

# 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: 14.07.2023

Az.: 4033-1453

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 49/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für einen **Bauplatz mit Restbaulichkeiten**  
in **25791 Linden, Oldörp**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennstedt	2505	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	9	48
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennstedt	2505	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	9	63/1

Eigentümer  
(lt. Grundbuch): **als Insolvenzverwalterin über das Vermögen des**

sowie

**-als Miteigentümer zu je 1/2-**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

11.07.2023 ermittelt mit rd.

**37.560 €.**

**(Einzelwerte siehe Seite 18)**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	10
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48) .....	11
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	11
4.2.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	11
4.2.4	Beschreibung des Teilgrundstücks .....	11
4.3	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48) .....	12
4.3.1	Vergleichswertermittlung Teilgrundstück A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48) .....	13
4.3.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	13
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48) .....	13
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück B Lfd. Nr. 5 (Flurstück 63/1) .....	14
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.4.2	Bodenwertermittlung .....	14
4.5	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	14
4.5.1	Beschreibung des Teilgrundstücks .....	14
4.6	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks B Lfd. Nr. 5 (Flurstück 63/1) .....	15
4.6.1	Vergleichswertermittlung Teilgrundstück B Lfd. Nr. 5 (Flurstück 63/1) .....	16
4.6.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	16
4.6.3	Wert des Teilgrundstücks B Lfd. Nr. 5 (Flurstück 63/1) .....	17
4.7	Verkehrswert .....	18
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>19</b>
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 mit Restbaulichkeiten (Keller)

Objektadresse: Oldörp  
25791 Linden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hennstedt, Blatt 2505, lfd. Nr. 4;  
Grundbuch von Hennstedt, Blatt 2505, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Linden, Flur 9, Flurstück 48 (1.260 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Linden, Flur 9, Flurstück 63/1 (120 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1  
25704 Meldorf  
**Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 49/22**  
Auftrag vom 15.03.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: **als Insolvenzverwalterin über das Vermögen des**

sowie

**-als Miteigentümer zu je 1/2-**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 11.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 11.07.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 11.07.2023

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.  
**Der Keller konnte nicht besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

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

#### 1.4 Gerichtsfragen

1. Das Grundstück ist ungenutzt, Mietverhältnisse wurden nicht bekannt.
2. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
3. Hinsichtlich Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, da der Keller nicht besichtigt werden konnte.
4. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen wurden nicht bekannt, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Linden;  
Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Dithmarschen  
Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider  
Höhe: 23 m ü. NHN  
Fläche: 11,62 km<sup>2</sup>  
Einwohner: 875 (31. Dez. 2022)  
Bevölkerungsdichte: 75 Einwohner je km<sup>2</sup>  
Postleitzahl: 25791  
Vorwahl: 04836  
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED  
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 068

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 3)

nächstgelegene größere Städte:  
Itzehoe, Rendsburg, Husum, Heide, Hamburg

Landeshauptstadt:  
Kiel (ca. 76 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. 11,5 km entfernt)

Bahnhof:  
größerer DB-Bahnhof in Heide vorhanden (ca. 8,3 km entfernt)

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;  
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 700 m.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie  
Schulen und Ärzte ca. 4,5 km entfernt in Hennstedt ansässig;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger  
Entfernung;  
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 24 m

mittlere Tiefe:  
ca. 57 m

Grundstücksgröße:  
**insgesamt 1.380 m<sup>2</sup>**

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform;  
rückwärtig hinter dem Grundstück verläuft die Hauptstraße der Gemeinde Linden

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine ersichtlich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: nicht eingefriedet

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.  
**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 15.03.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hennstedt, Blatt 2505 folgende Eintragungen:

**Lfd. Nr. 1:**

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für die Telekom Deutschland GmbH (nur lastend auf Grundstück lfd. Nr. 5)**

**Lfd. Nr. 2:**

**Insolvenzvermerk (nur lastend auf dem 1/2 Miteigentumsanteil**

**(lastend auf Grundstücken lfd. Nr. 4 und 5)**

**Lfd. Nr. 3:**

**Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

**(lastend auf Grundstücken lfd. Nr. 4 und 5)**

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.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.03.2023 vor.

**Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.**

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Gemäß Forstbehörde ist die Fläche nicht im Waldkataster vermerkt.

