

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

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

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

Auftraggeber:
Aktenzeichen
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf
33 K 30/23
068/2023
19.12.2023, ergänzt am 22.02.2024

❖ 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 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Markt 2 in 25712 Burg.



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 06.12.2023

165.000,00 €

– ein - hundert - fünf - und - sechzig - tausend - Euro –

Davon entfallen auf das Bestandsverzeichnis Nr. 1

148.000,00 €

Davon entfallen auf das Bestandsverzeichnis Nr. 2

17.000,00 €

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 Kleinräumige Lage	8
2.3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.3.1 Privatrechtliche Situation	9
2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.4 Tatsächliche Eigenschaften	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Wohngebäude	13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	14
3.2.3 Wohn- und Nutzflächen	14
3.2.4 Konstruktion	14
3.2.5 Gebäudeausbau	15
3.2.6 Raumgestaltung	15
3.2.7 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand	15
3.3 Garage	15
3.4 Außenanlagen	16
3.5 Gesamteinschätzung	16
4. Wertermittlung	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2. Bodenwert des Grundstücks	18
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	18
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	18
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	19
4.3 Ertragswertverfahren	20
4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	20
4.3.3 Bewirtschaftungskosten	21
4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	21
4.3.5 Diskontierung des Bodenwerts	22
4.3.6 (vorläufiger) Ertragswert	23
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5 Risikoabschlag	23
4.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens	24
5. Aufteilung nach Buchgrundstücken	24
6 Verkehrswert	26
Anlagen	28
Nr. 1 Zusammenstellung der Wohnfläche	28
Nr. 2 Grundrissübersichten	29
Nr. 3 Bilder	31
Nr. 4 Baulastenauskünfte	33

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Informationen zu Mietverhältnissen liegen nicht vor.
- b.) Der zuständige Schornsteinfeger ist _____, 23617 Stockelsdorf. Tel.: 0451-_____. Auf Anfrage teilte _____ telefonisch mit, in dem Gebäude seien 3 Gasetagenheizungen aus 2017 verbaut. Diese seien jedoch noch nicht gemessen, da auch er bisher noch keinen Zutritt zu dem Gebäude erlangt hat.
- c.) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht eingerichtet.
- d.) Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen (Zubehör i. S. d. § 97 BGB) waren nicht feststellbar.
- e.) Ein Energieausweis i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt dem Unterzeichner nicht vor.
- f.) Bauauflagen/baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- g.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.
- h.) Der Grundstückseigentümerin wurden Termine zur örtlichen Aufnahme für am 28.11.2023 und am 06.12.2023 mitgeteilt. Zu beiden Terminen wurde weder die Eigentümerin noch ein Vertreter angetroffen. Insoweit erfolgt die nachstehende Bewertung auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein. Auf _____ entsprechende Unwägbarkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Die Bewertungsgrundstücke liegen in Ortslage der etwa 4.200 EW zählenden Gemeinde Burg. Sie sind mit einem vor ca. 1940 (geschätzt) errichteten Wohn- und Geschäftshaus mit Wintergartenanbau und einer Garage bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung werden im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Wohn- und Geschäftsgrundstück
Grundstücksgröße	
Burg Blatt 591 BV Nr. 1 Flurstück 1055/112	241 m ²
Burg Blatt 591 BV Nr. 2 Flurstück 107/2	281 m ²
Fläche gesamt	522 m ²
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²
Modifizierter Bodenrichtwert	108,30 €/m ³
Bodenwert gesamt	56.533 €
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus mit Garage
Geschosse im Wohnhaus	EG, OG, DG und Teilkeller
Laden	1
Wohnungen	1 - 2
Baujahr / fiktive Baualtersklasse	ca. um 1913
Baulicher Zustand	Instandhaltungsrückstand
Nutzfläche EG	ca. 91 m ²
Wohnfläche EG/DG	ca. 132 m ²
(vorläufiger) Ertragswert	217.303 €
in €/m ² Wohn- und Nutzfläche rd.	974 €
Rohertragsvervielfältiger	11,4
Bodenanteil am Ertragswert rd.	26 %
Abschlag für Instandhaltungsrückstände	20.000 €
Sicherheitsabschlag wegen Unzugänglichkeit 15 %	32.595 €
Verkehrswert gerundet	165.000 €
Davon anteilig Burg Blatt 591 BV Nr. 1	148.000 €
Davon anteilig Burg Blatt 591 BV Nr. 2	17.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 09.10.2023

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Burg (Dithmarschen)
Blatt 591
Bestandsverzeichnis Nr. 1
Gemarkung Burg (Dithmarschen)
Flur 9
Flurstück 1055/112
Größe 241 m²

und

Bestandsverzeichnis Nr. 2
Gemarkung Burg (Dithmarschen)
Flur 9
Flurstück 107/2
Größe 281 m²

Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche

Lage Am Markt 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 der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen wurden am 28.11.2023 und am 06.12.2023 durchgeführt. Die Gebäude waren nicht zugänglich. Von dem Grundstück wurde nur der Hofraum zur Straße besichtigt.

