

Sachverständigenbüro Sven Baumann

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

Friedrichshöfer Straße 30
25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 20.05.2024

Az.: 4101-1489

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 4/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Doppelcarport bebaute Grundstück
in 25761 Hedwigenkoog, Am Alten Seedeich 3**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hedwigenkoog	200	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hedwigenkoog	2	104

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

sowie

-als Miteigentümer zu je 1/2-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.05.2024 ermittelt mit rd.
312.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.1.1	Hinweise	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Einfamilienwohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	12
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	12
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.5	Sachwertermittlung	14
4.5.1	Sachwertberechnung	14
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.6	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelcarport

Objektadresse: Am Alten Seedeich 3
25761 Hedwigenkoog

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hedwigenkoog, Blatt 200, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hedwigenkoog, Flur 2, Flurstück 104,
zu bewertende Fläche 655 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 4/24

Auftrag vom 26.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

25761 Hedwigenkoog
sowie

25761 Hedwigenkoog
-als Miteigentümer zu je 1/2-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 17.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 17.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 17.05.2024

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Den Eigentümern wurden zwei Ortstermine per Einwurfeinschreiben vorgeschlagen. Erste Termin wurde abgesagt, zum zweiten Termin erschien Niemand.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

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

1.4 Gerichtsfragen

- a) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zu ökologischen Altlasten / Hausschwamm getroffen werden.
- b) Zuständiger Kaminkehrer ist 25761 Büsum.
- c) Ein Hausverwalter wurde nicht bekannt.
- d) Mieter wurden nicht bekannt. Gemäß Türschild wird das Objekt von den Eigentümern bewohnt.
- e) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG wurde nicht bekannt.
- f) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- g) Hinsichtlich Maschinen und Betriebseinrichtungen kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
- h) Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Hedwigenkoog;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Büsum-Wesselburen
Höhe: 0 m ü. NHN
Fläche: 16,36 km²
Einwohner: 224 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 14 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25761
Vorwahlen: 04833 u. 04834
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 043

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 101 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 19,7 km entfernt)

Bahnhof:
in Büsum vorhanden (ca. 9,2 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte
sowie die zuständige Amtsverwaltung ca. 9 – 10 km entfernt in
Büsum ansässig;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
insgesamt 655,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgasse; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, weitere Anschlüsse wurden nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Doppelstabmattenzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 26.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hedwigenkoog, Blatt 200 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk.
---------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.03.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde

2.5.3 Bauordnungsrecht

Stammgebäude:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt.

Anbauten (Wintergarten, Doppelcarport:

Keine Baugenehmigungsunterlagen in der Bauakte vorhanden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Doppelcarport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt erscheint eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der äußeren Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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 Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

3.1.1 Hinweise

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, die Beschreibungen und Flächenangaben wurden der Bauakte entnommen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; nicht unterkellert; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 174 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 239 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel verklindert

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohn-Essbereich, Diele, WC, Gästezimmer, Küche, Wintergarten

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 4 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Tafelbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	vorgefertigte Großtafelelemente in Holzrahmenbauweise mit äußerer Verblendung
Innenwände:	tragende Innenwände im Erdgeschoss: Großtafelelemente 14 cm stark, beidseitig mit 12,5 mm OSB- und Gipskartonplatten beplankt
Geschossdecke über EG:	Holzbalkenlage
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kehlbalkendachstuhl mit Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> 38 Grad Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; der Dachboden besitzt aufgrund der Firsthöhe kein Ausbaupotenzial zu Wohnraum; Dachflächen mit mineralischer Dämmung als Vollsparrendämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Brennwertgastherme als Pumpenheizung, Baujahr 2006, Hersteller: Junkers; zusätzlich Solarthermie

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienwohnhaus

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Rollläden

Türen: Eingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Wintergarten

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: keine erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist -soweit von außen ersichtlich-
baualtersgemäß normal unterhalten.

