

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 30/25
051/2025
21.08.2025

❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Pferdestall bebauten Grundstücks Hauptstraße 7 in 25788 Hollingstedt. Eingetragen im Grundbuch von Delve Blatt 408 BV Nr. 14



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 28.07.2025

37.000,00 €

- sieben - und - dreißig - tausend - EURO -

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 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	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2. Pferdeunterstand	13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3 Bauzahlen	13
3.2.4 Konstruktion	13
3.2.5 Gebäudeausbau.....	14
3.2.6 Gebäudezustand.....	14
3.3 Außenanlagen.....	14
3.4 Sonstiges	14
3.5 Gesamteinschätzung	15
4. Wertermittlung.....	16
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2. Bodenwert des Grundstücks.....	17
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung.....	17
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	17
4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks	17
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts.....	18
4.3. Rückbaukosten	18
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	19
4.4. Liquidationswert.....	19
5. Verkehrswert	20
Anlagen.....	22
Nr. 1 Bruttogrundfläche	22
Nr. 2 Nutzflächen	22
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	23
Nr. 4 Bilder	24
Nr. 5 Baulastenauskunft.....	26

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist _____ in
25779 Hennstedt; Tel.: 04836 _____ ; Mobil: _____ ; E-Mail:
@freenet.de
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von der Eigentümerin genutzt
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in westlicher Ortsrandlage der ca. 320 Einwohner zählenden Gemeinde Hollingstedt im Amt Kirchspielslandgemeinde Eider im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einem ca. 2009 nach einer Seite offenen Pferdeunterstand bebaut. Auf dem Dach befindet sich eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,88 kWh. Die Grunddaten und Ergebnisse der Schätzung sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.

Immobilienart	Wohnbaugrundstück mit Pferdeunterstand
Grundstücksgröße	993 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	45 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert	42.004 €
Bebauung	Pferdeunterstand
Baujahr	ca. 2009
Boxen	4
Nutzfläche überdacht rd.	43 m ²
Offener Gang ca.	30 m ²
Nutzungsperspektive	Wohnbaugrundstück
Rückbaukosten des Pferdeunterstands ca.	5.800 €
Marktwert der Fotovoltaikanlage	500 €
Liquidationswert	37.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	12.06.2025	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Delve 408 14 Hollingstedt 7 132 Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 793 m ²
Eigentümerin:		
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung	
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG nicht zu berücksichtigen.	
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 28.07.2025 von dem Unterzeichner durchgeführt. Das Betreten des Grundstücks war dem Unterzeichner durch telefonisch gestattet worden. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchablichtung vom 23.05.2025 (ohne Abt. III) Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: • Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. • Liegenschaftskarte vom 01.07.2025	

- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Dithmarschen
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
- Baulastenauskunft vom 20.08.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

