

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: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 6/24
Reg.- Nr.: 033/2024
Erstelldatum: 13.10.2024

❖ 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), Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch) des mit einem wirtschaftlich verbrauchten Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks. Anschrift: Meldorfer Straße 4 in 25797 Wöhrden. Eingetragen im Grundbuch von Süder-Wöhrden Blatt 104 BV Nr. 3



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 30.07.2024

1,00 €

- ein - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 1 von 2

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	6
2.3 Kleinräumige Lage	7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1 Privatrechtliche Situation	7
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
3.2. Wohn- und Geschäftsgebäude	11
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche	12
3.2.3 Konstruktion	12
3.2.4 Gebäudeausbau	13
3.2.5 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand	13
3.4 Außenanlagen	13
3.5 Gesamteinschätzung	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2. Bodenwert des Grundstücks	16
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	16
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	16
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	16
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	17
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.4 Ergebnis der Bodenbewertung	18
5 Verkehrswert	19
Anlagen	21
Nr. 1 Grundriss Erdgeschoss	21
Nr. 2 Bilder	22

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet. Das Gebäude steht leer.
- b.) Zuständiger Schornsteinfegermeister ist , ,
25779 Hennstedt; Tel.: 04836- ; nach Angaben des per Mail
vom 23.09.2024 befindet sich eine Gasheizung Baujahr 2003 in dem Gebäude.
Aktuell liegen keine Mängel vor.
- c.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht eingerichtet
- d.) Zu den Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen (Zubehör i. S. d. § 97 BGB) sind
keine Angaben möglich, da das Grundstück nicht besichtigt werden konnte.
- e.) Zu einem Energieausweis liegen keine Angaben vor.
- f.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden
nicht bekannt.
- g.) Verdacht auf Hausschwamm war an den äußeren Bauteilen und soweit einsehbar,
nicht erkennbar.

2. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Dem Grundstückseigentümer wurde per Einwurfeinschreiben ein Besichtigungstermin für am 31.07.2024 angekündigt. Der Eigentümer meldete sich telefonisch am 19.07.2024 und teilte mit, er habe keinen Schlüssel zu dem Gebäude und könne nicht kommen. Er schlug vor, das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu schreiben oder eine nur mit Draht verschlossene Nebeneingangstür mit Gewalt zu öffnen. Letzteres wurde durch den Unterzeichner nicht in Erwägung gezogen.

Das Gutachten wird deshalb auftragsgemäß auf Grundlage des äußeren Anscheins erstellt. Auf die Fehleranfälligkeit dieser Vorgehensweise wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage der ca. 1.300 EW zählenden Gemeinde Wöhrden im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Das 303 m² große Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen gewerblichen Anbauten bebaut. Es handelt sich um eine ehemalige Dorfbäckerei. Das Grundstück und die baulichen Anlagen waren für eine Besichtigung nicht zugänglich. Nach äußerem Anschein ist die Bausubstanz wirtschaftlich verbraucht. Eine Revitalisierung scheint die Kosten eines Abrisses und einer Neubebauung zu überschreiten. Die Grunddaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Wohn- und Geschäftsgrundstück
Grundstücksgröße	303 m ²
Bodenrichtwert/Richtwertgröße	65 €/m ² / 800 m ²
Bodenrichtwert angepasst	87,75 €/m ²
Bodenwert gesamt	23.931 €
Bebauung	eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen Anbauten, BJ. ca. vor 1950
baulicher Zustand	wirtschaftlich verbraucht
Wohn- und Nutzfläche überschlägig ca.	ca. 200 m ²
Bruttogrundfläche überschlägig	ca. 280 m ²
Kalkulatorische Rückbaukosten ca.	25.000 €
Verkehrswert	1,00 €