3.3 Nebengebäude

Doppelcarport mit rückwärtigem Abstellraum

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stell-
platzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelcarport bebaute Grundstück in 25761 Hedwigenkoog, Am Alten Seedeich 3 zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hedwigenkoog	200	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hedwigenkoog	2	104	655 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	655 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.05.2024	× 1,01	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,45 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	655	× 1,05	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	47,72 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	47,72 €/m ²
Fläche		×	655 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	31.256,60 € rd. 31.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 insgesamt **31.300,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels eines Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelcarport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2000)	=	786,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	239,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2000 (ohne BNK)	=	197.854,00 €	
Baupreisindex (BPI) 17.05.2024 (2000 = 100)	x	210,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag (ohne BNK)	=	417.274,09 €	
Baunebenkosten (BNK)	+	16,00 % 66.763,85 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag inkl. BNK	=	484.037,94 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	417.274,09 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	
• prozentual		25,71 %	
• Faktor	x	0,7429	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	359.591,79 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		374.591,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	22.475,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	397.067,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	428.367,30 €
Sachwertfaktor	x	0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	368.395,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	56.188,77 €
Sachwert	=	312.207,11 €
	rd.	<u>312.000,00 €</u>

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden der Bauakte entnommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	geschätzte Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten / Eingangsüberdachung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (374.591,79 €)	22.475,51 €
Summe	22.475,51 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag (z.B. für nicht erfolgter Ausbau, Bauschäden usw.) erforderlich. prozentuale Schätzung: -15,00 % von 374.591,79 € (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen)	-56.188,77 €
Summe	-56.188,77 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **312.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelcarport bebaute Grundstück in 25761 Hedwigenkoog, Am Alten Seedeich 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hedwigenkoog	200	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hedwigenkoog	2	104

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 mit rd.

312.000 €

in Worten: dreihundertzwölftausend Euro

geschätzt.

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

Meldorf, den 20. Mai 2024

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

DIN 283:

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

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4: Grundrisse
Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Straßenansicht III