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

- Grundbuchablichtung vom 01.07.21

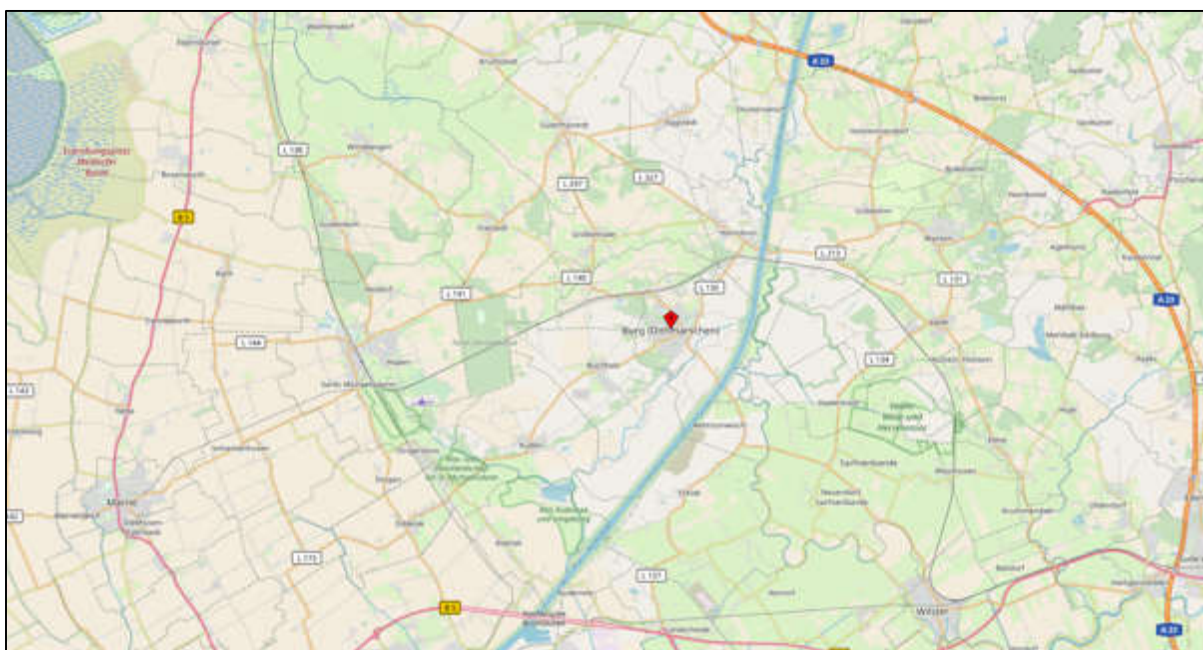
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Flurkarte vom 13.11.2023
- Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen, Stichtag des Richtwerts ist der 31.12.2022.
- Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichte für den Kreis Dithmarschen 2022.
- Wohnungs- und Gewerbemieten von IS24 über on-geo/Erfurt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Burg im Amt Burg - Sankt Michaelisdonn, mit rd. 4.200 Einwohnern
Ortsbeschreibung:	Die Gemeinde liegt im südöstlichen Kreisgebiet des Kreises Dithmarschen in kurzer Entfernung zum Nord-Ostsee-Kanal.



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

Infrastruktur:	In der Gemeinde sind alle Geschäfte zur Deckung des notwendigen Lebensbedarfs vorhanden. Nächste Mittelzentren sind die Kreisstädte Heide (Dithmarschen), in ca. 33 km nordöstlicher Entfernung und Itzehoe (Steinburg), in rd. 27 km südwestlicher Entfernung. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Kiel, Neumünster und Hamburg.
Bildung:	Kita, Grund- und Gemeinschaftsschule befinden sich im Ort. Gymnasien sind in Marne und Brunsbüttel erreichbar.
Freizeit:	Das örtliche Vereinsleben, Sporteinrichtungen, ein Schwimmbad, Radwege und Wassersportmöglichkeiten an der Nordsee bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
Verkehr:	Zur B55 (Husum – Itzehoe) über die L139 in ca. 15 km westlicher Entfernung, zur A 23 (Hamburg – Heide), AS – Schafstedt, in ca. 15 km nördlicher Entfernung; ein DB Bahnhof (Linie HH – Westerland) befindet sich im Ort.

Der regionale ÖPNV ist durch eine Busverbindung gewährleistet; Es besteht eine direkte Fährverbindung über den Nord-Ostsee-Kanal.

Entfernungen:	Landeshauptstadt	Kiel	ca. 92 km
	Kreisstadt	Heide	ca. 33 km
	Hamburg		ca. 94 km

2.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Markt 2, in zentraler Ortslage



Ausschnitt aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich); Copyright by Open Street Map

Bauliches Umfeld:	gemischte Bebauung
Örtliche Entfernungen:	Das Ortszentrum mit den Geschäften und der Gemeindeverwaltung ist in kurzer Entfernung erreichbar.
Geschäftslage	gut mit ausreichend öffentlichem Parkraum
Wohnlage:	gut
Immissionen:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen auffällig.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II

Amtsgericht Meldorf		Grundbuch von Burg (Dithmarschen)	Blatt 591	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
2	1	Das Recht des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Kartenblatt 9 Nr. 1053/112 der Gemarkung Burg die nordwestliche Mauer zum Einlassen von Tragebalken für den anliegenden Teil seines Gebäudes zu benutzen und beim Abbruch des dienenden Gebäudes das Stehenbleiben bzw. Wiederherstellen eines erforderlichen Mauerteils zu verlangen; eingetragen am 03.05.1913 und umgeschrieben am 20.01.1971.			
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Betrieb einer Transformatorenstation) für Schleswig Aktiengesellschaft, Rendsburg; gemäß Bewilligung vom 02.08.2001 / 19.10.2001 (Notar Pehrs, UR-Nr. 249/01, 337/01); eingetragen am 30.10.2001.			

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: 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: augenscheinlich Leerstand

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.

Bauordnungsrecht: Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauunterlagen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen bzw. deren

nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass für den nachträglichen Anbau des Wintergartens keine prüffähigen Bauvorlagen in der Akte des örtlichen Baumts auffindbar waren. Ein möglicher Ersterher trägt insoweit das Risiko der nachträglichen Legalisierung des Anbaus.