II. Gutachten

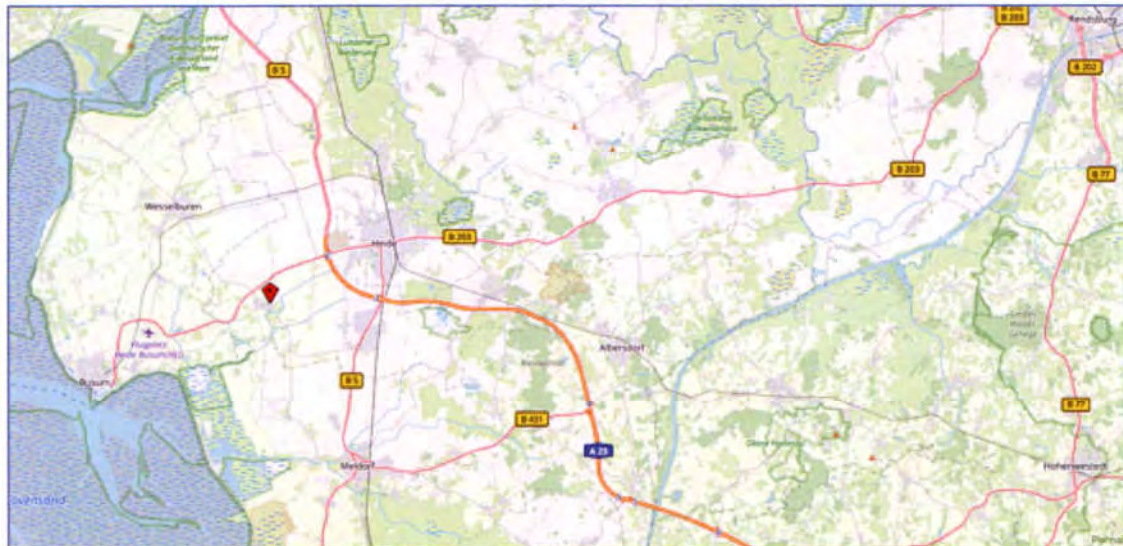
1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	14.05.2024	
Bewertungsstichtag:	30.07.2024	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Größe	Süder-Wöhrden 104 3 Wöhrden 1 367 303 m ²
Eigentümer:	Als Eigentümer ist _____ im Grundbuch eingetragen.	
Gutachtenzweck:	Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG)	
Gutachtenumfang:	Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 30.07.2024 von außen durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 07.02.2024 Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkarte vom 09.07.2024• Einsicht in die Bauunterlagen beim Amt Heider Umland• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024.• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2023	

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Dithmarschen		
Gemeinde:	Wörden mit ca. 1.300 Einwohnern		
Überörtliche Anbindung:	A 23 (HH-Heide), B 203 (Heide-Rendsburg), B 5 (HH-Husum), Anschluss an das Schienennetz der DB über Bahnhof in Heide; regionaler ÖPNV über Busverbindungen; die nächsten Flughäfen befinden sich in Kiel und Hamburg		
Entfernungen	Landeshauptstadt	Kiel	ca. 80 km
	Kreisstadt Heide		ca. 8 km
	Hamburg		ca. 108 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

2.2 Ortsbeschreibung

Die ländlich strukturierte Gemeinde liegt zwischen der rd. 8 km entfernten Kreisstadt Heide und in dem rd. 10 km entfernten Nordseebad Büsum, in kurzer Fahrtfernung zur Westküste Schleswig-Holsteins. Die Nahversorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt über die Kreisstadt. Kita und eine Grundschule sind im Ort vorhanden.

Weiterführende Schulen befinden sich in Heide, Büsum und Meldorf. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte der Gemeinde sind durch Landwirtschaft, Windkraftanlagen und mittelständisches Gewerbe geprägt. Gegenwärtig bestehen Tendenzen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung durch die geplante Batteriefabrik von North Volt. Das regionale Umfeld bietet gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

