

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: 14.08.2025

Az.: 4177-1554

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 5/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Pferdestall bebaute Grundstück

in 25693 Sankt Michaelisdonn, An der L 138

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Michaelisdonn	1496	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hindorf	4	81/28

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

06.08.2025 ermittelt mit rd.

32.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 21 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
2.3.1	Erschließung	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
2.9	Wichtige Hinweise	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Pferdestall	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Stall	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	14
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	14
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15
4.5	Sachwertermittlung	16
4.5.1	Sachwertberechnung	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Pferdestall

Objektadresse: An der L 138
25693 Sankt Michaelisdonn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sankt Michaelisdonn, Blatt 1496, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Hindorf, Flur 4, Flurstück 81/28,
Fläche 1.016 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf
Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 5/25
Auftrag vom 15.04.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer lt. Grundbuch:

sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 06.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 06.08.2025

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: _____, _____ und 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
- Aktenvermerk Kreisbauverwaltung

1.4 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben keine Mietverhältnisse.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.
5. **Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen** (siehe hierzu Gutachten im beschreibenden Teil, Punkt 2.9) das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Ein Kaminkehrer ist nicht erforderlich, da das Gebäude nicht beheizt ist.
8. Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da das Gebäude nicht beheizt ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Sankt Michaelisdonn; OT: Hindorf; Bundesland: Schleswig-Holstein Kreis: Dithmarschen Amt: Burg-Sankt Michaelisdonn Höhe: 3 m ü. NHN Fläche: 23,06 km ² Einwohner: 3487 (31. Dez. 2024) Bevölkerungsdichte: 151 Einwohner je km ² Postleitzahl: 25693 Vorwahl: 04853 Kfz-Kennzeichen: HEI, MED Gemeindeschlüssel: 01 0 51 097

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Brunsbüttel, Heide <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 94 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 23, Zufahrt in Schafstedt vorhanden (ca. 16,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> im Ort vorhanden (ca. 2,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit
--	--

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand, Ortsteil Hindorf; die Entfernung zum Ortszentrum Sankt Michaelisdonns beträgt ca. 2,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in Sankt Michaelisdonn 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:	normal bis deutlich hörbarer Straßenlärm (durch Straßenverkehr auf der L 138)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 43 m

mittlere Tiefe:
ca. 27 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.016,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Fahrradweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Erschließung mit Strom und Wasser erfolgt z.Zt. über das Hausgrundstück Kampstraße 7, Hindorf (Flurstück 81/6 der Flur 6, Gemarkung Hindorf);
eigene Abschlüsse sind nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Überbau des Pferdestalles auf das Flurstück 81/6 der Flur 6, Gemarkung Hindorf

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.

2.3.1 Erschließung

Zur Zeit ist das Grundstück über das Grundstück Kampstraße 7, Hindorf (Flurstück 81/6 der Flur 6, Gemarkung Hindorf) zu erreichen.

Das Grundstück liegt an der L 138. Nach Rücksprache mit der Straßenbauverwaltung ist eine Kfz-Zufahrt auf die L 138 nicht möglich, da sich diese im Kurvenbereich befinden würde.

Im Gutachten unterstelle ich daher ein Notwegerecht über das Grundstück Kampstraße 7, Hindorf (Flurstück 81/6 der Flur 6, Gemarkung Hindorf), alternativ ein Zugangsrecht zu Fuß über den Radweg der L 138.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 24.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Sankt Michaelisdonn, Blatt 1496, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden 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 sind augenscheinlich nicht vorhanden.

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 25.07.2025 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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt siehe auch Punkt 2.9

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche wie z.B. Gartenland (§ 3 Abs. 5 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, Umlegungsausgleichleistungen 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 Pferdestall bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leer stehend.

2.9 Wichtige Hinweise

Der Pferdestall wurde am 18.11.1994 unter dem Aktenzeichen 93/2/03369/097/BA vom Kreisbauamt baugenehmigt.

