

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 34/23
Gutachten Nr.: 005/2024
Erstelldatum: 23.02.2024

- ❖ 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

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Lage: Bundesstraße 5 Nr. 4 / Dorfstraße 2, 25795 Stelle-Wittenwuth



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 09.01.2024

320.000,00 €

- drei - hundert - und - zwanzig - 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 Kurze Ortsbeschreibung	7
2.3 Kleinräumige Lage	8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1 Privatrechtliche Situation	9
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2 Wohngebäude	14
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	14
3.2.3 Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächen	14
3.2.4 Konstruktion	15
3.2.5 Gebäudeausbau	15
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	15
3.2.7 Gebäudezustand	16
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	16
3.3 Nebenanlagen	16
3.4 Außenanlagen	17
3.5 Gesamteinschätzung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2. Bodenwert des Grundstücks	19
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	20
4.3. Sachwertverfahren	21
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	21
4.3.3 Baupreisindex	22
4.3.4 Alterswertminderung	22
4.3.5 Außenanlagen	23
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	23
4.3.7 Marktanpassung	24
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	24
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens	25
5 Verkehrswert	26
Anlagen	28
Nr. 1 Bruttogrundfläche	28
Nr. 2 Gebäudezeichnungen	29
Nr. 3 Bilder	30
Nr. 4 Baulastenauskunft	31
Nr. 5 Marktfaktor	32

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist 24803
Tielen,
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von der Familie des Eigentümers bewohnt.
- 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 für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass weder beim Amt Heider-Umland noch beim Kreis Dithmarschen eine Bauakte zu dem Grundstück auffindbar war. Da der Eigentümer grundsätzlich für die bauordnungsrechtliche Legalität eines Bauvorhabens nachweisspflichtig ist, ist bei dem Nichtauffinden einer Bauakte zunächst von einem sog. „Schwarzbau“ auszugehen. Eine nachträgliche Legalisierung des Bestands ist unter Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen möglich. Hierzu ist die Stellung eines nachträglichen Bauantrags erforderlich. Dessen Genehmigungsfähigkeit orientiert sich dann an den rechtlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Antragstellung. Zudem kann ein Schwarzbau versicherungsrechtliche und ggf. strafrechtliche Folgen auslösen.

Ein möglicher Ersteher wird daher ausdrücklich auf die damit einhergehenden rechtlichen und finanziellen Risiken hingewiesen.

- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Stelle-Wittenwuth. Die regionale Verkehrsanbindung ist gut. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs sind in kurzer Fahrtfernung in der Gemeinde Weddingstedt erreichbar. Das unregelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße gesamt	1.047 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2022)	40 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert gesamt gerundet	38.530 €
Bebauung	Wohnhaus
Ursprungsbaujahr	unbekannt
Sanierungsmaßnahmen und Dachausbau	2007 - 2019
Wohnungen	1
Geschosse	EG, ausgebauter DG
Bau- und Ausbauzustand	gut
Unterhaltungszustand	gut
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	60 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 247 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche (überschlägig geschätzt)	ca. 172 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	334.650 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	1.946 €
Bodenanteil ca.	11, 5 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	-15.000 €
Marktangepasster Sachwert gerundet	320.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	09.10.2023	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Weddingstedt
	Blatt	525
	Bestandsverzeichnis Nr.	10
	Gemarkung	Wittenwuth
	Flur	4
	Flurstück	245 31 m ²
		246 19 m ²
		<u>247</u> 997 m ²
		1.047 m ²
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Flst. 245, 246 Dorfstraße 2
		Flst. 247 Bundesstraße 5 4
Eigentümer:	1.	
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung	
Gutachtenumfang:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.	
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kaminöfen, Kleingewächshäuser und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 09.01.2024 durchgeführt. Anwesend waren der Eigentümer und der Unterzeichner. Das Grundstück und das Gebäude wurden in ausreichendem Umfang besichtigt. 1 Raum im DG (Schlafzimmer) war nicht zugänglich. Das Bildmaterial wurde wegen eines technischen Kameradefekts nachträglich am 16.01.2024 von außerhalb der Grundstücksgrenzen angefertigt.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:	
	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 10.10.2023 (ohne Abt. III)	