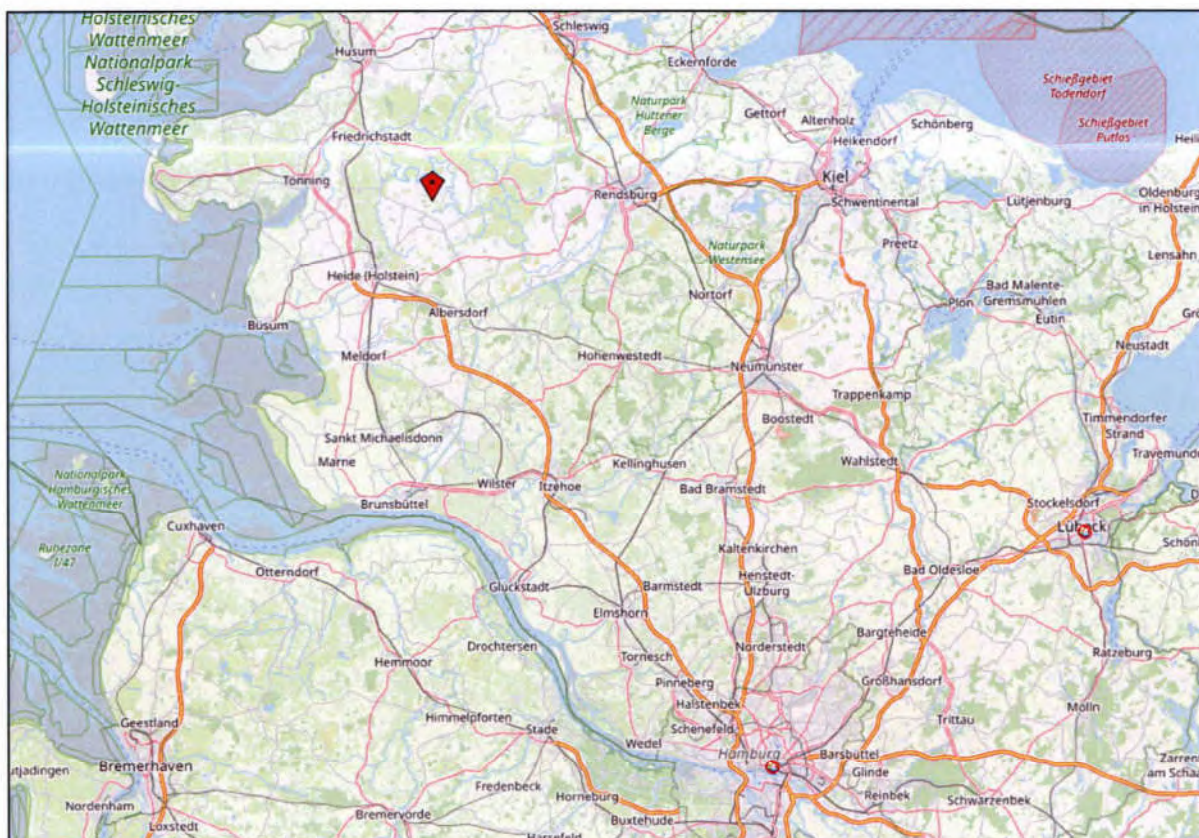
Kreis: Dithmarschen

Gemeinde/Einwohner: Hollingstedt mit rd. 320 Einwohnern

Amt: Kirchspielslandgemeinde Eider

Verkehrsanbindung: Anbindung an die A 23 AS Heide-West in ca. 15 km. Zur B 203 (Heide Rendsburg) über die L 150 nach Tellingstedt in ca. 10 km südlicher Entfernung. Anschluss an das Schienennetz der Bahn in Heide oder in Albersdorf. Regionaler ÖPNV über Busverbindungen.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 68 km
	Kreisstadt Heide	rd. 17 km
	Hamburg	rd. 95 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab); copyright by open street map

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeines:

Die ländlich geprägte Gemeinde liegt im südlichen Bereich des Kreises Dithmarschen und in ca. 15 km Entfernung zur Kreisstadt Heide. Wirtschaftliche Schwerpunkte sind die Landwirtschaft und kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Eine Kita befindet sich im Ort. Die nächste Grundschule ist in Tellingstedt. Weiterführende Schulen sind in der Kreisstadt Heide eingerichtet. Das örtliche Umfeld und die nahe Eider bieten vielfältige Freizeit und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Hauptstraße 7



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung:

überwiegend Wohnbebauung

Immissionen:

Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

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

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Bewertungsgrundstück nach § 34 BauGB als gemischte Baufläche beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Per Bescheid des Kreises Dithmarschen vom 07.07.2009 wurde der Neubau eines Pferdeunterstandes und die Herstellung eines Paddocks genehmigt (Az.: BV – 0200-2009)
Baulasten:	Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

