HAGGE
IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN Nr. 2026 - 103

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Husum

Aktenzeichen 6 K 28/25

betreffend der Rohbaulandfläche in 25873 Rantrum, Dörpstedt / Osterende



Grundbuch von Rantrum, Blatt 178

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
6	Rantrum	4, 112	Gebäude- und Freifläche Unland	Osterende	293
6	Rantrum	4, 150	Gebäude- und Freifläche	Osterende	1.276
6	Rantrum	4, 159	Gebäude- und Freifläche	Dörpstedt	1.317
				Gesamt:	**2.886**

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 18.03.2026** geschätzt mit rd.

200.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1, Husum, den 15.05.2026

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten. Das Gutachten wurde in elektronischer Form und 9-facher Papierausfertigung erstellt.

Hagge Immobilienbewertung
Inh. Ulrike Hagge
Kirchenallee 5 • 25813 Husum
Tel.: 04841 / 77 07 620
eMail: mail@immobilienbewertung-hagge.de
www.immobilienbewertung-hagge.de

FYRST (Deutsch Bank)
IBAN:
DE54 1001 0010 0954 8991 05
BIC: BPNKDEFF
Gerichtsstand: Amtsgericht Husum

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Vorbemerkungen**	**3**
2	**Zusammenfassung**	**4**
3	**Allgemeine Angaben**	**6**
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
4.1	Lage	8
4.2	Gestalt und Form	9
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
4.4	Privatrechtliche Situation	11
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
5.1	Vorbemerkungen	14
5.2	Grundstücksdaten	16
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.4	Bodenwertermittlung	17
5.5	Vergleichswertermittlung	21
5.6	Verkehrswert	24
5.7	Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes	26
5.8	Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit	31
6	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**33**
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6.3	Verwendete fachspezifische Software	35
7	**Verzeichnis der Anlagen**	**36**

1 Vorbemerkungen

Seit ca. Mitte 2022 haben sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland deutlich verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex war im Jahr 2023 i. W. rückläufig und hat sich nach einer leichten Erholung im Juni 2024 wieder verschlechtert. Die deutsche Wirtschaft bleibt auch 2025 pessimistisch. Die Krisenlage / Rezession manifestiert sich. Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine deutlich erhöhte Marktunsicherheit am Immobilienmarkt durch Innen- und Außenpolitische Unsicherheiten:

- Ukraine-Krieg
- Iran-Krieg
- Energiekrise / steigende Energiekosten
- Flüchtlingsbewegungen
- Beschluss des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) mit energetischen Modernisierungsvorgaben für Immobilien
- beeinträchtigte Planungssicherheit
- Inflation / stark gestiegen Preise, insbesondere in den Jahren 2022 und 2023
- gestiegene Zinsen
- Deindustrialisierung Deutschlands infolge schlechter wirtschaftlicher Standortbedingungen und Verlust an internationaler Wettbewerbsfähigkeit (hohe Steuern, Sozial- und Energiekosten, Bürokratie, mangelhaftes Bildungssystem, keine Technologieoffenheit und Angebotspolitik, schwieriges politisches und gesellschaftliches Klima)

Mitte des Jahres 2022 endete der jahrelange Aufschwung am Immobilienmarkt. Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete in Q3/22 den ersten Rückgang nach 11 Jahren. Seit Anfang des Jahres 2024 scheinen die Immobilienpreise im Bundesdurchschnitt i. W. in eine Seitwärtsbewegung überzugehen.

Auch in Schleswig-Holstein sind maßgebliche positive und nachhaltige Marktentwicklungen bislang nicht feststellbar.

Die Inflationsrate lag zwar in den Jahren 2024 und 2025 wieder bei durchschnittlich 2,2 %. Die Leitzinsen wurden seit Jahresbeginn 2025 fortlaufend gesenkt. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen zum Wertermittlungsstichtag jedoch noch immer auf recht hohem Niveau. Die Krisenlage der deutschen Wirtschaft besteht fort. Hinzu kommen Marktunsicherheiten aufgrund politischer Veränderungen in Deutschland und den USA sowie weiter steigender Energiekosten in Deutschland. Zum Wertermittlungsstichtag sind Umfang und Richtung zukünftiger Entwicklungen schwer absehbar. Die Immobilienmarktstimmung ist insgesamt fragil und uneinheitlich. Otto Stöben spricht für das Jahr 2025 sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien von einer Stagnation und in Teilsegmenten auch rückläufigen Preisentwicklung.

Auch der Bauträgermarkt ist derzeit zurückhaltend und sieht sich in Anbetracht sinkender Bauträgermargen, der Zinsentwicklung und eines mittlerweile i. d. R. erforderlichen Eigenkapitalanteil neuen Herausforderungen gegenüber.

Ende Februar 2026 begann der Iran-Krieg. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung ist noch nicht absehbar, ob und ggf. inwiefern bzw. wann dieser Krieg Auswirkungen auf den örtlichen Immobilienmarkt haben wird.

Trotz der Marktturbulenzen ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Einschätzungen unterliegen jedoch einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell noch unklaren Einflusses, den die oben genannten Ereignisse zukünftig auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

2 Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnbauflächegrundstück** in **Rantrum, Dörpstedt 3**
Flur **4** Flurstücksnummer **112, 150, 159** Wertermittlungsstichtag: **18.03.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	Rohbauland	frei	69,33	2.886	200.000,00
		Summen:	69,33	2.886	200.000,00

Ergebnisse

Vergleichswert:	200.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**200.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	18.03.2026

Bemerkungen

Das Gutachten wurde im Rahmen der **Zwangsversteigerung** erstellt.

In diesem Gutachten wurde der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. D. h., etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Die Bewilligungen zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind diesem Gutachten in Anlage 8 rein nachrichtlich beigefügt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine brachgefallene ehemalige Bahnhofsfläche mit einer Gesamtfläche von 2.886 m². Gebäude sind nicht mehr vorhanden.

Das Bewertungsobjekt grenzt östlich an die Straße Dörpstedt an (Straßenfront rd. 93 m) und im Süden an die Straße Osterende (Straßenfront rd. 5,8 m). Der Grundstückszuschnitt ist im südlichen Bereich unregelmäßig, was die bauliche Ausnutzbarkeit einschränkt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich einer Innenbereichssatzung. Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser liegen in den Straßen Dörpstedt und Osterende an. Der Bereich des Bewertungsobjektes selbst ist jedoch noch nicht an die Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Aufgrund der Überlastung der bestehenden Kläranlage ist die Erschließung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag nicht sichergestellt. Gemäß Auskunft des Wasserverbandes Treene ist eine neue Kläranlage in Planung. Der Bau soll dieses Jahr beginnen. Derzeit wird mit einer Fertigstellung bis Anfang 2028 gerechnet.

Ein Nahwärmenetz ist in Rantrum gem. telefonischer Auskunft des Bürgermeisters zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden. Diesbezügliche Planungen sind aktuell zurückgestellt.

Das Grundstück wurde zum Ortstermin nicht betreten. Die Besichtigung erfolgte allein von der Straße aus.

Die Wertermittlung in diesem Gutachten basiert auf den Vorstellungen, welche seitens der Gemeinde Rantrum bezüglich einer künftigen Bebauung des Bewertungsobjektes geäußert wurden (Annahmen, vgl. hierzu die Erläuterungen in Kapitel 5.1). Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird dringend empfohlen, eine verbindliche Auskunft zum jeweils beabsichtigten Vorhaben, z. B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage, einzuholen.

Der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks wird zum **Wertermittlungsstichtag 18.03.2026** geschätzt mit rd. **200.000,00 €.**

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Rohbauland), unbebaut derzeit Brachfläche
Objektadresse:	Dörpstedt/Osterende 25873 Rantrum
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rantrum, Blatt 178, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Rantrum, Flur 4, Flurstück 159, Fläche 1317 m²; Gemarkung Rantrum, Flur 4, Flurstück 150, Fläche 1276 m²; Gemarkung Rantrum, Flur 4, Flurstück 112, Fläche 293 m²

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Husum vom 02.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.03.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 19.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht betreten und ausschließlich von der Straße aus besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.01.2026 (ohne Abteilung III) Mit der Einladung zur Ortsbesichtigung wurden bei dem Eigentümer die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.01.2026 • Kopien der Bewilligungen zu den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches • Regionaldaten für Rantrum unter www.statistik-nord.de • Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz GmbH vom 31.03.2026 • Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises

Nordfriesland per E-Mail vom 04.02.2026 sowie diesbezügliche telefonische Auskunft vom 10.04.2026
- Auskunft des Amtes Nordsee-Treene per E-Mail vom 28.01.2026 zum Bauplanungsrecht
- telefonische Auskunft des Amtes Nordsee-Treene zum Bauplanungsrecht vom 19.03.2026
- telefonische Auskunft des Bürgermeisters zum Bebauungsplan sowie zur Rückübertragungsverpflichtung sowie dem Vorkaufsrecht der Gemeinde Rantrum vom 19.03.2026
- Auskunft per E-Mail vom Kreis Nordfriesland (22.01.2026) und vom Amt Nordsee-Treene (19.01.2026), dass dort keine Bauunterlagen für das Bewertungsobjekt vorhanden sind.
- Anliegerbescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge des Amtes Nordsee-Treene vom 19.01.2026
- Bescheinigung des Wasserverbandes Treene vom 29.01.2026, dass dort keine offenen Beiträge oder Abgaben ausstehen und auch keine Erschließungsmaßnahmen in Planung sind.
- Übersendung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen durch das Planungsbüro Olaf, per E-Mail vom 19.03.2026
- Trassenauskunft Kabel der Telekom vom 20.03.2026,
- Leitungsauskunft Trinkwasser des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt per E-Mail vom 14.04.2026
- Telefonat mit dem Amt Nordsee-Treene (Bauamt) zur möglichen künftigen Nutzung des Bewertungsobjektes vom 10.04.2026
- Telefonat mit dem amtierenden Bürgermeister von Rantrum am 19.03.2026, 14.04.2026 und am 30.04.2026 zur möglichen künftigen Grundstücksnutzung aus Sicht der Gemeinde (gewünschte Folgenutzung) sowie zur kommunalen Wärmeplanung
- Telefonat mit der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland zur künftigen Bebauung des Bewertungsobjektes am 20.04.2026
- Telefonat mit dem stellvertretenden Bürgermeister der Gemeinde Rantrum am 23.04.2026
- Telefonat mit dem Gutachterausschuss-Mitglied der örtlichen Sparkasse am 30.04.2026 hinsichtlich aktueller Randbedingungen im Bauträgergeschäft