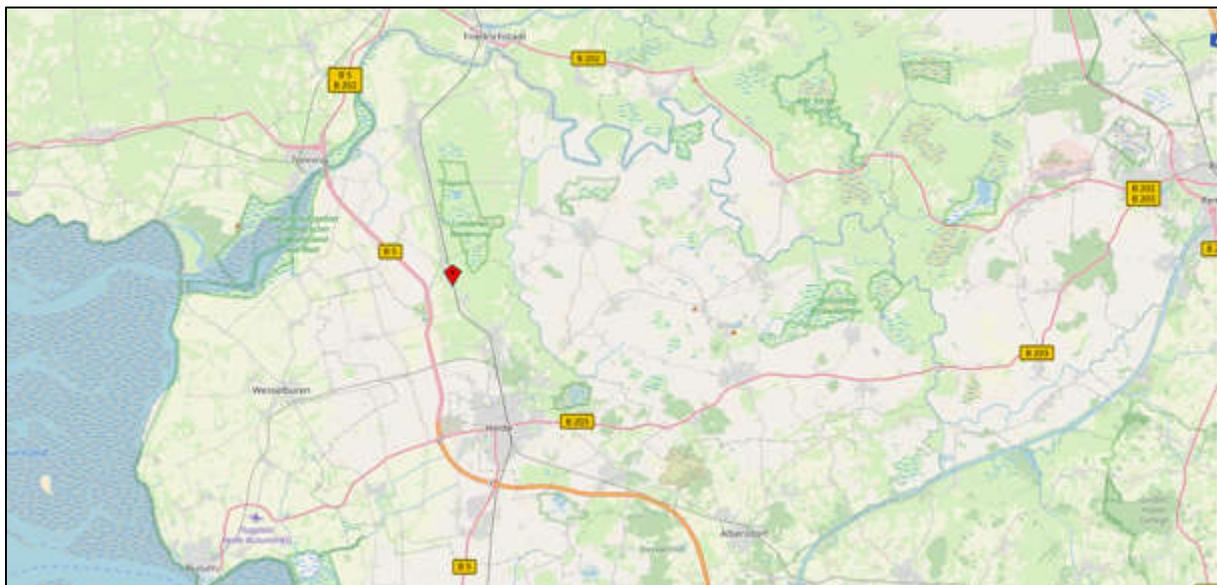
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baulastenauskunft vom 11.01.2024
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, vom 07.12.2023
- Recherche beim Kreisbauamt Dithmarschen in Heide und beim Bauamt im Amt Heider-Umland. Eine Bauakte war weder beim Kreisbauamt noch beim Amt Heider-Umland auffindbar.
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Dithmarschen	
Gemeinde:	Stelle-Wittenwuth mit rd. 460 Einwohnern im Amt Heider Umland	
Verkehrsanbindung:	Nächste Autobahn	A 23 AS Heide-West
	Nächste Bundesstraße	B 5
	Kreisstraße	K 43
	DB-Bahnhof	Heide
	ÖPNV	über Busverbindungen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 86 km
	Hamburg	rd. 112 km
	Kreisstadt Heide	rd. 7 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Stelle-Wittenwuth ist eine ländliche und landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde. Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs befinden sich in der etwa 3 km entfernten Gemeinde Weddingstedt. Dort befinden sich auch eine Grundschule und Kindertagesstätten. Weitergehende Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind in der ca. 7 km entfernten Kreisstadt Heide vorhanden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II