Grundriss und Flächenberechnung der Baugenehmigung sind dem Gutachten in der Anlage 4 des Gutachtens beigelegt.

Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen am 27.06.1995 und 24.10.1995 wurde vom Kreisbauamt festgestellt, dass die Bauausführung in der Örtlichkeit nicht der o.a. Baugenehmigung entspricht.

Eine Abrissverfügung erfolgte jedoch bis heute nicht.

Die Feststellungen der Baubehörde und der Grundriss der tatsächlichen Bauausführung werden dem Gutachten in der Anlage 5 beigelegt.

Im Gutachten werden nur die baugenehmigten Baulichkeiten bewertet.

Weiterhin wurde ein Sicherheitsabschlag von 15% der Baulichkeiten (15,00 % von 25.008,36 €=-3.751,25 €) berücksichtigt, um evtl. noch geforderte Legalisierungen (erneuter Bauantrag, Baugenehmigungsgebühren) oder Teilrückbauten zu finanzieren.

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 Pferdestall

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	frei stehender Pferdestall; mit angebautem Raufutterlager eingeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 1995 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Flächen :	die baugenehmigte Nutzfläche beträgt rd. 75,22 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.
Außenansicht:	Trapezblech, im oberen Bereich Lichtplatten in Trapezform

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Pferdestall mit Boxen, Sattellager und rückwärtig überdachtes Raufutterlager

Grundriss siehe Anlage 4 und 5 zum Gutachten

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

Konstruktion:	Holzständerkonstruktion
Innenwände:	Holzbretterwände, teilweise Mauerwerk
Türen zu den Pferdeboxen:	geteilte Holztüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendachstuhl, Pfetten und Sparren aus Holz
	<u>Dachform:</u> Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Trapezbleche

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über das Nachbargrundstück Kampstraße 7 (Flurstück 81/6 der Flur 4, Gemarkung Hindorf) eigener Anschluss an öffentliche Versorgung nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Stall

Bodenbeläge:	Betonplatten, teilweise auch Kunst- und Natursteinplatten (Abschnitte)
Wandbekleidungen:	Holzbretter
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend.

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Grundstück verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Pferdestall bebaute Grundstück in 25693 Sankt Michaelisdonn, An der L 138 zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sankt Michaelisdonn	1496	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hindorf	4	81/28	1.016 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 **40,00 €/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	=	06.08.2025
Entwicklungsstufe	=	sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).
Grundstücksfläche (f)	=	1.016 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 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)	= 40,00 €/m²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.016	× 0,941	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)	× 0,200	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	7,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	7,90 €/m²
Fläche		×	1.016 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	8.026,40 €
		rd.	8.030,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 insgesamt **8.030,00 €**.

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.
E 04	Die eingeschränkte Nutzung (Wohnhausbebauung nicht zulässig) sowie die nicht final geklärte Zugangsmöglichkeit wird mit dem Wertfaktor 0,2 berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Pferdestall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	390,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	85,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	33.150,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	62.520,90 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	62.520,90 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	25.008,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		25.008,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	500,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	25.508,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.030,00 €
vorläufiger Sachwert	=	33.538,53 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	36.221,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.240,35 €
Sachwert	=	31.981,26 €
	rd.	32.000,00 €

Erläuterung

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde der Bauakte entnommen 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

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (25.008,36 €)	500,17 €
Summe	500,17 €

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 Instandhaltungssaus 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.
Überbaurente	-489,10 €
Weitere Besonderheiten	-3.751,25 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -15,00 % von 25.008,36 € (siehe Punkt 2.9 des Gutachtens) 	
Summe	-4.240,35 €

Überbaurente

Der Pferdestall wurde auf einer Fläche von ca. 35 m² auf das Nachbargrundstück ((Kampstraße 7, Hindorf (Flurstück 81/6 der Flur 6, Gemarkung Hindorf)) überbaut.