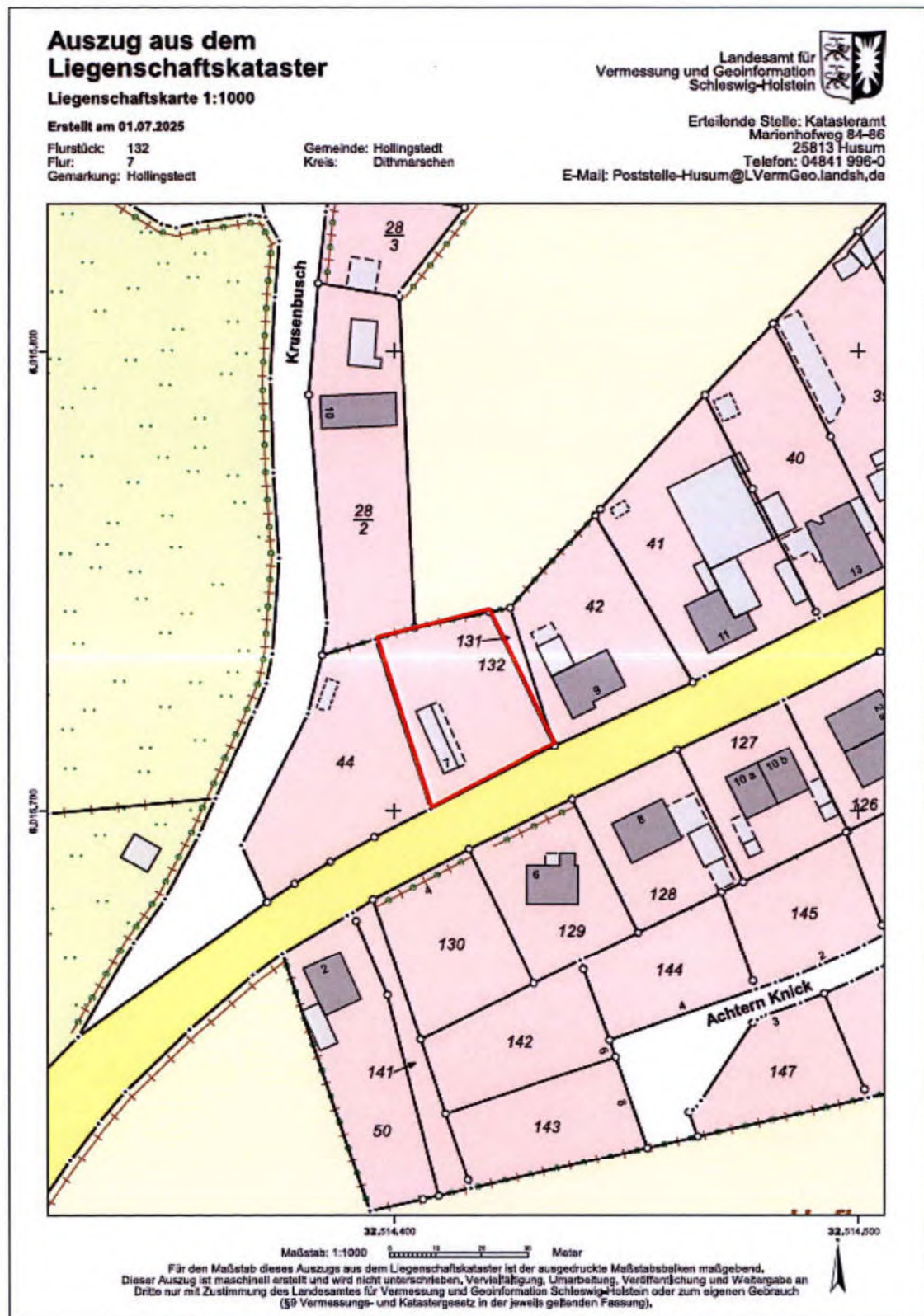
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Das Grundstück ist von Nordnordwesten nach Südsüdosten ausgerichtet und wird nach Nordnordwesten durch einen Knick begrenzt.
Hinweis:	Knicke gelten als geschützte Biotop. Der Knickschutz ist geregelt in: • § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) • Dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein § 21 und § 22 • Der Knickschutzverordnung des Landes SH
Grundstücksgestalt:	leicht trapezförmig
Grundstücksgröße:	993 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Südsüdosten über die Hauptstraße.
Art der baulichen Nutzung:	Pferdeunterstand
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt
Bodenzustand:	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Untersuchungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen

ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

3.2. Pferdeunterstand

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Pferdeboxen mit offenem Schuppen
Außenansicht:	Putz und Holzverbretterung
Baujahr ca.:	ca. 2009
Veränderungen:	keine nachhaltigen

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Südsüdwesten über Holztüren und von Nordnordosten über eine Boxenfront mit Stabgitterelementen und einem Holzschiebetor.
Nutzungseinheiten:	4 Pferdeboxen, Geräteraum oder Sattelkammer und offener Stallgang nach Ostnordosten.

