

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: 25.05.2024

Az.: 4098-1490

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 41/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 25764 Wesselburen, Süderstraße 13**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	2843	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesselburen	8	105

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.05.2024 ermittelt mit rd.
68.700 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 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
1.5	Hinweise zur Besichtigung	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	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
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
3.2	Zweifamilienhaus	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	Zweifamilienwohnhaus / EG-Wohnung	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	12
3.4.1	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	13
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.5	Sachwertermittlung	15
4.5.1	Sachwertberechnung	15
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5.3	Wertbeeinflussung durch den Überbau	18
4.6	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: Süderstraße 13
25764 Wesselburen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wesselburen, Blatt 2843, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Wesselburen, Flur 8, Flurstück 105,
zu bewertende Fläche 302 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 41/23

Auftrag vom 06.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 21.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 21.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 21.05.2024

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Erdgeschosswohnung durchgeführt. Die Dachgeschosswohnung war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.

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) Ökologische Altlasten wurden nicht bekannt.
- b) Zuständiger Kaminkehrer ist 25591 Ottenbüttel.
- c) Ein Hausverwalter wurde nicht bekannt.
- d) Mieter wurden nicht bekannt. Das Gebäude ist unbewohnt.
- e) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG wurde nicht bekannt.
- f) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- g) Hinsichtlich Maschinen und Betriebseinrichtungen kann mangels Innenbesichtigung im Dachgeschoss keine Aussage getroffen werden.
- h) Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

1.5 Hinweise zur Besichtigung

Die Eigentümerin wurde schriftlich über den angesetzten Ortstermin informiert. Der Sachverständige wurde daraufhin von ihr informiert, dass sie nicht zum Ortstermin erscheinen wird, das Gebäude aber betreten werden darf.

Zum Ortstermin stand die Tür zur Erdgeschosswohnung offen, weitere Türen waren jedoch nicht zu öffnen. Die Beschreibungen beziehen sich somit auf den besichtigten Bereich im Erdgeschoss sowie aus den Unterlagen aus der Bauakte.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Wesselburen;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Büsum-Wesselburen
Höhe: 2 m ü. NHN
Fläche: 5,13 km²
Einwohner: 3564 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte: 695 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25764
Vorwahl: 04833
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 127

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 92 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. 10,9 km entfernt)

Bahnhof:
im Ort vorhanden (ca. 1 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte,
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) sowie eine
Zweigstelle der zuständigen Amtsverwaltung in fußläufiger Ent-
fernung;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, vereinzelt gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 13 m

mittlere Tiefe:
ca. 22 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 302,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Einbahnstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; weitere Anschlüsse wurden nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; nicht eingefriedet; vom Flurstück 106 der Gemarkung Wesselburen wurde eine Terrassenüberdachung auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Die überbaute Fläche beträgt ca. 10 m ² . Die Wertbeeinflussung für das Bewertungsgrundstück wurde im Gutachten berücksichtigt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei 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 21.12.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wesselburen, Blatt 2843 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wege- und Zuleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Grundbuch Wesselburen, Blatt 977, BV Nr. 1;

Lfd. Nr. 9: Veräußerungsverbot gemäß §§ 111h Abs. 1, S.1 StPO, § 136 BGB

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.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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 der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Ortsgestaltungssatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Eine ursprüngliche Baugenehmigung ist in der Bauakte nicht vorhanden. 1936 wurde ein Bauantrag zum Umbau des Gebäudes (Einbau eines Babiersalons) gestellt und genehmigt.

Weitere Baugenehmigungsunterlagen sind in der Bauakte nicht vorhanden.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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 Wertermittlungstichtag 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 Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der 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.

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.

3.2 Zweifamilienhaus

Eine ursprüngliche Baugenehmigung ist in der Bauakte nicht vorhanden. 1936 wurde ein Bauantrag zum Umbau des Gebäudes (Einbau eines Babiersalons) gestellt und genehmigt. Weitere Baugenehmigungsunterlagen sind in der Bauakte nicht vorhanden.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (unterstellt); teilunterkellert
Baujahr:	unbekannt
Flächen (EG und DG):	Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde überschlägig aus den Katasterunterlagen abgegriffen und beträgt ca. 400 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Bad, Flure, 5 Zimmer sowie ein von außen zugängliches weiteres Bad

Dachgeschoss:

Flure, 2 Küchen, Kammer, Abseiten, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise mit äußerem Wärmedämmverbundsystem, verputzt
Innenwände:	tragende Innenwände im Erdgeschoss: Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkenlage
Treppen:	<u>Geschosstreppe / Außentreppe:</u> Betonkonstruktion, 1/4 gewandelt, Geländer fehlend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, rückwärtig einfache Kunststofftüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzsparrendachstuhl <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ausreichende Anzahl an Steckdosen
Heizung:	Heizkonvektoren ohne Thermostatventile sind in der Erdgeschosswohnung vorhanden. Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers wurde die Ölheizung demontiert, die Beheizung sollte elektrisch erfolgen. Weitere Informationen sind nicht vorhanden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Zweifamilienwohnhaus / EG-Wohnung

Bodenbeläge:	Estrich bzw. Spanplatten, jeweils mit Laminat-Belag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Farbanstrich
Fenster:	Drehkipfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke nicht vorhanden
Türen:	<u>Haupteingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad I:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; neuwertige Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster; Abwasserrohr nicht angeschlossen <u>Bad II:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken; abgängig, nicht nutzbar
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	in der EG-Wohnung nicht vorhanden
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Weg zum rückwärtigen Eingang

3.4.1 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs- und Fertigstellungsbedarf.

Eine Sanierung wurde vor Jahren begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

Der Keller ist überflutet und konnte nicht betreten werden (Hier wird unterstellt, dass der Restwert des Bauteils "Keller" den Sanierungskosten für den Keller entspricht. Aufgrund von kapillar aufsteigender Feuchtigkeit sind die Innenwände im Erdgeschoss feucht. Es kommt zu großflächigen Putzabplatzungen und Schimmelbildungen. Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden. Die Spanplatten des Fußbodens sind durchfeuchtet und auszutauschen. Die Abwasserentsorgung des Badezimmers I ist nicht angeschlossen. Das Bad II ist zustandsbedingt nicht mehr nutzbar.

Überschlägig ermittelt sind Aufwendungen von 120.000 € erforderlich, um eine einfache Wohnbarkeit herzustellen, wobei unterstellt wird, dass der Zustand der Dachgeschosswohnung dem Zustand der besichtigten Erdgeschosswohnung entspricht.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 25764 Wesselburen, Süderstraße 13 zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wesselburen	2843	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wesselburen	8	105	302 m²

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 **80,00 €/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	=	21.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	302 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 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)	= 80,00 €/m²	E 01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.05.2024	× 1,01	E 02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	302	× 1,25	E 03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	101,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	101,00 €/m²
Fläche		×	302 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	30.502,00 € rd. 30.500,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 insgesamt **30.500,00 €**.

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 des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten 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		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2000)	=	646,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	400,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2000 (ohne BNK)	=	258.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.05.2024 (2000 = 100)	x	210,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag (ohne BNK)	=	544.965,60 €
Baunebenkosten (BNK)		16,00 %
	+	87.194,49 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag inkl. BNK	=	632.160,09 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.040,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		158.040,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.741,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	162.781,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	193.281,22 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	212.609,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	143.706,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Überbau)	-	165,07 €
Sachwert	=	68.738,27 €
	rd.	68.700,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde überschlägig von mir durchgeführt. 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.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (158.040,02 €)	4.741,20 €
Summe	4.741,20 €

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 zugrundeliegende 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.
Bauschäden / Sonstiges	-120.000,00 €
pauschale Schätzung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung einer einfachen Wohnbarkeit, siehe Punkt 3.4.1. des Gutachtens	
Weitere Besonderheiten	-23.706,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung der Dachgeschosswohnung wird ein Risikoabschlag i.H.v. 15,00 % von 158.040,02 € (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) im Gutachten berücksichtigt. 	
Summe	-143.706,00 €

4.5.3 Wertbeeinflussung durch den Überbau

Vom Flurstück 106 der Gemarkung Wesselburen wurde eine Terrassenüberdachung (einfache Holzständerkonstruktion, Pultdach mit Doppelstegplatten als oberer Abschluss) auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Die überbaute Fläche beträgt ca. 10 m².

Datengrundlage

überbaute Fläche m ²	10
Bodenrichtwert im Jahre 2000 pro m ²	42,50 €
Bodenwert gesamt zum Zeitpunkt des Überbaus	425,00 €
Liegenschaftszins	6%
Überbaurente pro Jahr	25,50 €
geschätzte Restnutzungsdauer Terrassenüberdachung	6 Jahre
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag m ²	101,00 €
Bodenwert des Überbaus zum Wertermittlungsstichtag	1.010,00 €

Berechnung der Belastung durch den Überbau

Barwert der Überbaurente (abgezinst über die Restnutzungsdauer)	132,92 €
abgezinster Bodenwert (=Barwert) zum Stichtag	712,01 €
abzügl. Bodenwert heute	- 1.010,00 €
Summe (=Wertbeeinflussung durch den Überbau)	- 165,07 €

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. **68.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 25764 Wesselburen, Süderstraße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	2843	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesselburen	8	105

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 mit rd.