Auf der Fläche liegt derzeit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich. Es ist außerdem derzeit nicht als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert.

### 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 erscheint ungenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Auf dem Grundstück befand sich ein Gebäude, welches vor durch einen Brand vernichtet wurde.

Der Keller wurde nicht abgetragen und existiert noch.

Zur Nutzung des Grundstücks ist die Freilegung des Kellers sowie die Verfüllung des Grundstücks erforderlich.

Die Kosten wurden mit 25.000 € grob geschätzt.

Der Keller befindet sich auf dem Grundstück lfd. Nr. 4.

Weiterhin ist das Grundstück durch Sukzession stark eingewachsen. Die Freilegung des Grundstücks hinsichtlich des Bewuchses inkl. Wurzelwerk wurden mit 6.000 € kalkuliert, wobei 5.500 € auf das Grundstück lfd. Nr. 4 und 500 € auf das Grundstück lfd. Nr. 5 entfallen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den Bauplatz mit Restbaulichkeiten in 25791 Linden, Oldörp zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hennstedt	2505	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	9	48	1.260 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hennstedt	2505	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	9	63/1	120 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Lfd. Nr. 4 des Grundbuchs (Flurstück 48)	Restbaulichkeit Keller	1.260 m <sup>2</sup>
B Lfd. Nr 5 des Grundbuchs(Flurstück 63/1)	unbebaut	120 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.380 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48)

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

### 4.2.4 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.260 m <sup>2</sup>
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

### 4.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	E 01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.07.2023	× 1,05	E 02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	57,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.380	× 0,86	E 03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>49,67 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>49,67 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	1.260 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	62.584,20 €
		<b>rd.</b>	<b>62.600,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 insgesamt **62.600,00 €**.

#### 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.

#### 4.3.1 Vergleichswertermittlung Teilgrundstück A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48)

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks "A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48)" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>62.600,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>62.600,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>62.600,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.500,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>32.100,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>32.100,00 €</b>

#### 4.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Weitere Besonderheiten</p> <p>Auf dem Grundstück befand sich ein Gebäude, welches vor durch einen Brand vernichtet wurde.</p> <p>Der Keller wurde nicht abgetragen und existiert noch.</p> <p>Zur Nutzung des Grundstücks ist die Freilegung des Kellers sowie die Verfüllung des Grundstücks erforderlich.</p> <p>Die Kosten wurden mit 25.000 € grob geschätzt.</p> <p>Der Keller befindet sich auf dem Grundstück lfd. Nr. 4.</p> <p>Das Grundstück ist durch Sukzession stark eingewachsen. Die Freilegung des Grundstücks hinsichtlich des Bewuchses inkl. Wurzelwerk wurden mit 6.000 € kalkuliert, wobei 5.500 € auf das Grundstück lfd. Nr. 4 und 500 € auf das Grundstück lfd. Nr. 5 entfallen.</p>	<p>-30.500,00 €</p>
<b>Summe</b>	<b>-30.500,00 €</b>

#### 4.3.3 Wert des Teilgrundstücks A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **32.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48) wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 mit rd.

**32.100,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1)

##### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung

#### 4.5 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

##### 4.5.1 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	120 m <sup>2</sup>
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### 4.6 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m <sup>2</sup>	E 01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.07.2023	× 1,05	E 02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	57,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.380	× 0,86	E 03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	49,67 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	49,67 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	120 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	5.960,40 €
		rd.	<u>5.960,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 insgesamt 5.960,00 €.

#### 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.

#### 4.6.1 Vergleichswertermittlung Teilgrundstück B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1)

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks "B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1)" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>5.960,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.960,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.960,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>500,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>5.460,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>5.460,00 €</b>

#### 4.6.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Das Grundstück ist durch Sukzession stark eingewachsen. Die Freilegung des Grundstücks hinsichtlich des Bewuchses inkl. Wurzelwerk wurden mit 6.000 € kalkuliert, wobei 5.500 € auf das Grundstück lfd. Nr. 4 und <b>500 € auf das Grundstück lfd. Nr. 5</b> entfallen.	-500,00 €
Summe	-500,00 €



#### 4.6.3 Wert des Teilgrundstücks B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.460,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1) wird zum Wertermittlungstichtag 11.07.2023 mit rd.

