

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber:
Aktenzeichen
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Meldorf
33 K 52/24
016/2026
13.03.2026

- ❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- ❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des ehemaligen Veranstaltungs- und Gaststättengrundstücks „Tonhalle“ Schillerstraße 18 in 25709 Marne.



Der (unbelastete) Verkehrswert beträgt zum Stichtag am 10.03.2026

1,00 €

- ein - Euro -

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung.....	3
1. Auskünfte.....	3
2. Kurzzusammenfassung	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Großräumige Lage.....	6
2.2 Ortsbeschreibung.....	7
2.3 Kleinräumige Lage	7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation.....	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
3.2 Kurze Objektbeschreibung.....	12
3.2.1 Allgemeines.....	12
3.2.2 Bauzahlen	12
3.3 Gesamteinschätzung	13
4. Wertermittlung.....	14
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2. Bodenwert des Grundstücks.....	15
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung.....	15
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	15
4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke.....	15
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts.....	16
4.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	17
4.4 Ergebnis.....	17
5 Verkehrswert.....	18
Anlagen.....	20
Nr. 1 Bauzeichnungen.....	20
Nr. 2 Bilder	22
Nr. 3 Baulastenauskunft.....	23

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Angaben zu ökologischen Altlasten sind nicht möglich.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist ,
25709 Helse. Tel.: 04851 ; E-Mail: @outlook.de
- c.) Das Grundstück ist augenscheinlich nicht vermietet.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden.
- g.) Ein Energieausweis wurde nicht bekannt.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Das Grundstück ist nicht durch eine Baulast beeinträchtigt.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Besonderheiten dieser Wertermittlung:

Dem Grundstückseigentümer wurde per Einwurfeinschreiben vom 27.11.2025 ein Termin zur örtlichen Aufnahme für am Freitag, dem 12.12.2025, an die durch das Vollstreckungsgericht mitgeteilte Anschrift übermittelt. Zu dem angekündigten Termin ist der Eigentümer nicht erschienen. Das Schreiben kam in Folge an den Versender zurück. Der gerichtlich bestellte Insolvenzverwalter teilte auf telefonische Anfrage mit, er habe keine Informationen zur Erreichbarkeit des Schuldners. Insoweit erfolgt das nachstehende Gutachten als Anscheinsgutachten auf Grundlage der verfügbaren Informationen und Bauunterlagen.

Hinweis in eigener Sache:

Der Sachverständige weist vorsorglich darauf hin, dass er im Jahr 2022 von dem Eigentümer des Grundstücks mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt worden war. Das Gutachten wurde seinerzeit nicht erstellt, da der Auftrag vom Eigentümer im Vorfeld zurückgenommen wurde.

Der Unterzeichner erstellt das vorliegende Gutachten ausschließlich im Auftrag des Gerichts und unabhängig von dem früheren Auftrag.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Innenstadtlage der etwa 6.000 Einwohner zählenden Kleinstadt Marne. Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Veranstaltungs- und Gaststättenkomplex (Tonhalle nebst Imbiss) bebaut. Die Bausubstanz ist nach Alter, Verwendungszweck und augenscheinlichem Zustand wirtschaftlich verbraucht und abrisssreif. Die Grunddaten der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bewertungsgegenstand	Ehemaliges Gaststättengrundstück
Größe	890 m ²
Bodenrichtwert	80 €/m ²
Angepasster Bodenwert gesamt	71.200 €
Bebauung	ehemalige Gaststätte Tonhalle ehemaliger Imbiss
Baujahr ca.	vor ca. 1925 und nachträglich umgebaut und erweitert
Geschosse	zweigeschossig, mit Hallenabschnitt und teilunterkellert
Wohneinheiten	nach vorhandenen Unterlagen 2
Gastronomie	Veranstaltungshalle mit Nebenräumen und Imbiss
Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005) ca.	1.300 m ²
Nutzfläche (NF) ca.	1.000 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	-
baulicher Zustand	wirtschaftlich verbraucht
Rückbaukosten kalkulatorisch rd.	200.000 €
Verkehrswert	1,00 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Meldorf Domstraße 1 in 25704 Meldorf		
Auftrag vom:	29.07.2025		
Bewertungsstichtag:	10.03.2026		
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe	Marne-Stadt 1812 2 Marne 260 106 Gebäude- und Freifläche Schillerstraße 18 890 m²	
Eigentümer:			
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten Zwangsversteigerung	zum	Zwecke der
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB		
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 12.12.2025 und am 10.03.2026 jeweils von außen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.		
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchablichtungen vom 04.04.2025 ohne Abt. III Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: • Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024. • Baulastenauskunft vom 09.01.2026 • Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024. • Internetrecherchen bei einschlägigen Internetportalen (z. B. Immobilienscout 24) • Einsicht in die Bauakte beim Amt Marne-Nordsee • Liegenschaftskarte vom 05.09.2025		