Der Wert der überbauten Fläche zu Wertverhältnissen von 1995 (35 m² x 27,14 €/m²) beträgt ca. 949,90 €.

Die dem Nachbarn zustehende Überbaurente beträgt bei einer Bodenwertverzinsung von 3,5% ca. 33,25 € pro Jahr.

Die Überbaurente wird barwertig über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Pferdestalls auf den Wertermittlungstichtag abgezinst:

33,25 € Überbaurente x Barwertfaktor 14,709837 (3,5% / 20 Jahre) ergibt Wertminderung (barwertig abgezinste Überbaurente) von **489,10 €**.

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. **32.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Pferdestall bebaute Grundstück in 25693 Sankt Michaelisdonn, An der L 138

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Michaelisdonn	1496	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hindorf	4	81/28

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 mit rd.

32.000 €

in Worten: zweiunddreißigtausend 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. August 2025

Digital signiert

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.

Bewertungsobjekt:

An der L 138, 25693 Sankt Michaelisdonn

Seite 20

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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [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: Grundriss und Flächenberechnung lt. Baugenehmigung
Anlage 5: Aktenvermerk und Grundriss lt. tatsächlicher Bauausführung lt. Kreisbauamt
Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Ansicht von Osten



Heu-Stroh-Lager



Pferdebox



Lagerfläche



Heu-Stroh-Lager



verwilderter Garten



verwilderter Garten



verwilderter Garten



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.05.2025

Flurstück: 81/6 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Hindorf

Gemeinde: St. Michaelisdorf
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



DIPL.-ING. FERDINAND WITTROCK

Bauplanung * Statik * Ingenieurbau * Hallen

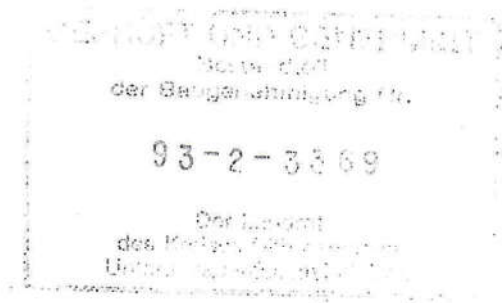
Dipl.-Ing. Ferdinand Wittrock
, 25693 St. Michaelisdonn

Tel. 04853 -
Fax. 04853 -

2 - 45 22.10.93

Neubau von Pferdeboxen.

Bauherr:



1. Umbauter Raum, Zugang

Grundflächen, Zugang

$$\text{Stall } 3.50 * 18.00 + 4.00 * 5.50 = 85.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Höhe } 2.70 + 1.00 / 2 = 3.20 \text{ m}$$

