

Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30
25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 19.05.2026

Az.: 3829-1605

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 14/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus (mit erheblichem Wasserschaden) nebst 2 Garagen

bebaute Grundstück

in 25712 Hochdonn, Brückenblick 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Süderhastedt	810	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochdonn	4	64

Eigentümer
(lt. Grundbuch): -als Nachlasspflegerin der unbekannten Erben der
-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.05.2026 ermittelt mit rd.
113.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Gerichtsfragen	4
1.5	Hinweise	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.7	Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel	13
3.3	Garagen	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	15
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	16
4.5	Sachwertermittlung	17
4.5.1	Sachwertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.6	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst 2 Garagen

Objektadresse: Brückenblick 2
25712 Hochdonn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Süderhastedt, Blatt 810, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hochdonn, Flur 4, Flurstück 64,
Fläche 812 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 14/26

Auftrag vom 31.03.2026 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümerin:

-als Nachlasspflegerin der unbekannten Erben der

-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 18.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 18.05.2026

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts
durchgeführt. Das Objekt konnte dabei mit Ausnahme
der rechten Garage (verschlossen) in Augenschein genommen
werden.

Teilnehmer am Ortstermin: -- und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

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

1.4 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben keine Mietverhältnisse.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist , , 23623 Ahrensböck.
8. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

1.5 Hinweise

Das Gebäude steht seit Jahren leer.

In dieser Zeit ist ein erheblicher Wasserschaden aufgetreten.

Versicherungsansprüche bestehen nach Angaben der Nachlasspflegerin nicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Hochdonn;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Burg-Sankt Michaelisdonn
Höhe: 3 m ü. NHN
Fläche: 5,46 km²
Einwohner: 1083 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte: 198 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25712
Vorwahl: 04825
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 051

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

Nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Neumünster

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 86,5 km entfernt)

Bundesstraße in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Schafstedt vorhanden (ca. 7,6 km entfernt)

Bahnhof:
in Burg vorhanden (ca. 6,1 km entfernt)

Flughafen:
Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie die zuständige Amtsverwaltung ca. 5 km entfernt in Burg ansässig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront 1:
ca. 35 m

Straßenfront 2:
ca. 24 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 812,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgasse; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkflächen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgaragen; zur Straße eingefriedet durch einen gemauerten Pfostenzaun, ansonsten teilweise durch einen Holzzaun bzw. durch Hecken und Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten- frei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Da- rüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor- schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 01.04.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Süderhastedt, Blatt 810, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Rechte, die ggf. in Abteilung II und III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Rechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.04.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschoss (max.);

GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hochdonn

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht baugenehmigt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Bei nachfolgender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge zu dem Bewertungsgrundstück erhoben und entrichtet sind. Im Weiteren konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB, Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 f. BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder (KAG), naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst zwei Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist unbewohnt und im jetzigen Zustand auch nicht bewohnbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit 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.

3.2 Einfamilienhaus

Das Gebäude steht seit Jahren leer.

In dieser Zeit ist ein erheblicher Wasserschaden aufgetreten. In den Wohnräumen wurden die Bodenbeläge entfernt. Aufgrund der Estrichbohrungen in den Erdgeschossräumen gehe ich davon aus, dass die Estrichdämmschicht technisch getrocknet wurde.

Die auf das Mauerwerk geklebten Gipskartonplatten wurden in den Wohnräumen und in der Küche bis zu einer Höhe von ca. 0,8m entfernt.

Der Dachgeschossausbau (nicht baugenehmigt) wurde begonnen, teilweise fehlt noch die Beplankung mit Gipskartontafeln. Im Bereich des Dachgeschosses ist ein erheblicher Marderbefall zu verzeichnen (Schäden an der Dachisolierung und an den Gipskartonplatten. Das Dach ist stellenweise undicht, es kommt zu Einregnungsschäden.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	ca. 1981 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Flächen	Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 104,47 m ² ; die Wohn- und Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 39 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 268 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienhaus, Raumaufteilung siehe Anlage 4 des Gutachtens