3.2.3 Bauzahlen

Nutzfläche:	Die Nutzfläche des Boxenbereichs beträgt nach Abgriff aus den verfügbaren Bauvorlagen rd. 43 m ² . Die Fläche des offenen Stallgangs beträgt etwa 30 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt insgesamt rd. 78 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massive Außenwände in den Giebelbereichen und nach Westsüdwesten, Sonst Holzständerwerk.
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt und Holzschalung
Innenwände:	./.
Decke:	./.
Dach:	Unterstand mit flach geneigtem Pultdach in Welleterniteindeckung; Schuppenanbau mit Blecheindeckung.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	./.
Tür(en):	Holztüren, Schiebetür, Pferdeboxen mit Metallstabelementen
Innentüren:	./.
Elektrik:	nutzungsspezifische elektrische Anlage mit Stromversorgung. Nach den Hinweisen zum Ortstermin hat in jüngerer Vergangenheit ein Brandereignis an der elektrischen Leitung stattgefunden. Über eine fachgerechte Beseitigung liegen keine Angaben vor.
Heizung:	keine

3.2.6 Gebäudezustand

Der Pferdeunterstand befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand. Die Elektrik verläuft ungeordnet über die Wandbereiche. Die Boxen dienen zur Hundehaltung und zur Aufbewahrung diverser Haushaltsgeräte und Werkzeuge. Im Rahmen der Besichtigung wurde dem Unterzeichner ein Brandschaden an der Elektrik mitgeteilt

3.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Strom und Wasser
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	Grasbewuchs im Bereich des Paddocks.
Einfriedungen:	Holzeinfriedungen an der Südsüdwestseite des Unterstands. Holzzaun und Hecke als Grundstücksbegrenzungen.
Sonstiges:	Auf dem Grundstück Lagern ein Wohnmobil und ein Wohnwagen. Nach den Informationen zum Ortstermin stehen diese Fahrzeuge in fremdem Eigentum. Die Eigentümer wurden nicht bekannt.

3.4 Sonstiges

Auf dem Dach des Pferdunterstands befindet sich eine Fotovoltaikanlage. Durch den Vertreter der Gläubigerin wurden folgende Eckdaten übermittelt:

- Die Leistung der Solaranlage beträgt 5,88 kWh.
- Datum der Inbetriebnahme war der 07.05.2012.
- Die Anlage wird bei SH-Netz unter der Nummer 216001423753 geführt.
- Die monatliche Abschlagszahlung der SH-Netz lag im Monat 03/2025 bei 80 €.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Ortslage der Gemeinde Hollingstedt/Dithm. Die Gemeinde verfügt über keine nennenswerten infrastrukturellen Versorgungs- oder Bildungseinrichtungen. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist durchschnittlich gut. Es bestehen Einschränkungen bei der Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs.
Grundstück:	Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und von ebener Topografie. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich. Das örtliche Umfeld ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Neben der gegenständlichen Nutzung ist auch eine Verwendung als Baugrundstück für ein Einfamilienhaus denkbar. Zur Nutzung als Pferdeunterstand und Paddock ist die Grundstücksgröße für ca. 3 – 4 Pferde ausreichend. Der fehlende Anschluss an eine größere Weide ist im Zusammenhang mit einer Pferdehaltung jedoch als nachteilig zu beurteilen.
Pferdeunterstand:	Der Pferdeunterstand erfüllt mit Ausnahme der reparaturbedürftigen Elektrik die an ihn zu stellenden Voraussetzungen. Vor der weiteren bestimmungsgemäßen Nutzung wird eine Beräumung der Nutzflächen als erforderlich betrachtet.
Künftige Nutzung:	Die gegenständliche Nutzung ist vorrangig vom persönlichen orientierten Gebrauch beeinflusst. Die Mehrzahl der Marktteilnehmer wird das Grundstück vorrangig als höherwertige Wohnbaufläche für ein Ein- bis Zweifamilienhaus beurteilen und einen Rückbau des Pferdeunterstands kalkulieren.
Marktlage:	Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird unterstellt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks mit einem Pferdeunterstand zu schätzen. Das Grundstück liegt in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet, im Innenbereich einer Gemeinde und mit vorrangiger Wohnbebauung im örtlichen Umfeld.