Amtsgericht Meldorf		Grundbuch von Weddingstedt	Blatt 525	Zweite Abteilung	1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
4	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Schmutzwasserrohres) für Gemeinde Stelle-Wittenwuth; gemäß Bewilligung vom 11.03.1998 (Notar Harmsen, Heide, UR-Nr. 182/1998); eingetragen am 23.03.1998 und mit einem Teil des belasteten Grundstücks übertragen nach Blatt 2335 am 02.10.1998.			
5	9	Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 2335 im BV lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks; gemäß Bewilligung vom 11.09.1997/18.06.1998 (Notar Klinger, Heide, UR-Nr. 237/97 und 176/1998); eingetragen am 02.10.1998. Nr. 1-3 bereits gelöscht. Nr. 4, 5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 24.11.2006. Köpke			
6	10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meldorf, Az.: 33 K 34/23); eingetragen am 18.09.2023. Schnee			

Grundbuch Abt. II

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: Wohngrundstück

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben orientiert sich an § 34 BauGB.

Bauordnungsrecht: Mangels Aktenlage konnten die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen nicht geprüft werden. Für dieses Gutachten wird vorbehaltlich einer abweichenden baubehördlichen Beurteilung oder von Auflagen unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen nachträglich genehmigungsfähig sind.

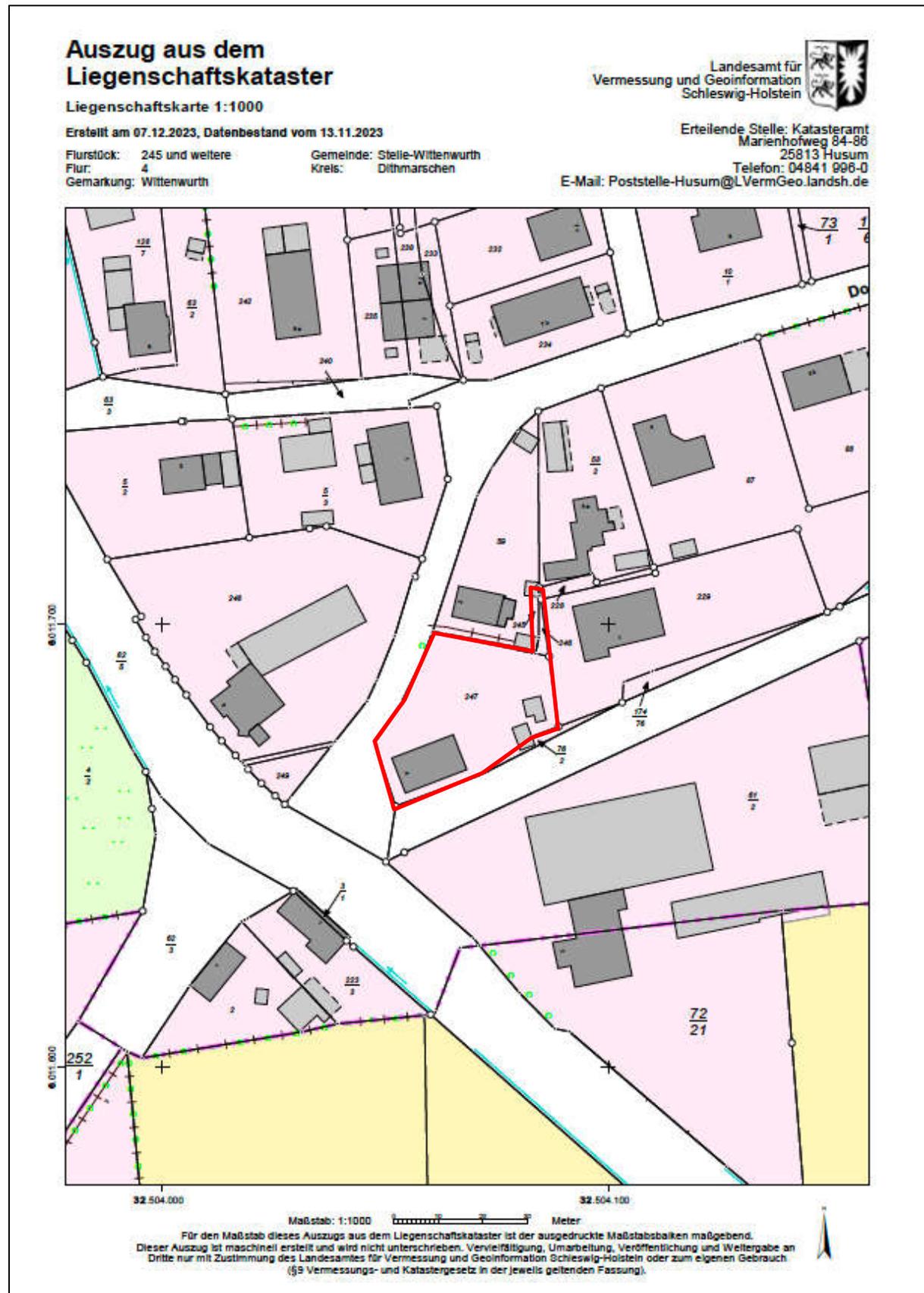
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts vom 11.01.2024 ist das Grundstück baulastenfrei.
Qualitätszustand:	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