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Keller:	nicht vorhanden
Innenwände:	<u>tragende Innenwände im Erdgeschoss:</u> Gasbetonmauerwerk <u>Innenwände Dachgeschoss:</u> Leichtbauwände
Geschossdecke über EG:	Holzbalkenlage
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Kunststeintreppe, 1/4 gewandelt; kein Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit seitlichem Lichtelement aus Glasbausteinen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kehlbalkendachstuhl ohne Aufbauten (Gaben) <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Dämmung in der oberen Zwischendecke; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen soweit ersichtlich gedämmt (Isolierung nach Marderbefall und Einregnungsschäden schadhaft)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baualtersgemäße, einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ausreichende Anzahl an Steckdosen; Kippsicherungen
Heizung:	Gaszentralheizung als Pumpenheizung, Hersteller: Vaillant; Heizkessel vorhanden, jedoch demontiert, nicht funktionsfähig; Heizkörper größtenteils demontiert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage, Heizkessel nicht funktionsfähig

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge	
Küche:	Estrich mit Fliesen
Bad:	Estrich mit Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	EG: schwimmender Estrich DG: Spanplatten, teilweise mit Teppichbelag
Wandbekleidungen	
Küche:	Gipskartonplatten (bis zu einer Höhe von ca. 0,8 m entfernt); Fliesenspiegel an der Objektwand
Bad:	Gipskartonplatten mit Fliesen, ca. 1,66 m hoch, darüber Tapeten
Wohn- und Schlafräume:	EG: Gipskartonplatten (bis zu einer Höhe von 0,82 m entfernt), darüber tlw. mit Tapeten

Deckenbekleidungen	
Küche:	Holzvertäfelung
Bad:	Holzvertäfelung
Wohn- und Schlafräume:	Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; vereinzelt mit Rollläden; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Fliesen bzw. mit Spaltklinkern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit seitlichem Lichtelement aus Glasbausteinen <u>Zimmertüren:</u> EG: nicht vorhanden DG: einfache Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad 1:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster <u>Bad 2:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

3.2.7 Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel

Der bauliche Zustand ist bedingt durch den Wasserschaden als schlecht zu bezeichnen. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden Das Garagendach ist undicht, es kommt zu Einregnungsschäden. Die Kosten der Abdichtung der Garage (Überkleben der Bitumenpappe an den schadhaften Stellen, Erneuerung der Gipskartondecke an den schadhaften Stellen) -5.000,00 € Nach dem Wasserschaden wurden in den Wohnräumen im Erdgeschoss sämtliche Oberbeläge entfernt. Die Innentüren inkl. Zargen sind nicht mehr vorhanden. Die Gipskartonplatten wurden bis zur einer Höhe von 0,8 m in den Wohnräumen entfernt. Die Küche wurde demontiert. Malerarbeiten sind in allen Räumen erforderlich. Die Bäder entsprechen nicht mehr dem Anspruch an die heutige Wohnkultur und sind erneuerungsbedürftig. Die Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit 900 € pro m² Wohnfläche (EG) kalkuliert. (104,47 m² Wohnfläche x 900 €/m² ergibt Sanierungs- bzw. Modernisierungskostenansatz von 94.023,00 €) -94.023,00 € Diverse Kleinschäden -7.500,00 € Es sind diverse Kleinschäden vorhanden. Der Tritt ist bedingt durch Frostschäden abgängig. Vereinzelte fehlen Dachpfannen, Gratpfannen haben sich gelöst. Durch den Marderschaden/Einregnungsschäden ist die Dachisolierung punktuell schadhaft. Der Gasheizkessel wurde demontiert. Es wird unterstellt, dass dieser nicht mehr funktionsfähig ist. -12.000,00 € Die Kosten des Austauschs wurden mit 12.000,00 € im Gutachten berücksichtigt.	-118.523,00 €
Summe	-118.523,00 €

3.3 Garagen

zwei Garagen, Abstellraum;

Baujahr: Garagen ca. 1982; Anbau Abstellraum ca. 1994

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendmauerwerk;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Bitumenpappe auf Holzschalung;

Tor: zweiflügelige Tore aus Holzwerkstoffplatten;

Boden: Beton;

Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss vorhanden

Flächen:

Garage 1 (links): ca. 40,76 m²

Garage 2 (rechts): ca. 33,69 m²

Abstellraum: ca. 17,92 m²

Insgesamt sehr einfacher Bauzustand, das Dach ist undicht, es kommt zu Einregnungsschäden.