68.700 €

in Worten: achtundsechzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

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

Meldorf, den 25. Mai 2024

-digital signiert-

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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



Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtige Ansicht



Straßenansicht III



rückwärtige Treppe zur DG-Wohnung



Zimmer EG



überfluteter Keller



Zimmer EG



aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk



Bad EG I



Schwammbildung Fußboden/Wand Zimmer EG



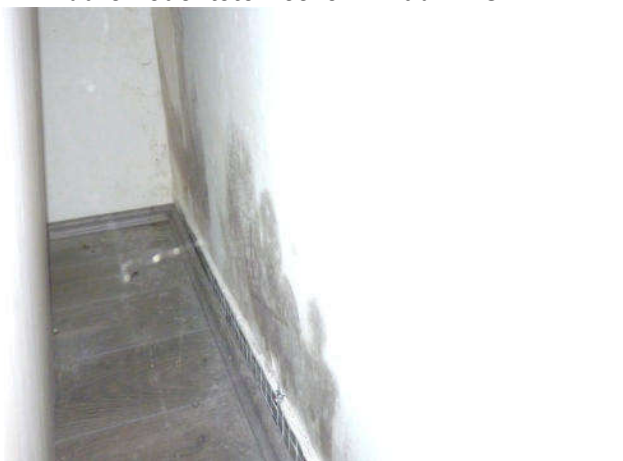
Bad EG II



durchfeuchteter Fußboden EG



durchfeuchtete Decke im Bad II EG



aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk / Flur



aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk / Flur



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.03.2024

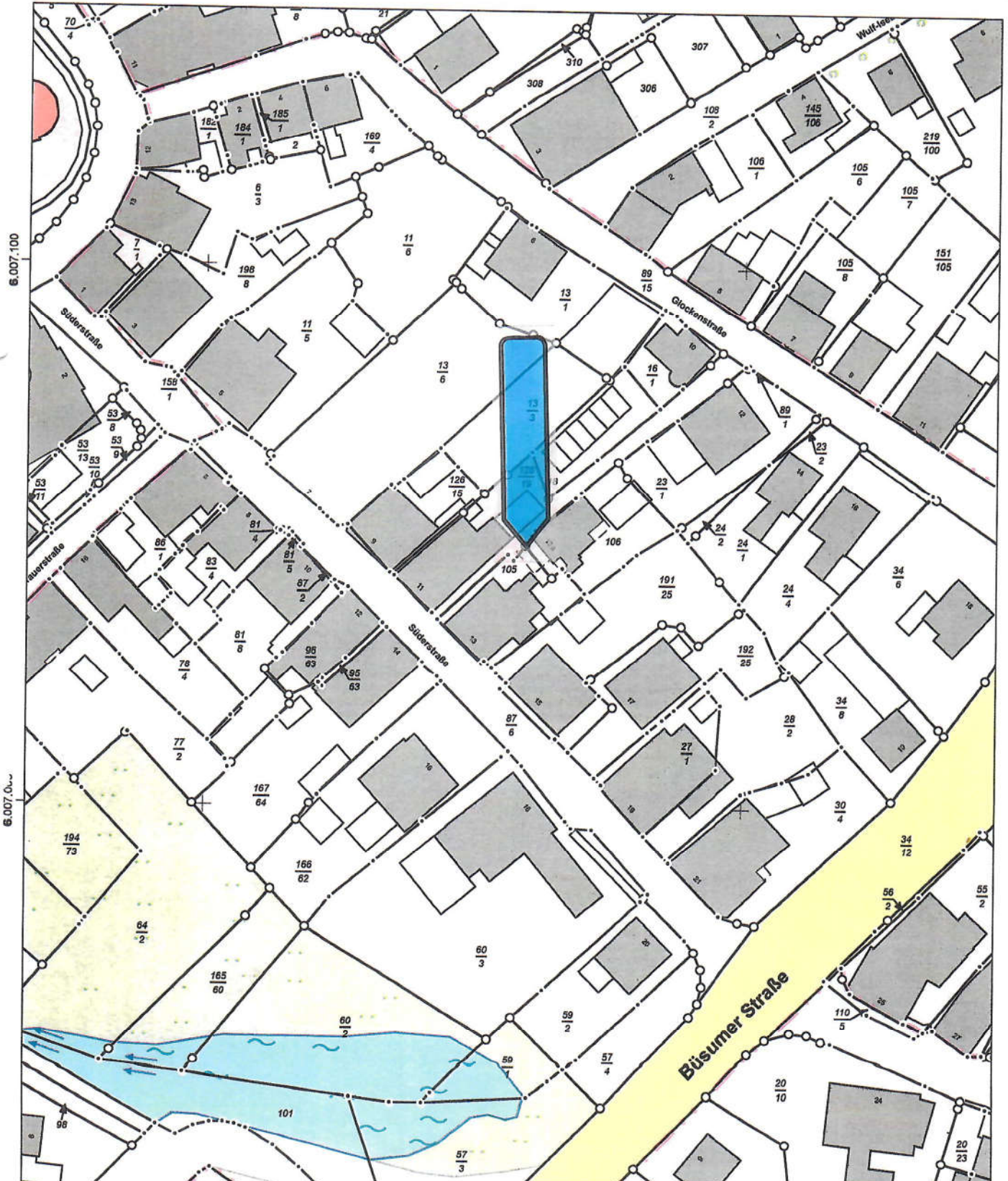
Flurstück: 105
Flur: 8
Gemarkung: Wesselburen