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:	von Osten nach Westen
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückgröße:	gesamt 1.047 m ² davon Bauland Flst. 247 997 m ² davon Gartenland Flst. 245 u. 246 50 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Süden und Westen über die B 5 bzw. über die Dorfstraße
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt
Überbausituationen:	Das Flurstück 245 ist nördlich und südlich durch Nebengebäude von dem Flurstück 59 aus überbaut. Nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte beträgt die überbaute Fläche ca. 8 m ² . Von dem Bewertungsgrundstück besteht ein Überbau mit einem Garagenschuppen aus Blech auf das südlich gelegene Flurstück 76/2. Die überbaute Fläche misst ca. 4 m ² . Die Konkretisierung der Flächen bedarf der Vermessung durch einen Vermessungsingenieur.



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. 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. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Außenansicht:	helle Putzfassade und Kunstschiefer in den Giebelbereichen
Baujahr ca.:	unbekannt
Veränderungen:	In jüngerer Vergangenheit wurden nach Eigentümerangaben folgende Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Renovierung des Wohnzimmers ca. 2019• Einbau einer neuen Heizung ca. 2015• Einbau neuer Fenster und Eingangstüren ca. 2012• Dacherneuerung mit Dämmung ca. 2007• Renovierung des Innenausbaus ab ca. 2005

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Norden. Eine Wirtschaftstür führt zum Garten nach Osten.
Nutzungseinheiten:	eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> HWR, Bad, Diele, Küche, Wohnzimmer (2 Räume) Kinderzimmer, Schlafzimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad, 4 Räume, Abseite

3.2.3 Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächen

Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 246 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).
Wohn- und Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche wird nach überschlägiger Umrechnung der Bruttogrundfläche auf rd. 172 m ² geschätzt.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Innen- und Außenputz
Innenwände:	massiv
Decke:	Balkenlage
Dach:	gedämmtes Dach mit Eindeckung aus Frankfurter Pfanne; Dachentwässerung über vorgehängte Zinkrinnen und Fallrohre
Treppen:	Holztreppe

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Dreifachverglasung; Dachflächenfenster; tlw. Außenjalousien
Eingangstür(en):	Kunststofftüren
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Elektrik:	Zeitgemäße hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen
Heizung/WW:	Gaszentralheizung (Bj. 2015) mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat und textile Auslegeware. Wandbekleidungen: Tapeten in den Wohnräumen; Fliesen in den Sanitärräumen Decken: überwiegend Tapeten, tlw. Holzbekleidungen
-----------------	---

Sanitärausstattung: Badezimmer im EG mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC; Badezimmer in DG mit Doppelwaschtisch, Dusche und WC

-zeitgemäßer Sanitärstandard-

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile: 2 x Dachgaube; Freisitzüberdachung; überdachter Hauseingang

Besondere Einbauten: Einbauküche (bleibt unberücksichtigt)

Grundrisslösung(en) zweckmäßig

Besonnung und Belichtung zufriedenstellend

Unterhaltungszustand durchschnittlich gut

Schäden/Mängel: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch waren augenscheinlich keine besonderen Schäden oder Mängel auffällig:

3.2.8 NHK 2010 Standardstufe

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Das gegenständliche Gebäude entspricht folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	3	23%	0,69
2	Dach	3	15%	0,45
3	Fenster- und Außentüren	4	11%	0,44
4	Innenwände und Türen	3	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3	11%	0,33
6	Fußböden	3	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	4	9%	0,36
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 3,2

3.3 Nebenanlagen

überdachter Freisitz in Holzkonstruktion, ältere Formblechgarage

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	Gestaltungsgrün mit Rasen
Einfriedungen:	Einfriedungen mit Metalltor, Hecke und Metallzaun

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Stelle-Wittenwuth und in der Gemarkung Stelle. Die Entfernung zur Kreisstadt Heide beträgt wenige Fahrminuten. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut.
Grundstück:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und von nahezu ebener Topografie. Der Pflegezustand ist zufriedenstellend. Am Grundstück befinden sich eine Bushaltestelle und ein Briefkasten.
Wohnhaus:	Das Wohnhaus ist in gutem mittlerem baulichem Standard errichtet und zeitgemäß ausgebaut. Nachhaltige Schäden oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Marktlage:	Der Nachfrage am regionalen Markt für EFH-/ZFH Grundstücke zeigte sich in jüngerer Vergangenheit zurückhaltend. Gestiegene Zinsen, hohe Energie- und Lebenshaltungskosten, die eingeschränkte Verfügbarkeit von Handwerkern und der deutliche Anstieg der Baukosten sorgten für Einbrüche bei der Nachfrage. Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss ist die Preistendenz bei EFH/ZFH im Jahr 2023 gegenüber den Berichtsjahren 2021/2022 merklich rückläufig und beträgt nach vorläufigen Auswertungen im Mittel etwa 17 %.
Objektrisiken:	Bei einem Erwerb des Grundstücks trägt ein Käufer das Risiko der nachträglichen Legalisierung und der daraus resultierenden Kosten. Dabei muss das Wohnhaus die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (z. B. Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz usw.) zum Zeitpunkt der Antragstellung erfüllen. Bis zur nachträglichen Legalisierung bestehen u. a. versicherungsrechtliche und strafrechtliche Risiken.

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 (§ 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**. 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 Einfamilienhausgrundstücks zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz, aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert	40,00 €/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 Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	09.01.2024
Grundstücksgröße	1.047 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.)		115,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2022	09.01.2024	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			40,00 €/m ²
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	1.047 m ²	0,92
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	Baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	trapezförmig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert			36,80 €/m ²
Fläche			997 m ²
Bodenwert gesamt			38.530 €

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zu einer örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbaus beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (800/1.047) m² 0,92.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
x	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.21 in der Standardstufe 3,2. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in den nachfolgenden Tabellen (in €/m² BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515

Quelle: Anlage 1 Nr. 1 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Bei einer Standardstufe von 3,2 betragen die NHK/m² BGF rd.

$(1005+210/10*2) \text{ €} = \text{rd. } 1.047 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum IV. Quartal 2023 (um basiert von 2015 = 100) **179,1**.

4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses, unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudestandards und in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (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. In jüngerer Vergangenheit erfolgte Modernisierungen oder Instandsetzungsmaßnahmen können die RND verlängern. Unterlassene Instandhaltung kann die RND verkürzen.

Im vorliegenden Fall wird sie unter Berücksichtigung der in jüngerer Vergangenheit erfolgten Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen auf rd. **60 Jahre** geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 60 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 60) / 80 = \text{rd. } 25 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Wert einfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den gegenständlichen einsehbaren Bestand an ist ein Ansatz von rd. 7 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	1.047 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	179,1
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.875 €
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	246 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	461.250 €
-	Alterswertminderung -25%	-115.313 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	345.937 €
+	Zeitwert besondere Bauteile pauschal	9.000 €
=	Zeitwert des baulichen Anlagen gesamt	354.937 €
+	Zeitwert der Außenanlagen	7 % 24.846 €
+	Bodenwert	38.530 €
=	(vorläufiger) Sachwert	418.313 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Die SF werden gewöhnlich von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Solche im NHK 2010 Modell abgeleitete Faktoren werden von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss zum Bewertungsstichtag nicht veröffentlicht.