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

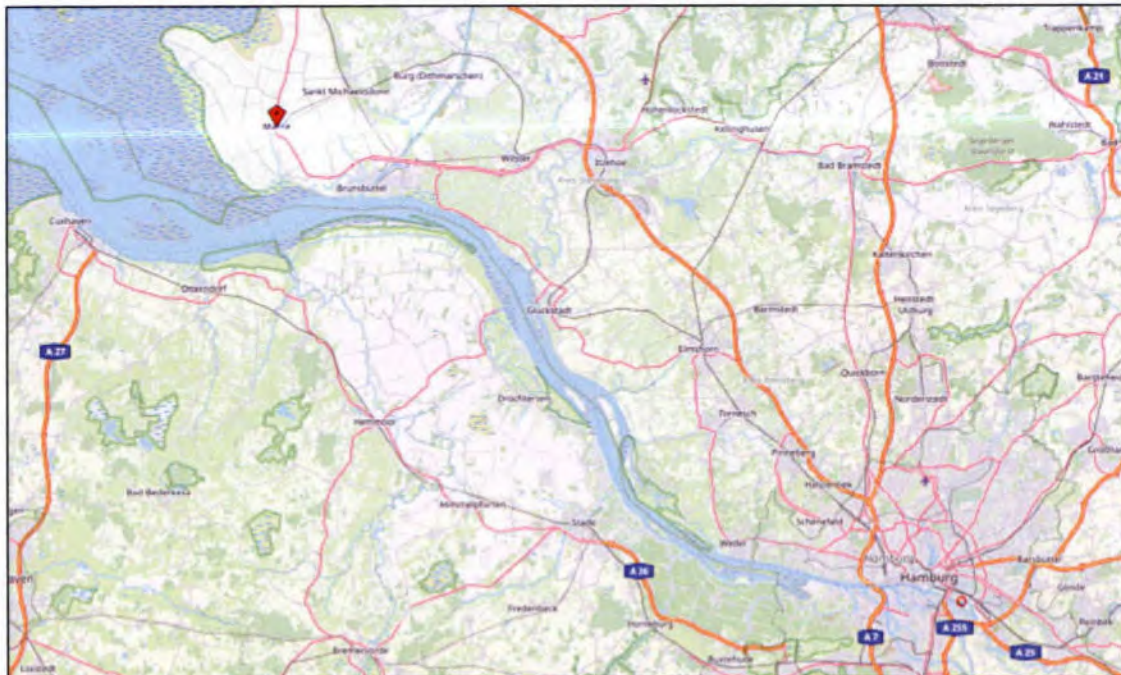
Kreis: Dithmarschen

Stadt/Einwohner: Stadt Marne, mit ca. 6.000 EW.

Geografische Lage: Die Stadt liegt im südlichen Kreisgebiet.

Verkehrsanbindung: Marne liegt verkehrsgünstig an der B 5 zwischen Itzehoe im Süden und Heide im Norden. Über die B 5 ist das Bundesautobahnnetz über die A 23 in ca. 37 km Entfernung erreichbar. Marne ist an das ÖPNV-Netz mit eigenem ZOB angeschlossen. Ein Bundesbahnhof (Linie Hamburg-Westerland) ist im etwa 12 km entfernten St. Michaelisdonn eingerichtet.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 113 km
	Kreisstadt Heide	rd. 30 km
	Hamburg	rd. 96 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeine Angaben:

Die Stadt Marne ist eine Kleinstadt und liegt an der Westküste Schleswig-Holsteins, nordöstlich der Elbmündung in die Nordsee. Zum Einzugsbereich der Stadt zählen die Gemeinden des Amtsbezirks Nordsee mit weiteren ca. 5.650 Einwohnern. Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sind örtlich hinreichend vorhanden.

Bildung/Freizeit:

Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte werden durch das örtliche Vereinsleben geprägt. Die Nähe zur Elbe und zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Schillerstraße 18 in Zentrumslage

Umgebung:

Gemischte Bebauung



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:

Abt. II

Keine werterheblichen Eintragungen.