3.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
- Das Grundstück wurde zum Ortstermin nicht betreten. Die Besichtigung erfolgte allein von der Straße aus.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Rantrum (1.885 EW per 31.12.2021)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Kreisstadt Husum (ca. 9 km), Schleswig (rd. 36 km), Flensburg (rd. 53 km), Landeshauptstadt Kiel (rd. 80 km) Bundesstraßen: B 5 in Richtung Niebüll und Heide (rd. 6 km) B 201 in Richtung Schleswig (rd. 8 km) Autobahnzufahrt: A 7 in Richtung Hamburg (rd. 29 km entfernt, bei Jagel) Bahnhof (Richtung Westerland/Hamburg, Schleswig, Flensburg): Husum Flughafen: Hamburg Fuhlsbüttel (rd. 143 km entfernt)
demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: 1.653 EW (31.12.2011), 1.543 EW (31.12.2001) Durchschnittsalter ca. 42,4 Jahre (31.12.2021), 40,4 Jahre (31.12.2001) Altersverteilung: • 17 Jahre oder jünger: ca. 18,6 % • 18 bis 24 Jahre: ca. 7,6 % • 25 bis 29 Jahre: ca. 5,7 % • 30 bis 49 Jahre: ca. 25,8 % • 50 bis 64 Jahre: ca. 24,3 % • 65 Jahre oder älter: ca. 18 %

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	östlicher Ortsrand; Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf sowie einige Ärzte, Kindergarten, Grundschule und Freibad sind im Ort vorhanden; weiterführende Schulen in Husum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in Mildstedt, Amt Nordsee-Treene;

	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich die Kindertagesstätte.
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt.
Topografie:	Das Dorfgebiet von Rantrum befindet sich im Übergangsbereich von Geest und Marsch. Das Gebiet ist insgesamt von Ost nach West hin leicht abfallend. Das Bewertungsobjekt ist i. W. eben.

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

<u>Straßenfront:</u>
- Dörpstedt rd. 93 m
- Osterende rd. 5,8 m

<u>mittlere Tiefe:</u>
- Ost-West ca. 33 m
- Nord-Süd ca. 90 m

<u>Grundstücksgröße:</u>
insgesamt 2.886 m²

<u>Bemerkungen:</u>
unregelmäßige Grundstücksform, insbesondere im südlichen Bereich

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

<u>Dörpstedt:</u>
- schmale Anliegerstraße;
- Straße mit mäßigem Verkehr

<u>Osterende</u>
- überörtliche Verbindungsstraße
- klassifizierte Straße (Kreisstraße K135)
- Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

<u>Dörpstedt:</u>
- Fahrbahn aus Bitumen
- keine Gehwege vorhanden
- Parkmöglichkeiten am Straßenrand gegeben

	Osterende: • Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser liegen in den Straßen Dörpstedt und Osterende an. Der Bereich des Bewertungsobjektes selbst ist jedoch noch nicht an die Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Diesbezüglich sind bei einer Bebauung Anschlusskosten zu einzuplanen. Aufgrund der Überlastung der bestehenden Kläranlage ist die Erschließung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag nicht sichergestellt. Gemäß Auskunft des Wasserverbandes Treene ist eine neue Kläranlage in Planung. Der Bau soll dieses Jahr beginnen. Derzeit wird mit einer Fertigstellung bis Anfang 2028 gerechnet. Ein Nahwärmenetz ist in Rantrum gem. telefonischer Auskunft des Bürgermeisters zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden. Diesbezügliche Planungen sind derzeit zurückgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit teilweise nicht erkennbar. keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	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.
Altlasten:	Gemäß Auskunft per E-Mail vom 04.02.2026 des Kreises Nordfriesland ist für das Bewertungsobjekt dort bislang keine altlastenrelevante Nutzung oder Altablagerung bekannt. Somit liegt auch kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Gemäß mündlicher Auskunft des Kreises Nordfriesland begründet die Nutzung der Fläche als Bahnhofsgelände für Personenverkehr keinen Altlastenverdacht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher als altlastenfrei unterstellt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bislang kein Bodengutachten vorliegt. Sollten sich hier tatsächliche Verdachtsmomente ergeben, sind die sich daraus ergebenden Wertauswirkungen zusätzlich zu dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(vgl. Anlagen 4 und 8)
(nur nachrichtlich, ohne Bewertung!!)

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.01.2026 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rantrum, Blatt 178, folgende Eintragungen:

- 2 Grunddienstbarkeiten (Wegerechte)
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung)
- Eigentumsrückübertragungsvormerkung für Gemeinde Rantrum
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Hinweis:
Gemäß telefonischer Auskunft des Bürgermeisters von Rantrum, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2026 beschlossen, dass die Gemeinde Rantrum das Bewertungsobjekt nicht zurückkaufen möchte.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen.
Eine Baulastenauskunft wird im Rahmen von Zwangsversteigerungen durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 findet sich ein Hinweis auf Bodendenkmale. Der überplante Bereich befindet sich demnach teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist ggf. mit archäologischer Substanz (Denkmalen) zu rechnen.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: (vgl. Anlage 5)	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan vom 03.02.1998 als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan: (vgl. Anlage 7)	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde auf Antrag des Eigentümers im Jahr 2022 mit einem B-Plan begonnen (B-Plan 19). Dieser befand sich 2023 in der 1. Veröffentlichung. Seither ruht der B-Plan. Er umfasst neben dem Bewertungsobjekt das westlich daran angrenzende Hausgrundstück mit einem leerstehenden Einfamilienhaus, insgesamt eine Fläche von 6.237 m² mit geplanten rd. 17 Doppelhaushälften bei folgenden geplanten Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); 8,5 m = 8,5 m max. Firsthöhe; GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhaus-/Doppelhausbebauung
Innenbereichssatzung: (vgl. Anlage 6)	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) der Gemeinde Rantrum über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3BauGB) vom 02.11.2016.
Stellplatzsatzung:	Die Gemeinde Rantrum verfügt über eine Stellplatzsatzung. Hiernach sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
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.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser liegen in

den Straßen Dörpstedt und Osterende an. Der Bereich des Bewertungsobjektes selbst ist jedoch noch nicht an die Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Diesbezüglich sind bei einer Bebauung Anschlusskosten einzuplanen.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine brachgefallene ehemalige Bahnhofsfläche. Gebäude sind nicht mehr vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Vorbemerkungen

Zum Wertermittlungsstichtag geltendes Bauplanungsrecht:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan vom 03.02.1998 als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Seitens der Gemeinde Rantrum gewünschte Folgenutzung

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2020 von der Gemeinde Rantrum an den jetzigen Eigentümer verkauft. Der Käufer wurde im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 5 Jahren mit einer Wohnhausanlage zu bebauen.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde auf Antrag des Eigentümers im Jahr 2022 mit einem B-Plan begonnen (B-Plan 19). Dieser befand sich 2023 in der 1. Veröffentlichung. Seither ruht der B-Plan. Er umfasst neben dem Bewertungsobjekt das westlich daran angrenzende Hausgrundstück mit einem leerstehenden Einfamilienhaus, insgesamt eine Fläche von 6.237 m² mit geplanten 17 Doppelhaushälften und folgenden geplanten Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
8,5 m = 8,5 m max. Firsthöhe;
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Einzelhaus-/Doppelhausbebauung
Sattel-, Walm- Krüppelwalm- oder Pultdächer, Dachneigung 30°- 52°

Da das Bewertungsobjekt nur eine Teilfläche des ruhenden B-Plans umfasst, können die dort seinerzeit geplanten Festsetzungen nicht ohne Weiteres dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt werden.

Durch die Unterzeichnerin wurden daher verschiedene Telefonate geführt, zum einen mit der Gemeinde Rantrum (Bürgermeister, stellvertretender Bürgermeister, Amt Nordsee-Treene) und zum anderen mit der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland.

Gemäß Telefonat mit dem Bürgermeister vom 30.04.2026 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2026 beschlossen, dass die Gemeinde Rantrum das Bewertungsobjekt nicht zurückkaufen möchte und dass weiterhin eine Bebauung des Bewertungsobjektes mit Wohnraum gewünscht ist.

Gemäß Auskunft Gemeinde Rantrum sollte ein künftiges Vorhaben für das Bewertungsobjekt nicht wesentlich von den seinerzeit geplanten Festsetzungen des B-Plans 19 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung abweichen. Als wichtige Eckpunkte wurden hier nochmals genannt:

- eingeschossige Bauweise
- Firsthöhe 8,50 m
- 6 – 8 DHH, evtl. ggf. auch kleine MFH mit je 4 Wohneinheiten
- keine Pultdächer (nur Sattel-, Walm- Krüppelwalmdächer)

- Die Gemeinde hält sich offen, ggf. einen B-Plan für die Bebauung der Fläche zu verlangen, um ein entsprechendes Vorhaben zu steuern.
- Eine über das vorgenannte hinausgehende Grundstücksausnutzung auf Basis des sogenannten „Bau-Turbos" ist n. A. der Gemeinde Rantrum nicht gewünscht.

(Der sogenannte „Bau-Turbo" ist eine befristete Sonderregelung im deutschen Baugesetzbuch, die am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist. Er soll den Bau von neuem Wohnraum drastisch beschleunigen, indem er bürokratische Hürden abbaut und Genehmigungsverfahren vereinfacht. Das Herzstück ist der neu eingeführte § 246e BauGB. Die Regelung ist befristet 31.12.2030. In Bezug auf das Einfüge-Erfordernis nach § 34 BauGB erlaubt der „Bau-Turbo" hier mehr Flexibilität, um dichter oder höher zu bauen.)

Aufgrund der Vornutzung als Bahnhofsfläche wurde seitens des Bürgermeisters nochmals betont, dass keine Bodengutachten oder dergleichen vorliegen und seiner Meinung nach ggf. mit Altlasten zu rechnen sei.

Seitens der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland ist die Aufstellung eines B-Plans für die Bebauung der Fläche n. A. nicht erforderlich. Die 2-geschossige Bebauung von Osterende 20 wird aufgrund historischer Besonderheiten (ehem. Bahnhofsgebäude) als Ausnahme betrachtet und für die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht berücksichtigt. Die maßgebende umgebende Bebauung des Bewertungsobjektes ist demnach eingeschossig.