Die rechte Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Einfriedung, Garten verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst 2 Garagen bebaute Grundstück in 25712 Hochdonn, Brückenblick 2 zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Süderhastedt	810	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hochdonn	4	64	812 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	812 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.05.2026	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	812	× 1,000	E03
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,950	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	42,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 42,75 €/m ²	
Fläche	× 812 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 34.713,00 € <u>rd. 34.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 insgesamt **34.700,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.
E 04	Anpassung der Ecklage im Vergleich zum Normgrundstück mit dem Wertfaktor 0,95 (aufgrund Erhöhter Einsehbarkeit, erhöhter Pflegeaufwand der Grenzen)

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	662,00 €/m² BGF	425,00 €/m² NF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	268,00 m²	
• Nutzfläche (NF)	x		92,40 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	187.416,00 €	39.270,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	362.462,54 €	75.948,18 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	362.462,54 €	75.948,18 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND), Zustandsbedingt		28 Jahre	10 Jahre
• prozentual		60,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,4	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	144.985,02 €	15.189,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		160.174,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.203,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	163.378,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	198.078,15 €
Sachwertfaktor	x	1,17
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	231.751,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	118.523,00 €
Sachwert	=	113.228,44 €
	rd.	113.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.

Die Berechnung der Wohnflächen (WF)) wurde der Bauakte entnommen.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.
- BGF:

13,72 m x 9,77 m x 2 (Erdgeschoss und Dachgeschoss) ergibt BGF von **rund 268 m²**

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Zuschlag für den Ausbau des Dachgeschosses zu den Normalherstellungskosten	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (160.174,66 €)	3.203,49 €
Summe	3.203,49 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1981 errichtete Gebäude wurde zustandsbedingt fiktiv saniert / modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen		Tatsächliche Punkte			
			Unterstellte Maßnahmen		
Erneuerung des Heizkessels			1,0		
Sanierung des Innenausbau im Erdgeschoss nach dem Wasserschaden			1,0		
Summe			2,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1981 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-118.523,00 €
• Das Garagendach ist undicht, es kommt zu Einregnungsschäden. Die Kosten der Abdichtung der Garage (Überkleben der Bitumenpappe an den schadhaften Stellen, Erneuerung der Gipskartondecke an den schadhaften Stellen)	-5.000,00 €	
• Nach dem Wasserschaden wurden in den Wohnräumen im Erdgeschoss sämtliche Oberbeläge entfernt. Die Innentüren inkl. Zargen sind nicht mehr vorhanden. Die Gipskartonplatten wurden bis zur einer Höhe von 0,8 m in den Wohnräumen entfernt. Die Küche wurde demontiert. Malerarbeiten sind in allen Räumen erforderlich. Die Bäder entsprechen nicht mehr dem Anspruch an die heutige Wohnkultur und sind erneuerungsbedürftig.	-94.023,00 €	
• Die Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit 900 € pro m² Wohnfläche (EG) kalkuliert. (104,47 m² Wohnfläche x 900€/m² ergibt Sanierungs- bzw. Modernisierungskostenansatz von 94.023,00 €)		
• Diverse Kleinschäden Es sind diverse Kleinschäden vorhanden. Der Tritt ist bedingt durch Frostschäden abgängig. Vereinzelt fehlen Dachpfannen, Gratpfannen haben sich gelöst. Durch den Marderschaden/Einregnungsschaden ist die Dachisolierung punktuell schadhaft.	-7.500,00 €	
• Der Gasheizkessel wurde demontiert. Es wird unterstellt, dass dieser nicht mehr funktionsfähig ist. Die Kosten des Austauschs wurden mit 12.000,00 € im Gutachten berücksichtigt.	-12.000,00 €	
Summe		-118.523,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **113.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst 2 Garagen bebaute Grundstück in 25712 Hochdonn, Brückenblick 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Süderhastedt	810	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochdonn	4	64

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 mit rd.