Abt. III

Eintragungen wurden nicht bekannt.

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 vor einem Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Wurden nicht bekannt

Derzeitige Nutzung

Leerstand

Mietverhältnisse:

Wurden nicht bekannt

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:

Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.

Bauordnungsrecht:

Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, bzw. deren nachträgliche Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

Baulasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Dithmarschen vom 19.01.2025, sind für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

Besteht nicht

Qualitätszustand:

Baureifes Land, voll erschlossen

Beiträge/Abgaben: Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Das Grundstück ist von Nordnordwesten nach Südsüdosten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig
Grundstücksgröße:	890 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Schillerstraße
Art der baulichen Nutzung:	Gewerbe (Gastronomie, Veranstaltungszentrum) und Wohnen.
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wurden nicht bekannt.
Bodenzustand	Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte – soweit augenscheinlich ersichtlich – Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.09.2025

Flurstück: 106

Flur: 260
Gemarkung: Mame

Gemeinde: Mame

Kreis: **Dithmarschen**

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

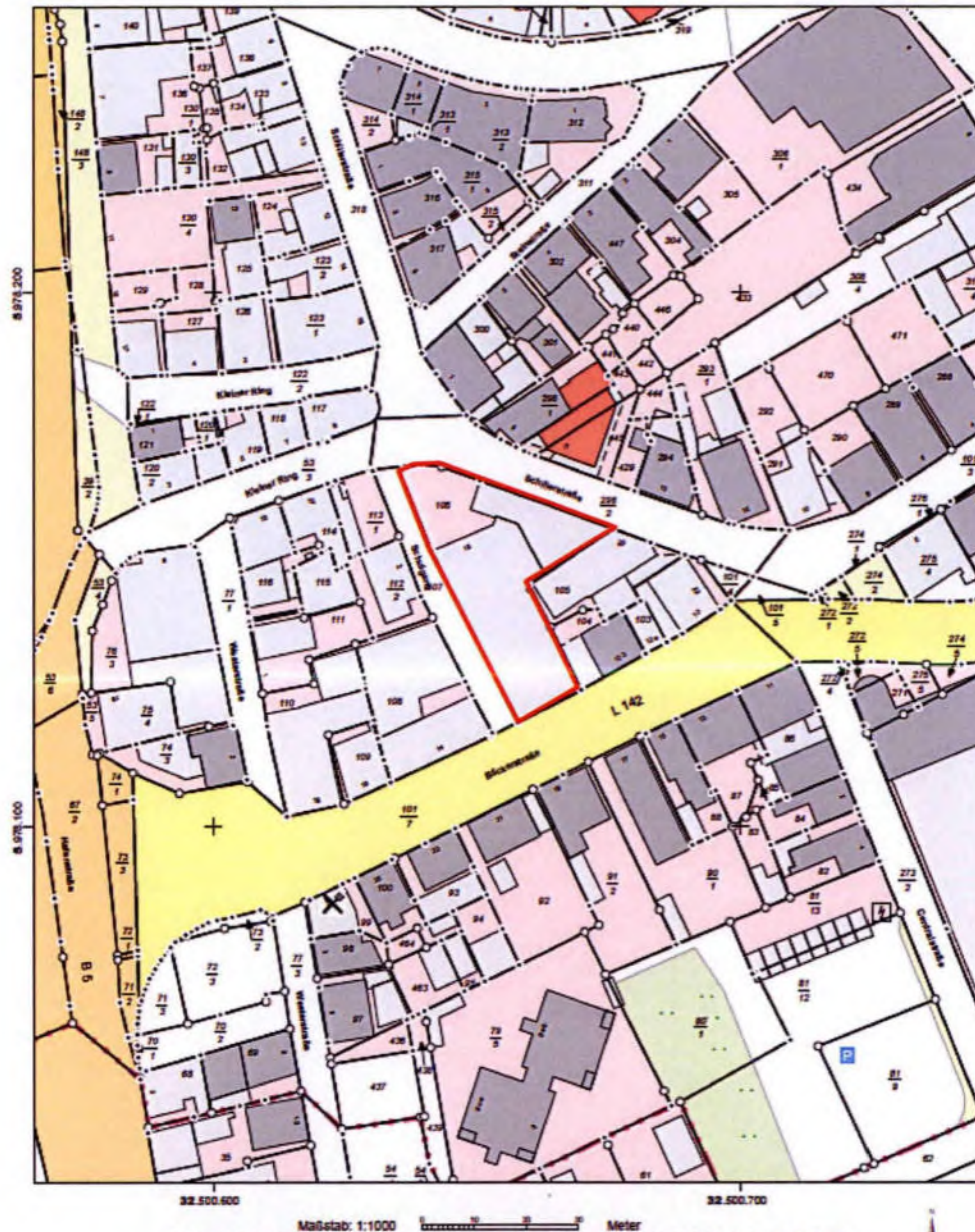


Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-88

Marienhofweg 84-86
25813 Husum

Telefon: 04841 996-0

E-Mail: Poststelle-Husum@LVerGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabebalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz) in der jeweils geltenden Fassung).

Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

Untersuchungen: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Kurze Objektbeschreibung

3.2.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem zweigeschossigen Vordergebäude mit Gaststätten- und ehemaligen Wohnnutzungen sowie einem rückwärtig anschließenden Saal- bzw. Hallenbau. Nordöstlich schließt sich ein weiterer zweigeschossiger Anbau an. Das ursprüngliche Gebäude wurde in freier Schätzung etwa um 1900 errichtet. In den nachfolgenden Jahrzehnten erfolgten mehrere Erweiterungen und Umbauten.