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO

Hier sind folgende Orientierungswerte als Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) genannt:

- WA-Gebiet (allgem. Wohngebiet): 0,4
- MD-Gebiet (Dorfgebiet): 0,6

Für diese Wertermittlung unterstellte Folgenutzung (Annahme für dieses Gutachten):

Der nachfolgenden Bodenwertermittlung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- gesamtheitliche Überplanung des Gebietes für eine optimale Grundstücksausnutzung
- Wohnbebauung mit 7 Doppelhaushälften/Einfamilienhäusern
- eingeschossige Bebauung (in Anlehnung an den Entwurf des B-Plans 19)
- GRZ 0,3 (in Anlehnung an den Entwurf des B-Plans 19)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den vorgenannten Annahmen basiert und keinen Rechtsanspruch begründet. Eine verbindliche Auskunft kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder im Rahmen eines Bauantrages erfolgen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. Sollte die Gemeinde und/oder Bauaufsicht dabei schlussendlich zu einer anderen Einschätzung gelangen, als in diesem Gutachten unterstellt, sind die sich hieraus ergebenden Wertauswirkungen zusätzlich zu dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen. Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird daher dringend empfohlen, eine entsprechende schriftliche Auskunft der betreffenden öffentlichen Stellen zu dem jeweils geplanten Vorhaben einzuholen (z. B. durch eine Bauvoranfrage).

Der aktuelle Bauträgermarkt

Gemäß telefonischer Auskunft eines Mitgliedes des Gutachterausschusses des Kreises Nordfriesland ist der Bauträgermarkt aktuell wie folgt zu charakterisieren:

- Bauträger sind derzeit zurückhaltend.
- Viele neue Bauträger, welche in der Vor-Coronazeit aktiv waren, brechen derzeit weg. Aus heutiger Sicht wurden Grundstücke damals häufig zu teuer eingekauft.
- Banken fordern heute einen bestimmten Eigenkapitalanteil im Bauträgergeschäft.
- Die Bauträgermargen schrumpfen. Auf der einen Seite steigen die Baukosten, auf der anderen Seite sinkt die Kaufkraft der Zielgruppen. Die Zinsen sind seit Anfang 2022 stark gestiegen.
- Im ländlichen Bereich werden heute nach wie vor insbesondere Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser errichtet.

5.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Rohbaulandfläche in 25873 Rantrum, Dörpstedt / Osterende zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rantrum	178	6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rantrum	4	159	1.317 m²
Rantrum	4	150	1.276 m²
Rantrum	4	112	293 m²
Fläche insgesamt:			**2.886 m²**

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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).

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.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	k. A. (geschätzt i. M. 0,17)
Anbauart	=	k.A. (überwiegend EFH, DHH)
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,3
Anbauart	=	EFH, DHH
Grundstücksfläche (f)	=	2.886 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**80,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	E2
Anbauart	k.A. (überwiegend EFH, DHH)	EFH, DHH	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m²	
GRZ / GFZ	0,17	0,30		1,230	E3
Fläche (m²)	800	2.886	×	0,950	E4
Zahl der Vollgeschosse	I	I	×	1,000	
Zuschnitt	durchschnittlich	im südlichen Bereich ungünstig	×	0,950	E5
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	88,81 €/m²	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			**=**	**88,81 €/m²**	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (2,5 %)	– 2,22 €/m²	E6
relativer Bodenwert für geordnetes (Netto)-Rohbauland	= 86,95 €/m²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (Teilungs-und Vermessungskosten, ggf. innnere Erschließung etc.) (10,0 %)	– 8,66 €/m²	E7
Risikoabschlag (Unsicherheit, ob Gemeinde einen B-Plan verlangt, Marktsituation Bauträgergeschäft etc.) (5,0 %)	– 4,33 €/m²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland	= 73,60 €/m²	
Abzinsung über die Dauer bis zur Baureife Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 1,75 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,50 %	× 0,942	E6
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 1,75 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung)	= 69,33 €/m²	
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	**= 69,33 €/m²**	

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	**69,33 €/m²**	
Fläche	× 2.886 m²	
Bodenwert für das ungeordnete Rohbauland	**= 200.093,34 €** **rd. 200.000,00 €**	

Der **Bodenwert für das Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2026 insgesamt **200.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtag

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht bislang keinen Grundstücksmarktbericht. Die statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2020 – 2024 enthalten einen Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Ländlichen Bereich (ohne Neubaugebiete). Dieser stellt sich wie folgt dar:

Indexwerte 31.07. (Basis = 2013)

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	100	93	96	103	106	131	147	147	179	180	147	164
∅ Kaufpreis in €/m² Grundstücksgröße	47	44	46	49	50	62	70	70	84	85	70	77

Gemäß Sprengnetter ImmoWertIndex sind die Preise für Einfamilienhäuser in der Region des Bewertungsobjektes seit 2024 i. W. in eine Seitwärtsbewegung übergegangen.

Eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ist daher nicht erforderlich.

E2 - Lage

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da beim Bewertungsobjekt die Bodenordnung noch aussteht wird unterstellt, dass bezüglich der Orientierung zur Himmelsrichtung zukünftig eine durchschnittliche Lagewertigkeit (Faktor 1,00) gegeben ist.

Auch im Übrigen wird die Lage des Bewertungsobjektes als durchschnittlich in der Ortschaft Rantrum eingeschätzt. Der Bodenrichtwert ist für die gesamte Ortschaft definiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich weder an der Ortsdurchfahrtsstraße noch in besonderer Randlage/Aussichtslage.

E3 – GRZ, GFZ

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt auf Basis der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans und einer Innenbereichssatzung. Ein künftiges Vorhaben hinsichtlich des Bewertungsobjektes muss sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Flächennutzungplan stellt den Bereich des Bewertungsobjektes als Dorfgebiet dar.

Entsprechend der dieser Bodenwertermittlung vorangestellten Erläuterungen wird für die künftige Nutzung der Fläche von einer GRZ von 0,30 ausgegangen (Annahme).

Die das Bewertungsobjekt umgebenden Grundstücke sind überwiegend eingeschossig bebaut. Die GRZ (Grundflächenzahl) stellt sich hier jeweils wie folgt dar:

- östlich (Dörpstedt 1 bis 9): durchschnittlich rd. 0,07 (0,04 bis 0,09),
- westlich (Osterende 14-16, Raiffeisenstraße 1 bis 5): durchschnittlich rd. 0,14 (0,09 – 0,18)
- Südlich der Straße Osterende sowie auch anderweitig in Rantrum sind auch höhere Grundstücksausnutzungen vorhanden, z. B. Buschweg 2 bis 2c zwischen 0,34 und 0,38.

Die durchschnittliche GRZ wird für Rantrum mit ca. 0,15 bis 0,20 geschätzt (i. M. rd. 0,17). Die Bodenrichtwertzone umfasst ganz Rantrum. Für die GRZ-Anpassung wird daher in diesem Gutachten diese geschätzte durchschnittliche GRZ für den Ort zu Grunde gelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsobjektes liegt damit deutlich über der durchschnittlichen örtlichen Grundstücksausnutzung (rd. 76 %). Vor dem Hintergrund einer überwiegend eingeschossigen Bauweise wird zur Umrechnung auf die entsprechenden GFZ-Koeffizienten abgestellt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: WertR

	GFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	0,30	0,580
Vergleichsobjekt	0,17	0,470

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,230**

E4 - Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Für das Bewertungsobjekt die abschließende Grundstücksform/-aufteilung noch nicht bestimmt. Bei einer Bebauung mit 7 Wohneinheiten (DHH oder EFH) beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Wohneinheit rd. 380 m² (nach Abzug von rd. 7,5 % der Gesamtfläche aufgrund der Grundstücksform). Dies entspräche einem GFZ-bereinigten Flächenumrechnungskoeffizient von rd. 1,04. Auf der anderen Seite ist die Gesamtgröße der Fläche zu berücksichtigen. Auch für Rohbauland gilt: Je größer die Fläche ist, umso geringer wird wegen des höheren Kaufpreises das Nachfragepotential, was sich kaufpreismindernd auswirkt. Auch Verkäufer sind grundsätzlich bereit, einen sogenannten Mengenrabatt zu gewähren, insbesondere aufgrund des reduzierten Vermarktungsaufwands (ein Käufer statt vieler Einzelkäufer). Diese Umrechnungsfunktion ist, weil das Bewertungsobjekt ja noch in Baugrundstücke aufgeteilt wird, in Relation zu den sonstigen Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten gedämpft anzusetzen (ungedämpft rd. 0,78). Der Grundstücksflächenumrechnungskoeffizient wird nach Abwägung des Vorgenannten hier insgesamt auf rd. 0,95 geschätzt.

Insgesamt ergibt sich damit ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert für die höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks gegenüber dem Ortsdurchschnitt unter Berücksichtigung der Gesamtgrundstücksgröße von 1,17 (= 1,23 GFZ-Anpassung * 0,95 Grundstücksgrößenanpassung).

E5 - Zuschnitt

Die zu bewertende Fläche ist verwinkelt und im südlichen Bereich nur eingeschränkt nutzbar, wodurch sich die potenziell realisierbare Wohnfläche reduziert.

E6 – Unsicherheit endgültige Entwicklung und Erschließung, Abzinsung

Es ist zu berücksichtigen, dass die endgültige technische Erschließung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abschließend gesichert ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Erneuerung/Erweiterung der vorhandenen Kläranlage und die hiermit verbundene Unsicherheit der gesicherten Abwasserbeseitigung. Die Fertigstellung der neuen Kläranlage wird für Anfang 2028 erwartet.

E7 – Bodenordnung
Bei einem klassischen Neubaugebiet liegt der Wertanteil für die Bodenordnung zwischen rd. 25 – 40 %. Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine klassische Baulandumlegung erforderlich ist, sondern lediglich ggf. Teilungs- und Vermessungskosten anfallen sowie evtl. Kosten für kleinere innere Erschließungen (ggf. Baulasten, Wege- und Leitungsrechte etc.).

5.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**200.000,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**200.000,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**200.000,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**1.000,00 €**
Vergleichswert	**=**	**199.000,00 €**
	rd.	**200.000,00 €**

5.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-1.000,00 €
• Freilegungskosten für Beseitigung von Aufwuchs	-1.000,00 €	
Summe		-1.000,00 €

5.5.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen

aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.5.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche

etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.6 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für die Rohbaulandfläche in 25873 Rantrum, Dörpstedt/Osterende

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rantrum	178	6
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Rantrum	4	159, 150, 112

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2026 mit rd.

200.000 €

in Worten: zweihunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Husum, den 15.05.2026

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge

Hinweise:

- In diesem Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
- Das Grundstück wurde zum Ortstermin nicht betreten. Die Besichtigung erfolgte allein von der Straße aus.

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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. 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.

5.7 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der ermittelte Verkehrswert wurde anhand der nachfolgenden Daten plausibilisiert:

1. *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland*

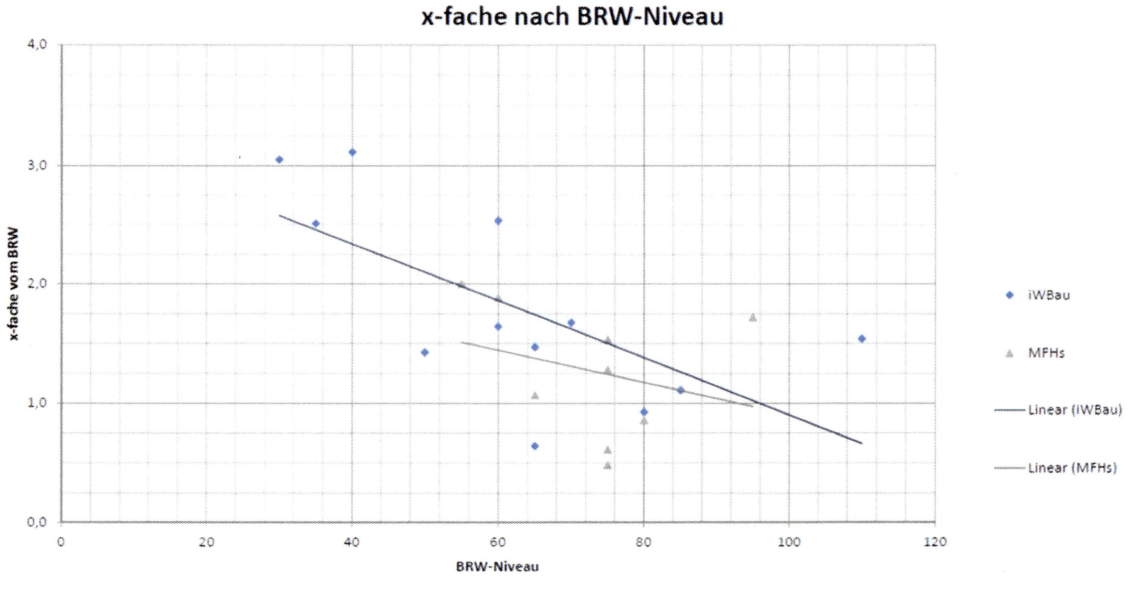
   a) baureifes Land, unbebaut („Baulücken"), Ankauf durch Bauträger

   Im Rahmen der Gutachtenerstattung wurde eine Auskunft aus der Kaufreissammlung für das ländliche Nordfriesland (ohne Inseln, Husum, Sankt Peter-Ording, Leck, Bredstedt, Niebüll) angefordert. (Bodenrichtwertzonen ≥ 70 €/m², Grundstück ≥ 1.000 €/m², Kauffälle ab 2023)
   Es wurden 9 Kauffälle mitgeteilt. Diese stammen aus Breklum, Garding, Rantrum, Risum-Linholm, Simonsberg und Tating.

zum Kaufzeitpunkt mit Wohnhaus bebaut (n. A. Abbruch geplant)	8 von 9 Stück
∅ Bodenrichtwert	82 €/m² (70 – 115 €/m²)
∅ Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche	109 € (41 € bis 300 €)
Kaufpreis als Vielfaches des jeweiligen Bodenrichtwertes im ∅	1,27 (0,48 bis 2,61)
∅ Grundstücksgröße	1.595 m² (1.030 bis 2.620 m²)

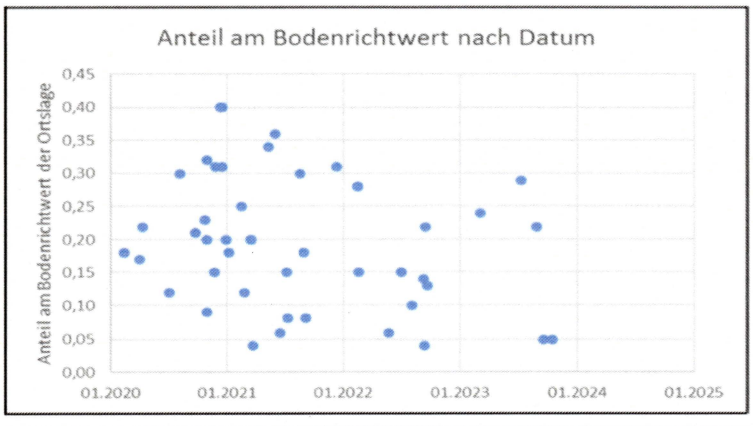
5 relative Kaufpreise lagen < 100 €/m² Grundstücksfläche, 3 relative Kaufpreise lagen zwischen 100 und 130 €/m² Grundstücksfläche.
3 Kaufpreise haben ein Vielfaches vom Bodenrichtwert von < 1,0, 5 Kaufpreise liegen zwischen 1,10 und 1,55 und ein Kaufpreis liegt bei 2,61.
Die geplanten Bebauungen sind hier mit Reihenhaus (EFH) und Mehrfamilienhaus angegeben. Alle Verkaufsfälle haben kleinere Grundstückgrößen als das Bewertungsobjekt.

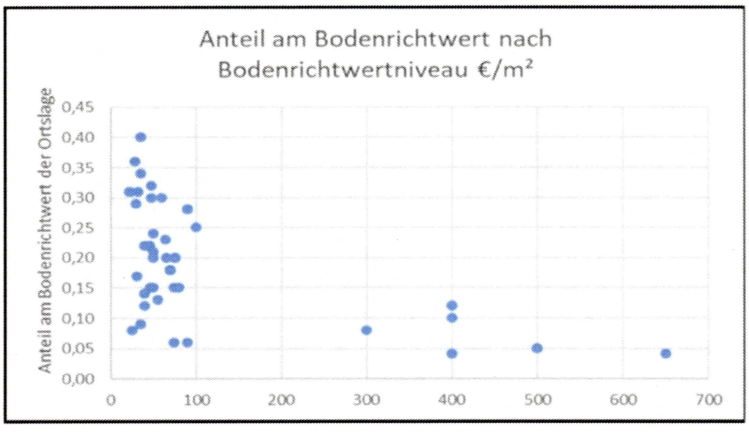
Zusätzlich wurde beim Gutachterausschuss eine entsprechende Trendgrafik angefordert (Baulücken-Ankauf durch Bauträger, Festland Nordfriesland ohne Städte und ohne Sankt Peter-Ording, nach 2022, geplante Bebauung: individueller Wohnungsbau oder Mehrfamilienhäuser):

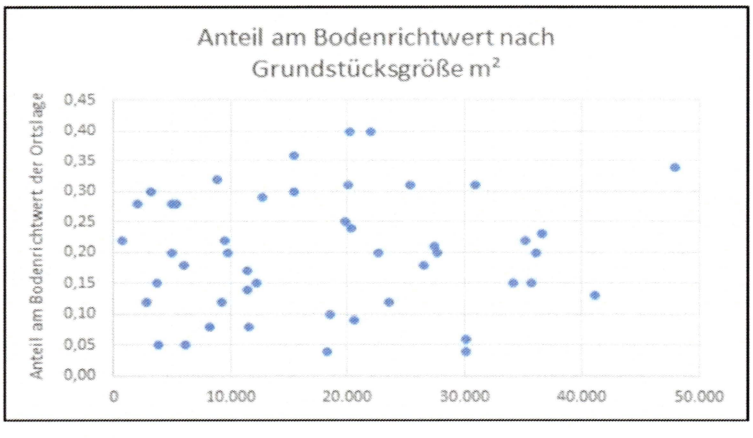


b) werdendes Bauland

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinen *Statistischen Daten zum Grundstücksmarkt 2020 – 2024* nachfolgende Grafiken zu werdendem Bauland. Werdendes Bauland umfasst die 7 Entwicklungsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland – jeweils unerschlossen/erschlossen bzw. geordnet/ungeordnet. Es werden nur Ankäufe der öffentlichen Hand (Stadt / Gemeinde / Land) dargestellt. Hierbei handelt es sich i. d. R. um Ankäufe zur Realisierung neuer Baugebiete bzw. deren Erweiterung – i. d. R. in Ortsrandlagen. Kaufpreise für gewerbliche Neubaugebiete werden aufgrund der geringen Anzahl nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise sind als prozentualer Anteil am Bodenrichtwert der nächstgelegenen Ortslage (nicht Neubaugebiet) dargestellt. (ohne Arrondierungsflächen und Flächen für Gemeinbedarfszwecke)







c) Erstverkäufe Neubau im ländlichen Nordfriesland

Im Rahmen der Gutachtenerstattung wurde eine Auskunft aus der Kaufreissammlung angefordert (Verkäufer: Bauträger, Erstverkauf aus Neubau, Kauffälle ab 2023).

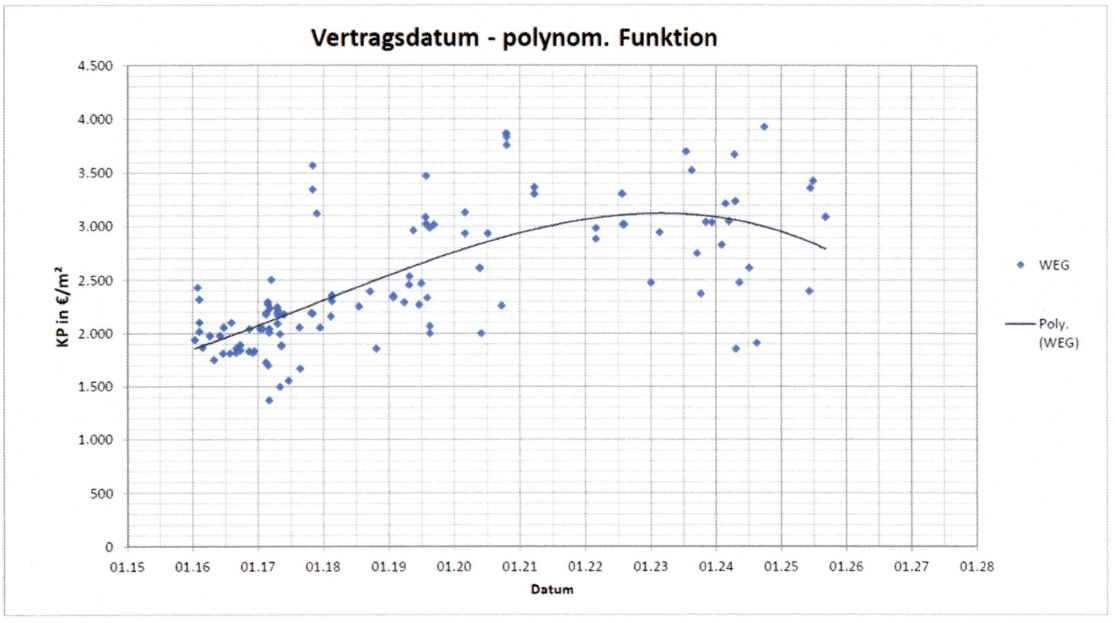
Hausscheiben im Wohnungseigentum (DHH, RH) (9 Kauffälle, Mildstedt und Rantrum, unvermietet, BRW-Zonen ab 70 €/m²)	
Durchschnittspreis absolut	*381 T€*
von	*328 T€*
bis	*411 T€*
Durchschnittspreis pro m² WF	*3.077 €*
von	*2.375 €*
bis	*3.933 €*
durchschnittliche Wohnfläche	*126 m²*
von	*90 m²*
bis	*159 m²*

Eigentumswohnungen (7 Kauffälle, Mildstedt und Rantrum, unvermietet, kein Kauffall in Rantrum)	
Durchschnittspreis absolut	227 T€
von	*189 T€*
bis	*250 T€*
Durchschnittspreis pro m² WF	3.633 €
von	*3.301*
bis	*3.922*
durchschnittliche Wohnfläche	63 m²
von	*50 m²*
bis	*76 m²*

bebaute Grundstücke (Einfamilienhaus) (3 Kauffälle, Festland Nordfriesland ohne Städte und St. Peter-Ording)	
Durchschnittspreis absolut	722 T€
Durchschnittspreis pro m² WF	4.296 €
durchschnittliche Wohnfläche	164

Zu beachten ist, dass das Bodenrichtwertniveau in Mildstedt über dem von Rantum liegt und die durchschnittliche Lage demnach dort entsprechend besser ist (direkte Nähe zu Husum).