Im Rahmen einer Verwertung des Grundstücks zu einem Kaufpreis für örtliche Wohnbauflächen („best use“), muss eine Freilegung der vorhandenen Bausubstanz in Betracht gezogen werden.²

Dieser Fall ist in § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV angesprochen. Dann bestimmt sich der Bodenwert entsprechend der Grundsatzregel des § 40 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Bodenwert eines bebauten Grundstücks abzüglich der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringenden Freilegungskosten.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² Vgl. Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen > Abschnitt 1 Bodenwertermittlung > § 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten > 2 Liquidationswertverfahren > 2.4 Als baldige Liquidation > 2.4.1 Fallbezogenes Liquidationswertverfahren

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	45,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	28.07.2025
Grundstücksgröße	993 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			45,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	28.07.2025	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			45,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	993 m ²	0,94	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	nahezu rechteckig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			42,30 €/m ²	
Fläche			993 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			42.004 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Die Preise von Baugrundstücken nehmen mit abnehmender Größe zu und mit zunehmender Größe ab. Nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsformel beträgt der Faktor für das Verhältnis $800 \text{ m}^2 / 993 \text{ m}^2 = 0,94$

4.3. Rückbaukosten

Die Rückbaukosten werden überschlägig wie folgt kalkuliert:

	Bruttogrundfläche (BGF) gesamt rd.	78 m ²
x	€/m ² BGF (inkl. Anbauten und Einfriedungen) geschätzt rd.	100 €/m ²
=	Kalkulatorische Rückbaukosten	7.800 €
-	Verwertungserlöse für Boxenanteile und Türen geschätzt	2.000 €
=	Rückbaukosten gesamt	5.800 €

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 Konkurrenzsituation 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.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Hierzu zählt im Bewertungsfall der Bestand der Fotovoltaikanlage. Diese wird durch die feste Verbindung regelmäßig Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 2 BGB). Nach den vorliegenden Informationen werden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

	Bewertungsstichtag	28.07.25
	Datum der Inbetriebnahme	07.05.12
	Kalkulatorische Nutzungsdauer rd.	21 Jahre
	Kalkulatorische Restnutzungsdauer	8 Jahre
	Nennleistung	5,88 kWp
	Jahresglobalstrahlung am Ort (Quelle: Deutscher Wetterdienst) $\approx$	1.000 kWh
	Einspeisevergütung / kWh in €	0,1931
	Durchschnittlicher Wirkungsgrad der Anlage	80%
	Vervielfältigen bei n = 8 Jahre i = 3,5 %	6,73
	Kalkulatorische Rückbau- und (Neu) Installationskosten geschätzt ca.	5.000 €

Der kalkulatorische Barwert der Photovoltaikanlage beträgt:

	$5,88 \text{ kWp} \times 1.000 \text{ kWh} \times 0,1931 \text{ €} \times 0,80 =$	908 € p. a.
-	Bewirtschaftungskosten p. a. (z. B. Austausch von Wechselrichtern) – 12 %	-109 €
=	Jahresreinertrag der Anlage	799 €
x	Vervielfältiger	6,87
=	Barwert der Fotovoltaikanlage	5.489 €
-	Kalkulatorische Rückbaukosten ca.	-2.500 €
-	Kalkulatorische (Wieder) Installationskosten ca.	-2.500 €
=	Restwert der Fotovoltaikanlage rd.	489 €
	gerundet	500 €

Jeweils auf volle Euro gerundet.