Die Baukörper weisen eine unterschiedliche Bauweise und Gestaltung auf. Das Vordergebäude ist zweigeschossig in Massivbauweise ausgeführt. Der rückwärtige Gebäudeteil umfasst einen größeren Saalbau mit erhöhter Raumhöhe sowie weitere Neben- und Lagerbereiche. Die Nutzung erfolgte zuletzt als Gaststätte mit Veranstaltungsräumen, teilweise zu Wohnzwecken sowie als Imbiss.

Im Rahmen der Außenbesichtigung zeigen sich an der Gebäudehülle deutliche Alters- und Abnutzungserscheinungen. Hierzu zählen unter anderem witterungsbedingte Schäden an Putz- und Fassadenflächen, teilweise Abplatzungen und Verfärbungen sowie Hinweise auf Feuchtigkeitseinwirkungen. Die unterschiedlichen Baukörper und Erweiterungen lassen auf eine über längere Zeiträume gewachsene, heterogene Gebäudestruktur schließen.

Aus den in der Bauakte vorliegenden Bauzeichnungen ergibt sich für den rückwärtigen Gebäudeteil ein Saal- bzw. Hallenbau mit Bühne und Nebenräumen. Der Zuschauerraum weist eine größere Spannweite sowie eine deutlich erhöhte Raumhöhe auf. In den Bauzeichnungen ist für den Saalbereich eine Raumhöhe von rund 7,80 m dargestellt. Der Saalbau ist konstruktiv als größerer Hallenraum mit Bühnenbereich und seitlichen Nebenräumen (u. a. Garderoben) ausgebildet. Unterhalb des Bühnenbereichs befinden sich Kellerräume. Die Nutzung dieses Gebäudeteils erfolgte ursprünglich als Veranstaltungs- bzw. Versammlungsstätte.

Die dargestellte Baukonstruktion sowie die Größe und Raumstruktur des Saalbereichs entsprechen einer spezialisierten Nutzung, die den heutigen Marktanforderungen regelmäßig nur eingeschränkt entspricht. In Verbindung mit dem Alter und den mehrfachen Erweiterungen ist daher von einem wirtschaftlich überalterten Gebäudebestand auszugehen.

Aussagen zum Zustand der Innenräume konnten mangels Innenbesichtigung nicht getroffen werden. Unter Berücksichtigung des Baualters, der Baukörperstruktur sowie der bisherigen Nutzung erscheint eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung oder Umnutzung der baulichen Anlagen nach allgemeiner Marktsicht nicht darstellbar.

3.2.2 Bauzahlen

Die Gebäudeeckdaten werden auf Grundlage der verfügbaren Planzeichnungen und den Eintragungen in der Liegenschaftskarte überschlägig und in einer für diese Schätzung hinreichenden Genauigkeit, mittels des Messtools der Software Acrobat DC wie folgt geschätzt.