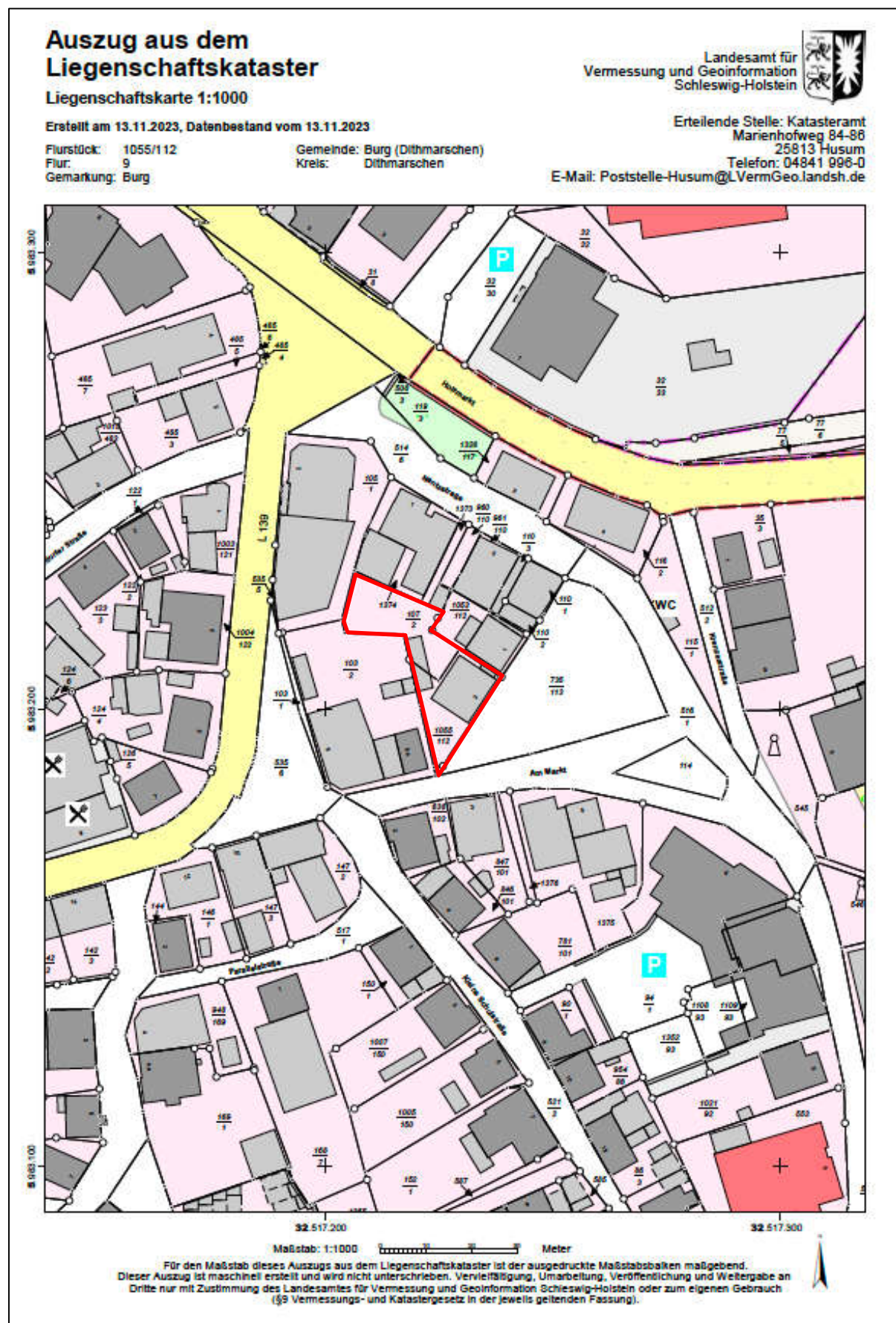
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts des Kreises Dithmarschen vom 29.11.2023 ist das Flurstück 1055/112 mit einer Abstandsbaulast belastet. Für das Flurstück 107/2 bestehen keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Besteht nicht
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.3.3 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.

2.4 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung / Zuschnitt:	Die Grundstücke sind von Norden nach Süden ausgerichtet und von unregelmäßigem Zuschnitt.		
Topografie:	nahezu eben		
Grundstückstiefe /Straßenfront:	ca. 35 m / ca. 25 m		
Grundstücksgröße:	Flurstück 1055/112	241 m ²	
	Flurstück 107/2	281 m ²	
	Gesamt	522 m ²	
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Südosten		
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bebauung		
Straßenart:	Gemeindestraße		
Straßenausbau:	Die Straße ist asphaltiert.		
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation		
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen		



Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

- Nachbarliche Gemeinsamkeiten:** Fassadenanbindung an das Grundstück Am Markt 1. Entsprechen der Grunddienstbarkeit darf der Nachbar die nordwestliche Gebäudemauer zum Einlassen von Tragebalken benutzen. Eine Klärung der Situation kann wegen Unzugänglichkeit des Grundstücks nicht abschließend erfolgen.
- Sonstiges:**
- Es besteht ein Überbau mit einer Garage von dem Flurstück 1055/112 auf das Flurstück 107/2. Der Flächenanteil der Garage auf dem Flurstück 107/2 beträgt rd. 24 m² von 43 m². Das entspricht rd. 56 % der Gesamtfläche.
- Es besteht ein Überbau mit einem Wintergarten von dem Flurstück 1055/112 auf das Flurstück 107/2. Auf augenscheinlicher Grundlage wird die überbaute Fläche auf rd. 6 m² geschätzt.
- Es wird in beiden Fällen von einem Eigengrenzüberbau ausgegangen.
- 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. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart	zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilkeller
Außenansicht	rotes Ziegelmauerwerk
Baualtersklasse	ca. vor 1913

Veränderungen: Im Jahr 1970 wurde das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut.

Nach den Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegers wurden im Jahr 2017 drei Gasetagenheizungen verbaut.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über ein Ladeneingangspodest von Südosten. Das Treppenhaus zu den Wohnungen wird über einen Hauseingang von Südwesten erschlossen.

Nutzungseinheiten: Laden im EG
1 ggf. 2 Wohnungen im OG und DG

Raumaufteilung: Die Raumaufteilung bitte ich den Grundrisszeichnungen in Anlage 2 des Gutachtens zu entnehmen.

3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohn- und Nutzfläche: Die Wohn- und Nutzflächen betragen:

Gewerbefläche EG	rd. 91 m ² .
Wohnfläche im OG	rd. 76 m ²
Wohnfläche DG	rd. 56 m ²
Gesamt	rd. 223 m ²

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: wurden nicht untersucht

Unterer Abschluss: wurde nicht untersucht

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk

Decken: Balkenlage

Dach: Satteldach in Harteindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

Treppen: zweiläufige Holztreppe mit Zwischenpodesten

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	ältere Holzfenster mit Isolierverglasung
Eingangstür(en):	Ladentür aus Holz mit Glaseinsätzen Hauseingangstür aus Holz- oder Kunststoff
Innentüren:	./.
Elektrik:	./.
Heizung:	Gasetagenheizungen

3.2.6 Raumgestaltung

Dekorationen:	./.
Sanitärausstattung ¹ :	EG: Laden mit WC OG: Wannenbad, Waschtisch und WC DG: Waschtisch und WC

3.2.7 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	überdachtes Hauseingangspodest, Friesengiebel
Besondere Einbauten:	./.
Grundrisslösung(en):	baualtersgemäß
Unterhaltungszustand:	Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen: <ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsrückstand an den Holzfenstern und an der Ladeneingangstür• Fugenschäden am Umfassungsmauerwerk• Instandsetzungsbedarf am Ladeneingangspodest

3.3 Garage

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich eine Garage mit Flachdach und Zufahrt über ein Metallschwingtor. Die Grundfläche wurde aus der Liegenschaftskarte mit rd. 43 m² ausgemessen.