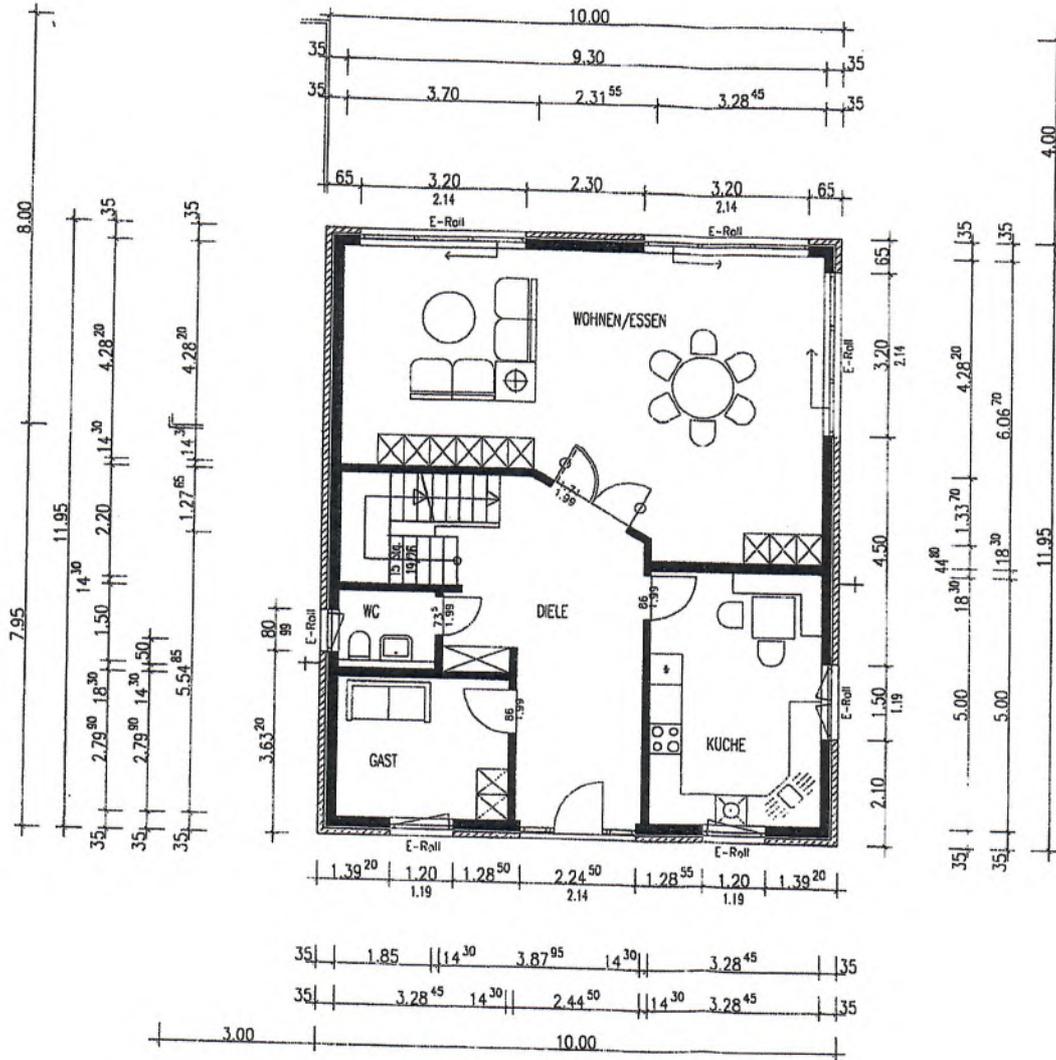


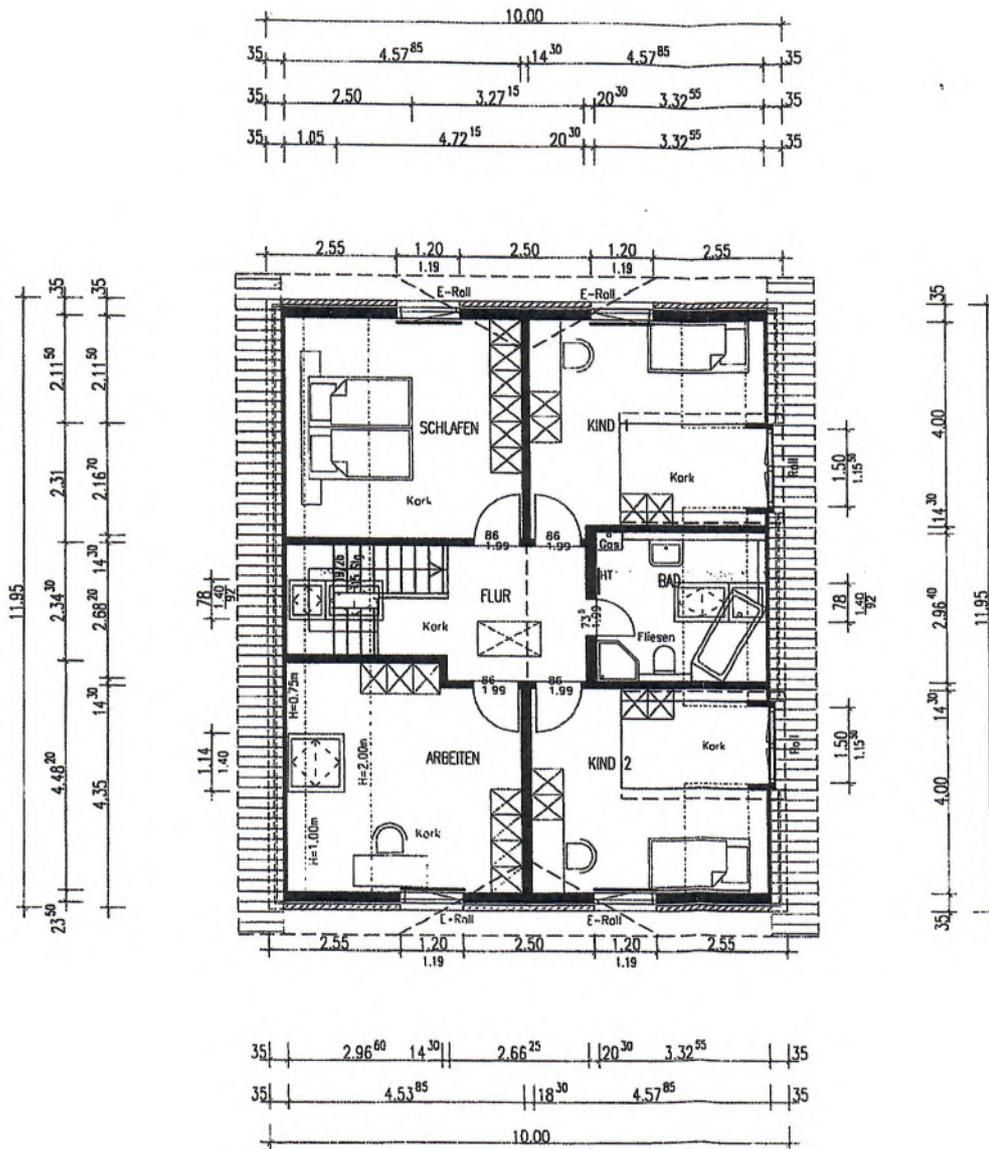
Doppelcarport



südliche Ansicht









Der Landrat
Fachdienst Bau, Naturschutz und
Regionalentwicklung

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Nur per Email:
svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
KD-Nr. 4096
20.03.2024

Mein Zeichen
221/55

Heide,
21.03.2024

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Simone Witten
Telefon: 0481/97-1807
Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 626

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

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

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

VR Bank Westküste eG
IBAN: DE64 2176 2550 0003
8421 42
BIC: GENODEF1HUM

Gläubiger-ID:
DE43 ZZZO 0000 0233 48

Umsatzsteuer-Nummer:
1829317016
Ust.ID-Nr.: DE 134806570

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

hier: Flurstück 104 der Flur 2 der Gemarkung Hedwigenkoog
Am Alten Seedeich 3 in 25761 Hedwigenkoog

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

Kostenfestsetzung:

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

60,00 €.

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

Verwendungszweck:

**52112.43114, PK 28936, Am Alten Seedeich 3,
Hedwigenkoog**

zu überweisen.



100%-ee-plus-region