In solchen Fällen kann der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt geschätzt werden.

Grundlage der Schätzung bildet das Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigen Sachwert. Danach beträgt der Sachwertfaktor zum Marktdatenstichtag am 01.07.2023 für das gegenständliche Grundstück 0,85. Unter Beachtung der zwischenzeitlich registrierten Preisrückgänge betrachte ich einen Ansatz von rd. **0,80** als marktkonform.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	418.313 €
x	Sachwertfaktor	0,80
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	334.650 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		334.650 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	172 m ²	1.946 €/m ²
Bodenanteil der Baufläche rd.	38.530 €	~11,5 %

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 beimisst.

Überbau:

Im vorliegenden Fall wird das Flurstück 245 von dem westlich angrenzenden Flurstück 59 mit einer Garage über ca. 4 m² überbaut. Von dem Bewertungsgrundstück wird das südlich angrenzende Flurstück 76/2 ebenfalls um ca. 4 m² von einem Garagenschuppen überbaut.

Bei der Beurteilung des Überbaus im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sind auch im Falle der Zwangsversteigerung drei Grundformen zu unterscheiden. Dabei handelt es sich um

den sog. rechtmäßigen Überbau, den entschuldigten unrechtmäßigen Überbau und den unentschuldigten, unrechtmäßigen Überbau.

Anhaltspunkte für einen unentschuldigten und/oder unrechtmäßigen Überbau liegen nicht vor. Es wird daher von einem entschuldigten unrechtmäßigen Überbauten i. S. d. § 912 BGB ausgegangen.

In diesem Fall hat der Eigentümer des überbauten Grundstücks den Überbau zu dulden (§ 912 I BGB). Die Duldungspflicht endet mit der Beseitigung des Überbaus oder bei wirtschaftlicher Bedeutungslosigkeit des Bestands, z. B. bei Zerstörung durch Brand oder Naturereignissen. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen (§ 912 II BGB). Für die jährlich im Voraus zu entrichtende Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgeblich (§§ 912 II, 913 II BGB). Der überbaute Gebäudeteil wird wesentlicher Bestandteil (§ 94 BGB) des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde (Stammgrundstück) und verbleibt im Eigentum des überbauenden Grundstückseigentümers. Das Eigentum an dem überbauten Grund und Boden verbleibt im Eigentum des belasteten Grundstückseigentümers. Alternativ kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks von dem Eigentümer des überbauenden Grundstücks den Abkauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen. Beanspruchen kann er den Wert, den die überbaute Fläche zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung hatte (§ 915 I BGB).

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wurde der Zeitpunkt der Grenzüberschreitungen nicht bekannt. Eine exakte Bestimmung des Der zu entrichteten Renten ist daher nicht möglich. Es handelt sich einmal um einen Überbau auf das Bewertungsgrundstück und einmal um einen Überbau von dem Bewertungsgrundstück auf ein fremdes Grundstück, jeweils in etwa vergleichbarem Umfang. Unter Berücksichtigung des geringen Bodenwertniveaus und der geringen Flächen wird für dieses Gutachten unterstellt, dass sich die Vor- und Nachteile der Überbauten nahezu ausgleichen. Auf den Ansatz eines Zu- und Abschlags wird daher verzichtet.

Nicht auffindbare Bauakten:

Für die sich aus den nicht auffindbaren Bauakten ergebenden Risiken ist Risikoabschlag in Ansatz zu bringen. Dieser schließt die Erstellung eines nachträglichen Bauantrags einschließlich der anfallenden für Leistungen von Architektenleistungen ein. Zudem besteht die Gefahr, dass die Baubehörde Veränderungen oder Nachbesserungen am Gebäude zwecks Anpassung an die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bauvorschriften verlangt. Da einer Entscheidung der Behörde nicht vorgegriffen werden kann, kann die daraus resultierende wirtschaftliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Auf augenscheinlicher Grundlage betrachte ich einen kalkulatorischen Ansatz von rd. 15.000 € als marktgerecht.