Bruttogrundfläche (BGF in Anlehnung an DIN 277/2005) rd. 1.300 m²

Nutzfläche (in grober Schätzung über das Verhältnis zur BGF) rd. 1.000 m²

3.3 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale:** Das Bewertungsgrundstück liegt zentraler Ortslage der Kleinstadt Marne. Die Verkehrserschließung im Innenstadtbereich ist aufgrund der verwinkelten Straßenführung und teilweise schmalen Straßen beeinträchtigt.
- Grundstück:** Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die vorhandene hohe bauliche Ausnutzung entspricht lageüblichen Verhältnissen im Innerörtlichen Bereich.
- Gebäude:** Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich augenscheinlich um verbrauchte Bausubstanz. Unter Berücksichtigung des Baualters, der heterogenen Baukörperstruktur sowie der bisherigen Nutzung erscheint eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung oder Revitalisierung nach allgemeiner Marktsicht nicht darstellbar.
- Zukünftige Nutzung:** Bei marktüblicher Betrachtung ist daher davon auszugehen, dass ein Erwerber das Grundstück nach Freimachung der vorhandenen Bebauung einer neuen Nutzung zuführen würde.
- In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Jahr 2018 in einem Bauvorbescheid durch den Kreis Dithmarschen der Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit Gastronomie und Appartementwohnungen sowie der Abbruch der Tonhalle als planungsrechtlich zulässig dargestellt wurde (Az.: V-0046-2018).
- Marktlage:** Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird vor dem Hintergrund der in jüngerer Zeit deutlich gestiegenen Rückbau- und Baukosten, des verhältnismäßig niedrigen Bodenrichtwertniveaus sowie der begrenzten regionalen Nachfrage nach vergleichbaren Grundstücken als eingeschränkt beurteilt.

4 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV 2021¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks mit abbruchträchtiger Bausubstanz zu schätzen.

Dieser Fall ist in § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV angesprochen. Dann bestimmt sich der Bodenwert entsprechend der Grundsatzregel des § 40 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Bodenwert eines bebauten Grundstücks abzüglich der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringenden Freilegungskosten.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert ist (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²
Richtwertgröße	500 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

4.2.3 Merkmale der Bewertungsgrundstücke

Stichtag der Bewertung	10.03.2026
Grundstücksgröße	890 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Gemischte Bebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			80,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	10.03.2026	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Richtwertzone	Schillerstraße	Schillerstraße	1,00	
Fläche (n)	500 m ²	890 m ²	1,00	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
Fläche			890 m ²	
Bodenwert gesamt			71.200 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Anhaltspunkte für eine signifikante Entwicklung der lageüblichen Bodenpreise seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

E 02

Nach der zu den Bodenrichtwerten von dem Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion beträgt der Umrechnungsfaktor für das gegenständliche Flächenverhältnis bei Wohngrundstücken 0,84. Da diese Systematik bei gewerblichen Flächen nicht nachweislich einschlägig ist erfolgt der Ansatz zu 1,00.

4.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die überschlägige Ermittlung der Rückbaukosten erfolgt anhand der vorhandenen Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen. Diese beträgt nach der überschlägigen Schätzung insgesamt rund 1.300 m².

Unter Berücksichtigung des Baualters der Gebäude, der massiven Bauweise, des vorhandenen Saal- bzw. Hallenbaus mit erhöhter Raumhöhe sowie der innerörtlichen Lage wird ein überschlägiger Rückbaukostenansatz von etwa 150 €/m² BGF zugrunde gelegt.

Diese kalkulatorischen Kosten enthalten die üblichen Kostenanteile für Genehmigungen, Entsorgung, Entleerung von Öltanks, Verlegung von Leitungen usw. einschließlich der Veräußerungserlöse für wiederverwendbare Bauteile. Es handelt sich um durchschnittliche Kosten ohne Berücksichtigung von Einflüssen aufgrund von Veränderungen in der Beschäftigungs- und/oder Konkurrenzsituation der einschlägigen Gewerke und der Verfügbarkeit von Deponien. Unterstellt wird der Rückbau nicht kontaminierter Baumasse. Einem möglichen Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition empfohlen, entsprechende Untersuchungen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen. Die Kosten betragen überschlägig:

	Bruttogrundfläche (BGF) gesamt rd.	1.300 m ²
x	€/m ² BGF geschätzt rd.	150 €/m ²
=	Kalkulatorische Rückbaukosten gesamt	195.000 €

Die geschätzten Rückbaukosten in Höhe von rund 195.000 € übersteigen den Bodenwert des Grundstücks deutlich.

