

# 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: 30.07.2025

Az.: 4168-1547

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 2/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als

**Garten / Zuwegung genutzte Grundstück  
in 25788 Hollingstedt, Süderheide (keine Hausnummer, Flurstück 82)**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Delve	152	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollingstedt	5	82

Eigentümerin  
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.07.2025 ermittelt mit rd.  
**8.350 €.**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
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 .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Nebengebäude .....	9
3.2	Außenanlagen .....	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	10
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	10
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	11
4.5	Vergleichswertermittlung .....	12
4.5.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	12
4.6	Verkehrswert .....	13
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>14</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	14
5.3	Verzeichnis der Anlagen .....	14

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten / Zuwegung

Objektadresse: Süderheide (keine Hausnummer, Flurstück 82)  
25788 Hollingstedt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Delve, Blatt 152, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Hollingstedt, Flur 5, Flurstück 82,  
**Fläche 763 m<sup>2</sup>**

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1  
25704 Meldorf

**Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 2/25**

Auftrag vom 28.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümerin lt. Grundbuch:

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der  
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 29.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 29.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 29.07.2025

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: --- und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

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

#### **1.4 Gerichtsfragen**

1. Das Grundstück nicht vermietet, wird aber als Zuwegung für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Süderheide 10 genutzt.
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 wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Ein Kaminkehrer ist nicht erforderlich.
8. Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Hollingstedt; Bundesland: Schleswig-Holstein Kreis: Dithmarschen Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider Höhe: 5 m ü. NHN Fläche: 9,74 km <sup>2</sup> Einwohner: 320 (31. Dez. 2024) Bevölkerungsdichte: 33 Einwohner je km <sup>2</sup> Postleitzahl: 25788 Vorwahl: 04836 Kfz-Kennzeichen: HEI, MED Gemeindeschlüssel: 01 0 51 053
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Husum  <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 75,7 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel; B 202: St. Peter-Ording – Friedrichstadt – Rendsburg – Kiel  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 18,1 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> größerer DB-Bahnhof in Heide vorhanden (ca. 15,2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrzeit

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, weiterführende Schule und Ärzte sowie die zuständige Amtsverwaltung in Hennstedt (ca. 5,9 km entfernt) vorhanden; kleinere Einkaufsmöglichkeit in Delve (ca. 2 km entfernt) ansässig
---------------------	--

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 5 m

mittlere Tiefe:  
ca. 73 m

Grundstücksgröße:  
**insgesamt 763,00 m<sup>2</sup>**

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform;  
Pfeifenkopfgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nördlich eingefriedet einen ldw. Nutzzaun, westlich durch einen Knick mit Bewuchs, an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Auffahrt befindet sich ein Resthofgebäude auf der Grundstücksgrenze
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 15.01.2025 vor.

**Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Delve, Blatt 152, keine wertbeeinflussende Eintragung.**

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind augenscheinlich nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.05.2025 vor.

**Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.**

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. **Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.**

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

**Gemäß Auskunft der Kreisbauverwaltung ist das Grundstück nicht bebaubar.**

**Eine zweite, rückwärtige Baureihe ist in dieser Lage nicht zulässig.**

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).  
Die Fläche ist als Gartenland zu bewerten.

**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 Wertermittlungstichtag 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 unbebaut und wird im vorderen Bereich als Zufahrt für das Grundstück Süderheide 10 genutzt. Der rückwärtige Bereich wird als Garten genutzt.



### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Nebengebäude**

keine vorhanden

#### **3.2 Außenanlagen**

Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten / Zuwegung genutzte Grundstück in 25788 Hollingstedt, Süderheide (keine Hausnummer, Flurstück 82) zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Delve	152	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hollingstedt	5	82	763 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.07.2025
Entwicklungsstufe	=	Gartenland, sonstige Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	763 m <sup>2</sup>
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### 4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.07.2025	× 1,050	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	47,25 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland, sonstige Fläche	× 0,250	E03
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,900	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	10,63 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	10,63 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	763 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	8.110,69 €
		rd.	<b>8.110,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 insgesamt **8.110,00 €**.

#### 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 Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die geringe Nutzbarkeit (Gartenland) im Vergleich zum Richtwertgrundstück (Bauland) wird mit dem Faktor 0,25 berücksichtigt.  Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Dithmarschen beträgt der Wert von Gartenland im Vergleich zu Bauland 25% des Richtwertes.
E 04	Die Wertbeeinflussung durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt (Pfeifenkopfgrundstück) wird mit dem Wertfaktor 0,9 berücksichtigt.

#### 4.5 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.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>8.110,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>243,30 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>8.353,30 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>–</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>8.353,30 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>–</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>8.353,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>8.350,00 €</b>

##### 4.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % des Bodenwerts	243,30 €
Summe	243,30 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **8.350,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten / Zuwegung genutzte Grundstück in 25788 Hollingstedt, Süderheide (keine Hausnummer, Flurstück 82)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Delve	152	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollingstedt	5	82

wird zum Wertermittlungstichtag 29.07.2025 mit rd.