Zusätzlich wurde beim Gutachterausschuss eine entsprechende Trendgrafik angefordert (Festland Nordfriesland ohne Städte und Sankt Peter-Ording, Kaufpreise für Erstverkäufe durch Bauträger, Hausteile im Wohnungseigentum, seit 2016):



2. *Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026, S. 3.10.14/1*

Die Bodenwerte für werdendes Bauland liegen demnach überwiegend innerhalb der in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Spannen.

b/a-pflichtiges baureifes Land:	**100 %**
Rohbauland:	ca. **45 – 90 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
• **geordnetes Rohbauland:**	ca. **80 – 90 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
• **ungeordnetes Rohbauland:**	ca. **45 – 65 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
Bauerwartungsland:	ca. **15 – 55 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
• **FNP-Darstellung**	
•• **als Baulandfläche fehlt:**	**15 – 40 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
•• **als Baulandfläche vorhanden:**	**30 – 45 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
• **B-plan im Verfahren:**	**40 – 55 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	**8 – 20 %**[1] des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land bzw. **2,0 – 4,0 fache** des Werts von reinem Agrarland[1) 2)] bzw. **20 – 40 %** des Werts von Bauerwartungsland[1)]
reines Agrarland:	**1 – 4 %** des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land

Tab. 1: **Überschlägige Wertrelationen für werdendes Bauland (nach Sprengnetter 2003)**

3. Zum Bewertungsobjekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich weder um eine klassische Baulücke (baureifes Land) nach 1a) noch um klassisches werdendes Bauland im Sinne von 1b) bzw. der Sprengnetter-Darstellung unter Punkt 2.

Das Bewertungsobjekt ist größer als die durchschnittliche Baulücke nach 1 a). Vor diesem Hintergrund ist ggf. mit zusätzlichen Teilungs- und Vermessungskosten zu rechnen. Zudem ist die Erschließung im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Erneuerung/Erweiterung der vorhandenen Kläranlage zum Wertermittlungsstichtag nicht gesichert. Zusätzlich besteht das Risiko, dass die Gemeinde gegebenenfalls einen B-Plan verlangt.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich zwar um ungeordnetes Rohbauland, jedoch nicht im klassischen Sinne entsprechend der Darstellungen unter 1b) und 2. Aufgrund der Grundstückgröße ist voraussichtlich keine klassische Bodenordnung erforderlich, wie bei einem größeren Neubaugebiet in Ortsrandlage, wo hierfür ein erheblicher Wertanteil zu berücksichtigen ist. Ggf. sind jedoch Teilungs- und Vermessungskosten zu kalkulieren, evtl. auch Kosten für die innere Erschließung etwaiger Hinterlieger. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich einer Innenbereichssatzung. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Jedoch ist eine Wartezeit bis zur abgeschlossenen Erneuerung/Erweiterung der vorhandenen Kläranlage einzuplanen.

Der ermittelte Bodenwert beträgt rd. 87 % des örtlichen Bodenrichtwertes für beitragsfreies baureifes Land. Er liegt damit unterhalb des Durchschnittswertes einer durchschnittlichen klassischen Baulücke nach 1a) (baureifes Land, Erwerb durch Bauträger) und oberhalb des durchschnittlichen Wertes für klassisches werdendes Bauland bzw. ungeordnetes Rohbauland nach 1b) und 2.

5.8 Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit

Zur Schätzgenauigkeit wird bei Kleiber digital in den Rn. 80 ff. unter anderem Folgendes ausgeführt:

„Der Marktwert (Verkehrswert) ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe."

„Die der Marktwertermittlung anhaftende Unschärfe (Toleranzmarge) hat viele Ursachen:

1. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
2. *Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat" des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert") und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
3. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (…)*
4. *Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (…). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
   - *für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (..);*
   - *deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (…),*
   - *mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),*
   - *mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (…).*
5. *Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste" Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind."*

„(…) In Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen

(range of valuation) von

„bis zu +/– 20 bis +/– 30 %“ des ermittelten Marktwerts (Verkehrswert)

akzeptiert (…).

Die Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung darf dabei allerdings nicht schematisch nach einem festen Prozentsatz beurteilt werden. Die Toleranzgrenzen sind von den besonderen Umständen des Einzelfalls abhängig (…).“

Entsprechend der obigen Ausführungen bei Kleiber ist die Aussagefähigkeit eines Verkehrswertes für ungeordnetes Rohbauland auf Basis diverser Annahmen (unsichere Anknüpfungstatsachen) und ohne eine konkrete genehmigte Bebauungsplanung erheblich geringer als z. B. für eine standardisierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Für letztere liegen oft Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt und demselben Jahr vor. Hier ist oft das direkte Vergleichswertverfahren anwendbar. Tatsächlich erzielbare Kaufpreise weichen in diesen Fällen in der Regel nur um rd. +/- 10 % vom geschätzten Verkehrswert ab.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Wohnraumförderungsgesetz

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop: lizenzierter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte und Stadtplan, ImmoWertIndex für das Bewertungsobjekt

[5] Kleiber-digital, Online-Version des Kommentars und Handbuchs: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling

[6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag

[7] IVD-Nord: Immobilienpreisspiegel 2025, Daten und Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein

[8] KAHNEMANN, D. und TVERSKY, A. (1979): Prospect Theory: An analysis of decision under risk, Econometrica, Vol. 47, No. 2, S. 163-291. Die Erkenntnisse der Forschung wurden 2012 mit einem Wirtschaftsnobelpreis gewürdigt. Siehe hierzu auch KAHNEMANN, D.: Schnelles Denken, Langsames Denken, München 2011

[9] Otto Stöben, aktueller Marktbericht und Pressemitteilungen

[10] Internetplattformen wie www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de

[11] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 11.05.2026, aktuelle statistische Daten zum Grundstücksmarkt

[12] Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg: aktueller Grundstücksmarktbericht zum Wertermittlungsstichtag

[13] Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp): vdp Immobilienpreisindex zum Wertermittlungsstichtag

6.3 Verwendete fachspezifische Software

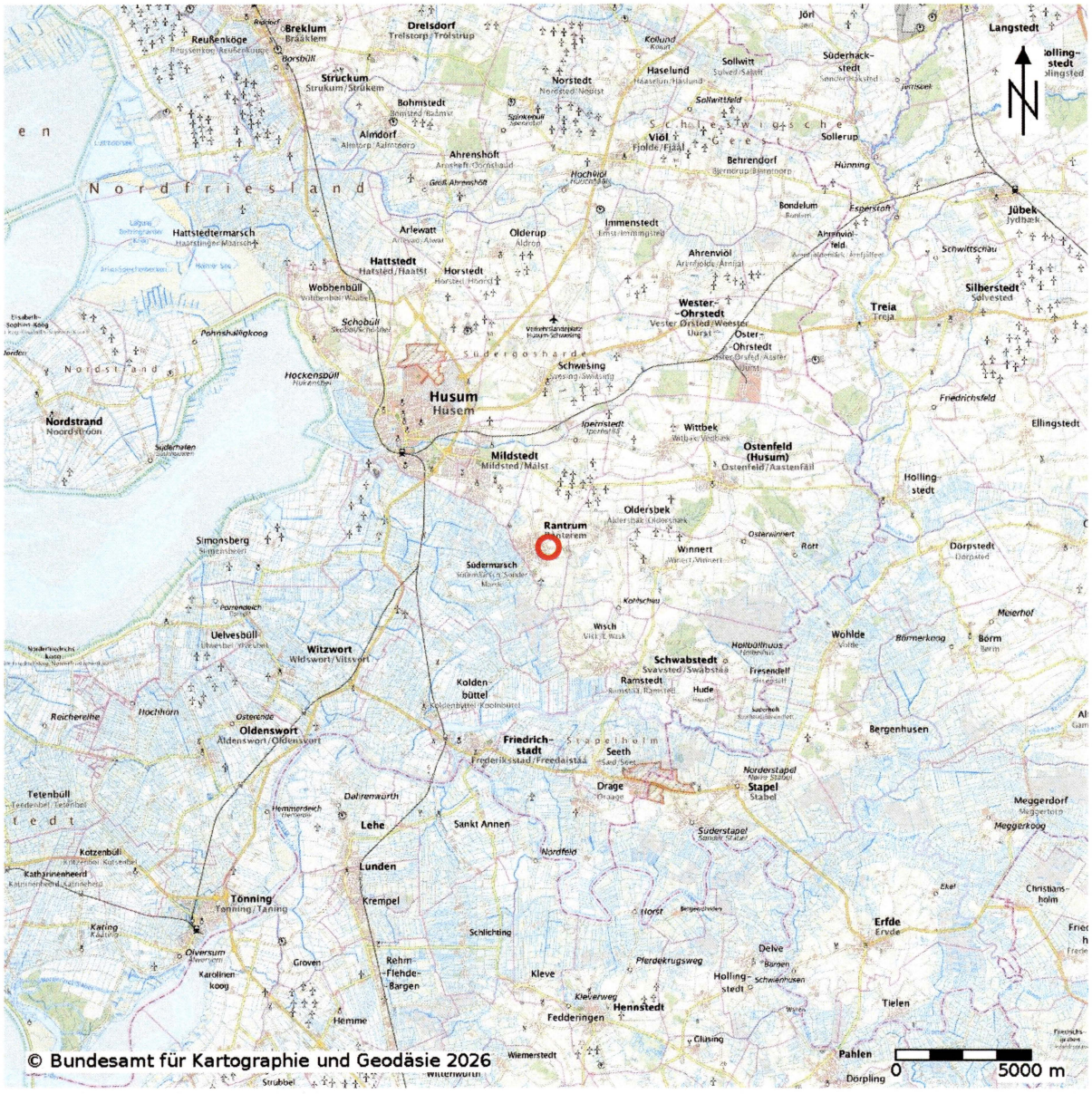
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 05.03.2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis, Abt. II
Anlage 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 6:	Auszug aus der Innenbereichssatzung
Anlage 7:	Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf (ruht derzeit)
Anlage 8:	Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)
Anlage 9:	Fotoübersichtsplan
Anlage 10:	Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

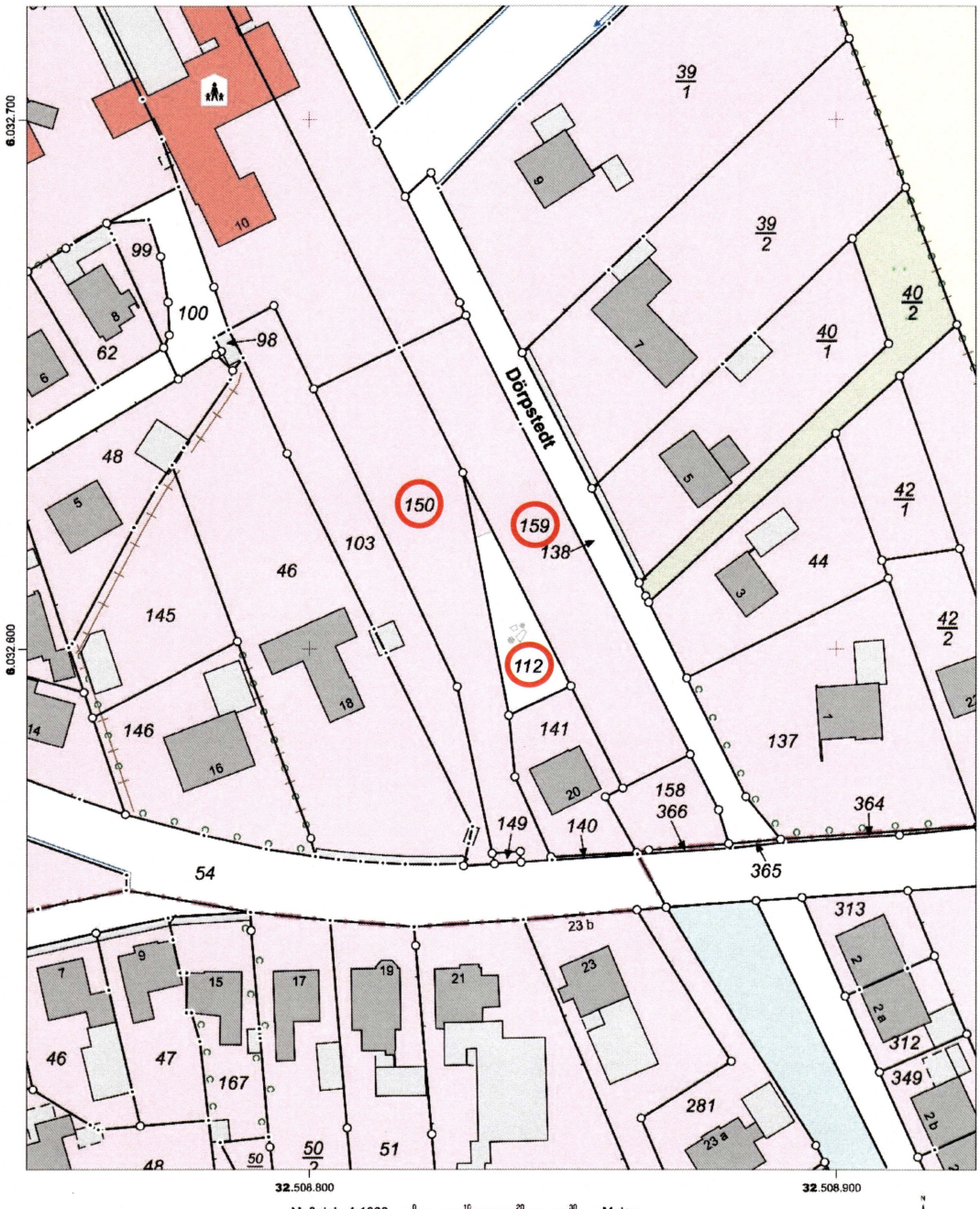
Erstellt am 20.01.2026

Flurstück: 112 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Rantrum

Gemeinde: Rantrum
Kreis: Nordfriesland

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum
Telefon: 04841 996-0
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4: Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Husum — Grundbuch von Rantrum — Blatt 178 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen **1**

Laufende Nummer der Grund-stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
1	2	a	b		e		4	
2		Rantrum	004	112	Gebäude- und Freifläche Unland, Dörpstedt		2	93
3	2	Rantrum	004	112	Gebäude- und Freifläche, Unland, Osterende		2	93
4	-	Rantrum	004	150	Gebäude- und Freifläche, Osterende		12	76
5	-	Rantrum	004	159	Gebäude- und Freifläche, Dörpstedt		13	17
6	3	Rantrum	004	112	Gebäude- und Freifläche Unland, Osterende		2	93
		Rantrum	004	150	Gebäude- und Freifläche, Osterende		12	76
		Rantrum	004	159	Gebäude- und Freifläche, Dörpstedt		13	17

06.01.2026 12:00:31 Seite 3 von 12

Amtsgericht Husum **Grundbuch von Rantrum** **Blatt 178** **Zweite Abteilung** Einlegebogen **1**

Laufende Nummer der Eintra-gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	6	Nur lastend auf Flurstück 150 Flur 4 Gemarkung Rantum: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 46,98,99 und 103 der Flur 4 Gemarkung Rantrum (Grundbuch von Rantrum Blatt 516); gemäß Bewilligung vom 10.12.1980; eingetragen am 12.01.1981 in Blatt 425 und hierher übertragen am 31.01.1989. Aus Grundbuch Rantrum Blatt 379 hierher zur Mithaft übertragen am 23.02.2021. Paskowski
2	6	Nur lastend auf Flurstück 150 Flur 4 Gemarkung Rantum: Überwegungsrecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 28.09.1981 für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 105 der Flur 4 (z.Zt. eingetragen in Rantrum Blatt 540). Eingetragen am 22.12.1981 in Blatt 425 und hierher übertragen am 31. Januar 1989. Aus Grundbuch Rantrum Blatt 379 hierher zur Mithaft übertragen am 23.02.2021. Paskowski
3	6	Lastend auf Flurstück 159 Flur 4 Gemarkung Rantrum: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsdienstleistungsrecht mit Nutzungsbeschränkung) für Telekom Deutschland GmbH, Bonn; gemäß Bewilligung vom 30.07.2013; eingetragen am 13.09.2013. Aus Grundbuch Rantrum Blatt 771 hierher zur Mithaft übertragen am 23.02.2021. Paskowski
4	6	Nur lastend auf den Flurstücken 150, 159, Flur 4, Gemarkung Rantrum: Eigentumsrückübertragungsvormerkung für Gemeinde Rantrum;

06.01.2026 12:00:31 Seite 7 von 12

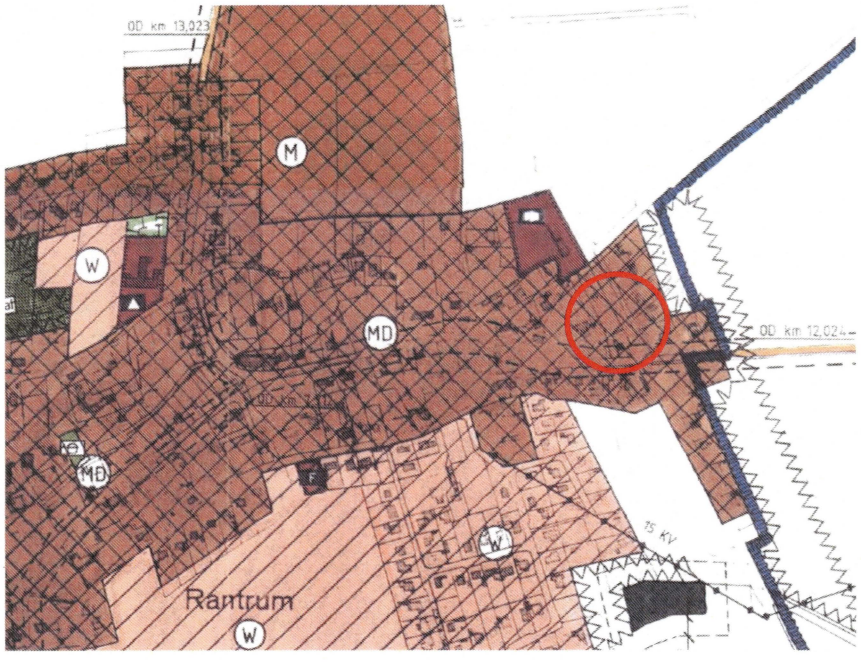
Anlage 4: Grundbuchauszug – Abteilung II

Amtsgericht Husum **Grundbuch von Rantrum** **Blatt 178** **Zweite Abteilung** Einlegebogen **2**

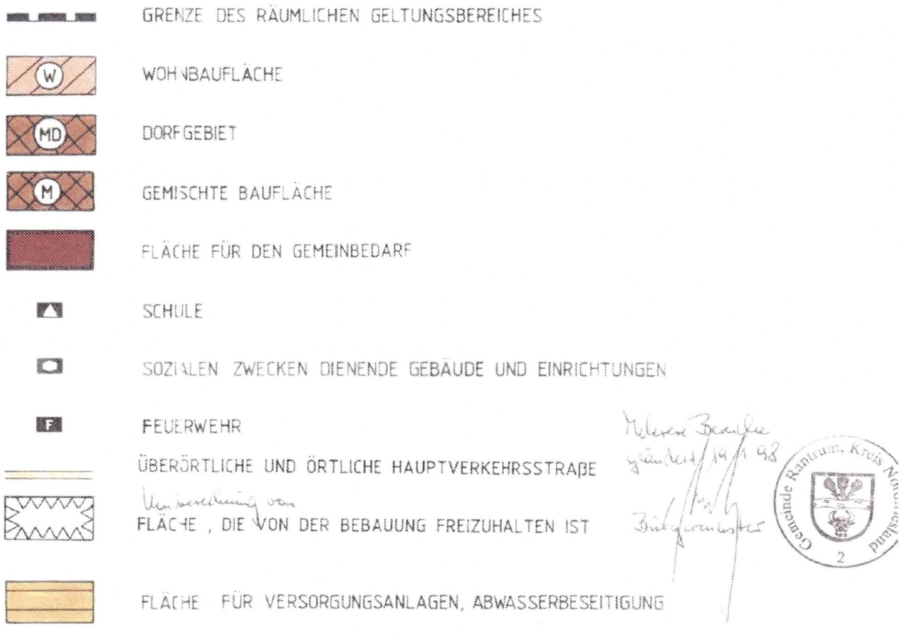
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		gemäß Bewilligung vom 11.08.2020 (Notar Axel Heldt, Husum, UR-Nr. 812/2020); eingetragen am 24.02.2021. Paskowski
5	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Husum, Az.: 6 K 28/25); eingetragen am 10.11.2025. Kroh

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung



Auszug aus der Zeichenerklärung

Anlage 6: Auszug aus der Innenbereichssatzung

Seite 1 von 1



Auszug aus der Planzeichnung

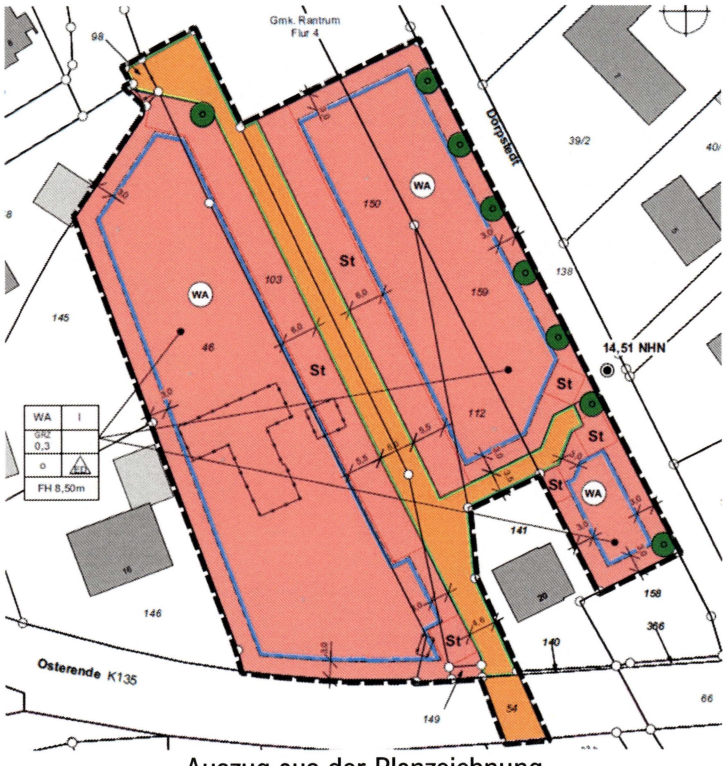
1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ergänzungsbereiche
- Baugrenze
- Archäologisches Interessengebiet
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auszug aus der Zeichenerklärung

Anlage 7: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf (B-Plan 19, ruht derzeit)

Seite 1 von 1



Auszug aus der Planzeichnung

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FH 8,50m — Firsthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Anpflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

46 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Abriss vorhandener Gebäude

14,51 NHN — Höhenbezugspunkt

Auszug aus der Planzeichenerklärung

Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 1 von 3

lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit (Wegerecht), nur lastend auf Flurstück 150 Flur 4 Gemarkung Rantrum

Begünstigte: jeweilige Eigentümer der Flurstücke 46, 98, 99 und 103 der Flur 4 Gemarkung Rantrum

Auszug aus der Bewilligung vom 10.12.1980 (UR-Nr. 977/1980):

Demgemäß bewillige und beantrage ich die Eintragung folgender Überwegungsrechte gem. § 4 Ziff. 1 und 2 des Vertrages vom 16. April 1980.

1. In dem Grundbuch der Raiffeisenbank eG in Rantrum, und zwar im Grundbuch von Rantrum Blatt 425 auf den Flurstücken 100 und 102 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Rantrum Blatt 516 ([redacted]) verzeichneten Flurstücke 46, 98, 99 und 103 Flur 4,
2. Auf dem Flurstück 100 Flur 4 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Rantrum Blatt 383 ([redacted]) eingetragenen Flurstücks 62 Flur 4.

Auszug aus dem Vertrag vom 16.04.1980 (UR-Nr. 313/1980, Notar Adalbert Eggers)

§ 4

Es werden zulasten der Raiffeisenbank eG Rantrum folgende Wegerechte bestellt:

1) Um die Zufahrt zu der in § 1 beschriebenen Garage zu erhalten, erhält der Erschienene zu 1) bzw. sein jeweiliger Rechtsnachfolger im Eigentum des Garagengrundstückes das Recht der Überwegung über die auf beigefügtem Lageplan rot umrandete Fläche der Raiffeisenbank eG Rantrum. Das Überwegungsrecht berechtigt zum Gehen und Befahren der gesamten Fläche mit Kraftfahrzeugen. Dieses Überwegungsrecht erstreckt sich nicht auf den Grundstücksteil, den die Raiffeisenbank eG Rantrum durch den Vertrag vom 02. 10.1979 von der Deutschen Bundesbahn erworben hat. Auch erhalten der Erschienene zu 1) bzw. seine Rechtsnachfolger das Recht, von der derzeitigen Zufahrt des Flurstükkes 46 Flur 4 Gemarkung Rantrum über das Grundstück der Raiffeisenbank eG (Ladestraße) zu Fuß und mit Kraftfahrzeugen zur Landstraße 243 Husum-Schwabstedt zu überwegen.

Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 2 von 3

Mit dieser Wegerechtsvereinbarung erhalten der Erschienene zu 1) und seine Rechtsnachfolger das Recht, über das Grundstück der Raiffeisenbank zur Landstraße Husum-Schwabstedt zu überwegen. Ausdrücklich wird vereinbart, daß dieses Überwegungsrecht den Erschienenen zu 1) und dessen Rechtsnachfolger nicht berechtigt, von der jetzigen Zufahrt des Flurstückes 46 über die Ladestraße nach Norden über das Gelände der Raiffeisenbank zur Raiffeisenstraße zu fahren.

Das vorstehend beschriebene Überwegungsrecht soll nach grundbuchlicher Umschreibung auf den betroffenen Flurstücken der Raiffeisenbank eG Rantrum im Grundbuch eingetragen werden.

Die Eintragung dieses Wegerechtes erfolgt zugunsten des jeweiligen Eigentümers folgender Flurstücke:

a) des Garagengrundstückes, welches gemäß § 1 Eigentum des Erschienenen zu 1) bleibt,

b) des Flurstückes 46 Flur 4 Gemarkung Rantrum,

c) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der auf dem beigefügtem Lageplan grün umrandeten Teilfläche des Flurstückes 67 Flur 4 Gemarkung Rantrum.

Lageplan:



Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 3 von 3

lfd. Nr. 2, Grunddienstbarkeit (Wegerecht), nur lastend auf Flurstück 150 Flur 4 Gemarkung Rantrum

Begünstigte: jeweilige Eigentümer des Flurstücks 105 der Flur 4 Gemarkung Rantrum

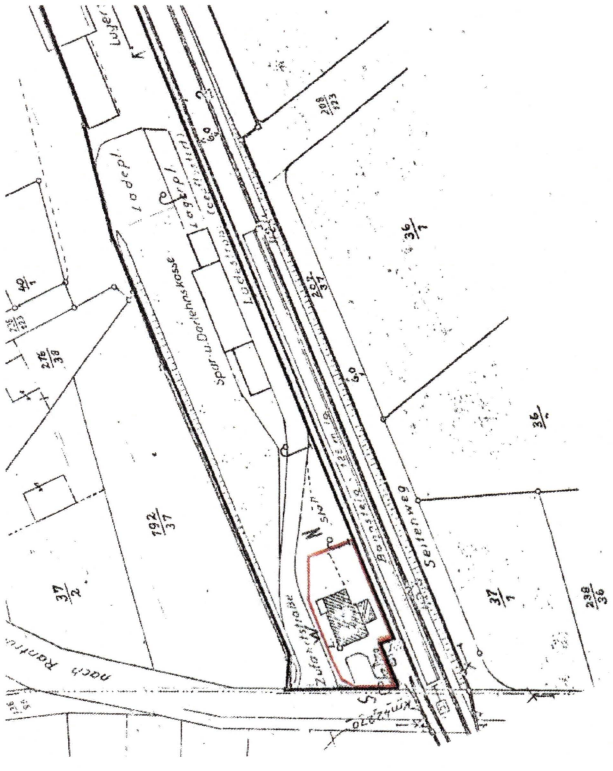
Auszug aus der Bewilligung vom 28.09.1981 (UR-Nr. 59/1981):

Demgemäß bewillige und beantrage ich, daß auf dem Flurstück 104 Flur 4 Gemarkung Rantrum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 105 Flur 4 Gemarkung Rantrum ein Überwegungsrecht zum Fahren und Gehen nach Maßgabe des § 8 des Vertrages vom 19. September 1980 eingetragen wird.

Auszug aus der Bewilligung vom 19.09.1980 (UR-Nr. 737/1980, Notar Adalbert Eggers):

Der jeweilige Eigentümer bzw. die jeweiligen Eigentümer des Erwerbergrundstückes erhalten ein Überwegungsrecht zum Fahren und Gehen über die Ladestraße von der L 243 westlich am Kaufgrundstück entlang zu dem nördlichen (rückwärtigen) Teil des Kaufgrundstückes. Es darf auf dem Überwegungsstreifen nicht geparkt werden. Das Überwegungsrecht soll bei Eigentumsumschreibung zu Lasten des Grundstückes der Raiffeisenbank eingetragen werden.

Lageplan:



Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

lfd. Nr. 3, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsdienstleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung) für Telekom Deutschland GmbH, lastend auf Flurstück 159 Flur 4 Gemarkung Rantrum

Auszug aus der Bewilligung vom 30.07.2013:

Eintragungsbewilligung

Gemeinde Rantrum, Schulweg 19 in 25866 Mildstedt

ist als Eigentümer für folgendes Grundstück im Grundbuch eingetragen:

Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
Husum	Rantrum	00771	004	144

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an nächstoffener Rangstelle in Abteilung II des Grundbuches zugunsten der

Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn,

im nachfolgenden "Telekom" genannt, mit folgendem Inhalt:

1. Die Telekom und mit ihr verbundene Unternehmen i. S. v. § 15 AktG sind berechtigt, das oben genannte Grundstück des Grundstückseigentümers zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung der Telekommunikationslinie (TK-Linie) sowohl für betriebsinterne Zwecke als auch für die Durchführung von Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit in Anspruch zu nehmen. Die Gestattung deckt auch Nutzungserweiterungen der bestehenden TK-Linie in Form von neuen, sich im Zuge der technischen Entwicklungen ergebenden Anwendungen ab.

2. Die Gestattung umfasst auch das spätere Einziehen von TK-Kabeln in Kabelrohranlagen bzw. Kabelschutzrohre sowie die Auswechslung und/oder Erneuerung der bestehenden TK-Linie insgesamt und von Teilen derselben.

3. Der Telekom und mit ihr verbundenen Unternehmen i. S. v. § 15 AktG steht das Recht zu, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.
Der Telekom steht das Recht zu, die errichtete TK-Linie oder Teile derselben Dritten zur Verfügung zu stellen, insbesondere sie weiter zu vermieten ohne dass hierfür ein gesondertes Entgelt fällig wird.

4. Die Telekom ist berechtigt, das Grundstück zur Beseitigung von Störungen sowie zur Vornahme aller mit den vorgenannten Nutzungsrechten im Zusammenhang stehenden Maßnahmen nach vorheriger Terminabsprache zu betreten und alle dafür erforderlichen Arbeiten - auch Aufgrabungen - vorzunehmen. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (gesetzlicher Feiertag, Wochenende, früher Morgen usw.) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Störungsbeseitigung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet.

5. Im Bereich der Schutzfläche dürfen ohne Zustimmung der Telekom keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die TK-Linie gefährdet oder beschädigt werden kann.

Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 5 von 8

6. Als Schutzfläche ist die Fläche über der TK-Linie selbst zuzüglich zweier Schutzstreifen mit jeweils 50 cm Breite zu beiden Seiten zu verstehen.

7. Bei der von der Telekom errichteten TK-Linie handelt es sich um 41 m unterirdische Telekomleitung in einer Breite von 1,10 m (Schutzflächenbreite insgesamt).

8. Der Eintragungstext in das Grundbuch lautet:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH mit Sitz in Bonn, bestehend in dem Recht auf Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung"

9. Die Ausübung der Dienstbarkeit wird dahingehend beschränkt, dass sie nur zu Lasten des realen Grundstücksteils (bestehend aus dem vorstehend genannten Flurstücken 274) des dienenden Grundstücks besteht, ohne Vornahme der Grundstücksteilung nach § 7 Abs. 2 GBO.

10. Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 200,00 EURO

[redacted]

Gemeinde Rantrum, Kreis Nordfriesland
2

Nachrichtliche Angaben:

Der beglaubigende Notar wird beauftragt nach der Beglaubigung die Urkunde beim zuständigen Grundbuchamt einzureichen.

Notarbeglaubigung und Eintragung im Grundbuch jeweils 1-fach an:

- Deutsche Telekom Technik GmbH,
  Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, PTI 11 (Herr Remmer), Eckernförder Landstraße 65, 24941 Flensburg
- DB Services Immobilien, FRI 1, Herr Ander, Kurt-Schumacher-Str. 7, 30159 Hannover

Rechnungen von Notar und Grundbuchamt an:

- Telekom Deutschland GmbH, PG 1001
  Landgrabenweg 151, Bonn, c/o Postfach 1763
  49007 Osnabrück
  (Kundenkontierungselement SM-A 510924972)

Zuständiges Grundbuchamt:
Grundbuchamt Husum, Theodor-Storm-Straße 5, 25813 Husum

Anlage:
Lageplan

Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 6 von 8

Lageplan aus der Bewilligung:



Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 7 von 8

Leitungsauskunft Telekom vom 20.03.2026



Anlage 8: Bewilligungen (Abteilung II Grundbuch)

Seite 8 von 8

lfd. Nr. 4, Eigentumsrückübertragungsvormerkung für Gemeinde Rantrum, lastend auf Flurstück 150, 159 Flur 4 Gemarkung Rantrum

Auszug aus der Bewilligung vom 11.08.2020:

Bebauungs- und Rückübertragungsverpflichtung

Die Käuferseite verpflichtet sich, das gekaufte Grundstück innerhalb von fünf Jahren, gerechnet ab Übergabe, mit einer Wohnhausanlage zu bebauen und diesen Bau ohne schuldhaftes Verzögern durchzuführen.

Solange das Grundstück nicht bebaut ist, darf es nur an die Gemeinde Rantrum zurückübertragen werden. Das Grundstück ist auf Verlangen an die Gemeinde Rantrum zurückzugeben und zurückzuübertragen, wenn

1) das Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren (Fristberechnung wie oben) bebaut worden ist, oder

2) die Käuferseite das unbebaute Grundstück an einen Dritten weiterveräußert.

Die Rückübertragung hat zu Lasten und auf Kosten der Käuferseite zu erfolgen.

Wiederkaufsrecht

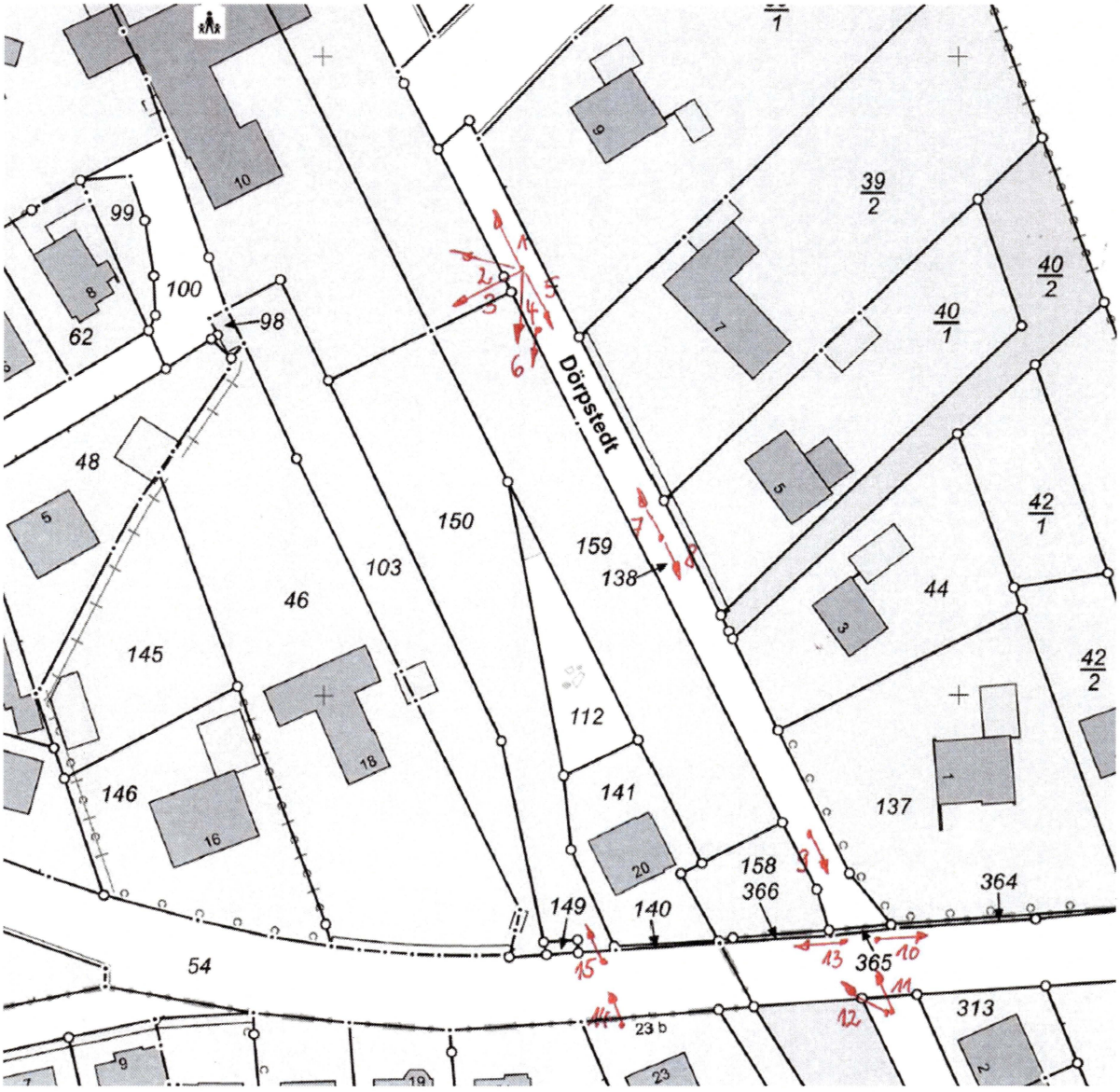
1) Der Gemeinde Rantrum steht ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB zu, falls die Käuferin das Kaufgrundstück nicht gemäß § 3 verwendet oder die vertragsgemäße Verwendung nicht fristgerecht erfolgt ist.

Wiederkaufspreis ist der Preis, den die Käuferin an die Gemeinde ohne Nebenkosten entrichtet hat.

2) Das Wiederkaufsrecht ist durch die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der Gemeinde dinglich abzusichern. Die Käuferin bewilligt und beantragt die Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde in ihrem künftigen Grundbuch, und zwar an rangbereiter Stelle.

Anlage 9: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1



Anlage 10: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Blick in die Straße Dörpstedt nach Norden, Bewertungsobjekt links



Bild 2: Blick zur Kita

Anlage 10: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Trampelpfad südlich der Kita



Bild 4: Blick über das Bewertungsobjekt von der Nordostecke aus

Anlage 10: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Blick in die Straße Dörpstedt nach Süden



Bild 6: Blick über das Bewertungsobjekt von Nordosten aus

Anlage 10: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Blick in die Straße Döpstedt nach Norden hin



Bild 8: Blick in die Straße Dörpstedt nach Süden hin

Anlage 10: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Blick zur Straße Osterende



Bild 10: Blick in die Straße Osterende in Richtung Osten

Anlage 10: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Blick in die Straße Dörpstedt vom Osterende aus



Bild 12: Blick in Richtung Bewertungsobjekt vom Osterende aus

Anlage 10: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Blick in die Straße Osterende in Richtung Westen



Bild 14: Zufahrt zum Bewertunbsobjekt vom Osterende aus (Flurstück 150)

Anlage 10: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Zufahrt zum Bewertungsobjekt vom Osterende aus