Kreis Dithmarschen



Erdgeschoss

WOHNEN/ESSEN

F1	+3.700*4.282	
F2	+2.316*(4.282+5.619)/2	
F3	+3.285*6.067	
	Wfl=	47.24 m2

GAST

F1	+3.284*2.799	
	Wfl=	9.19 m2

KÜCHE

F1	+3.285*5.000	
	Wfl=	16.43 m2

WC

F1	+1.850*1.500	
	Wfl=	2.78 m2

DIELE

F1	+1.993*2.200	
F2	+0.357*1.540	
F3	+0.357*2.200	
F4	+0.935*3.883	
F5	+0.143*3.383	
F6	+0.234*6.825	
F7	+2.211*(6.825+5.548)/2	
F8	-1.825*2.200	
F9	-0.425*0.950	
F10	-0.425*1.050	
F11	-0.815*1.050	
	Wfl=	19.39 m2

Wohnfläche

95.03 m2

Dachgeschoss

SCHLAFEN

F1	+2.979*4.282	
F2	+1.280*4.282*0.5	
	Wfl=	15.50 m2

KIND 1

F1	+1.050*4.282	
F2	+1.929*4.000	
F3	+1.230*1.725	
F4	+0.050*1.545	
F5	+0.360*1.545	
F6	+1.230*0.250*0.5	
F7	+0.050*0.235*0.5	
F8	+1.230*2.025*0.5	
F9	+0.050*2.010*0.5	
Wfl=		16.42 m2

KIND 2

F1	+2.979*4.000	
F2	+1.230*1.725	
F3	+0.050*1.545	
F4	+0.360*1.545	
F5	+1.230*2.025*0.5	
F6	+0.050*2.010*0.5	
F7	+1.230*0.250*0.5	
F8	+0.050*0.235*0.5	
Wfl=		16.13 m2

ARBEITEN

F1	+1.366*4.482	
F2	+1.572*4.000	
F3	+1.280*4.482*0.5	
Wfl=		15.28 m2

BAD

F1	+1.726*2.964	
F2	+1.280*2.964*0.5	
Wfl=		7.01 m2

FLUR

F1	+1.509*2.200	
F2	+2.663*2.682	
F3	+1.280*2.200*0.5	
F4	-0.200*2.200	
F5	-1.330*1.050	
F6	-1.280*2.200*0.5	
Wfl=		8.63 m2

Wohnfläche

78.97 m2

Zusammenfassung

Erdgeschoss Wohnfläche	95.03 m ²
Dachgeschoss Wohnfläche	78.97 m ²
Gesamt	
Wohnfläche	174.00 m²