**5.460,00 €**

geschätzt.

#### 4.7 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Lfd. Nr. 4 (Flurstück 48)	Restbaulichkeit Keller	1.260,00 m <sup>2</sup>	32.100,00 €
B Lfd. Nr 5 (Flurstück 63/1)	unbebaut	120,00 m <sup>2</sup>	5.460,00 €
<b>Summe</b>		<b>1.380,00 m<sup>2</sup></b>	<b>37.560,00 €</b>

Der Verkehrswert für den Bauplatz mit Restbaulichkeiten in 25791 Linden, Oldörp

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennstedt	2505	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	9	48
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennstedt	2505	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Linden	9	63/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2023 mit rd.

**37.560 €**

**in Worten: siebenunddreißigtausendfünfhundertundsechzig 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 14. Juli 2023

---

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

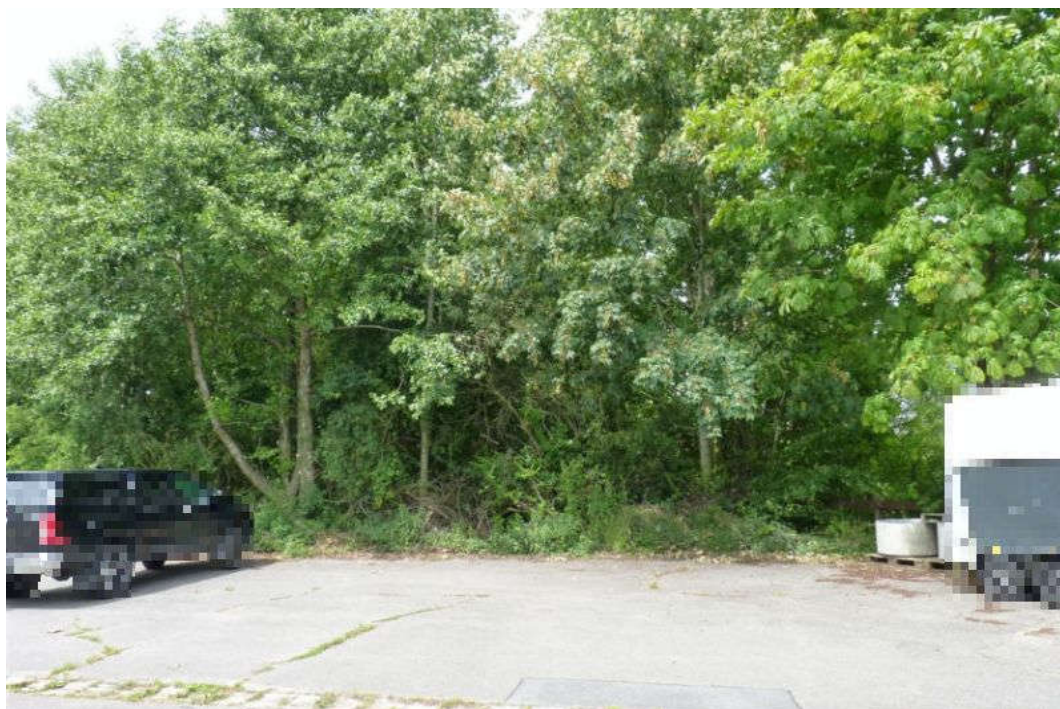
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [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: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