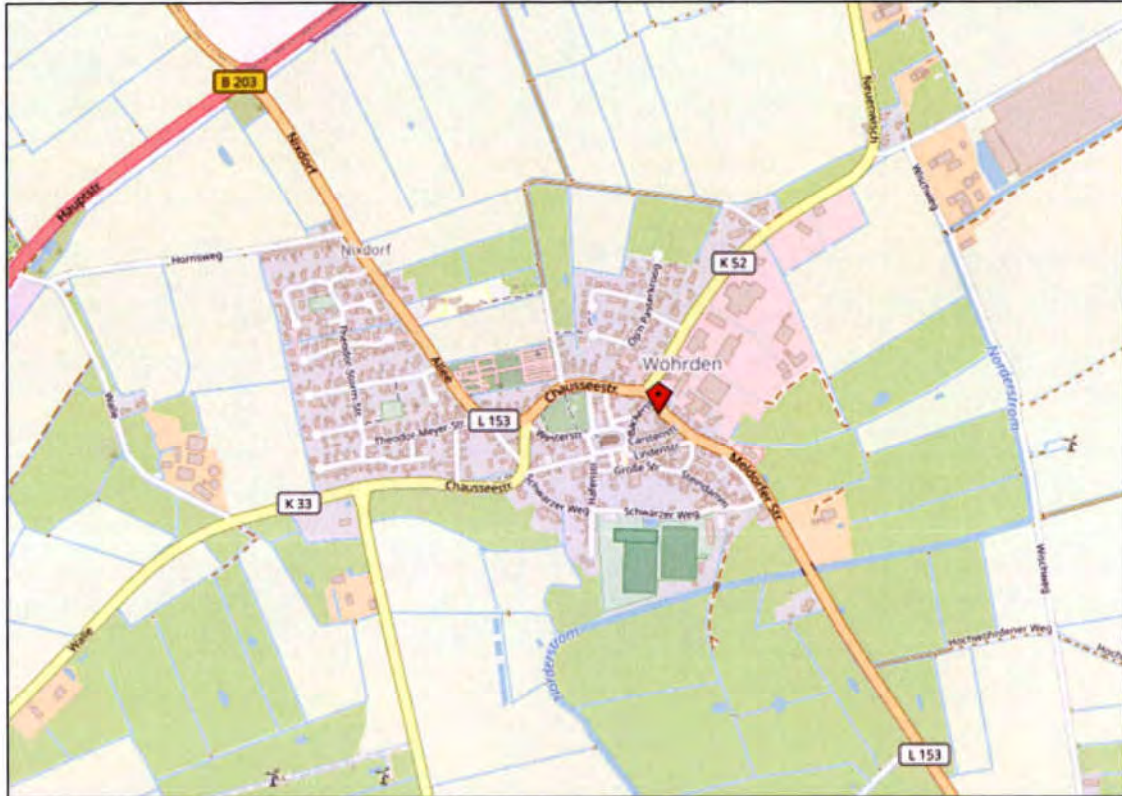
2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Das Grundstück liegt in zentraler Ortslage.

Adresslage: Meldorfer Straße 4

Umgebung: Gemischte Bebauung

Immissionen: Die Meldorfer Straße ist Durchgangsstraße. Es ist mit Geräuschen des fließenden Verkehrs zu rechnen.



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich)

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II
Keine werterheblichen Eintragungen

Grundbuch 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:	Wurden nicht bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt
Derzeitige Nutzung:	Leerstand