¹ Lt. Bauzeichnungen zum Ausbau des Dachgeschosses Bauschein Nr. 2976 vom 11.09.1970

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	keine wesentliche soweit ersichtlich
Einfriedungen:	Mauer und Hofeingangstor aus Metall
Sonstiges:	An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Trafostation. Im Hof lagert noch eine alte Nachtspeicherheizung

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Lage der Gemeinde Burg. Die Erreichbarkeit des Grundstücks und die Anbindung der Gemeinde an den ÖPNV sind gut.
Grundstück:	Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück in lageüblicher Größe.
Wohn- und Geschäftshaus:	Augenscheinlich handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Instandhaltungsrückständen.
Marktlage:	Nach der gegenwärtigen Marktlage sind ältere Objekte mit Instandsetzungsbedarf und ohne nachhaltige energetische Sanierung schwer marktgängig.

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 ImmoWertV² vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§ 13 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 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 Satz 2 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.³

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Wohn- und Geschäftshauses zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke Ertragserzielung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment die Ertragsfähigkeit der Gebäude und des Bodens. Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

² Immobilienwertermittlungsverordnung;

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., § 8 ImmoWertV, S. 927.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Für die Bewertung liegt ein i. S. d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	06.12.2023
Grundstücksgröße gesamt	522 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

Bodenwertschätzung					
I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)				95,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
		Bodenrichtwert-	Bewertungs-	Anpassungs-	
		grundstück	grundstück	faktor	
Stichtag		01.01.2022	06.12.2023	1,00	E 01
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert				95,00 €/m²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen					
Lage		Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)		800 m²	522 m²	1,14	E 02
Entwicklungsstufe		baureifes Land	baureifes Land		
Beiträge		ebf.	ebf.	1,00	
Art der baul. Nutzung		Wohnen	Wohnen	1,00	
Angepasster relativer Bodenrichtwert				108,30 €/m²	
Fläche Flurstück. 1055/112			241 m²	26.101 €	
Fläche Flurstück 107/2			281 m²	30.432 €	
Gesamt			522 m²	56.533 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Anhaltspunkte für eine Entwicklung der örtlichen Bodenpreise liegen seit dem Stichtag des Richtwerts nicht vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wird insoweit als nicht erforderlich betrachtet.

E 02

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass der relative Bodenwert (d. h. Bodenwert/m² Grundstücksfläche) mit zunehmender Fläche sinkt und mit abnehmender Fläche ansteigt. Die Anpassung des Richtwerts an die Größe des Bewertungsgrundstücks erfolgt nach der durch den Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht dargestellten Umrechnungsfunktion $y = 7,492 \times \text{Fläche}^{-0,307}$. Der daraus resultierende Umrechnungsfaktor beträgt:

$$7,492 \times 522^{-0,307} : 7,492 \times 800^{-0,307} = 1,14$$

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag Wohnungseigentums
x	Rentenbarwertfaktor <small>nachschüssig</small> (= Vervielfältiger = V)
+	über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Wohnungseigentums zum Stichtag

4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus der Wohnung. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer).

Über die derzeitigen Ertragsverhältnisse liegen keine Anhaltspunkte vor. Hilfsweise ist die marktübliche Miete zu schätzen. Diese Schätzung erfolgt in Anlehnung an:

- Die Veröffentlichungen des IS24 (I. und II. Quartal 2023)
- Aktuelle Mietpreisangebote von Immobiliendienstleistern
- und eigene Erfahrungswerte

Danach beträgt der marktübliche Jahresrohertrag unter Berücksichtigung der Lage, der Objektbeschaffenheit und dem Wohn- und Nutzflächenangebot:

Einheit und Lage	Nutzung	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
EG	gewerblich	91	6,00	546	6.552
OG/DG	wohnen	132	7,50	990	11.880
Garage				50	600
Gesamt				1.586	19.032

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag 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.

Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der jährlichen BWK dem Modell, in dem der Gutachterausschuss die Liegenschaftszinssätze ableitet zu **20 %** des Jahresrohertrags.

	Jahresrohertrag gesamt	19.032 €
x	Bewirtschaftungskosten in %	20 %
=	Bewirtschaftungskosten gesamt	3.806 €
	In €/m ² Mietfläche	17.07 €

4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung der Jahresreinerträge der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise durchgeführt. Die Formel lautet:

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

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
 p = Liegenschaftszins
 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. Ihre Schätzung erfolgt gewöhnlich näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters von der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer oder nach dem baulichen Zustand der Immobilie zum Bewertungsstichtag. In Unkenntnis des Gebäudeausbaus wird nach den äußerlichen Merkmalen von etwa **20 Jahren** ausgegangen.

- **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.

Der Gutachterausschuss des Kreises Dithmarschen hat im GMB 2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht.