**8.350 €**

**in Worten: achttausenddreihundertfünfzig 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 30. Juli 2025

**Digital signiert**

---

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



**Straßenansicht I**



**Ansicht von Osten Richtung Westen**



**westlicher Teil des Grundstücks (rückwärtig)**







# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.04.2025

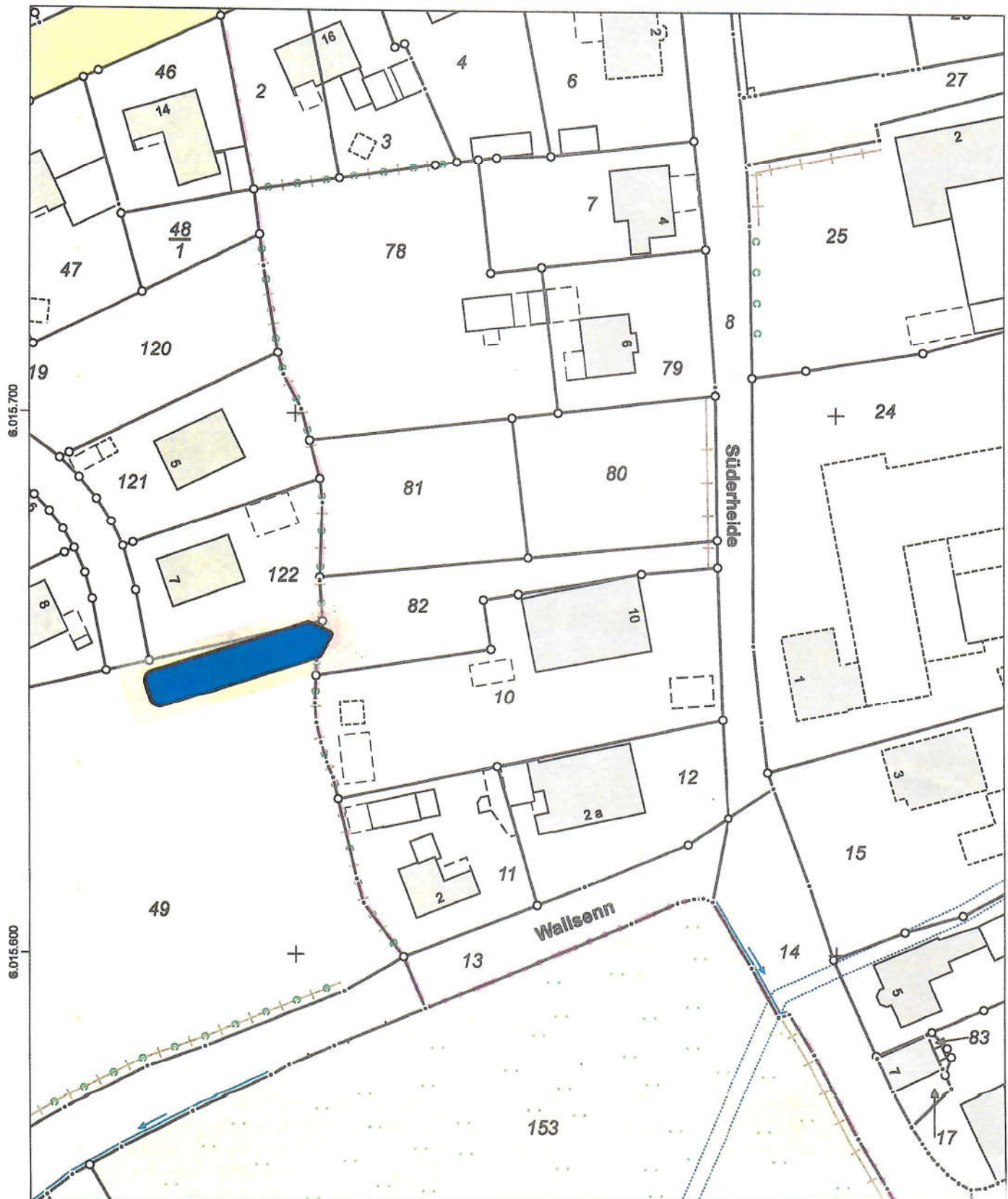
Flurstück: 82  
Flur: 5  
Gemarkung: Hollingstedt

Gemeinde: Hollingstedt  
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

vorab per Email: [svenbaumann@freenet.de](mailto:svenbaumann@freenet.de)

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
4168  
21.04.2025

Mein Zeichen  
221/55

Heide,  
15.05.2025

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

- Flurstück 82, Flur 5, Gemarkung Hollingstedt  
**Süderheide, 25788 Hollingstedt**

**Kreis Dithmarschen**  
Telefon: 0481/97-0  
Fax: 0481/97-1499  
[info@dithmarschen.de](mailto:info@dithmarschen.de)  
[www.dithmarschen.de](http://www.dithmarschen.de)

Sehr geehrter Herr Baumann,

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

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

**Kostenfestsetzung:**

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

**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

**60,00 €.**

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

**Verwendungszweck:**

**52112.43114, PK 28936, Flst. 82, Flur 5, Gem. Hollingstedt**

zu überweisen.