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	334.650 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	319.650 €

5 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe gesamt
Weddingstedt	525	10	1.047 m ²

Lage: Bundesstraße 5 Nr. 4 / Dorfstraße 2, in 25795 Stelle-Wittenwurth zum Wertermittlungsstichtag am 09.01.2024 geschätzt zu:

320.000,00 €

- drei - hundert - und - zwanzig - 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 23.02.2024

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)
- 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 01/2024, 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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

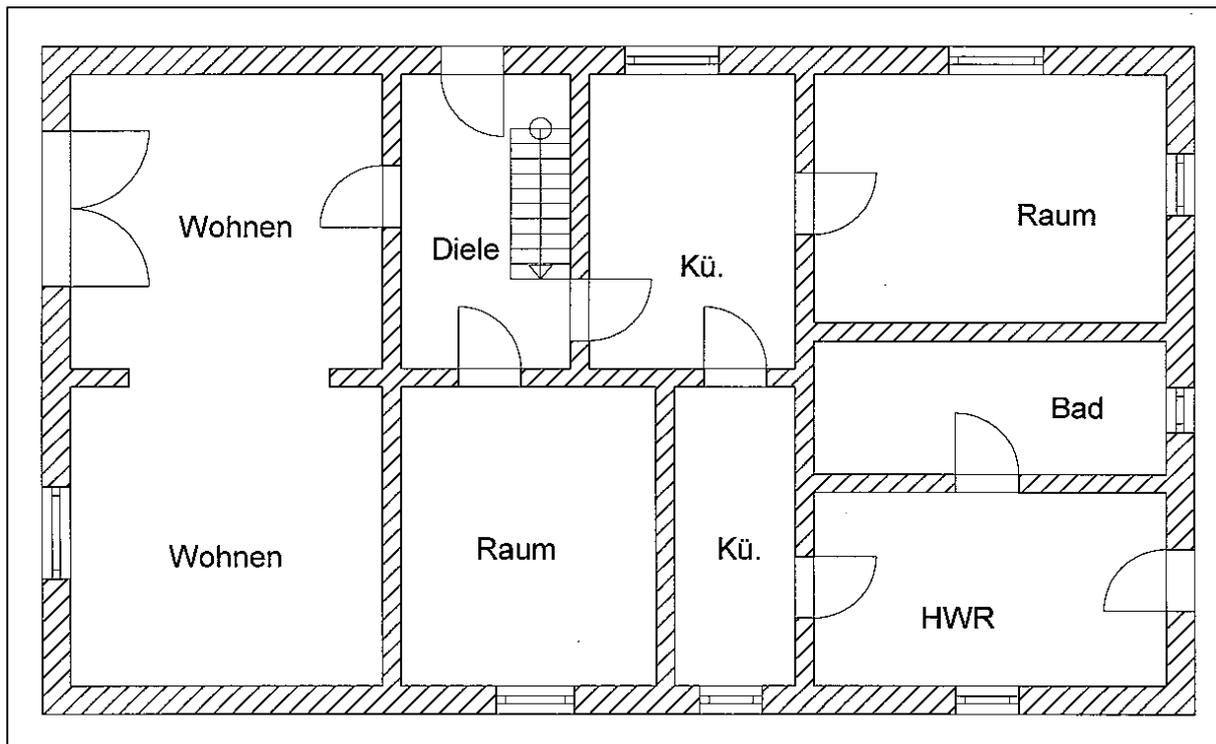
Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

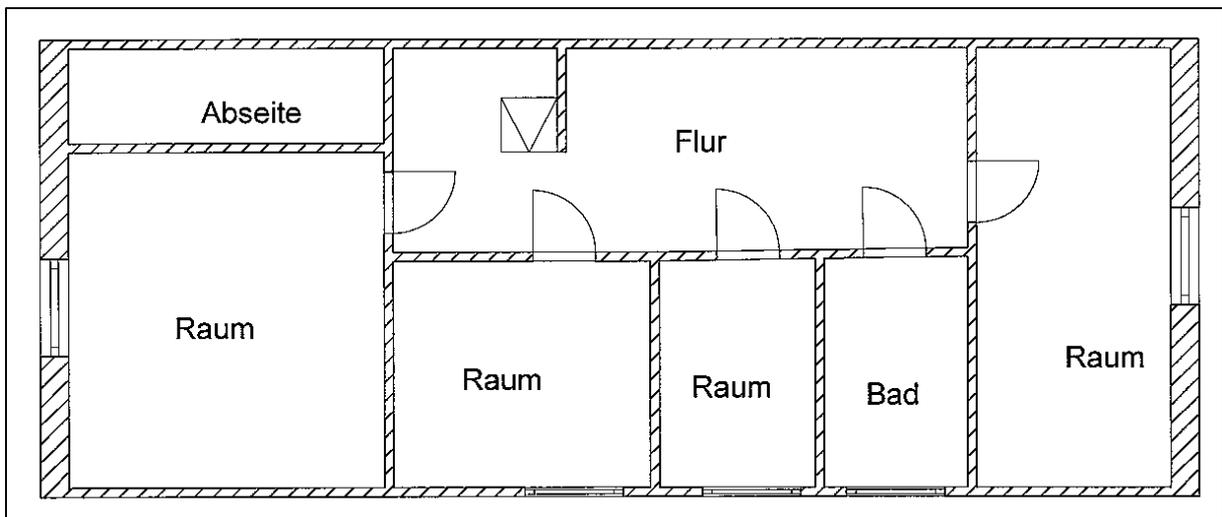
Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss	14,50		8,50		123,25	
Dachgeschoss	14,50		8,50		123,25	
Summe Wohngebäude						246,50

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 Gebäudezeichnungen

Gliederungsübersicht Erdgeschoss



Gliederungsübersicht Dachgeschoss

Vorstehende Gliederungsübersichten wurden nach einer Zeichnung des Eigentümers unmaßstäblich erstellt. Türen und Fenster wurden willkürlich gesetzt. Konstruktive Details wurden nicht berücksichtigt. Die Zeichnungen dienen insoweit ausschließlich als Orientierung zur Lage der Räume in den Geschossebenen.

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordwesten



Nordfassade



Bushaltestelle/Postkasten



Blick in den Garten nach Norden



Ostgiebel



Südfassade



Blick über das Grundstück

Nr. 4 Baulastenauskuft

<p>Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide</p>		 KREIS DITHMARSCHEN Der Landrat Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung	
<p>Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel</p>		<p>Stettiner Straße 30 25746 Heide</p>	
<p>nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de</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>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hier: - Flurstück 245 der Flur 4 der Gemarkung Wittenwurth - Flurstück 246 der Flur 4 der Gemarkung Wittenwurth - Flurstück 247 der Flur 4 der Gemarkung Wittenwurth Dorfstr. 2 und Bundesstr. 5 Nr. 4 in 25795 Stelle-Wittenwurth</p>		<p>Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung</p>	
<p>Sehr geehrter Herr Hautmann,</p>		<p>Bankverbindungen Sparkasse Westholstein IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11 BIC: NOLA DE 21 WHO</p>	
<p>für die o. a. Flurstücke sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.</p>		<p>VR Bank Westküste eG IBAN: DE64 2176 2550 0003</p>	

Nr. 5 Marktfaktor

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	25795
Ort:	Stelle-Wittenwuth
Straße:	B5
Hausnummer:	4
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	418.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	40,00 €/m ²

Transaktionsnummer: 20240223-29391-170400

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****0,85**

Standardfehler: keine Angabe

95%-Konfidenzintervall: keine Angabe

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.07.2023

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 287 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.