Bewertungsmodell: Bewirtschaftungskosten = 20 %, Restnutzungsdauer > 29 Jahre		Liegenschaftszinssätze				
	Jahr	EFH	MFH	WGH	GEW	ETW
	1997	3,2 %	5,8 %	6,7 %	4,3 %	5,2 %
	1998	3,6 %	6,0 %	6,4 %	5,8 %	5,4 %
EFH = Einfamilienhausgrundstücke	1999	3,3 %	6,1 %	7,2 %	3,1 %	3,9 %
MFH = Mehrfamilienhausgrundstücke	2000	3,5 %	6,0 %	6,3 %	7,6 %	4,6 %
WGH = Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	2001	3,7 %	5,7 %	4,8 %	4,5 %	3,6 %
GEW = Gewerbehallen- und Supermarktgrundstücke	2002	3,5 %	5,9 %	4,3 %	7,7 %	4,2 %
ETW = Eigentumswohnungen und Teileigentum	2003	3,4 %	8,8 %	8,6 %	6,3 %	3,6 %
	2004	3,3 %	3,9 %	8,1 %	7,4 %	4,7 %
	2005	3,2 %	5,3 %	6,5 %	7,2 %	4,8 %
	2006	3,1 %	7,1 %	2,1 %	7,5 %	6,5 %
	2007	3,2 %	6,1 %	6,0 %	4,8 %	5,0 %
	2008	3,5 %	5,8 %	10,0 %	6,9 %	5,6 %
	2009	3,8 %	7,4 %	10,5 %	5,6 %	4,4 %
	2010	3,4 %	7,2 %	9,3 %	5,9 %	5,1 %
	2011	3,6 %	5,5 %	7,2 %	7,4 %	5,3 %
	2012	3,1 %	7,2 %	5,9 %	7,2 %	4,1 %
	2013	3,2 %	7,3 %	8,9 %	6,8 %	3,9 %
	2014	3,4 %	6,7 %	7,7 %	8,0 %	3,9 %
	2015	3,5 %	6,5 %	6,7 %	5,5 %	4,6 %
	2016	3,4 %	6,6 %	6,4 %	6,0 %	4,6 %
	2017	3,2 %	6,7 %	5,6 %	9,3 %	3,5 %
	2018	3,2 %	6,1 %	6,0 %	6,2 %	3,8 %
	2019	3,4 %	4,3 %	4,9 %	7,5 %	3,8 %
	2020	3,0 %	4,4 %	4,6 %	8,6 %	3,3 %
	2021	2,6 %	4,1 %	4,6 %	6,4 %	3,4 %
	2022	2,7 %	3,9 %	3,4 %	5,8 %	3,0 %
	Mittelwerte	3,3 %	6,0 %	6,3 %	6,5 %	4,4 %

Liegenschaftszinssätze

Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Dithmarschen 2022.

Unter Berücksichtigung der Markttendenzen ist der Ansatz eines Mittelwerts aus den vergangenen 5 Berichtsjahren marktkonform. Dieser beträgt **4,7 %**.

• Rentenbarwertfaktor

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen RND von rd. **20 Jahren** und einem Zinsfuß von **4,7 %** ergibt sich der Rentenbarwertfaktor (V) zu:

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{\text{(nachschüssig)}} = \frac{1,047^{20} - 1}{1,047^{20} \times (1,047 - 1)} = 12,79$$

4.3.5 Diskontierung des Bodenwerts

Im eingleisigen Ertragswertverfahren ist der Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflusste (diskontierte) Bodenwert zuzuführen. Der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert ergibt sich auf Grundlage der Funktion $1/q^n$ zu: $1/1,047^{20} = 0,3991$.

4.3.6 (vorläufiger) Ertragswert

Nach den vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der (vorläufige) Ertragswert:

	Marktüblicher Jahresrohertrag			19.032 €
-	Bewirtschaftungskosten 20 %			-3.806 €
=	Jahresreinertrag der Wohnung			15.226 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 4,70 %	n = 20 Jahre	12,79
=	kapitalisierter Reinertrag			194.741 €
+	diskontierter Bodenwertanteil	56.533 €	0,3991	22.562 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			217.303 €

Verhältniszahlen

=	Rohertragsvervielfältiger	11,4
=	€/m ² Wohn- und Gewerbefläche ca.	974 €
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	26 %

4.4 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.

Instandhaltungsrückstände:

Für die augenscheinlich erkennbaren Instandhaltungsrückstände an dem Wohnhaus betrachte ich einen pauschalen Abschlag von rd. 20.000 € als erforderlich.

Baulast:

Die Baulastenfläche liegt an der westlichen Grundstücksgrenze und beträgt rd. 16 m². Sie nimmt lediglich rd. 3 % des Gesamtgrundstücks ein und dient als Zufahrt zur Garage. Insgesamt ist das Maß der Beeinträchtigung daher als gering und nicht werterheblich einzustufen. Auf einen Abschlag wird daher verzichtet.

4.5 Risikoabschlag

Das Grundstück und die baulichen Anlagen konnten nicht in dem erforderlichen Umfang begangen werden. Negative Abweichungen zu den getroffenen Annahmen, ggf. vorhandener Instandhaltungsrückstand oder bestehende Mängel am Innenausbau können nicht ausgeschlossen werden. Hierfür ist ein Risikoabschlag in Ansatz zu bringen. Diesen schätze ich auf rd. – **15 %** des vorläufigen Ertragswerts.

4.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	(vorläufiger) Ertragswert	217.303 €
-	Kalkulatorischer Abschlag für sichtbare Instandhaltungsrückstände	-20.000 €
-	Risikoabschlag	217.303 € 15 % -32.595 €
=	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	164.708 €
	Gerundet	165.000 €

5. Aufteilung nach Buchgrundstücken

Im Falle des Überbaus trifft den Eigentümer des überbauten Grundstücks eine Duldungspflicht, wenn er nicht zum Zeitpunkt des Überbaus widerspricht. Dann hat er gegenüber dem Eigentümer des überbauenden Grundstücks (Stammgrundstück) einen Anspruch auf eine Überbaurente. Diese bestimmt sich nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus.

Im vorliegenden Fall wurde nicht bekannt welches Grundstück als Stammgrundstück zu betrachten ist. Zudem liegen keine verlässlichen Zahlen zur Höhe des Bodenwerts zum Zeitpunkt des Überbaus vor. Hilfsweise erfolgt die Aufteilung nach Buchgrundstücken im Wege der Realteilung.

