

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: 13.08.2025

Az.: 4177-1551

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 7/25

GUTACHTEN

über die Verkehrswertänderung,
bedingt durch die Erbbaurechtseintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 im u.a. Grundbuch
Lage: 25693 Sankt Michaelisdonn, Kampstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Michaelisdonn	1486	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hindorf	4	81/6

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

**Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
06.08.2025 ermittelt mit rd.
45.100 €.**

**Der belastete Verkehrswert des Grundstücks
(bedingt durch die Eintragung in Abt. II / Lfd. Nr. 1)
wurde zum Stichtag 06.08.2025 ermittelt mit rd.
24.000 €.**

**Die Wertminderung durch die Belastung in Abt. II / Lfd. Nr. 1
des Grundbuchs beträgt somit
21.100 €.**

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 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	4
1.4	Gerichtsfragen	4
1.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	5
1.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	5
1.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	5
1.5.3	Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts	5
1.5.4	Erbbauzins	5
1.5.5	Wertsicherung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Ermittlung des Verkehrswerts	11
3.1	Grundstücksdaten	11
3.2	Erbbaurecht und Erbbauzins	11
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.4	Bodenwertermittlung	12
3.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	12
3.4.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	12
3.4.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	12
3.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks -unbelastet-	13
3.5.1.1	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach WertR 2006	14
3.6	Vergleichswertermittlung	16
3.7	Verkehrswert	17
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
4.3	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage
(der Wert der Baulichkeiten ist gemäß Gerichtsauftrag nicht zu berücksichtigen)

Objektadresse: Kampstraße 7
25693 Sankt Michaelisdonn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sankt Michaelisdonn, Blatt 1486, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hindorf, Flur 4, Flurstück 81/6,
Fläche 1.201 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 7/25

Auftrag vom 15.04.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

sowie

sowie

-in Erbengemeinschaft-

Erbbauberechtigte:

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

Wertermittlungstichtag: 06.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 06.08.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 06.08.2025

Teilnehmer am Ortstermin: _____, _____ und der Sachverständige _____

herangezogene Unterlagen:

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

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 nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist _____, _____, 25704 Meldorf.
8. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

1.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 04.07.1952 (UR Nr.384)
Notar Emil Jacobsen, Marne

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 10.11.1952;
(Datum des Grundbucheintrags: 10.11.1952);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 10.11.2051

1.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Errichtung eines Wohnhauses

Würdigung:

Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.

1.5.3 Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)

1.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 9,20 € / Jahr

derzeit gezahlter Erbbauzins: Keine Zahlung, da Erbbauberechtigte und Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundbuchs identisch

Sicherung: Erbbauzins nur schuldrechtlich vereinbart
(ohne dingliche Sicherung)

1.5.5 Wertsicherung

vereinbarer Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: keine vereinbart und nicht bewusst verzichtet; unterstellt wird Anpassung bei Wegfall der Geschäftsgrundlage, d.h. wenn Delta-VPI \geq 150 %

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall: keine Vereinbarung getroffen

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:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Brunsbüttel, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 94 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Schafstedt vorhanden (ca. 16,5 km entfernt)

Bahnhof:
im Ort vorhanden (ca. 2,4 km entfernt)

Flughafen:
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 (durch Straßenverkehr)

Topografie: nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 29 m

mittlere Tiefe:
ca. 56 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.201,00 m²

Bemerkungen:
Das Grundstück verjüngt sich rückwärtig.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

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

Altlasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 24.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Sankt Michaelisdonn, Blatt 1486, folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1: Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab.
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.
Herrschermerke:	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 25.06.2025 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

Nicht relevant, da gemäß Auftrag nur das unbebaute Grundstück berücksichtigt wird.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag 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 Wohngebäude nebst Garage und Gartenhaus bebaut
Das Objekt ist unbewohnt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird die Verkehrswertänderung, bedingt durch die Erbbaurechtseintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 im Grundbuch 25693 Sankt Michaelisdonn, Kampstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sankt Michaelisdonn	1486	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hindorf	4	81/6	1.201 m ²

3.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 10.11.1952

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbau- 9,20 € / Jahr
zins:

vereinbarte Zahlungsweise: 2 Zahlungen / Jahr

letzte Anpassung vor dem Stichtag: keine

vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 9,20 € / Jahr

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 09.11.2051

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung: Wohnen

Fallgruppe: keine Anpassung vereinbart, jedoch nicht bewusst verzichtet

Auslöserindex: Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)

Mindestanstieg des „Auslösers“: 150,00 % (gemäß BGH-Rechtssprechung)

Anpassungsmaßstab: gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG

Basis der Anpassung: zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins

Umfang der Anpassung: 100,00 % (gemäß BGH-Rechtssprechung)

Bewertungsobjekt:

Kampstraße 7, 25693 Sankt Michaelisdonn

Kappungsgrenze: örtliche Bodenpreisentwicklung

Basis der Kappungsgrenze: zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

3.4 Bodenwertermittlung

3.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

3.4.2 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

3.4.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.201 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

3.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks -unbelastet-

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	1.201	× 0,894	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	37,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	37,55 €/m²
Fläche		×	1.201 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	45.097,55 € rd. 45.100,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 insgesamt **45.100,00 €**.

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 Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Der **Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks** weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

3.5.1.1 Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach WertR 2006

3.5.1.1.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	BW =	45.100,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^{n_E}$	x	0,4756
mit $q = 1 + p = 1 + 0,029 = 1,029$		
bei $p = 2,9 \%$ Liegenschaftszinssatz		
$n_E = 26$ Jahre Restlaufzeit des Erbbaurechts		
abgezinster Bodenwert	BW' =	<u>21.449,56 €</u>
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	139,10 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	18,084
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 26,00$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,90 \%$)		
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses Z'	=	<u>+ 2.515,48 €</u>
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks	=	<u>23.965,04 €</u>
(nach WertR 2006)	rd.	<u>23.965,00 € (2)</u>

3.5.1.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks nach WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

'Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon wer diese Beiträge gezahlt hat, vom beitragsfreien Bodenwert auszugehen' (WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1). D. h. der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen.

Angemessener Erbbauzins Z

Der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abzuzinsen. Aus der Berechnungsanweisung der WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1 geht nicht hervor, welcher Abzinsungszinssatz hierfür verwendet werden soll. In der Beispielrechnung Nr. 5 in der Anlage 13 der WertR 2006 wird hierfür der gleiche Zinssatz (dort der Liegenschaftszinssatz) angesetzt wie für die anschließende Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (vgl. deshalb ggf. die Erläuterung zum Kapitalisierungszinssatz).

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag

Definition gemäß WertR, Abschnitt 4.3.1: "Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)."

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des "Auslösers" (d) von 150,00 %,
- frühestens jedoch 3,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 erfolgte am 10.11.1952

(Begin Erbbaurecht) , d. h. 72,79 Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit 520,18 % ermittelt.

Demnach ist von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_L \times (1 + m'_{LW} \times U)$$

Eingangsdaten:

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins	Z'_L	= 9,20 €
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M	m'_{LW}	= 129,90 €
Umfang der Anpassung	U	= 100,00 %

(Zwischen-)Ergebnis:

(vorläufig) angepasster Erbbauzins p.a.	Z'_W	= 139,10 €
---	--------	------------

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 139,10 € in Ansatz gebracht.

3.6 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Erbbaurechts sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. kurz- bis mittelfristig anstehende Beiträge für Erschließungsanlagen, Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Erbbaugrundstück (vgl. Bodenwertermittlung)		23.965,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	23.965,00 €
Erbbaugrundstück-Marktanpassungsfaktor f_{5We}	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	23.965,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	23.965,00 €
	rd.	24.000,00 €

3.7 Verkehrswert

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

Der Wert der Belastung (=Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II / Lfd. Nr 1) beträgt zur Stichtag:

Verkehrswert unbelastet:	45.100 €
abzügl. Verkehrswert belastet (unter Berücksichtigung Abt. II / Lfd. Nr. 1:	24.000 €
somit entspricht die Wertminderung durch das Recht:	21.100 €

Die Werte des

Grundbuchs	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Michaelisdonn	1486	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hindorf	4	81/6

werden zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 wie folgt geschätzt:

**Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
06.08.2025 ermittelt mit rd.
45.100 €.**

**Der belastete Verkehrswert des Grundstücks
(bedingt durch die Eintragung in Abt. II / Lfd. Nr. 1)
wurde zum Stichtag 06.08.2025 ermittelt mit rd.
24.000 €.**

**Die Wertminderung durch die Belastung in Abt. II / Lfd. Nr. 1
des Grundbuchs beträgt somit
21.100 €.**

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 13. August 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 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)

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

4.2 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-

4.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag



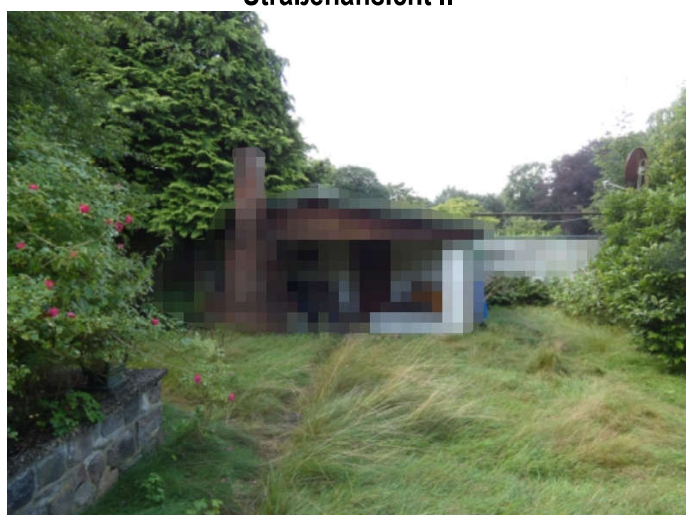
Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtige Ansicht



Gartenhaus



rückwärtiger Garten





Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Steffiner 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

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 7ZZ0 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4177
24.05.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
25.07.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 81/6, Flur 4, Gemarkung Hindorf
Kampstraße 7, 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 gel-
tender 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 an-
gegebenen Konten des Kreises Dithmarschen zum

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Kampstr. 7, St. Michaelisdonn

zu überweisen.

Innerhalb eines Zeitraumes von
~~einem Jahr~~ muß mit den Bauarbeiten begonnen sein.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Geländes, den die jeweiligen Erbbauberechtigten in jeder für die Bewohner vorteilhaften Weise zu benutzen berechtigt sind. Das Bauwerk bleibt wirtschaftlich die Hauptsache.

Gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, insbesondere auch Gast- und Schankwirtschaften, dürfen ohne Genehmigung der

~~.....~~ — Gemeinde **St. Michaelis-**
donn nicht errichtet werden.

§ 3

Für die Dauer des Erbbaurechtes hat der Erbbauberechtigte einen jährlichen, in ~~.....~~ **halbjährlichen**

~~.....~~ Raten am **30.9. und 31.3.** jeden Jahres, nachträglich zahlbaren Erbbauzins von **18.00** DM, in Buchstaben: **achtzehn** DM, zu

entrichten. Die Verpflichtung zur Entrichtung dieses Erbbauzinses wird hiermit zugunsten der

— Gemeinde **St. Michaelisdonn** als Reallast, mit welcher das Erbbaurecht belastet wird, bestellt und ist in das Grundbuch des Erbbaurechtes einzutragen.

Der Wert der Parzelle wird auf 390.00 DM angegeben.

Die laufenden öffentlichen Abgaben, die auf dem Erbbaugrundstücke ruhen, trägt während der Dauer des Erbbaurechtes der Erbstatter (§ 2 Nr. 3 EV.).

§ 5

Der Erbstatter verpflichtet sich, die Bauten stets in gutem Zustande zu erhalten. Er hat sie nach demjenigen Werte, den das Bauwerk unter Zugrundelegung des Anschaffungswertes nach Berücksichtigung der Abschreibung hat, zu versichern und zwar bei der

Landesbrandkasse Schleswig-Holstein in Kiel

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die eingehenden Versicherungssummen im gegebenen Fall nur zum Wiederaufbau zu verwenden und der

~~.....~~ — Gemeinde **St. Michaelis-**
elisdonn einen Hypothekensicherungsschein der Versicherungsgesellschaft zu bändigen, auch mit dem Wiederaufbau sofort zu beginnen und ihn ohne jeden Verzug zu vollenden (§ 2 Ziffer 2 EV.).

~~Die~~ — Gemeinde **St. Michaelisdonn** ist berechtigt, die Gebäude während der Dauer des Erbbaurechtes zur angemessenen Tageszeit nach Verständigung mit dem Erbstatter besichtigen und auf ihren baulichen Zustand untersuchen zu lassen (§ 2 Nr. 1 EV.).

§ 6

Etwaige Mieten in den errichteten Gebäuden sollen ohne Genehmigung der

— Gemeinde **St. Michaelisdonn** nicht höher festgesetzt werden, als zur Deckung des Erbbauzinses, zur Verzinsung und Tilgung der aufgewendeten Kapitalien, zur ordnungsmäßigen Instandsetzung der Bauwerke, zur Deckung der laufenden Abgaben und Unkosten und zur Bildung eines entsprechenden Reservefonds und der, daneben erforderlichen Rücklagen erforderlich ist (§ 2 Nr. 1 EV.).

§ 7

Das Erbbaurecht darf ohne vorherige Genehmigung der

— Gemeinde **St. Michaelisdonn** nicht veräußert oder mit anderen Grundstücksrechten belastet werden.

Der § 7

Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht findet Anwendung