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

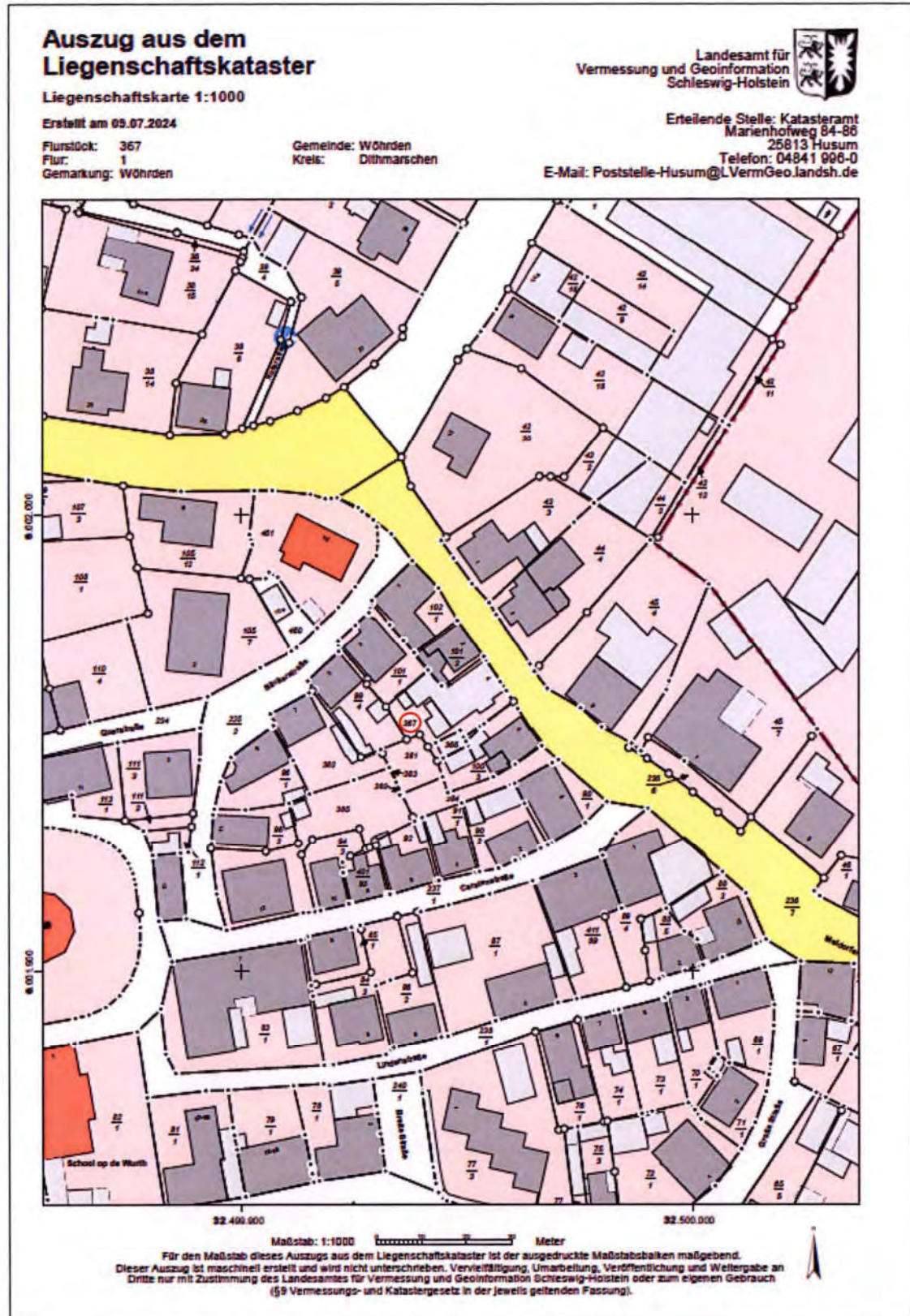
Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird der Bereich in dem das Bewertungsgrundstück liegt nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	In der Bauakte, die beim Amt Heider Umland vorgehalten wird, ist folgende Maßnahme vermerkt: <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung zur Vergrößerung des Ladens vom 03.10.1985, Aktenzeichen 1402/85
Hinweis:	Die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzungen konnte mangels Besichtigung nicht abschließend geprüft werden.
Baulasten:	Eine Baulastenauskunft wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen bis zum Stand dieser Niederschrift noch nicht erteilt. Soweit entsprechende Informationen eingehen, werden diese an das Gericht weitergeleitet.
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/Gestalt:	Das Grundstück ist von Nordosten nach Südwesten ausgerichtet und von unregelmäßiger Gestalt.
Grundstücksgröße:	303 m ²
Erschließung:	Von Nordosten über die Melderfer Straße
Art der baulichen Nutzung:	Wohn- und Gewerbebebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist asphaltiert.
Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Gas, Strom
Grenzverhältnisse:	Augenscheinlich besteht eine geringfügige Überbauung von dem nordwestlich angrenzenden Flurstück 101/2 (Melderfer Straße 2). Das Bewertungsgrundstück überbaut geringfügig die nordwestliche Grenze zu dem Flurstück 101/1 (Bäckerstraße 3). Der Umfang der Überbauungen kann abschließend nur durch eine Vermessung bestimmt werden. Nach den Eintragungen in der Liegenschaftskarte besteht keine werterhebliche Relevanz.
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.
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 nicht angestellt.