Die Anteile des Flurstücks 107/2 (BV Nr. 2) betragen nach überschlägigem Abgriff aus der Liegenschaftskarte und mittels des Messtools von Google Earth:

Flächenanteile Garage und Wintergarten	Flurstück107/2
Flächenanteil an der Garage	56 %
Flächenanteil am Wintergarten	6 m ²

Der Ertragsanteil des Flurstücks 107/2 am Ertragswert beträgt:

	Jahresrohertrag Garage	600 €
x	Faktor Bewirtschaftungskosten	0,8
x	Vervielfältiger	12,79
=	Ertragsanteil der Garage	6.139
x	Anteil des Flurstücks 107/2 in v. H.	0,56
=	Ertragsanteil des Flurstücks 107/2 an der Garage	3.438 €

	Jahresrohertrag Wintergarten anteilig (6 € x rd. 6 m ² x 12 Monate)	432 €
x	Faktor Bewirtschaftungskosten	0,8
x	Vervielfältiger	12,79
=	Ertragsanteil des Flurstücks 107/2 an dem Wintergarten	4.420 €

Der Anteil des Flurstücks 107/2 am Ertragswert beträgt:

	Bodenwert Flurstück 107/2	30.432 €
x	Diskontierungsfaktor	0,3991
=	Diskontierter Bodenwert	12.145 €
+	Ertragsanteil an der Garage	3.438 €
+	Ertragsanteil an dem Wintergarten	4.420 €
=	Anteil am Ertragswert Flurstück 107/2	20.003 €
-	Risikoabschlag 15 %	-3.000 €
=	Ertragswertanteil BV Nr. 2	17.003 €
	Gerundet	17.000 €

Der Anteil am Ertragswert des Flurstücks 1055/112 (BV Nr. 1) beträgt:

	Ertragswert gesamt	164.708 €
-	Anteil Flurstück 107/2	17.000 €
=	Ertragsanteil des Flurstücks 1055/115	147.708 €
	Gerundet	148.000 €

6 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Burg (Dithmarschen)	591	1	241 m ²
Burg (Dithmarschen)	591	2	281 m ²
Größe gesamt:			522 m ²

Lage: Am Markt 2 in 25712 Burg zum Wertermittlungsstichtag am 06.12.2023 geschätzt zu:

165.000,00 €

– ein - hundert - fünf - und - sechzig - tausend - Euro –

Davon entfallen auf das Bestandsverzeichnis Nr. 1

148.000,00 €

Davon entfallen auf das Bestandsverzeichnis Nr. 2

17.000,00 €

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 19.12.2023
und ergänzt am 22.02.2024**

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 Richtlinien⁴:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2014
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 12/2023, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

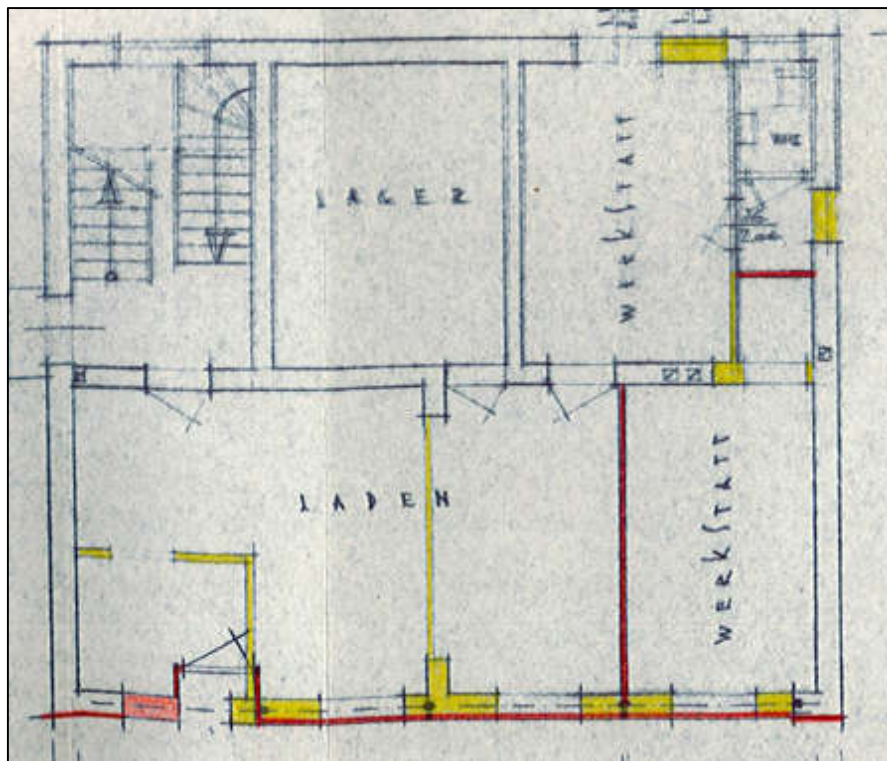
Anlagen

Nr. 1 Zusammenstellung der Wohnfläche

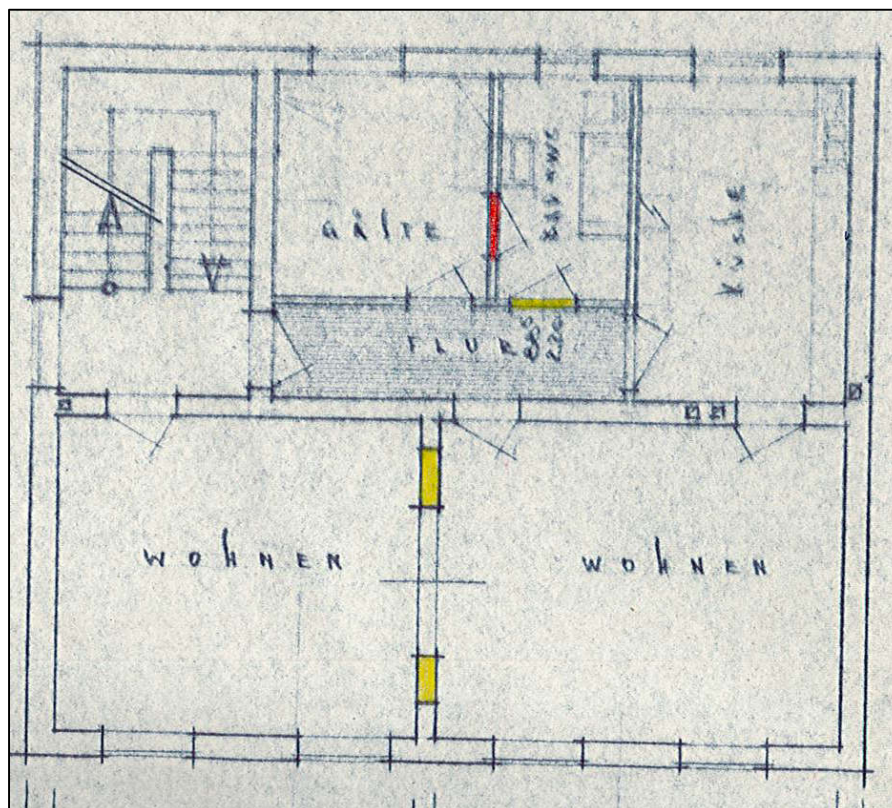
	Wohn- und Geschäftshaus	
	Erdgeschoss	
+	Laden	32,87 m ²
+	Werkstatt	11,26 m ²
+	Lager	15,50 m ²
+	Werkstatt	15,00 m ²
+	WC	1,86 m ²
+	Vorraum	1,25 m ²
+	Wintergarten	14,00 m ²
=	EG gesamt	91,74 m²
	Obergeschoss	
+	Wohnen	20,65 m ²
+	Wohnen	22,69 m ²
+	Küche	12,95 m ²
+	Gäste	9,02 m ²
+	Bad/WC	5,31 m ²
+	Flur	5,63 m ²
	OG gesamt	76,25 m²
	Dachgeschoss	
+	Eltern	14,93 m ²
+	Kinder	14,17 m ²
+	Kinder	8,73 m ²
+	WC	2,12 m ²
+	Flur	5,45 m ²
=	Abstellraum	10,50 m ²
	DG gesamt	55,90 m²
+		
	Gesamt EG + OG + DG	223,89 m²