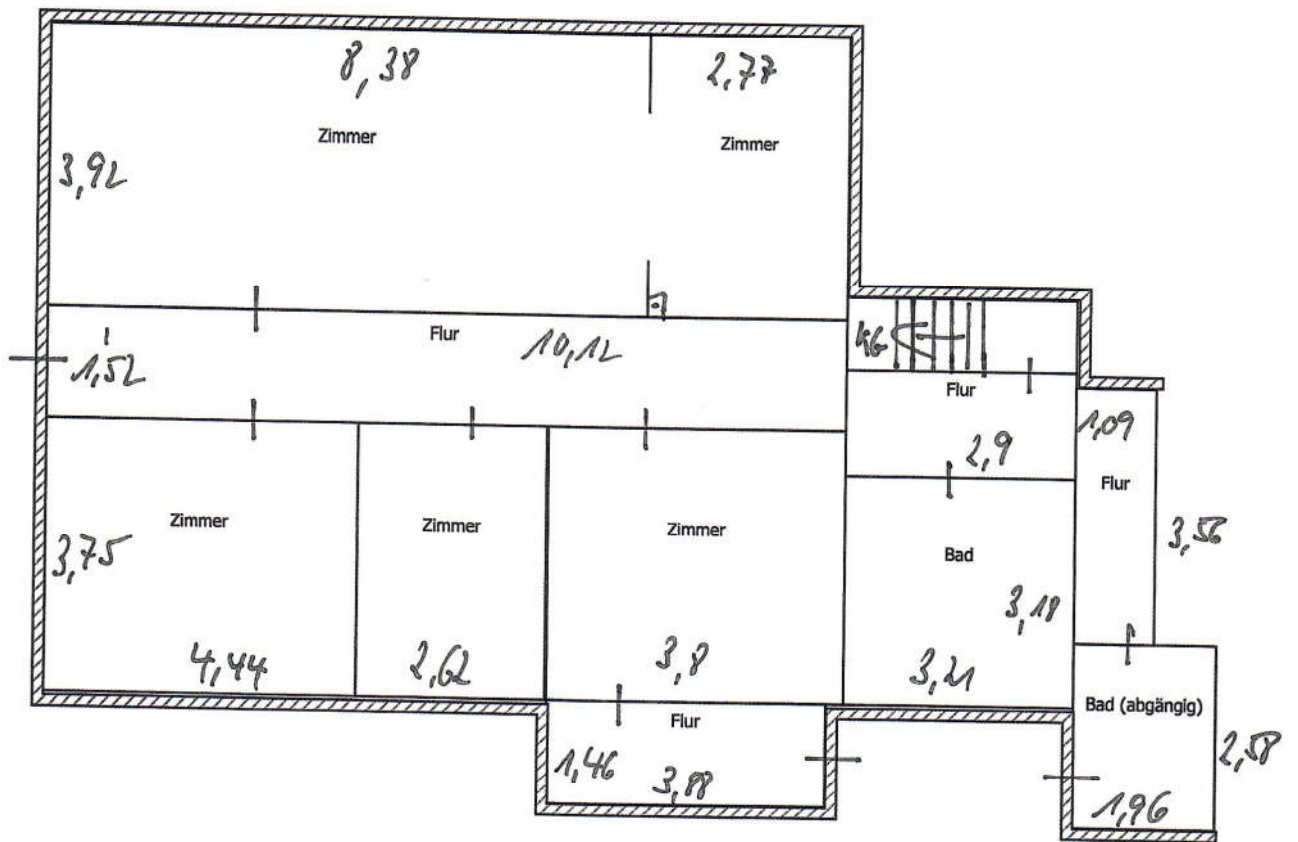
Gemeinde: Wesselburen
Kreis: Dithmarschen

