

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Dithmarschen

Steffiner Straße 30  
25746 Heide  
Telefon: 0481 - 97-1456  
Telefax: 0481 - 97-1586  
Internet: www.dithmarschen.de  
eMail: geschaeftsstelle-gutachterausschuss@dithmarschen.de

Aktenzeichen Amtsgericht Meldorf: 33 K 63/22

E 1.2.24/4

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
unbebaute Grundstück in

### 25767 Osterrade, Querdamm

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Albersdorf	2816	Osterrade	9	8

Eigentümer:

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.12.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachterin:

Gutachter:

Sachverständiger  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

620,00 €

Heide, 29.01.2024

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten inkl. 3 Anlagen und umfasst 3 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für unsere Unterlagen.



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben für das Gericht.....	3
2	Vorbemerkungen.....	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung .....	3
3.1	Lage .....	3
3.2	Gestalt und Form.....	5
3.3	Erschließung .....	5
3.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	5
3.4.1	Privatrechtliche Situation .....	5
3.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
3.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
3.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	6
3.4.2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	6
3.5	Derzeitige Nutzung.....	6
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	7
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	7
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	7
4.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	7
4.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	8
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	9
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	9
4.2	Vergleichswertermittlung .....	10
4.2.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	11
4.3	Verkehrswert .....	11
5	Literaturverzeichnis.....	12
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	12
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
6	Verzeichnis der Anlagen .....	12

## 1 Angaben für das Gericht

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Der ist kein Schornsteinfeger erforderlich
- c) Es gibt keinen Verwalter des Grundstücks
- d) Das Objekt ist nicht vermietet.
- e) In gibt es keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- f) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden
- g) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- h) Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

## 2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf, Domstraße 1, 25704 Meldorf Beschluss vom 10.07.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Wertermittlungstichtag:	21.12.2023 Tag der Gutachterausschusssitzung
Tag der Ortsbesichtigung:	21.12.2023
Teilnehmer:	Die Mitglieder der Gutachterausschusssitzung und der Unterzeichner.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Flurkarte, Grundbuchauszug Abt. I und II, sowie Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktbericht, Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses

## 3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 3.1 Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Osterrade, (ca. 426 Einwohner)



## Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene Orte:	Albersdorf, Wrohm, Offenbüttel, Süderdorf
Landeshauptstadt:	Kiel
Bundesstraßen:	nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden
Autobahnzufahrt:	in Albersdorf besteht die Möglichkeit auf die BAB 23 (Heide – Hamburg) zu gelangen
Bahnhof:	in Albersdorf vorhanden
Flughafen:	Hamburg Fuhlsbüttel
Regionalplanung:	gem. Landesentwicklungsplan als amtsangehörige Gemeinde eingestuft mit geringen Einrichtungen für Kultur, Sport etc.

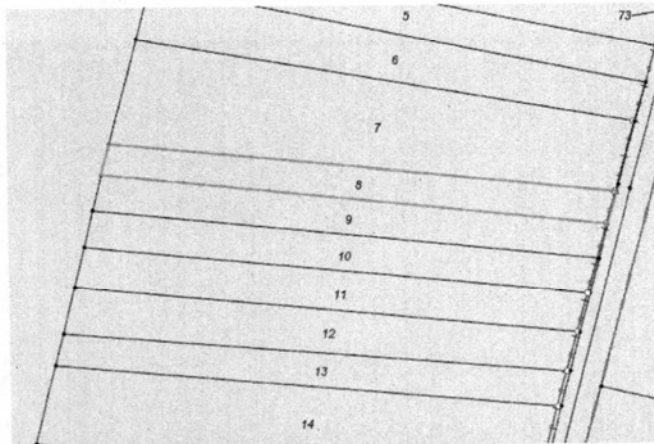


innerörtliche Lage:	6,0 km östlich vom Dorfkern belegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs und, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in Albersdorf vorhanden
Wohnlage:	landwirtschaftliche Fläche, Wohnnutzung nicht möglich
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Keine Bebauung vorhanden
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben



### 3.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 8,60 m
mittlere Tiefe:	ca. 144 m
Grundstücksgröße:	insg. 1.241 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	ungünstig



### 3.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	wassergebundener Weg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	kein Bauland, mooriger Boden, hoher Grundwasserstand
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

#### 3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachterausschuss liegt eine Kopie des Grundbuchblattes Albersdorf Blatt 2816 vom 30.03.2023 vor. In der Abteilung II bestehen folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.  Nr. 1: <i>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 5, 6, und 7 Flur 9 gemäß Bewilligung vom 02.01.1953; eingetragen am 20.05.1954 und 01.04.1969.</i>  Nr. 2: <i>die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Mel-</i>
---------------------------------------	---

dorf, AZ: 33 K 63/22); eingetragen am 20.03.2023

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 bei einer Preis- (Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

### **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **3.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragung.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

#### **3.4.2.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
---------------------------------------	--

#### **3.4.2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Landwirtschaftliche Fläche
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist tlw. beitrags- und abgabefrei.

### **3.5 Derzeitige Nutzung**

Beim Grundstück handelt es sich um ein verwildertes Grünland mit Strauchwerk, Nadel- und Laubbäumen

#### 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in **25767 Osterrade, Querdamm** zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Blatt:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:	Fläche:
Albersdorf	2816	Osterrade	9	8	1.241 m <sup>2</sup>

Nutzung gem. Grundbuch	Nutzung gem. Liegenschaftsbuch	Ertragsmesszahl	Wertzahl
Waldfläche, Wasserfläche	Grünland	397	32/32

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Gutachterausschusses, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **ImmoWertV** sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt,



zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 4.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Gutachterausschusses).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,  
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren  
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,  
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

#### 4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichspreisverfahren; § 15 Abs. 1 und 2) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 und i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

##### Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte  
oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)  
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des unbebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil eine hinreichend große Anzahl an Vergleichskaufpreisen vorliegt.

## 4.2 Vergleichswertermittlung

Auszug aus der Kaufpreissammlung im Amtsbereich KLG Eider und Amt Mitteldithmarschen

Verkaufs- Datum	Gemarkung	Fläche	Grund- stücksart	Bodenpreis		Index		Bodenpreis		Kaufpreis
				alt	alt	neu	alt	aktuell	aktuell	
22.10.1997	Rederstall	8.894 m <sup>2</sup>	Ödland	0,02 €/m <sup>2</sup>	9300	20500	0,04 €/m <sup>2</sup>		355,76 €	
03.05.2012	Gaushorn	12.349 m <sup>2</sup>	Unland	0,08 €/m <sup>2</sup>	11200	20500	0,15 €/m <sup>2</sup>		1.852,35 €	
13.12.2007	Offenbüttel	5.428 m <sup>2</sup>	Unland	0,06 €/m <sup>2</sup>	5800	20500	0,21 €/m <sup>2</sup>		1.139,88 €	
28.01.2015	Hollingstedt	33.902 m <sup>2</sup>	Moor	0,15 €/m <sup>2</sup>	14400	20500	0,21 €/m <sup>2</sup>		7.119,42 €	
16.11.2015	Tielenautha	2.792 m <sup>2</sup>	Moor	0,15 €/m <sup>2</sup>	14400	20500	0,21 €/m <sup>2</sup>		586,32 €	
10.06.2014	Hollingstedt	25.307 m <sup>2</sup>	Moor	0,15 €/m <sup>2</sup>	13000	20500	0,24 €/m <sup>2</sup>		6.073,68 €	
11.04.2011	Krepel	2.823 m <sup>2</sup>	Moor	0,11 €/m <sup>2</sup>	9100	20500	0,25 €/m <sup>2</sup>		705,75 €	
02.11.2000	Tielenauthal	3.753 m <sup>2</sup>	Unland	0,11 €/m <sup>2</sup>	7700	20500	0,29 €/m <sup>2</sup>		1.088,37 €	
05.03.2013	Dellstedt	5.453 m <sup>2</sup>	Moor	0,18 €/m <sup>2</sup>	11400	20500	0,32 €/m <sup>2</sup>		1.744,96 €	
20.01.2011	Dellstedt	8.955 m <sup>2</sup>	Moor	0,15 €/m <sup>2</sup>	9100	20500	0,34 €/m <sup>2</sup>		3.044,70 €	
29.03.2012	Tielenauthal	107.618 m <sup>2</sup>	Moor	0,19 €/m <sup>2</sup>	11200	20500	0,35 €/m <sup>2</sup>		37.666,30 €	
09.11.2010	Pahlen	11.014 m <sup>2</sup>	Moor	0,14 €/m <sup>2</sup>	8000	20500	0,36 €/m <sup>2</sup>		3.965,04 €	
11.07.2007	Sankt Annen	28.919 m <sup>2</sup>	Unland	0,11 €/m <sup>2</sup>	5800	20500	0,39 €/m <sup>2</sup>		11.278,41 €	
30.01.2020	Tielenhemme	4.949 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	15800	20500	0,39 €/m <sup>2</sup>		1.930,11 €	
10.02.2020	Tielenauthal	10.808 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	15800	20500	0,39 €/m <sup>2</sup>		4.215,12 €	
05.08.2020	Tielenauthal	14.151 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	15800	20500	0,39 €/m <sup>2</sup>		5.518,89 €	
13.08.2020	Schalkholz	7.942 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	15800	20500	0,39 €/m <sup>2</sup>		3.097,38 €	
29.10.2015	Rederstall	4.060 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	14400	20500	0,43 €/m <sup>2</sup>		1.745,80 €	
09.11.2015	Tielenauthal	20.903 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	14400	20500	0,43 €/m <sup>2</sup>		8.988,29 €	
23.02.2010	Schafstedt	22.260 m <sup>2</sup>	Moor	0,17 €/m <sup>2</sup>	8000	20500	0,44 €/m <sup>2</sup>		9.794,40 €	
18.01.2013	Delve	19.637 m <sup>2</sup>	Moor	0,25 €/m <sup>2</sup>	11400	20500	0,45 €/m <sup>2</sup>		8.836,65 €	
15.05.2003	Schalkholz	75.743 m <sup>2</sup>	Moor	0,12 €/m <sup>2</sup>	5400	20500	0,46 €/m <sup>2</sup>		34.841,78 €	
17.04.2014	Rehm-(RFB)	5.494 m <sup>2</sup>	Moor	0,30 €/m <sup>2</sup>	13000	20500	0,47 €/m <sup>2</sup>		2.582,18 €	
02.07.2012	Offenbüttel	2.793 m <sup>2</sup>	Moor	0,27 €/m <sup>2</sup>	11200	20500	0,49 €/m <sup>2</sup>		1.368,57 €	
01.09.1997	Sankt Annen	0 m <sup>2</sup>	Moor	0,26 €/m <sup>2</sup>	9300	20500	0,57 €/m <sup>2</sup>		0,00 €	
05.03.2004	Offenbüttel	53.312 m <sup>2</sup>	Grünland	0,19 €/m <sup>2</sup>	6700	20500	0,58 €/m <sup>2</sup>		30.920,96 €	
02.06.2000	Tielenauthal	2.184 m <sup>2</sup>	Unland	0,23 €/m <sup>2</sup>	7700	20500	0,61 €/m <sup>2</sup>		1.332,24 €	
16.05.2001	Lunden	17.153 m <sup>2</sup>	Moor	0,21 €/m <sup>2</sup>	6800	20500	0,63 €/m <sup>2</sup>		10.806,39 €	
06.12.2010	Bargenstedt	75.579 m <sup>2</sup>	Unland	0,26 €/m <sup>2</sup>	8000	20500	0,67 €/m <sup>2</sup>		50.637,93 €	
30.10.2012	Dellstedt	13 m <sup>2</sup>	Moor	0,38 €/m <sup>2</sup>	11200	20500	0,70 €/m <sup>2</sup>		9,10 €	
04.04.2005	Pahlen	22.231 m <sup>2</sup>	Grünland	0,22 €/m <sup>2</sup>	6100	20500	0,74 €/m <sup>2</sup>		16.450,94 €	
11.05.2001	Lehe	14.119 m <sup>2</sup>	Ödland	0,25 €/m <sup>2</sup>	6800	20500	0,75 €/m <sup>2</sup>		10.589,25 €	
11.05.2005	Albersdorf	86.477 m <sup>2</sup>	Unland	0,23 €/m <sup>2</sup>	6100	20500	0,77 €/m <sup>2</sup>		66.587,29 €	
31.08.2001	Schlichting	8.344 m <sup>2</sup>	Moor	0,28 €/m <sup>2</sup>	6800	20500	0,84 €/m <sup>2</sup>		7.008,96 €	
17.01.2009	Wrohm	4.951 m <sup>2</sup>	Grünland	0,32 €/m <sup>2</sup>	7200	20500	0,91 €/m <sup>2</sup>		4.505,41 €	
11.12.2019	Delve	2.317 m <sup>2</sup>	Unland	0,69 €/m <sup>2</sup>	14300	20500	0,99 €/m <sup>2</sup>		2.293,83 €	
14.03.2011	Schalkholz	3.242 m <sup>2</sup>	Wald	0,46 €/m <sup>2</sup>	9100	20500	1,04 €/m <sup>2</sup>		3.371,68 €	
15.12.2001	Hennstedt	4.825 m <sup>2</sup>	Unland	0,37 €/m <sup>2</sup>	6800	20500	1,12 €/m <sup>2</sup>		5.404,00 €	
Summe =		740.694 m <sup>2</sup>						Summe =	369.458,09 €	

$$\text{Mittelwert} = \frac{369.458,09 \text{ €}}{740.694 \text{ m}^2} = 0,50 \text{ €/m}^2$$



### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Vergleichswert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Vergleichswerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Vergleichswerts (frei)		=	0,50 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Vergleichswert-grundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2022	21.12.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Landwirtschaft	Landwirtschaft	× 1,00	
Art der Nutzung	Moor, Unland, Wald	Moor, Unland, Wald	× 1,00	
relativer b/a-freier Bodenwert			=	0,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche			×	1.241,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert			=	<b>620,50 €</b>

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 insgesamt **620,50 €**.

#### 4.2.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

#### 4.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **25767 Osterrade, Querdamm**

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Blatt:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:	Fläche:
Albersdorf	2816	Osterrade	9	8	1.241 m <sup>2</sup>

Nutzung gem. Grundbuch	Nutzung gem. Liegenschaftsbuch	Ertragsmesszahl	Wertzahl
Waldfläche, Wasserfläche	Grünland	397	32/32

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 mit rd.

**620,00 €**

in Worten: sechshundertzwanzig Euro

geschätzt.

## 5 Literaturverzeichnis

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2022
- [3] **GMB 2022:** Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses Kreis Dithmarschen

### 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19. Mai 2010

**SW-RL:**

Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012

**WertR 2006:**

Wertermittlungsrichtlinien des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen, rechtsgültig ab dem 01.03.2006

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

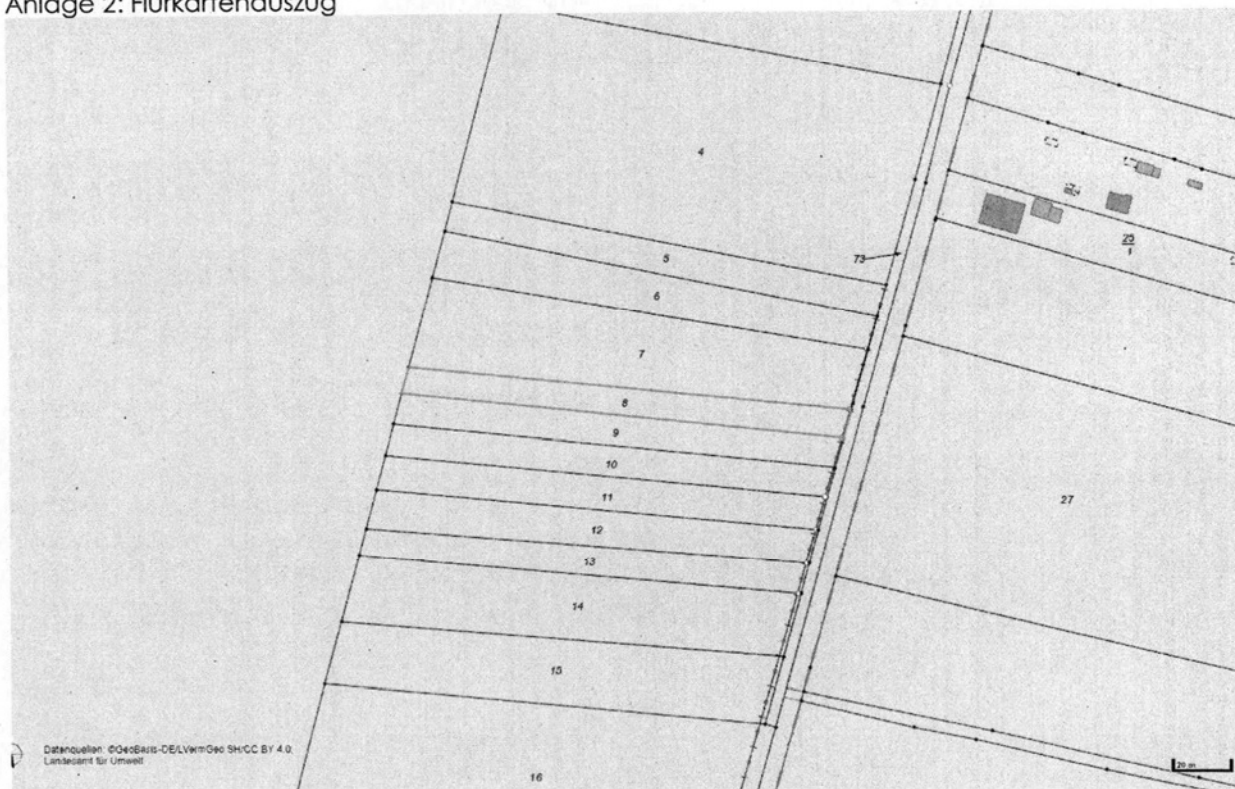
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte ohne Maßstab  
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Luftbild  
Anlage 3: Fotoübersichtsplan

Anlage 1: Übersichtsplan



Anlage 2: Flurkartenauszug







Anlage 3 Fotoübersicht