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den Bauvorlagen zum Bauschein 2976/70 vom 11.09.1970 entnommen. Sie wurden überschlägig auf Stimmigkeit geprüft und sind nicht zu beanstanden. Bei der Fläche des Wintergartens handelt es sich um einen Schätzwert auf augenscheinlicher Grundlage.

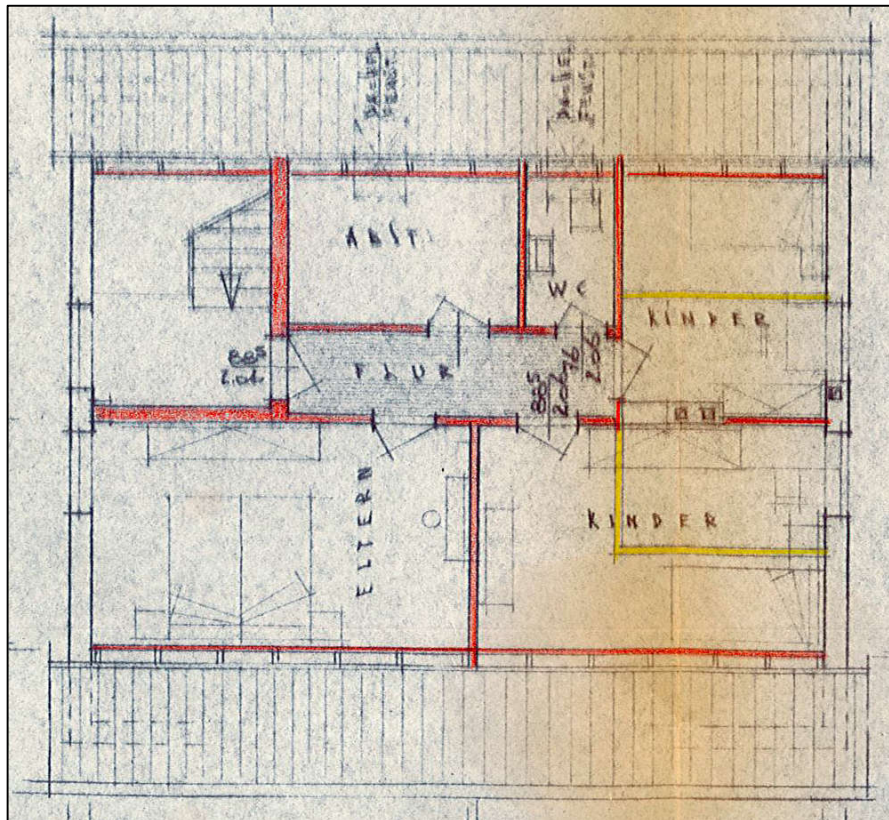
Nr. 2 Grundrissübersichten



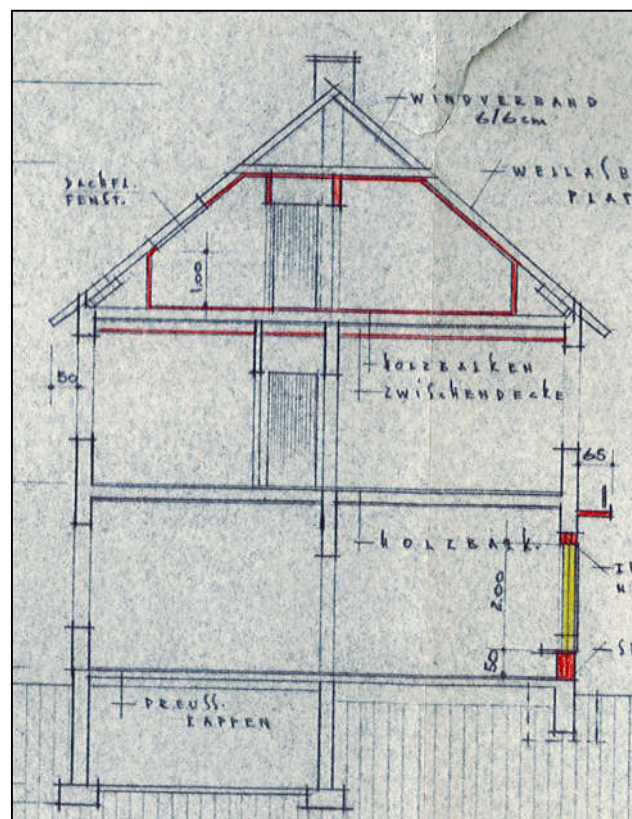
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Die Zeichnungen wurden den Bauvorlagen zum Bauschein 2976/70 vom 11.09.1970 entnommen. Nachträgliche Änderungen sind ggf. nicht erfasst.