**Straßenansicht**



**Straßenansicht**



**Grundstück / mittiger Standort**



**Abgang zum Keller**



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.03.2023

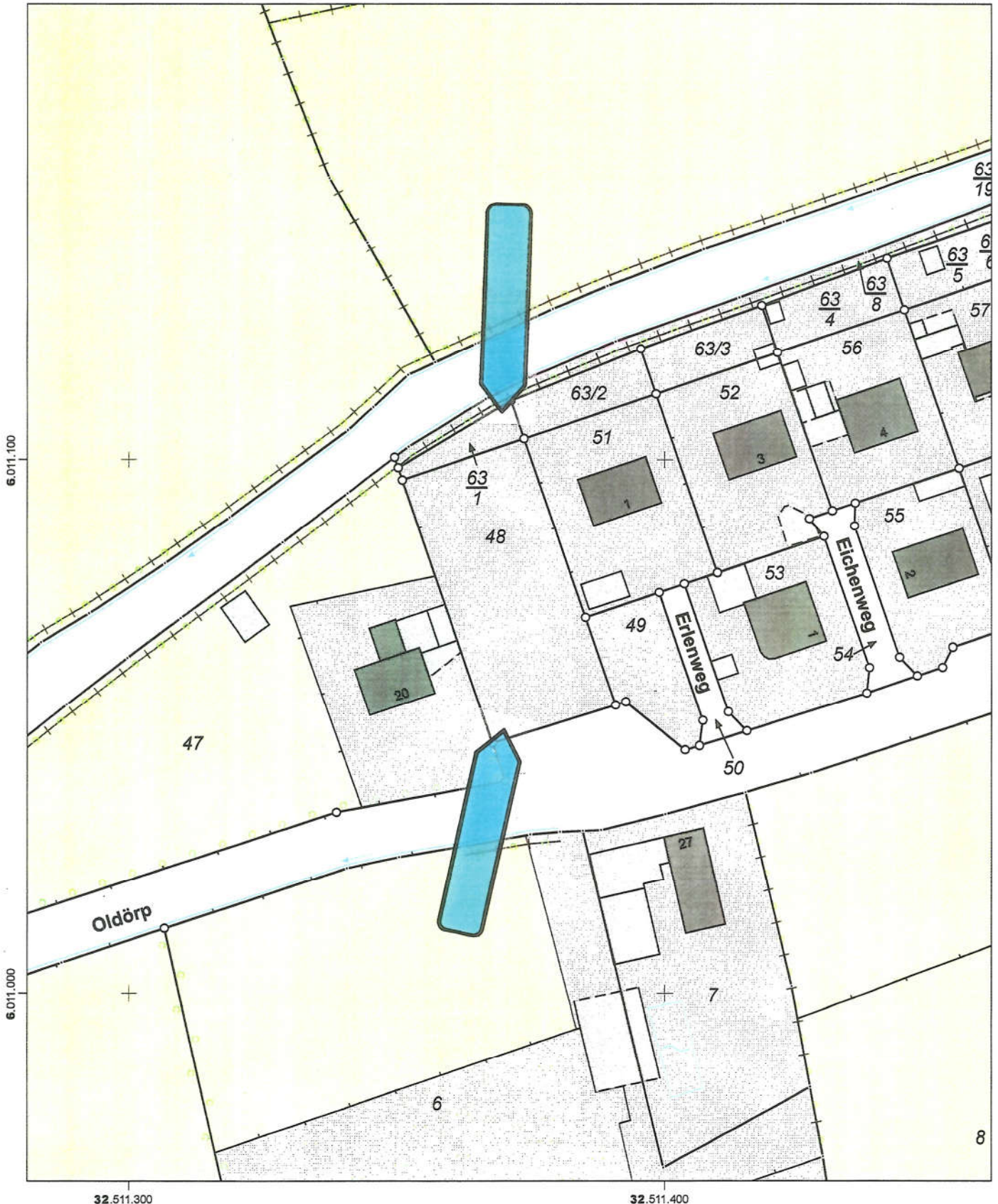
Flurstück: 48  
Flur: 9  
Gemarkung: Linden

Gemeinde: Linden  
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

Stettiner Straße 30  
25746 Heide

**Auskunft**  
Simone Witten

Telefon: 0481/97-1807  
Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dith-  
marschen.de

Zimmer 626

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
KD-Nr. **4033**  
**22.03.2023**

Mein Zeichen\*  
**221/55**

Heide,  
**29.03.2023**

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

hier: - Flurstück 48 der Flur 9 der Gemarkung Linden  
- Flurstück 63/1 der Flur 9 der Gemarkung Linden  
Oldörp in 25791 Linden

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

Sehr geehrter Herr Baumann,

für die o. a. Flurstücke sind **keine Eintragungen** im Baulastenver-  
zeichnis vorhanden.

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

### Kostenfestsetzung:

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

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

**120,00 €.**

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

### **Verwendungszweck:**

**52112.43114, PK 28936, Flurstück 48 u. 63/1, Flur 9, Gem.  
Linden**

zu überweisen.

**100ee** erneuerbare  
energie region

100%-ee-plus-region  
Kreis Dithmarschen

**RAL**  
GÜTEZEICHEN