$$\text{umbauter Raum, Zugang } 85.00 * 3.20 = 272.00 \text{ m}^3$$

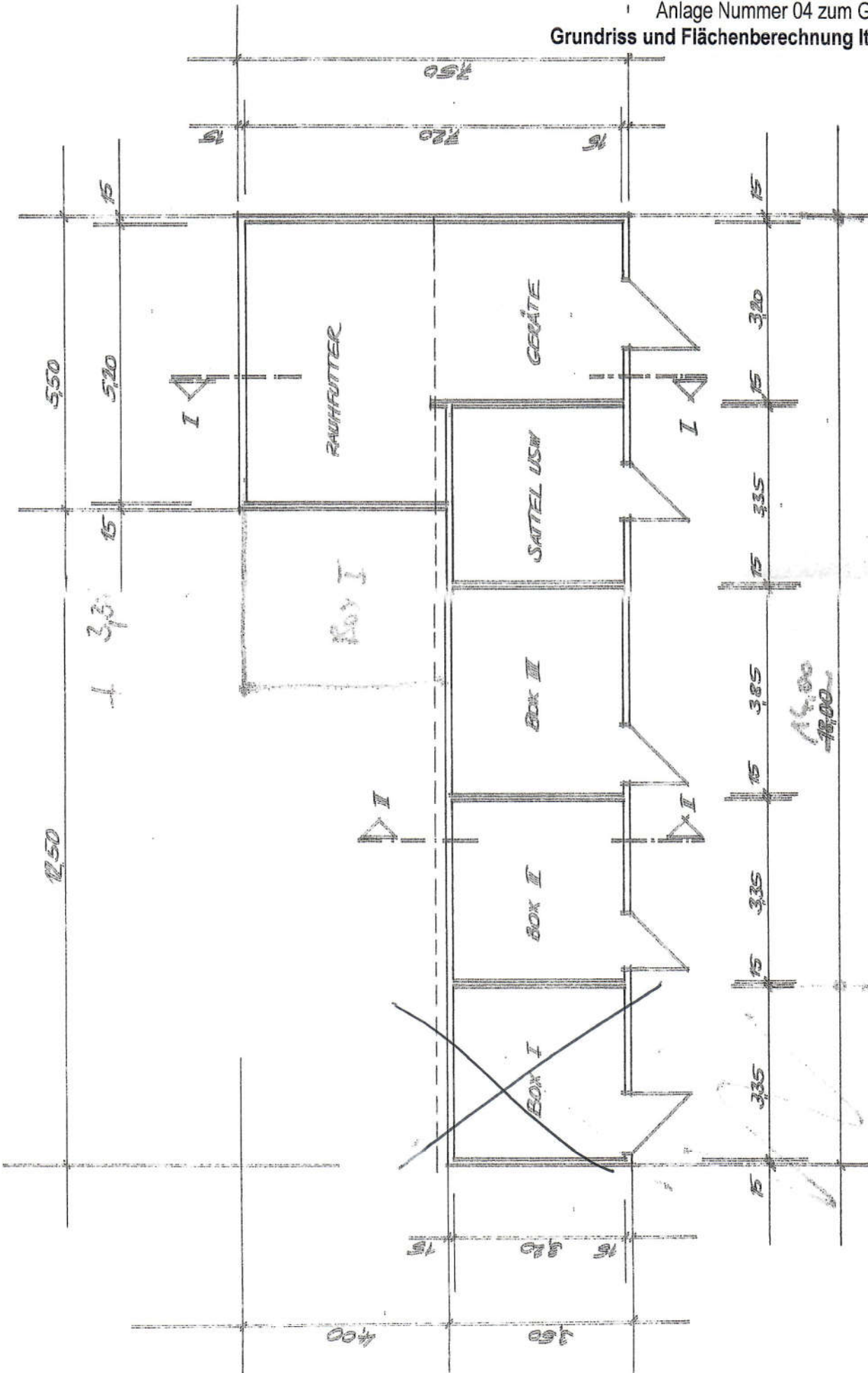
2. Nutzfläche, Zugang

$$\text{Stall } 3.20 * (3.35 * 3 + 3.85 + 3.20) + 3.85 * 5.20 + 0.15 * 3.20 = 75.22 \text{ m}^2$$

Planung:

FERD. WITTROCK DIPL.-ING.

, RUF 0 48 53 -



GRUNDRISS

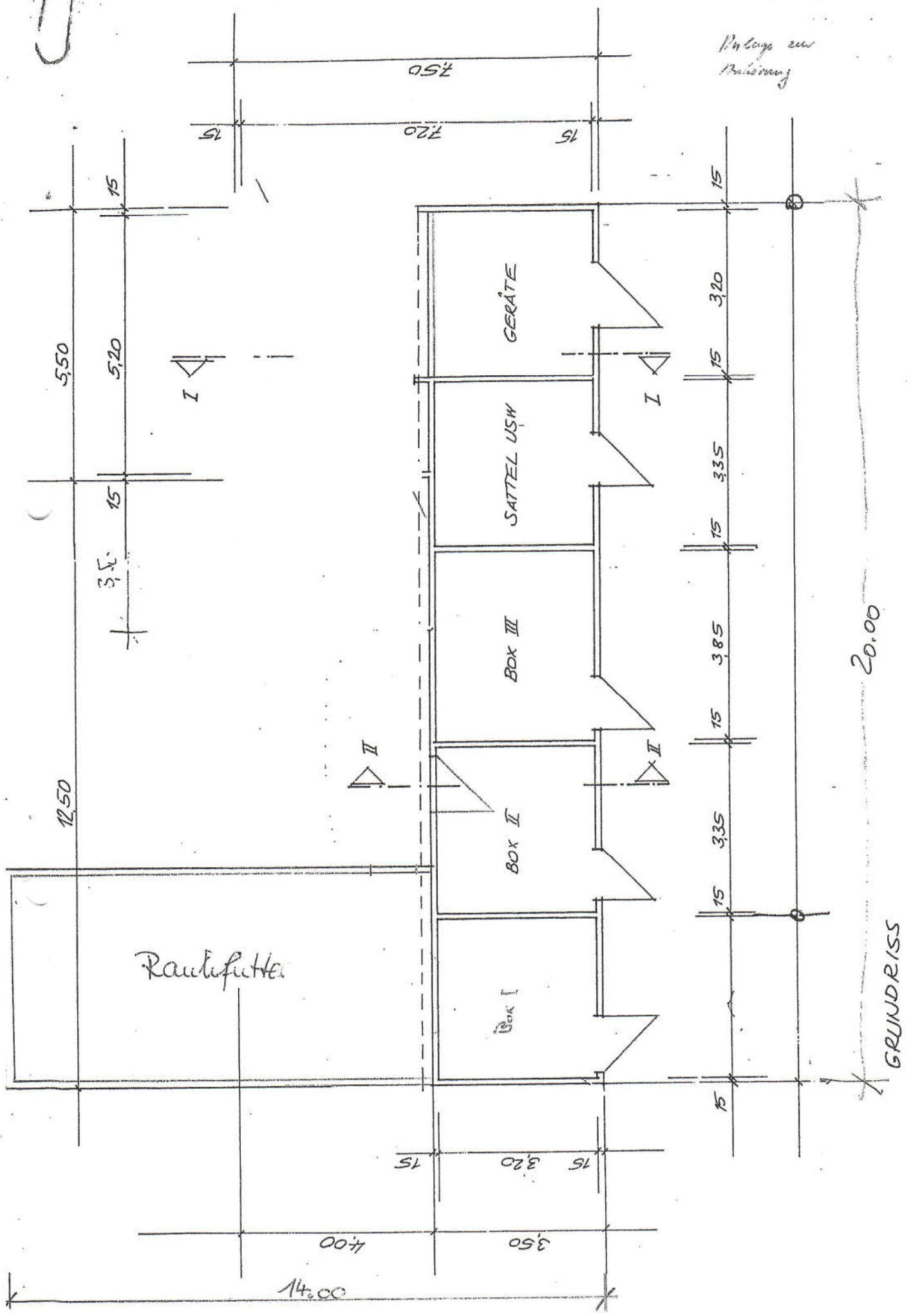
Vermerk

25.10.95

Bei der Ortsbesichtigung am 27.06.95 ^{+ 24.10.95} wurde festgestellt,
daß der Pferdestall nicht entsprechend der Baugenehmigung
vom 21.11.94 errichtet wurde, sondern entsprechend
dem Lageplan vom 22.10.93.

Anlage:

1. Foto's
2. Lageplan
3. Grundriß





Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

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

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

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

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4177-1
24.05.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
25.07.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 81/28, Flur 4, Gemarkung Hindorf
An der L 138, 25693 St. Michaelisdonn

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, An der L 138, St. Michaelisdonn

zu überweisen.

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

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

Gläubiger-ID: DE43 7700 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570