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Blick auf den Hauseingang



Blick auf die Garage



Trafostation




Treppe zum Laden



Unterhaltungsrückstand Ladentür

Nr. 4 Baulastenauskünfte

	
KREIS DITHMARSCHEN	
Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung	
Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide	Stettiner Straße 30 25746 Heide
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Auskunft Simone Witten
nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de	
Ihre Zeichen/Nachricht vom 10.11.2023	Mein Zeichen 221/55
	Heide, 29.11.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <u>hier:</u> Flurstück 107/2 der Flur 9 der Gemarkung Burg Am Markt 2 in 25712 Burg	
Sehr geehrter Herr Hautmann,	
für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.	
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	
Bankverbindungen Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO	

	
KREIS DITHMARSCHEN	
Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung	
Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide	Stettiner Straße 30 25746 Heide
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel	Auskunft
nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de	
Ihre Zeichen/Nachricht vom 10.11.2023	Mein Zeichen 221/55
	Heide, 29.11.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <u>hier:</u> Flurstück 1055/112 der Flur 9 der Gemarkung Burg Am Markt 2 in 25712 Burg	
Sehr geehrter Herr Hautmann	
für das o. a. Flurstück liegen Baulasteintragungen gemäß beiliegender Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Burg vor.	
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	
Bankverbindungen Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO	

Aktenzeichen 98/2/00561/016/BV

Systemnummer 2003-0536

Baulastenblatt - Nr.: 94

Begünstigter

begünstigtes Grundstück Buchholzer Straße 8
25712 Burg

Gemarkung Burg
Flur 9
Flurstück 103/2 (früher:750/103)

Belasteter und
Am Markt 2, 25712 Burg

belastetes Grundstück Am Markt 2
25712 Burg

Gemarkung Burg
Flur 9
Flurstück 1055/112

Baulastbezeichnung

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes – Flurstück 1055/112 – gestattet, dass von seinem Grundstück die im beiliegenden Lageplan **grün schraffierte Fläche** dem Nachbargrundstück – Flurstück 103/2 (früher:750/103) – bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

Es ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Fläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.

Der Lageplan ist Bestandteil der Verpflichtungserklärung.

Eingetragen am 05.06.1998 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 05.06.1998.

erfaßt am 11.08.2003 von

FLUR:
GEMARKUNG: *Burg*

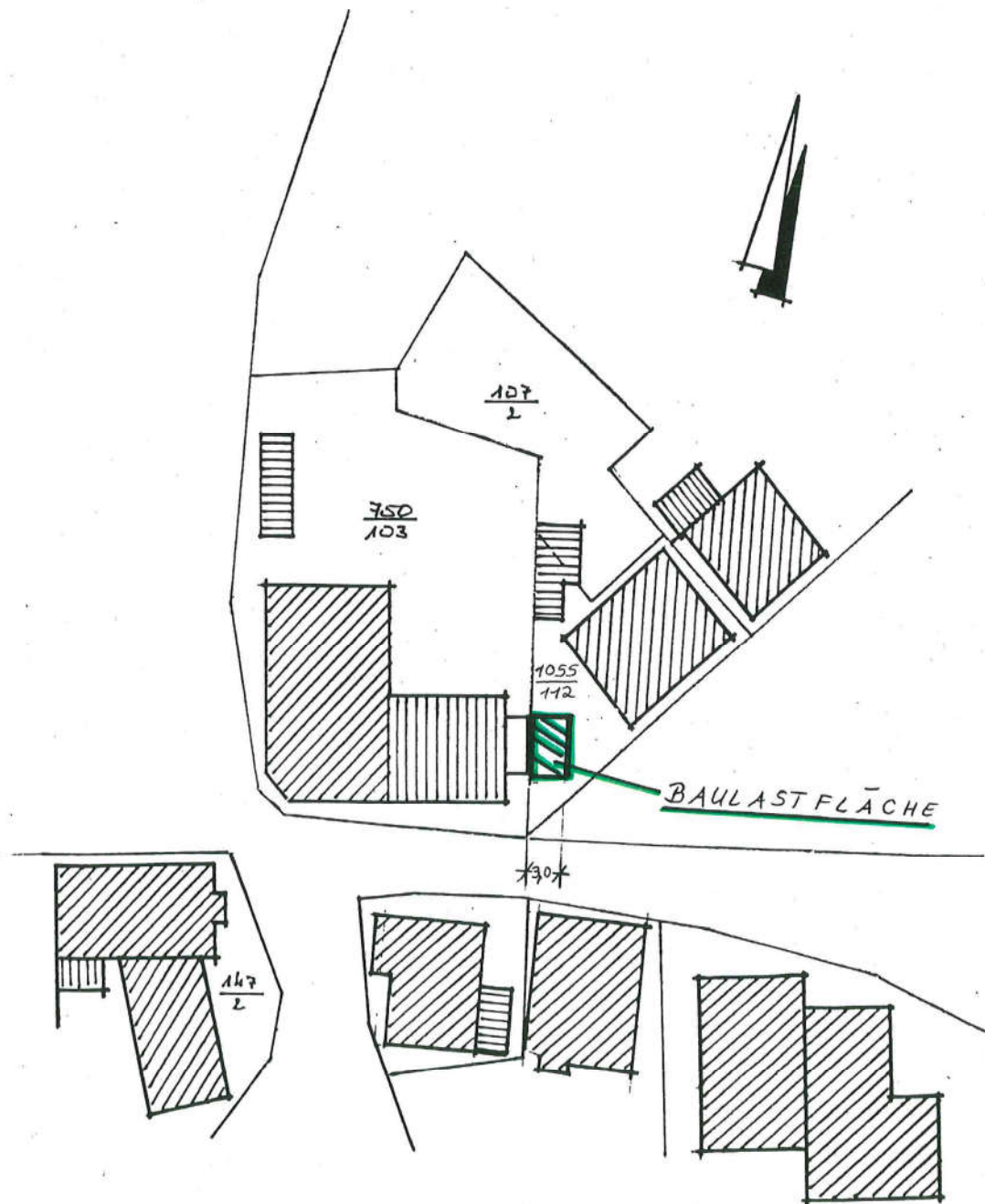
AZ.: 98/21567/18V
ANLAGE ZUR VER-
PFLICHTUNGSERKLÄRUNG
VOM 23.03.1998

ANBAU EINES BALKONS
FÜR

Nr. 94

25712 BURG - BUCHHOLZSTR. 9

LAGEPLAN M. 1:500



BAUHERR:

PLANUNG: