

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 9/23
Gutachten Nr.: 037/2023
Erstelldatum: 21.07.2023

❖ 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 mit einem Einfamilienhaus nebst 2 Garagen bebauten Grundstücks
Lage: Am Belmermoor 186, 25541 Brunsbüttel



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 11.07.2023

225.000,00 €

Die Einzelwerte betragen:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche	Einzelwerte
Brunsbüttel	5782	1	169 m ²	17.200,00 €
Brunsbüttel	5782	2	460 m ²	206.000,00 €
Brunsbüttel	5782	3	10 m ²	1.000,00 €
Brunsbüttel	5782	4/zu 2		650,00 €
Brunsbüttel	5782	5/zu 3		650,00 €
Summe der Einzelwerte:			639 m ²	225.500,00 €

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.....	8
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation.....	8
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.5 Tatsächliche Eigenschaften.....	9
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2 Wohngebäude.....	13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung.....	13
3.2.3 Wohn- und Nutzflächen.....	13
3.2.4 Konstruktion.....	14
3.2.5 Gebäudeausbau.....	14
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung.....	14
3.2.7 Gebäudezustand.....	15
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe.....	15
3.3 Garagen.....	16
3.4 Außenanlagen.....	16
3.5 Gesamteinschätzung.....	16
4. Wertermittlung	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2. Bodenwert des Grundstücks.....	18
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung.....	18
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	18
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	18
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts.....	19
4.3. Sachwertverfahren.....	20
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes.....	20
4.3.3 Baupreisindex.....	21
4.3.4 Alterswertminderung.....	21
4.3.5 Außenanlagen.....	22
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....	22
4.3.7 Marktanpassung.....	23
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....	23
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	23
4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens.....	24
4.6 Wertaufteilung.....	24
5 Verkehrswert	25
Anlagen.....	27
Nr. 1 Bruttogrundfläche.....	27
Nr. 2 Wohnfläche.....	27
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich).....	28
Nr. 4 Bilder.....	29
Nr. 5 Baulastenauskünfte.....	31

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
25704 Meldorf.
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von den Eigentümern bewohnt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in nordöstlicher Randlage der Stadt Brunsbüttel. Das regelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgrößen	
BV Nr. 1 Flurstück 425/2	169 m ²
BV Nr. 2 Flurstück 425/1	460 m ²
BV Nr. 3 Flurstück 610	10 m ²
Größe gesamt	639 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2022)	95 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert gesamt gerundet	65.000 €
Bebauung	Wohnhaus mit zwei Garagen
Baujahr	ca. 1965
Grundrenovierung	ca. 2012
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, ausgebautes DG Einraumkeller
Bau- und Ausbauzustand	mittel
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt ca.	30 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 169 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 112 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert gesamt	225.745 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	2.016 €
Bodenanteil ca.	28,8 %
Wirtschaftliche Wertminderung Baulast	-1.400 €
Werterhöhung durch Herrschvermerke	1.300 €

Verkehrswert gesamt				225.000,00 €
Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche	Einzelwerte
Brunsbüttel	5782	1	169 m ²	17.200,00 €
Brunsbüttel	5782	2	460 m ²	206.000,00 €
Brunsbüttel	5782	3	10 m ²	1.000,00 €
Brunsbüttel	5782	4/zu 2		650,00 €
Brunsbüttel	5782	5/zu 3		650,00 €
Einzelwerte gesamt:				225.500,00 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	25.04.2023	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Brunsbüttel
	Blatt	5782
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Brunsbüttel
	Flur	102
	Flurstück	425/2
	Größe	169 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	2
	Gemarkung	Brunsbüttel
	Flur	102
	Flurstück	425/1
	Größe	460 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	3
	Gemarkung	Brunsbüttel
	Flur	102
	Flurstück	610
	Größe	10 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	4/zu 2
	Wegerecht an dem Grundstück Brunsbüttel Blatt 963 BV Nr. 10 Flurstück 609 Flur 102 Gemarkung Brunsbüttel Abt. II Nr. 1	
	Bestandsverzeichnis Nr.	5/zu 3
	Wegerecht an dem Grundstück Brunsbüttel Blatt 963 BV Nr. 10 Flurstück 609 Flur 102 Gemarkung Brunsbüttel Abt. II Nr. 1	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Am Belmermoor 186
Eigentümer:	1.	-Anteil ½-
	2.	-Anteil ½-
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung	
Gutachtenumfang:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.	

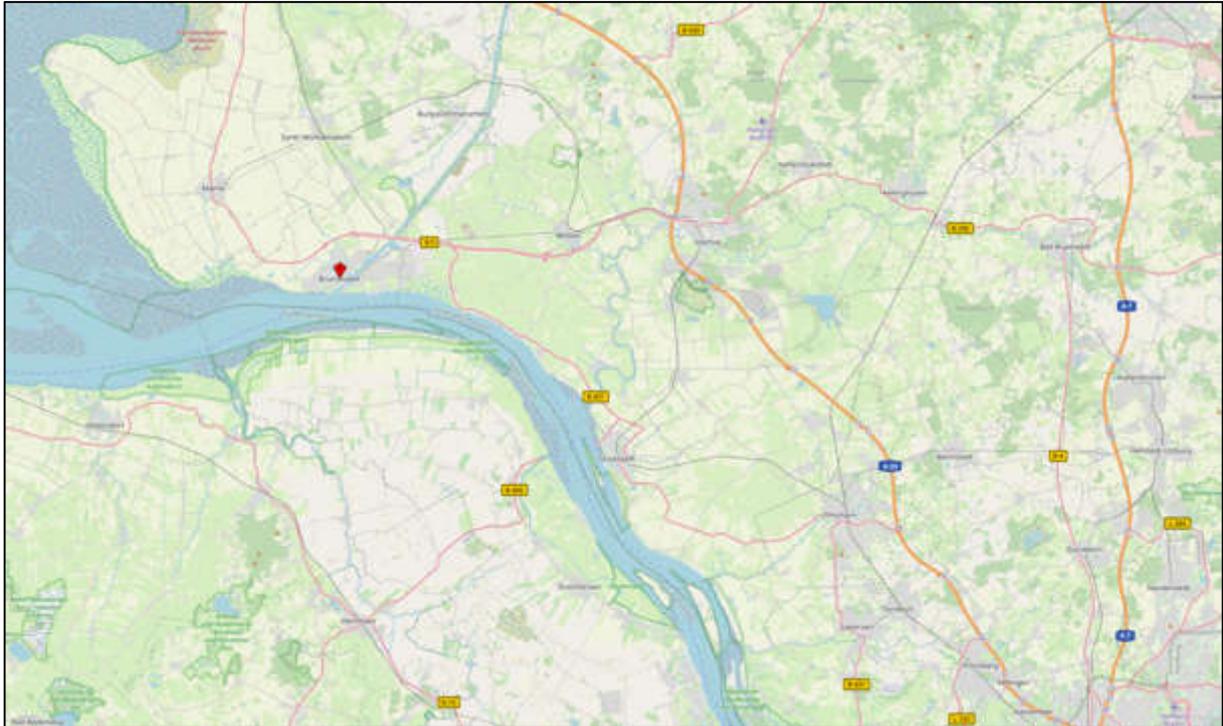
- Hinweis:** Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, nicht in die Erde eingesetzte Pools, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.
- Ortsbesichtigung:** Die Ortsbesichtigung wurde am 11.07.2023 durchgeführt. Anwesend waren die Miteigentümerin und der Unterzeichner
- Unterlagen und Informationen:** Durch das Gericht eine Grundbuchablichtung vom 02.05.2023 (ohne Abt. III)
- Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:
- Baulastenauskünfte vom 30.05.2023
 - Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
 - Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2022
 - Liegenschaftskarte vom 26.05.2023
 - Ablichtungen aus der Bauakte der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brunsbüttel
 - Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

- Bundesland:** Schleswig-Holstein
- Kreis:** Dithmarschen
- Stadt/Einwohner:** Brunsbüttel mit ca. 12.400 Einwohnern
- Geografische Lage:** Die Stadt Brunsbüttel liegt im südlichen Kreisgebiet, am Übergang des Nord-Ostsee-Kanals zur Elbe und auf den Koordinaten 9°08'31.10" Ost und 53°53'51.30" Nord.
- Verkehrsanbindung:** über die B 5 zur A 23 (Anschluss Itzehoe) in ca. 28 km; Anbindung an Niedersachsen über die Elbefähre Glückstadt/Wischhafen in ca. 34 km Entfernung; nächster Bahnanschluss in St. Michaelisdonn (ca. 12 km); regionaler ÖPNV über Linienbusverbindungen

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 111 km
	Kreisstadt Heide	rd. 40 km
	Hamburg	rd. 89 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

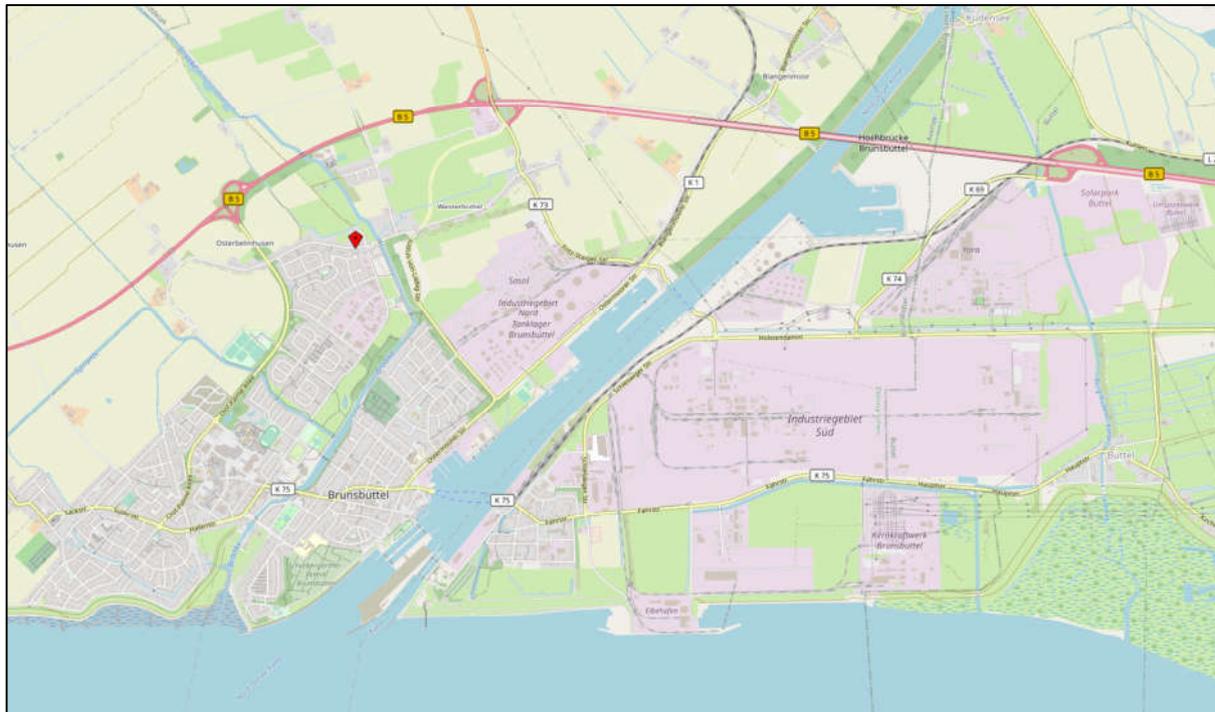
Allgemeines: Im zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins ist die Stadt Brunsbüttel als Mittelzentrum eingeordnet. Brunsbüttel verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur Deckung des alltäglichen und des mittelfristigen Lebensbedarfs. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Schleusenanlage des NOK, der Öl Hafen, die chemische Industrie, Handel, Gewerbebetriebe und der Tourismus. Die medizinische Versorgung ist durch das Medizinische Versorgungszentrum Brunsbüttel gesichert.

Bildung/Freizeit: Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte der Stadt werden durch das örtliche Vereinsleben und das Elbeforum gebildet. Die Lage an der Elbe und die Nähe zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Hebesätze:	Grundsteuer B	425 %
	Gewerbsteuerhebesatz	390 %

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Am Belmermoor 186



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung: Wohnbebauung

Immissionen: waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II
keine werterheblichen

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: Wohngrundstück

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

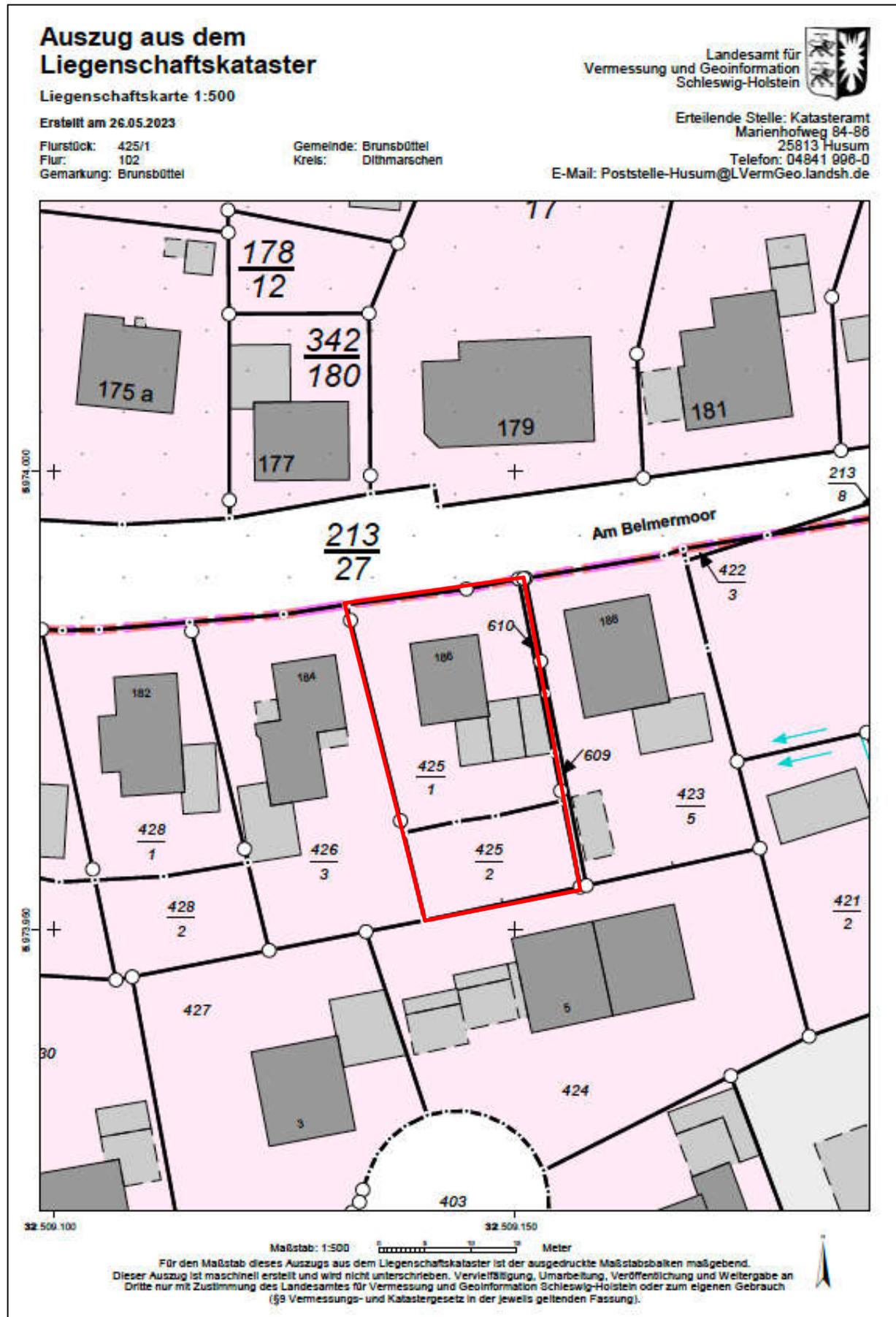
Baurecht:	Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamts vom 30.05.2023 besteht für das Flurstück 425/1 eine Abstandsbaulast. Die Flurstücke 425/2 und 610 sind baulastenfrem.
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:	von Norden nach Süden
Grundstücksgestalt:	Nahezu rechteckig
Grundstückgröße gesamt:	639 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Am Belmermoor
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

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 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 oder Eigentümerinformationen 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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. 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. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit Erd- und Dachgeschoss, einem Einraumkeller und einem eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse.
Außenansicht:	rotes Ziegelmauerwerk
Baujahr:	ca. 1965
Veränderungen:	ca. 2012 <ul style="list-style-type: none">• Grundsanierung mit neuen Fenstern im Erdgeschoss und Sanierung der Elektrik• Renovierung der Sanitäreinrichtungen ca. 2020 <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Gasheizung

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Norden.
Nutzungseinheiten:	eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Windfang, WC, Flur, Küche Wohnesszimmer, HWR und Abstellraum im Anbau <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad, 2 Zimmer und Dachterrasse über dem Anbau.

3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägigem Abgriff aus den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 112 m² . Dabei wurde der Dachbalkon zu rd. 25 % angerechnet,
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 169 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt oder verblendet
Innenwände:	massiv
Decke:	Betondecke
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung auf dem Wohnhaus, begehbares Flachdach über dem Anbau
Treppen:	¼ gedrehte Holztreppe mit Handlauf

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung; Außenjalousien.
Eingangstür(en):	Kunststofftür mit Glasausschnitten
Innentüren:	Holzwerkstofftüren
Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden: überwiegend neuere Vinylböden, tlw. ältere PVC-Platten; großformatige Fliesen in den Sanitärräumen Wandbekleidungen: Tapeten in den Wohnräumen; Fliesenspiegel im Nassbereich der Küche und in den Nassbereichen der Sanitärräume Decken: Tapeten oder Putz
-----------------	---

Sanitärausstattung: Erdgeschoss: Gäste-WC
 Dachgeschoss: Eckwanne, Dusche, Waschtisch und WC
 -neuerer Sanitär- und Fliesenstandard-

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile: Freisitzüberdachung, Dachterrasse, Hauseingangspodest
 Besondere Einbauten: ./.
 Grundrisslösung(en) zweckmäßig
 Besonnung und Belichtung ausreichende Tageslichtverhältnisse
 Unterhaltungszustand zufriedenstellend
 Schäden/Mängel: üblicher Abnutzung durch Alterung und Gebrauch und kleinere Dekorationsmängel

3.2.8 NHK 2010 Standardstufe

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Das gegenständliche Gebäude entspricht folgenden Voraussetzungen:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2	23%	0,46
2	Dach	2	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	3	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	3	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3	11%	0,33
6	Fußböden	3	5%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	3	9%	0,27
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 2,6

3.3 Garagen

Südöstlich grenzen zwei ältere Massivgaragen mit Zufahrt über Metallschwingtore und Eindeckung aus Welleternit bzw. aus Bitumenpappe an das Wohnhaus. Die Grundfläche beträgt insgesamt rd. 40 m.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster, Betonplatten, Granitschotter
Begrünungen:	Gestaltungsgrün
Einfriedungen:	Zaun, Sichtschutzelemente
Sonstiges:	./.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt auf in Ortsrandlage der Stadt Brunsbüttel in einem wohnlich bebauten Umfeld. Die Verkehrsanbindung ist gut. Die Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs ist in kurzer Fahrtfernung gesichert.
Grundstück:	Das (Gesamt) Grundstück ist rechteckig geschnitten und von nahezu ebener Topografie. Der Pflegezustand ist zufriedenstellend.
Wohnhaus:	Das Wohnhaus ist in einem mittleren baulichen Standard errichtet. Die Wohnfläche ist für einen drei- bis vier Personenhaushalt ausreichend dimensioniert. Belichtung der Wohnräume mit Tageslicht ist ausreichend. Das Gebäude befindet sich in einem zufriedenstellenden Gesamtzustand.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard die heutigen Voraussetzungen nicht mehr erfüllt und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.
Marktlage:	Die Nachfrage ist am Markt für Einfamilienhausgrundstücke derzeit zurückhaltend. Die Kaufpreise sind gegenüber dem Berichtsjahr 2022 spürbar rückläufig.

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 ImmoWertV¹ vom 14. Juli 1921 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). 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 Einfamilienhausgrundstücks zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz, aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichsverfahren 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	01.01.2022
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	11.07.2023
Grundstücksgröße (gesamt)	639 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			95,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2022	11.07.2023	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			95,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	639 m ²	1,07	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	Baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	trapezförmig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			101,65 €/m ²	
Fläche			639 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			64.954 €	
gerundet			65.000 €	

Davon entfallen auf die einzelnen Nummern im Bestandsverzeichnis:

Bestandsverzeichnis	Fläche		gerundet
BV Nr. 1	169 m ²	17.191€	17.200 €
BV Nr. 2	460 m ²	46.792 €	46.800 €
BV Nr. 3	10 m ²	1.017 €	1.000 €
Summen	639 m²		65.000 €

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2022 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Nach den vom örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Flächen des individuellen Wohnungsbau beträgt der Umrechnungsfaktor für das Verhältnis (800/639) m² 1,07.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
x	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudemischtyp 1.01, 1.21 und 1.23 der NHK 2010 in der Standardstufe 2,6.

Die interpolierten durchschnittlichen Herstellungskosten betragen im Gebäudemix rd. **945 €/m² BGF**.

Für die Garagen ist ein Ansatz von 245 €/m² BGF angemessen.

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum II. Quartal 2023 (um basiert von 2015 = 100) **177,9**.

4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses, unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudestandards und in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit rd. **80 Jahren** angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Im vorliegenden Fall wird sie unter Berücksichtigung der in jüngerer Vergangenheit erfolgten Veränderungen und dem baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag auf rd. **30 Jahre** geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 30 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 30) / 80 = \text{rd. } \mathbf{63 \%}$$

Dieser Ansatz wird auch für die Garagen als zutreffend betrachtet.

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Wert einfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den gegenständlichen einsehbaren Bestand an ist ein Ansatz von rd. 7 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garagen
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.01, 1.21, 1.03	14.1
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	945 €/m ²	245 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100	100
x	Baupreisindex Q II 2019	177,9	177,9
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.681 €	436 €
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	169 m ²	40 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	284.089 €	17.440 €
-	Alterswertminderung 63%	-178.976 €	-10.987 €
=	Gebäudezeitwerte zum Stichtag	105.113 €	6.453 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt		111.566 €
+	Zeitwert der besonderen Bauteile pauschal		3.500 €
=	Zeitwert der baulichen Anlagen gesamt		115.066 €
+	Zeitwert der Außenanlagen	7 %	8.055 €
+	Bodenwert gesamt		65.000 €
=	(vorläufiger) Sachwert		188.121 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Die Faktoren werden gewöhnlich von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Aktuelle Marktanpassungsfaktoren werden vom Gutachterausschuss des Kreises Dithmarschen derzeit nicht veröffentlicht. Daten aus vergleichbaren Gebieten, die im NHK 2010 Modell abgeleitet wurden, liegen ebenfalls nicht vor. Bei fehlender Datenlage kann der Marktfaktor auch sachverständig geschätzt werden.

Nach Beobachtung der gegenwärtigen Preistendenzen und Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ist unter Berücksichtigung der Lage im Verhältnis zur Höhe des (vorläufigen) Sachwerts eine kalkulatorische Marktanpassung mit dem Faktor 1,20 marktkonform.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	188.121 €
x	Sachwertfaktor	1,20
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	225.745 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		225.745 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	112 m ²	2.016 €/m ²
Bodenanteil der Baufläche rd.	65.000 €	~28,8 %

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Im vorliegenden Fall können die übliche Abnutzung, die kleineren dekorativen Mängel und die Feuchtigkeit im Einraumkeller als in der Alterswertminderung erfasst gelten. Ein gesonderter Abschlag ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Baulast Flurstück 425/1

Für die Abstandsbaulast auf dem Flurstück 425/1 ist eine wirtschaftliche Wertminderung in Ansatz zu bringen. Die belastete Fläche beträgt $(1,30 \text{ m} + 0,30 \text{ m})/2 * 5,50 = 3,85 \text{ m}^2$ und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baulast entsteht durch die Verpflichtung eines Bürgers gegenüber der Behörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Durch die Baulast kann in der Regel ein Vorhaben des Begünstigten, welches ansonsten nicht genehmigungsfähig wäre genehmigt werden. Sie wird mit Eintragung in das

Baulastenverzeichnis Wirksam. Sie erlischt auf Antrag, wenn das Interesse der Behörde an der Einhaltung nicht mehr besteht. Baulasten wirken auch für Rechtsnachfolger und erlöschen nicht durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung.

Im vorliegenden Fall nimmt die Baulast nur eine geringe Fläche ein. Sie verläuft entlang der Grenze zum Nachbarn innerhalb des Grenzabstands. Sie beeinträchtigt die bauliche Nutzung nicht oder allenfalls nur gering und ist daher mit rd. 3% des Bodenwerts des Flurstücks marktkonform bemessen. Bodenwert Flurstück 425/1 46.800 € x 0,03 = 1.404 € = rd. **1.400 €**

Herrschervermerke

Die Herrschervermerke BV Nr. 4/zu 2 und BV Nr. 5/zu 3 sichern den Zugang von der Straße zum rückwärtigen Grundstücksteil zum Transport eines Rasenmähers und/oder der Abfallbehälter. Eine Wegerente ist nicht vereinbart. Unterhaltungsverpflichtungen bestehen nicht. Daher handelt es sich bei den Herrschervermerken um einen werterhöhenden Umstand der zu berücksichtigen ist. Sie werden wie folgt bewertet:

	Wegerechtsfläche nach Angabe des Katasteramts	14 m ²
x	Bodenrichtwert	95 €/m ²
=	Bodenwert der Wegerechtsfläche	1.330 €
	gerundet	1.300 €
-	Wegerente und Unterhaltungsverpflichtung	./.
=	Wert des Wegerechts für den Begünstigten	1.300 €
	Davon anteilig BV Nr. 4/zu 2	650 €
	Davon anteilig BV Nr. 5/zu 3	650 €

4.5 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	225.745 €
-	Werteinfluss der Baulast	-1.400 €
+	Herrschervermerk BV Nr. 4/zu 2	650 €
+	Herrschervermerk BV Nr. 5/zu 3	650 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	225.445 €
	gerundet	225.000 €

4.6 Wertaufteilung

Die Regularien des Zwangsversteigerungsverfahrens erfordern die Ausweisung von Einzelwerten für jedes Buchgrundstück. Die Aufteilung wird wie folgt vorgenommen:

	Fläche	Bebauung	Teilwerte	Gesamt	gerundet
BV Nr. 1	169 m ²	unbebaut	17.200 €	17.200 €	17.200 €
BV Nr. 2	460 m ²	Bodenanteil Gebäudeanteil Baulast	46.800 € 160.745 € -1.400 €	206.145 €	206.000 €
BV Nr. 3	10 m ²	unbebaut	1.000	1.000 €	1.000 €
BV Nr. 4/2				650 €	650 €
BV Nr. 5/3				650 €	650 €
Summe der Einzelwerte				225.545 €	225.500 €

Erläuterung BV zu Nr. 2:

(marktangepasster Sachwert) 225.745 € - (Bodenwert gesamt) 65.000 € = (Gebäudeanteil BV Nr. 2) 160.745 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Substanzwert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Einfamilienhausgrundstücks Am Belmermoor 186, in 25541 Brunsbüttel zum Stichtag am 11.07.2023 folgt geschätzt zu:

225.000,00 €

Die Einzelwerte der Buchgrundstücke betragen unter Beachtung einer Rundungsdifferenz von 500 €:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche	Einzelwerte
Brunsbüttel	5782	1	169 m ²	17.200,00 €
Brunsbüttel	5782	2	460 m ²	206.000,00 €
Brunsbüttel	5782	3	10 m ²	1.000,00 €
Brunsbüttel	5782	4/zu 2		650,00 €
Brunsbüttel	5782	5/zu 3		650,00 €
Summe der Einzelwerte				225.500,00 €

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 21.07.2023



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 Richtlinien⁴:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- 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:**

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 06/2023, 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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
Keller	3,37		4,68		15,77	
Erdgeschoss	8,88		7,52		66,78	
Dachgeschoss	8,88		7,52		66,78	
Anbau	4,82		4,03		19,59	
Summe Wohngebäude						168,92

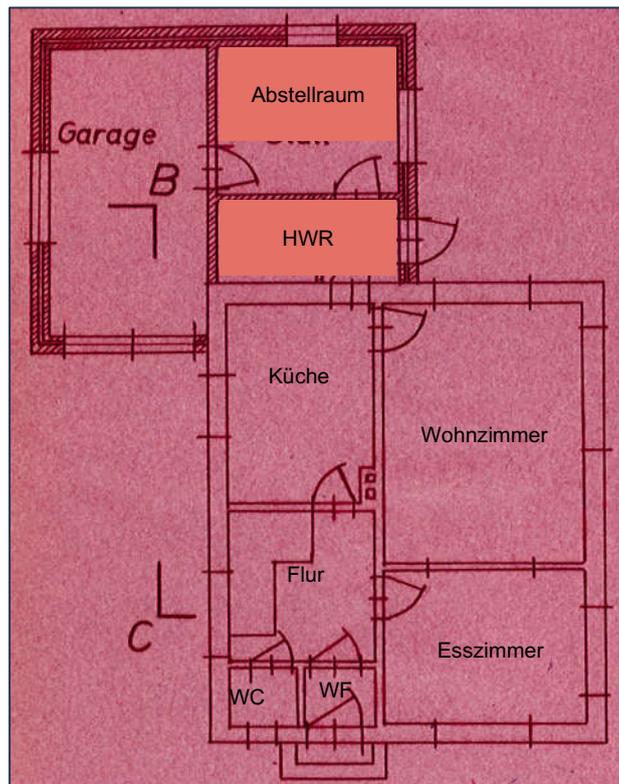
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

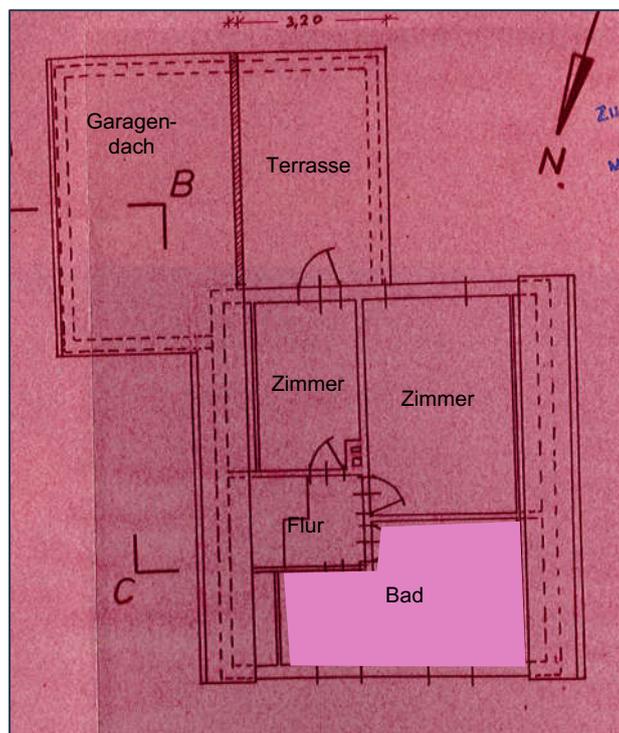
Nr. 2 Wohnfläche

	Erdgeschoss	
+	Wohn-/Esszimmer	20,00 m ²
+	Küche	9,00 m ²
+	Bad	7,00 m ²
+	Raum	7,00 m ²
+	Flur	6,00 m ²
+	HWR	5,31 m ²
+	Abstellraum	10,55 m ²
+	EG-gesamt	69,83 m ²
	Dachgeschoss	
+	Flur	2,88 m ²
+	Bad	10,83 m ²
+	Raum	13,34 m ²
+	Raum	10,92 m ²
+	Dachterrasse	4,19 m ²
=	DG-gesamt	42,16 m ²
=	Gesamt EG + OG	111,99 m²

Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Nr. 4 Bilder



Ansicht von Nordosten



Blick zu den Garagen



Garten nach Süden



Ansicht von Süden



Dachterrasse



Garagendächer

Nr. 5 Baulastenauskünfte

		Stadt Brunsbüttel			
		Der Bürgermeister			
		Fachdienst Bauaufsicht und Hochbau			
		Anschrift Dienstgebäude: Albert-Schweitzer 25541 Brunsbüttel			
		Postanschrift: Kooßstraße 61-63 25541 Brunsbüttel			
<u>Stadtverwaltung - Bauaufsicht - Zi.: 120 - Kooßstraße 61-63 - 25541 Brunsbüttel</u>					
Herrn Gerhard Hautmann Immobiliensachverständiger Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		Telefon: 04852/391-0 Telefax: 04852/391-290 Geschäftszeiten Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr Montag 14:00 bis 16:30 Uhr Dienstag 14:00 bis 18:00 Uhr			
Ihr Zeichen/Nachricht vom	Mein Zeichen	Auskunft erteilt:	Tel.-Nr.:	Zi.-Nr.:	Datum:
	III/3.613.0-01-00091/23	Andrea Petersen	04852/391-229	120/Bauamt	30.05.2023/
✉ andrea.petersen@stadt-brunsbuettel.de					
Baugrundstück:		Brunsbüttel, Am Belmermoor 186			
Lagedaten:		Gemarkung Brunsbüttel, Flurstück 425/2			
Vorhaben:		Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis			
Sehr geehrter Herr Hautmann,					
aufgrund Ihrer Anfrage vom 25.05.2023 teile ich Ihnen mit, dass das					
Flurstück 425/2 der Flur 102					
nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.					

Stadtverwaltung - Bauaufsicht - Zi.: 120 - Kooogstraße 61-63 - 25541 Brunsbüttel

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobiliensachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister
Fachdienst
Bauaufsicht und Hochbau

Anschrift Dienstgebäude:
Albert-Schweitzer-Straße 9
25541 Brunsbüttel

Postanschrift:
Kooogstraße 61-63
25541 Brunsbüttel



Telefon:	☎ 04852/391-0
Telefax:	☎ 04852/391-290
Geschäftszeiten	
Montag bis Freitag	08:30 bis 12:00 Uhr
Montag	14:00 bis 16:30 Uhr
Dienstag	14:00 bis 18:00 Uhr

Ihr Zeichen/Nachricht vom	Mein Zeichen	Auskunft erteilt:	Tel.-Nr.:	Zi.-Nr.:	Datum:
	III/3.613.0-01-00091/23	Andrea Petersen	04852/391-229	120/Bauamt	30.05.2023/
✉ andrea.petersen@stadt-brunsbuettel.de					

Baugrundstück: Brunsbüttel, Am Belmermoor 186
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 102, Flurstück 610
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

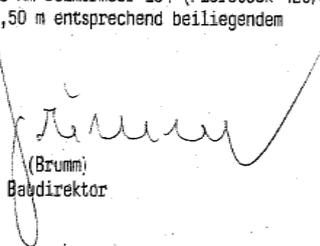
Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 25.05.2023 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 610 der Flur 102

nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.

		Stadt Brunsbüttel Der Bürgermeister Fachdienst Bauaufsicht und Hochbau			
		Anschrift Dienstgebäude: Albert-Schweitzer-Straße 9 25541 Brunsbüttel			
<u>Stadtverwaltung - Bauaufsicht - Zi.: 120 - Koogstraße 61-63 - 25541 Brunsbüttel</u>		Postanschrift: Koogstraße 61-63 25541 Brunsbüttel			
Herrn Gerhard Hautmann Immobiliensachverständiger Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		Telefon: 04852/391-0 Telefax: 04852/391-290 Geschäftszeiten Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr Montag 14:00 bis 16:30 Uhr Dienstag 14:00 bis 18:00 Uhr			
Ihr Zeichen/Nachricht vom	Mein Zeichen	Auskunft erteilt:	Tel.-Nr.:	Zi.-Nr.:	Datum:
	III/3.613.0-01-00091/23	Andrea Petersen	04852/391-229	120/Bauamt	30.05.2023/
<input checked="" type="checkbox"/> andrea.petersen@stadt-brunsbuettel.de					
Baugrundstück: Brunsbüttel, Am Belmermoor 186					
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 102, Flurstück 425/1					
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis					
Sehr geehrter Herr Hautmann,					
aufgrund Ihrer Anfrage vom 25.05.2023 teile ich Ihnen mit, dass das					
Flurstück 425/1 der Flur 102					
mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. Seite 1422) belastet ist.					
Eine Kopie des Baulastenblattes Nr. 312 ist beigelegt.					

Baulastenverzeichnis von <u>Brunsbüttel</u>		Baulastenblatt Nr. <u>312</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Brunsbüttel, Am Belmermoor 186</u>		
Gemarkung <u>Brunsbüttel</u> Flur <u>102</u>		Flurstück <u>425/1</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Übernahme einer Abstandsfläche zugunsten des Grundstückes Am Belmermoor 184 (Flurstück 426/3) in einer Tiefe von 1,10 bis 0,30 m und einer Länge von 5,50 m entsprechend beiliegendem Lageplan.</p> <p>Eingetragen am 29.11.1989 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 29.11.1989</p> <p style="text-align: center;"> (Brumm) Baudirektor</p>	