113.000 €

in Worten: einhundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

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

Meldorf, den 19. Mai 2026

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse / Schnitt
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Ansicht Süd



Ansicht von der Auffahrt



Doppelgarage



verwilderter Garten



Wohnzimmer EG



verwilderter Garten



Küche EG



Bad EG



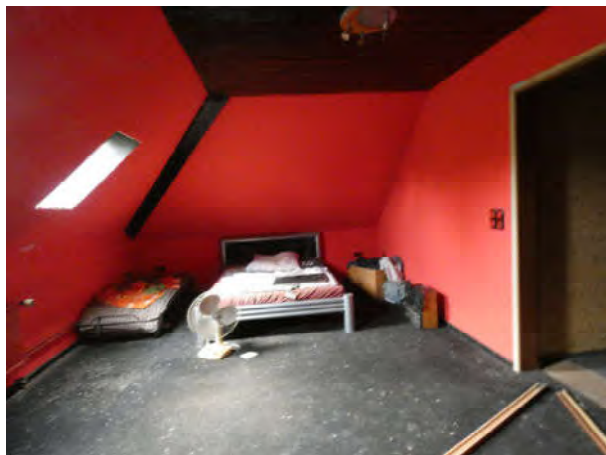
Flur EG



Zimmer EG



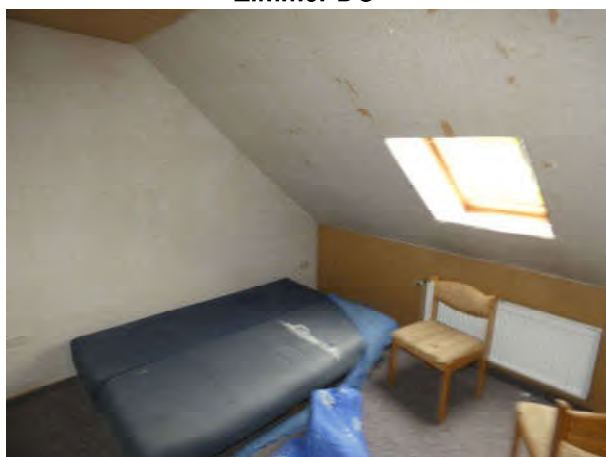
Bodenraum / Marderschaden



Zimmer DG



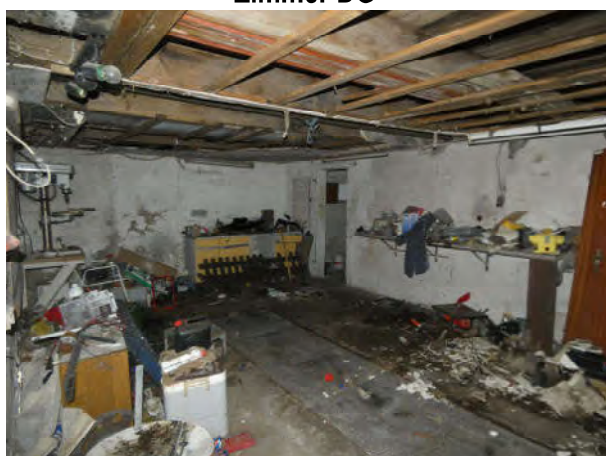
Unrat auf dem Grundstück



Zimmer DG



demonzierter Gaskessel



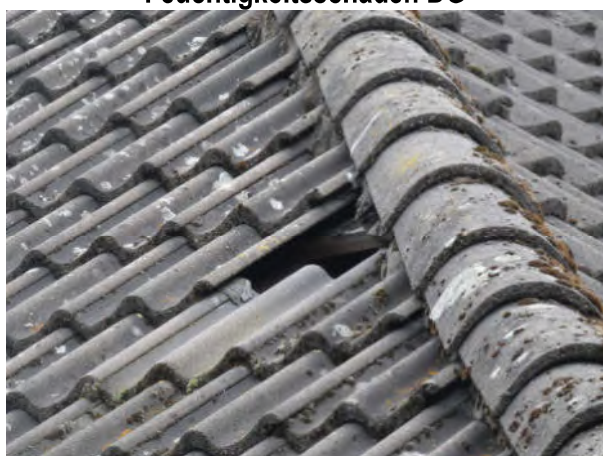
Garage