Auszug aus der Liegenschaftskarte

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen 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 müssen 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. können im Rahmen dieses Gutachtens nicht getroffen werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Angaben zur Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) können nicht erfolgen.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich nach äußerem Anschein erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

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

3.2. Wohn- und Geschäftsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen Anbauten.
Außenansicht:	Überwiegend rotes und gelbes Verblendmauerwerk
Baujahr:	Ca. vor 1950 (geschätzt)

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche

Erschließung:	Die Erschließung der Ladenfläche erfolgt straßenseitig von Nordosten. An der Südostfassade besteht ein Seiteneingang.
Nutzungseinheiten:	Wohn- und Geschäftshaus mit Laden und Wohnung.
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss (lt. Bauvorlagen vom 01.08.1985):</u> Laden, Zimmer, Vorraum, Küche, Treppenaufgang zum DG, Backstube, Vorraum und Mehlager im Anbau) <u>Dachgeschoss:</u> Anhaltspunkte liegen nicht vor.
Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt in überschlägiger Schätzung auf Grundlage der Bruttogrundfläche rd. 200 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach einem überschlägigen Abtrag aus der Liegenschaftskarte rd. 280 m ² .

3.2.3 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Wurden nicht untersucht.
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Angaben liegen nicht vor.
Unterer Abschluss:	./.
Geschossdecken:	Balkenlage
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre; flach geneigte Pultdächer in Bitumen- und Welleterniteindeckung.
Treppe zum DG:	Vorhanden

3.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Ältere Holzfenster und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangstür(en):	Holz- und Kunststofftüren, Stahltür
Innentüren:	./.
Elektrik:	./.
Heizung:	Gasheizung Baujahr 2003
Dekorationen:	./.
Sanitärausstattung:	./.

3.2.5 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Überdachter Balkon auf dem Flachdachanbau nach Südwesten.
Besondere Einbauten:	Informationen liegen nicht vor. Inwieweit der Backofen noch vorhanden ist, war nicht feststellbar.
Grundrisslösung(en):	./.
Unterhaltungszustand:	Neben üblicher Abnutzung durch Alterung und Witterung ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen: <ul style="list-style-type: none">• Fassadenschaden an der südwestlichen Hausecke• Die Fenster sind sanierungsreif• Schadhafte und geöffnete Seiteneingangstür

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Befestigte Flächen	Betonpflaster
Begrünungen	Keine wesentliche Begrünung

3.5 Gesamteinschätzung

- Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage der Gemeinde Wöhrden. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist durchschnittlich gut. Die Kreisstadt Heide ist in kurzer Fahrtfernung erreichbar.
- Grundstück: Das unregelmäßig geschnittene und kleine Grundstück ist nach Nordosten leicht hängig. Die Bebaubarkeit wird als eingeschränkt beurteilt.
- Gebäude: Es handelt sich um älteres Wohn- und Geschäftshaus. Aufgrund des Gebäudealters und dem äußeren Gesamtzustand ist aus wirtschaftlicher Sichtweise nicht mehr von einer nachhaltigen Nutzungsperspektive der baulichen Anlage auszugehen. Aus Marktgesichtspunkten handelt es sich um ein Liquidationsobjekt.
- Marktlage: Grundstücke der gegenständlichen Art werden zwecks Freilegung und Neubebauung erworben. Bisweilen besteht auch Nachfrage von Interessenten, die eine (nicht nachhaltig zu beurteilende) Sanierung in Eigenregie, mit überschaubarem wirtschaftlichem Aufwand und spekulativen Erwartungen ins Auge fassen.
- Der Marktwert vergleichbarer Grundstücke orientiert sich vorrangig am Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten.

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 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** (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). 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.

Es handelt sich um ein Grundstück mit abrissträchtiger Bausubstanz

Solche Grundstücke werden zwecks Abrisses der Altbausubstanz und mit der Absicht das freigelegte Grundstück einer Neubebauung zuzuführen erworben. Bei der Kaufpreisbildung stehen der Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten im Vordergrund.

Der Bodenwert kann mittels des Vergleichswert- oder des Bodenrichtwertverfahrens ermittelt werden.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert (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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	65,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	30.07.2024
Grundstücksgröße	303 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			65,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	30.07.2024	1,0	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			100,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	303 m ²	1,35	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	0,90	E 03
angepasster relativer Bodenrichtwert			78,98 €/m ²	
Fläche			303 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			23.931 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Anhaltspunkte für eine signifikante Bodenwertentwicklung seit dem Stichtag des Richtwerts liegen nicht vor.

E 02

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass Bodenpreise mit zunehmender Größe abnehmen und mit abnehmender Größe zunehmen. Die entsprechende Umrechnung erfolgt auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss angewendeten Umrechnungsfunktion von Sprengnetter: $y = \text{Grundstücksgröße} \times 7,492^{-0,307}$. Der draus resultierende Umrechnungsfaktor beträgt 1,35.

E03

Für den unregelmäßigen Zuschnitt ist ein frei geschätzter Abschlag in Höhe von rd. 10 % angemessen.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge oder andere Gegebenheiten können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Zu den boG zählen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV auch solche baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte).

Im vorliegenden Fall weisen die baulichen Anlagen signifikante Mängel auf. Der bauliche Zustand ist augenscheinlich aufgrund des Baualters und der Instandhaltungsmängel als „desolat“ zu beurteilen. Eine bestimmungsgemäße wirtschaftliche Nutzung kann durch geeignete und wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen nicht herbeigeführt werden. Deshalb steht nach dem üblichen Marktverhalten die Freilegung (Liquidation) an. In solchen ist der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, um die marktüblichen Kosten der Freilegung zu mindern. Diese betragen kalkulatorisch:

	Bruttogrundfläche (BGF) ca.	280 m ²
x	marktübliche Freilegungskosten/m ² BGF geschätzt	90 €/m ²
=	Kalkulatorische Freilegungskosten gesamt	25.200 €
	gerundet	25.000 €

Diese Schätzung enthält die üblichen Kostenanteile für Genehmigungen, Entsorgung ggf. 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, Konkurrenzlage der einschlägigen Gewerke und der Verfügbarkeit von Deponien. Unterstellt wird der Rückbau nicht kontaminierter Baumasse. Besonderheiten, wie z. B. Rückbau eines Backofens sind in diesem Ansatz noch nicht berücksichtigt und stellen ein besonderes Risiko dar.

Einem möglichen Erwerber wird daher vor einer Vermögensdisposition empfohlen, entsprechende Untersuchungen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

4.4 Ergebnis der Bodenbewertung

Der freigelegte Bodenwert des Grundstücks ergibt sich auf Grundlage der vorstehenden Kalkulation zu:

	(vorläufiger) Bodenwert	23.931 €
-	Kalkulatorische Freilegungskosten	- 25.000 €
=	Ergebnis der Bodenbewertung	-1.269 €

5 Verkehrswert

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

Im Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass die Freilegungskosten den Bodenwert überschreiten. Negative Verkehrswerte sind am Markt nicht üblich. Folglich wird der Verkehrswert des Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Flur	Flurstück	Größe
Süder-Wöhrden	104	3	1	367	303 m ²

Lage: Melderfer Straße 4 in 25797 Wöhrden zum Wertermittlungsstichtag am 30.07.2024 geschätzt zu:

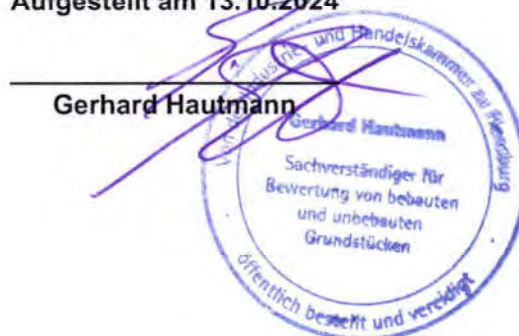
1,00 €

- 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 13.10.2024

Gerhard Hautmann



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

Urheberschutz: 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 Richtlinien¹:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIVO)
- 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:**

- Kleiber Digital, Bundesanzeiger Verlag, Stand 10/2024 www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand

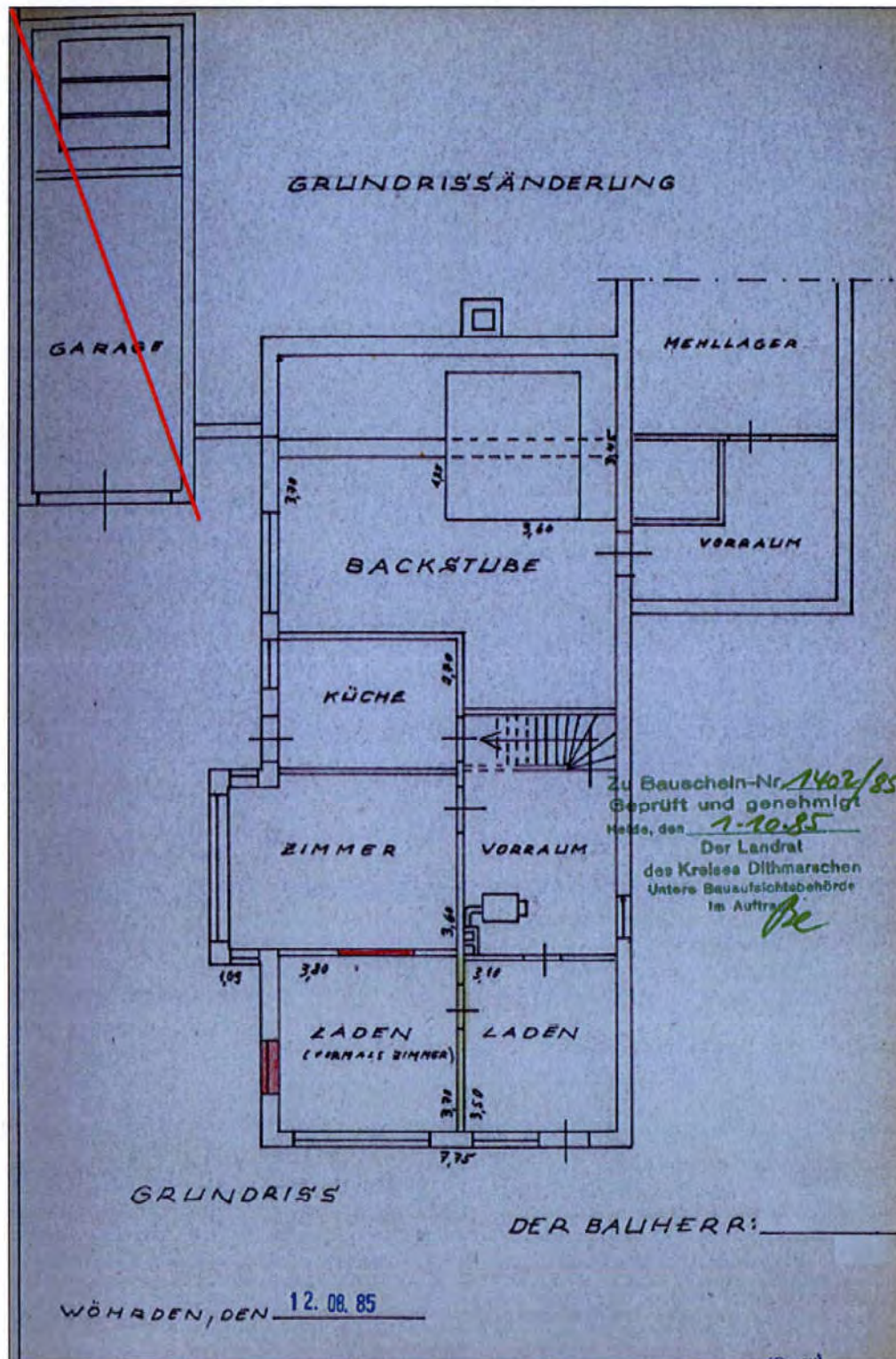
Verwendete Software:

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

¹ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Grundriss Erdgeschoss



Grundriss zur Vergrößerung des Ladens Bauschein 1402/85 vom 01.10.1985

Nr. 2 Bilder



Straßenansicht von Osten



Straßenansicht von Nordosten



Südostfassade



Seiteneingang mit Draht versperrt



Südwestgiebel



Südöstliche Hausecke



Anbau nach Südwesten