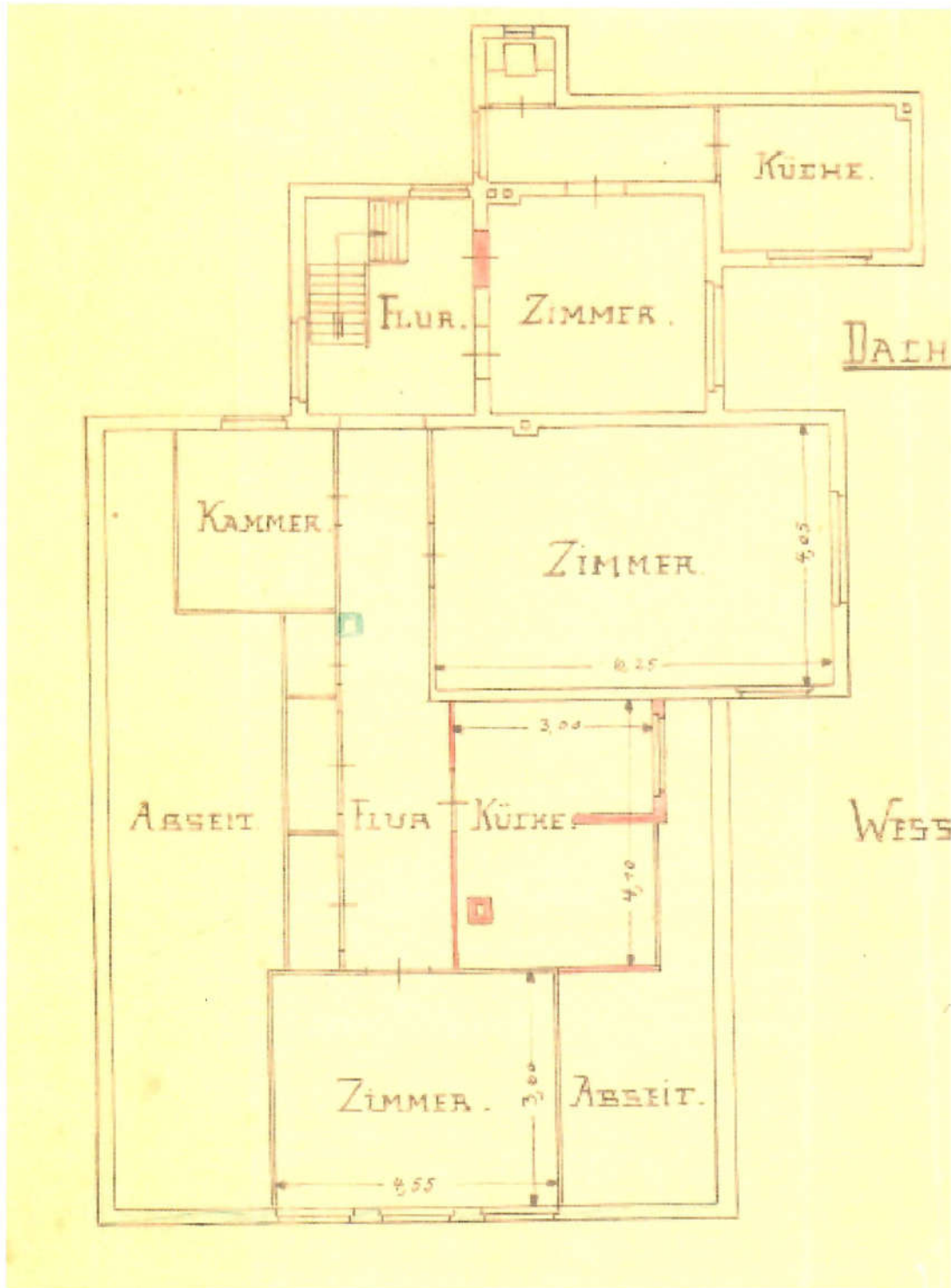
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de









KREIS DITHMARSCHEN

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. 4098
20.03.2024

Mein Zeichen
221/55

Heide,
21.03.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
hier: Flurstück 105 der Flur 8 der Gemarkung Wesselburen
Süderstraße 13 in 25764 Wesselburen

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, Süderstraße 13, Wesselburen

zu überweisen.

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 134808570

1000ee erneuerbare
energie region

100%-ee-plus-region
Kreis Dithmarschen