4.4 Ergebnis

	Bodenwert des Grundstücks	71.200 €
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-195.000 €
=	Ergebnis	-123.800 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Bodenwert abzüglich der Rückbaukosten orientieren.

Unter Berücksichtigung der überschlägig ermittelten Rückbaukosten ergibt sich rechnerisch ein negativer Grundstückswert.

Da im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine negativen Verkehrswerte ausgewiesen werden, wird der Verkehrswert des Grundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Marne-Stadt	1812	2	890 m ²

Lage: Schillerstraße 18 in 25709 Marne zum Wertermittlungstichtag am 10.03.2026 angesetzt zu:

1,00 €

- ein - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 13.03.2026


Gerhard Hautmann
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
von Industrie- und Handelskammer zu Flensburg
öffentlich bestellt und vereidigt

Hinweise zum Urheberrecht, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

Urheberrecht: Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien²:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- **DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **DIN 277:** DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel**Literatur:**

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

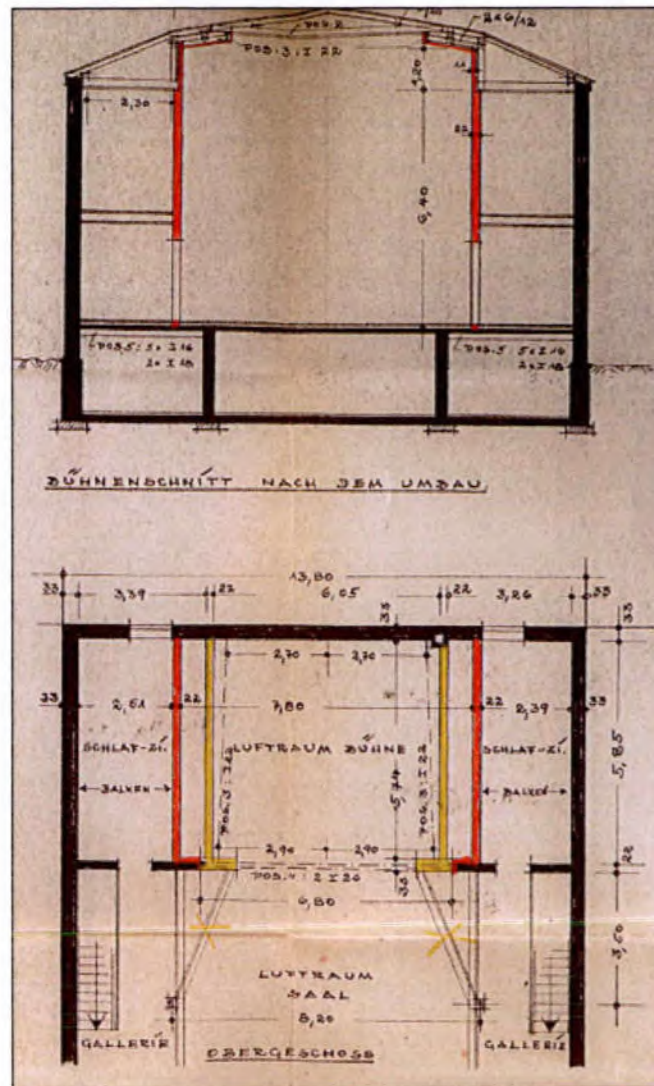
Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 02/2026, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

² jeweils in der aktuellen Fassung;



Grundriss/Schnitt zur Bühne zu den Bauvorlagen vom
27.06.1955 (Bauschein 10/337/55)

Nr. 2 Bilder



Ansicht von Nordwesten



Detail Dachanschluss Anbau



Beispiel Fassade



Nordwest- und Südsüdwestansicht



Ausschnitt Südsüdwestfassade



Ansicht von Südsüdosten

Nr. 3 Baulastenauskunft

		
		Kreis Dithmarschen Der Landrat
Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide		
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung
		Stelliner Straße 30 25746 Heide
<u>nur per Email:</u> Gerhard.Hautmann@t-online.de		
Ihre Zeichen/Nachricht vom 04.09./17.11.2025	Mein Zeichen 221/55	Heide, 19.01.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Flurstück 106, Flur 260, Gemarkung Marne Schillerstraße 18, 25709 Marne		Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/77-0 Fax: 0481/77-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de
Sehr geehrter Herr Hautmann,		Öffnungszeiten Montag bis Freitag: 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung
für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.		