4.4 Liquidationswert

	Bodenwert gesamt	42.004 €
-	Rückbaukosten	-5.800 €
+	Barwert der Fotovoltaikanlage	500 €
=	Freigelegter Bodenwert (Liquidationswert)	36.704 €
	gerundet	37.000 €

5 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Delve	408	14	993 m ²

Lage: Hauptstraße 7 in 25788 Hollingstedt zum Wertermittlungsstichtag am 28.07.2025 geschätzt zu:

37.000,00 €

- sieben - und - dreißig - tausend - Euro -

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

Aufgestellt am 21.08.2024

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 Richtlinien³:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2025, 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.

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

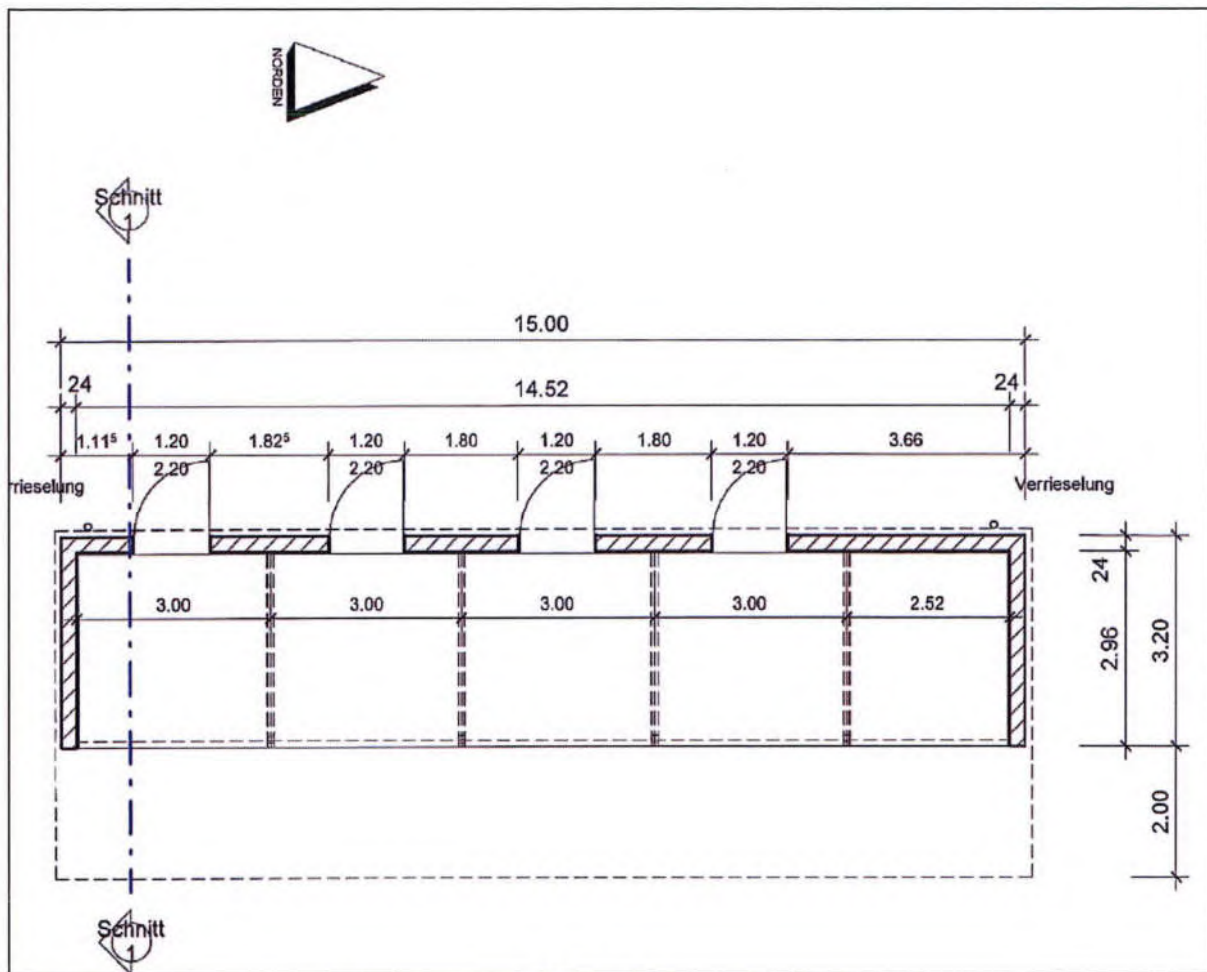
Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Pferdeunterstand	m	x	m	=	m²	rd. m²
Boxen	15,00		3,20		48,00	
Gang	15,00		2,00		30,00	
Summe Pferdeunterstand						78,00