Feuchtigkeitsschaden DG



Abstellraum / Feuchtigkeitsschaden Dach



Schaden an der Dacheindeckung



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.04.2026

Flurstück: 64
Flur: 4
Gemarkung: Hochdonn

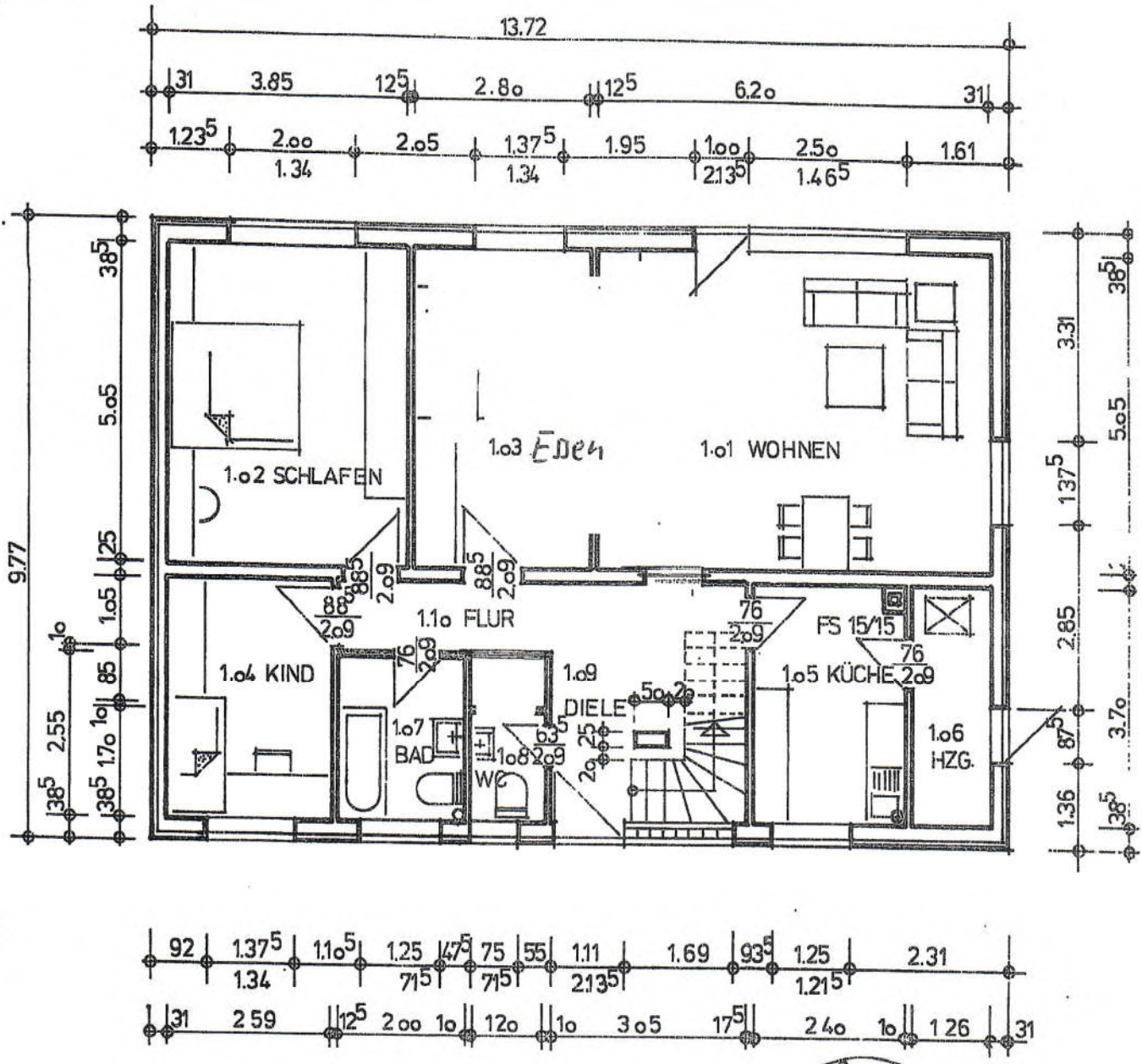
Gemeinde: Hochdonn
Kreis: Dithmarschen

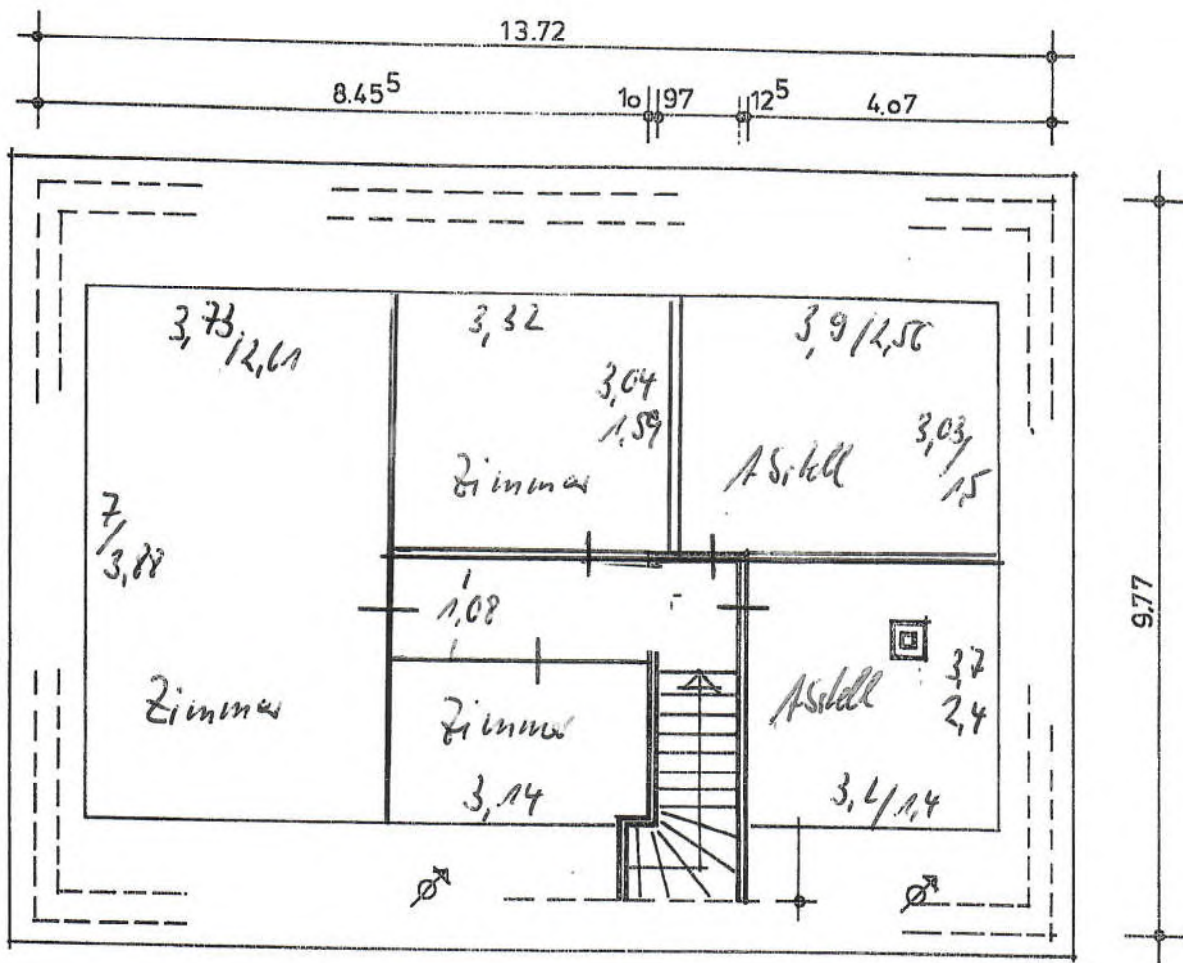
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

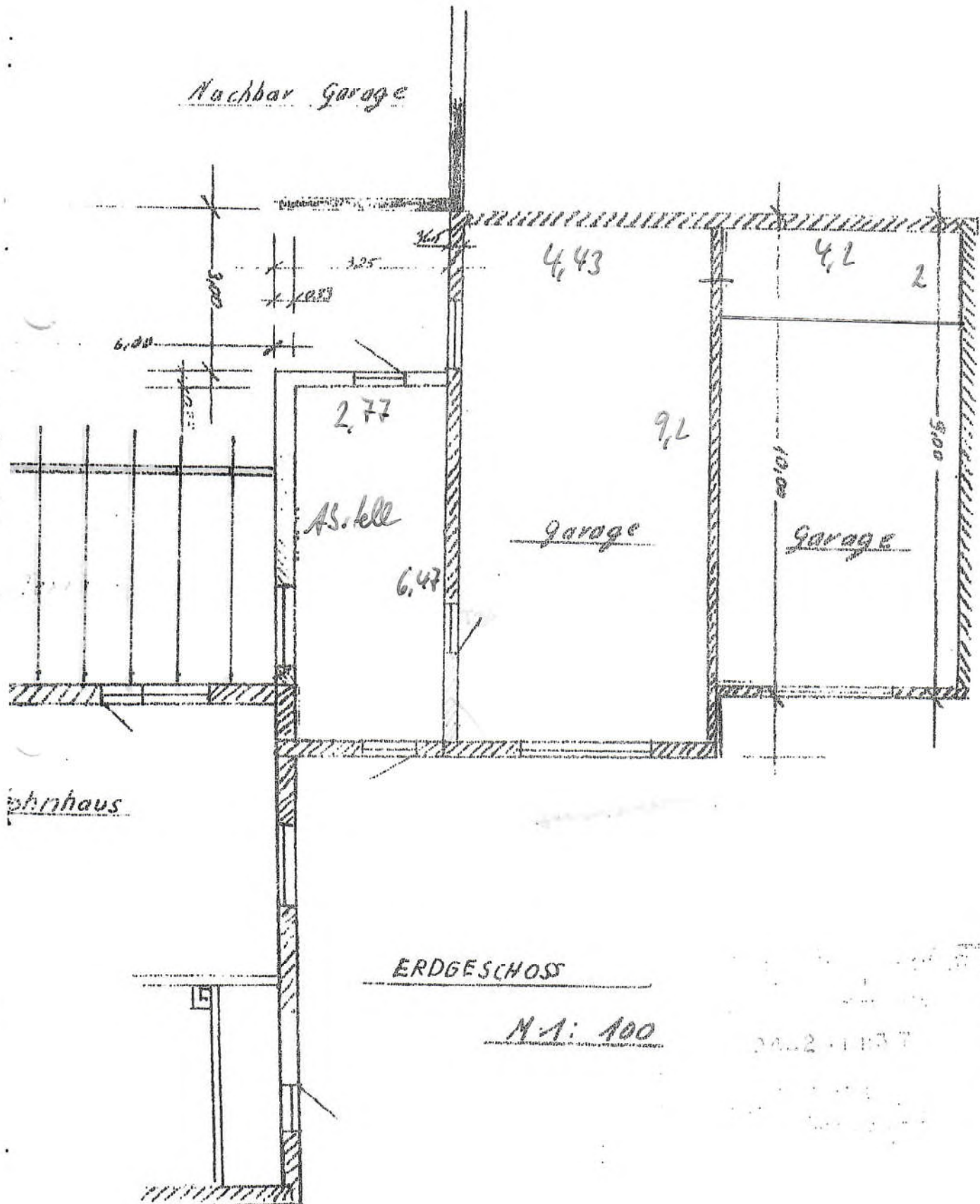


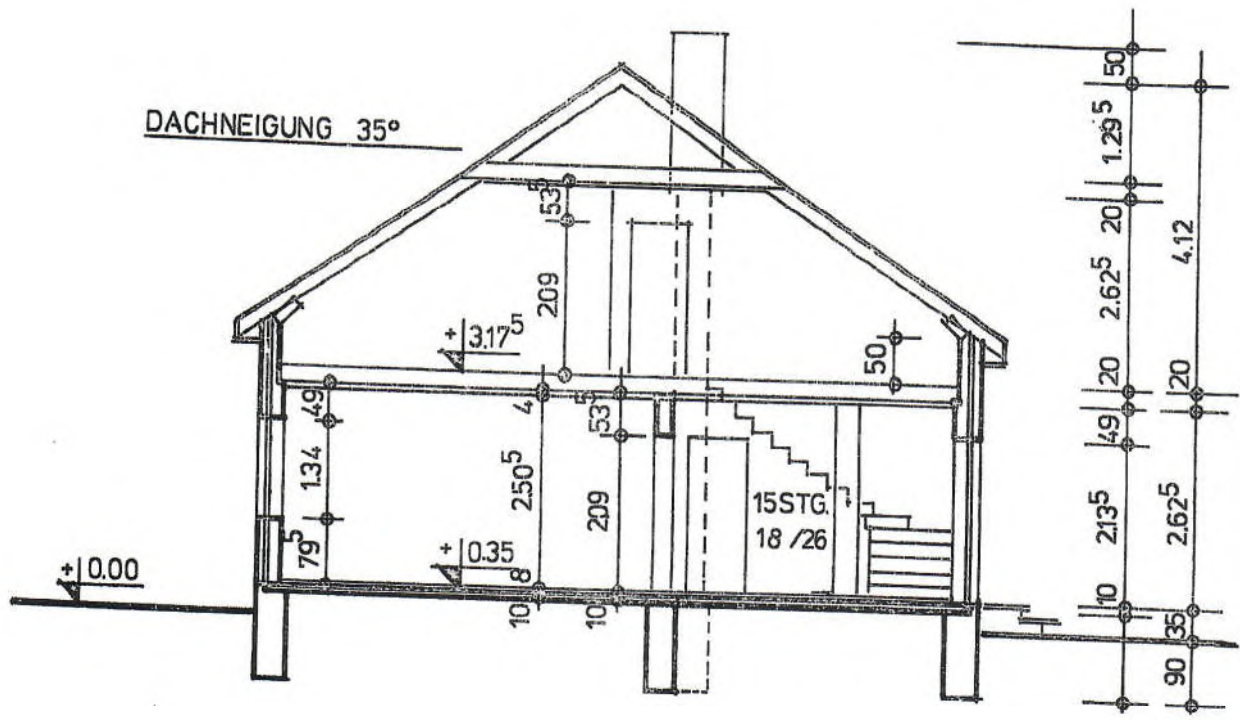
Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de













**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

Telefon: 0481/97-
Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

Kreis Dithmarschen
Telefon: 0481/97-0
Fax: 0481/97-1499
info@dithmarschen.de
www.dithmarschen.de

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
3829
01.04.2026

Mein Zeichen
221/55

Heide,
10.04.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 64, Flur 4, Gemarkung Hochdonn
Brückenblick 2, 25712 Hochdonn

Sehr geehrter Herr Baumann,

für das o. a. Flurstück sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis
vorhanden.

Kostenfestsetzung:

Die Erteilung dieser Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach der
Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten
der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO) in zurzeit gel-
tender Fassung gebührenpflichtig. Gemäß Tarifstelle 8.2 beträgt die
Gebühr für diese Auskunft

60,00 €.

Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der an-
gegebenen Konten des Kreises Dithmarschen zum

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 26936, Brückenblick 2, Hochdonn

zu überweisen.

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag:
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO

Gläubiger-ID: DE43 7770 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust-ID-Nummer: DE 134806570

Neubau

Bauvorhaben: Einfamilienhaus

Bevor: Gerhard Hr. Rithwarschen

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Berechnungsansätze Anleitungsbispiel siehe Rückseite		Wohn- und Schlafräume smachl. Küchen Anzahl 2)	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Neberräume ³⁾ m ²	(Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
<u>ERDGESCHOSS:</u>						
1.0.1	Wohnzimmer: (6,20x5,05) x 0,97	1	30,37			
1.0.2	Elternschlafzimmer: (3,85x5,05) x 0,97	1	18,85			
1.0.3	Kinderzimmer <i>fehlt Eisen</i> (2,80x5,05) x 0,97	1	13,72			
1.0.4	Kinderzimmer: (2,59x3,70) x 0,97	1	9,30			
1.0.5	Küche: (2,40x3,70) x 0,97	1		8,61		
1.0.6	Heizungsraum: (1,26x3,70) x 0,97				4,52	
1.0.7	Badezimmer: (2,00x2,55) x 0,97				4,95	
1.0.8	Gäste - WC: (1,20x1,70) x 0,97				1,98	
1.0.9	Diele: (3,05x3,70)-(3,30x0,97)-0,50x 0,25) x 0,97				7,72	
1.1.0	Flur: (1,05x3,40) x 0,97				3,46	
1.1.1	Abstellkammer <i>fehlt mit zum Bad)</i> (1,20x0,85) x 0,97				0,99	
		5	72,24	8,61	23,62	
			zusammen 104,47 qm			