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

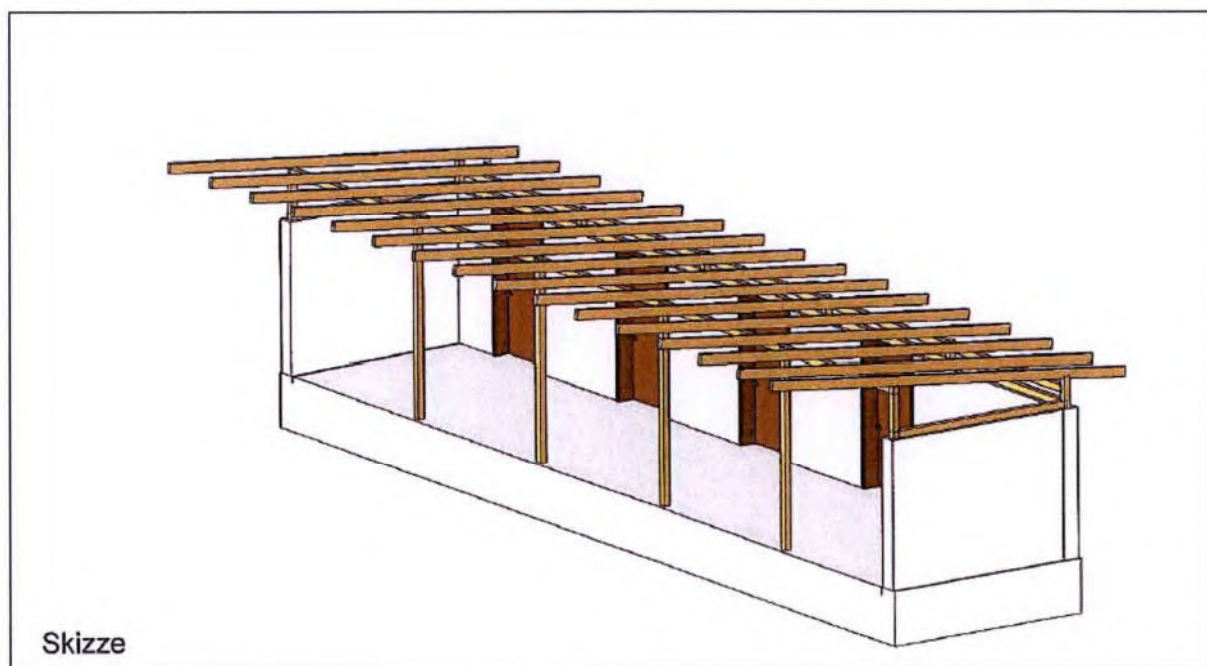
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

Nr. 2 Nutzflächen

Nutzflächen						
Erdgeschoss	m	x	m	=	m²	m²
Boxen	2,96		14,52		42,98	
Gang	15,00		2,00		30,00	
Gesamt						72,98

Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)

Grundriss



Skizze

Skizze

Nr. 4 Bilder





Nr. 5 Baulastenauskunft**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Büro Nord
Gerhard Hautmann
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Fachdienst Bau, Naturschutz
und RegionalentwicklungSteffiner Straße 30
25746 Heide**Auskunft**Telefon: 0481/97-
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

vorab per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.deIhre Zeichen/Nachricht vom
24.07.2025, 18.08.2025Mein Zeichen
221/55Heide,
20.08.2025**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

- Flurstück 132, Flur 7, Gemarkung Hollingstedt
Hauptstraße 7, 25788 Hollingstedt

Sehr geehrter Herr Hautmann,

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

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