

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: 14.01.2026

Az.: 4191-1585

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 20/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Resthof bebaute Grundstück

in 25764 Schülp, Schülper Chaussee 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	86	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schülp	5	151/1

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

sowie

sowie

sowie

-als Miteigentümer zu je 1/4-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

12.01.2026 ermittelt mit rd.

102.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 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
1.4.1	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
2.3.1	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	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	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	Resthof Wohntrakt	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Resthof	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2.7	Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung	11
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
3.4.1	Lageplan	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	13
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.5	Sachwertermittlung	15
4.5.1	Sachwertberechnung	15
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.6	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Resthof mit Wohn- und
Wirtschaftstrakt

Objektadresse: Schülper Chaussee 18
25764 Schülpe

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wesselburen, Blatt 86, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Schülpe, Flur 5, Flurstück 151/1,
Fläche 1.517 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 20/25

Auftrag vom 07.08.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

sowie

sowie

sowie

-als Miteigentümer zu je 1/4-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der
Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 12.01.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

- Tag der Ortsbesichtigung: 12.01.2026
- Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Eine Innenbesichtigung wurde von nicht zugelassen.
- Teilnehmer am Ortstermin: , (teilweise) und der Sachverständige ,
Die Parteien wurden durch Einwurfeinschreiben über den Ortstermin informiert. Im Termin untersagte den Zutritt zum Gebäude.
Eine Außenbesichtigung wurde von ihm erlaubt.
- 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. Die Liegenschaft wird vom Miteigentümer bewohnt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich -soweit von außen ersichtlich- nicht auf dem Grundstück.
4. Zum Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten kann keine Aussage getroffen werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist , , 25591 Ottenbüttel.
8. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

1.4.1 Hinweise

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Im Gutachten wird unterstellt, dass der Außenzustand dem Innenausbau hinsichtlich Baujahr und Wertigkeit entspricht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl:

Schülp;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Büsum-Wesselburen
Höhe: 1 m ü. NHN
Fläche: 9,27 km²
Einwohner: 382 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte: 41 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25764
Vorwahl: 04833
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 105

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2)

nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Husum, Heide

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 95,6 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel;
B 203: Büsum – Heide – Rendsburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 13,7 km entfernt)

Bahnhof:
in Wesselburen vorhanden (ca. 4,2 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 350 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte
ca. 3,5 km entfernt in Wesselburen ansässig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 35 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.517,00 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Landesstraße 156); Straße mit mäßigem Verkehr

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kleinkläranlage auf dem Grundstück **(entspricht nicht der aktuellen DIN-Norm)**; Telefonanschluss

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

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

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

2.3.1 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Der rückwärtige Schuppen ist in einer Fläche von ca. 40 m² auf das Nachbargrundstück (Flurstück 184 der Flur 5, Gemarkung Schülpe) überbaut. Der Überbau wird im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Schuppen abgängig ist und im Gutachten die Freilegungskosten fiktiv berücksichtigt werden; teilweise eingefriedet durch Maschendrahtzaun, landwirtschaftlichen Nutzzaun und Bewuchs

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 04.03.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wesselburen, Blatt 86, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Nießbrauch für ;

Lfd. Nr. 2: Reallast (häusliche Hege und Pflege) für

;

**Lfd. Nr. 3: Rückauffassungsvormerkung
-aufschiebend bedingt- für**

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.

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht bekannt.

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 13.01.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Resthof bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wird bewohnt von .

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 Resthof Wohntrakt

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Resthof mit Stallanbau, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

Baujahr: unbekannt

Modernisierungen in den letzten Jahren: keine erkennbar

Flächen Die Bruttogrundfläche (BGF) des Stammgebäudes (Wohnhaus) beträgt ca. 163 m², die BGF der angebauten Garage incl. Stallanbau beträgt ca. 55 m².
Die BGF des rückwärtigen Schuppens beträgt ca. 114 m².

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

Außenansicht: insgesamt Verblendmauerwerk;
Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohngebäude siehe Anlage 4 (Grundriss Erdgeschoss lt. Bauakte);
im Dachgeschoss soll lt. sich ein Flur nebst zwei Zimmern befinden.
Eine Baugenehmigung für den Ausbau om Dachgeschoss liegt nicht vor.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkenlage
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl mit Zwerchgiebel zur Straße <u>Dachform:</u> ungleichschenkeliges Satteldach mit Zwerchgiebel zur Straße <u>Dacheindeckung:</u> Welleternittafeln; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage; gemäß Auskunft der Kreisverwaltung entspricht die Anlage nicht der DIN; ein neuer Eigentümer ist verpflichtet die Kläranlage DIN-gerecht herzustellen. Die Kosten für eine Erneuerung der Kläranlage wurden mit pauschal 9.500 € im Gutachten berücksichtigt.
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 1975; Hersteller SBS; Der Ölkessel ist älter als 50 Jahre und aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten des Austausch wurden mit 10.500 € im Gutachten berücksichtigt.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Innenausbau unbekannt

3.2.5.1 Resthof

Fenster:	ältere Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke außen aus Spaltklinkern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon über dem Anbau

3.2.7 Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist ausreichend.
Es besteht ein Unterhaltungstau.

- Der Ölheizkessel ist überaltert und aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten wurden mit pauschal 10.500,00 € (neuer Kessel inkl. Einbau und Deponie der Altanlage) berücksichtigt.
- Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung entspricht die Kläranlage auf dem Grundstück nicht den
- aktuellen Anforderungen. Die erforderliche DIN-gerechte Erneuerung der Anlage wird mit 9.500 € im Gutachten berücksichtigt.
- Die rückwärtigen Schuppen sind abgängig. Die Kosten der Freilegung incl. Abfuhr und Deponiekosten wurden mit 125 € pro m² Bruttogrundfläche (114 m² BGF x 125 €/m² BGF ergibt Freilegungskosten von 14.250,00 €)
- Am Mauerwerk zur Straße sind a) Fugenschäden und b) wurde der fehlende Fenstersturz nur laienhaft repariert. Die Kosten der Sanierung incl. Gerüststellung wurden mit 4.000 € im Gutachten berücksichtigt.
- Der nördliche Unterstand ist abgängig. Das Dach ist mit Welleternitplatten belegt (wahrscheinlich mit Asbest belastet).
Die Kosten der Freilegung incl. Abfuhr und Deponiekosten wurden mit pauschal 2.000 € berechnet.

3.3 Nebengebäude

a) nördlicher Unterstand (abgängig)



einfachste Bauweise, Metallständerkonstruktion, gering geneigtes Pultdach mit Welleternitplatten als oberer Abschluss

b) rückwärtiger Schuppen



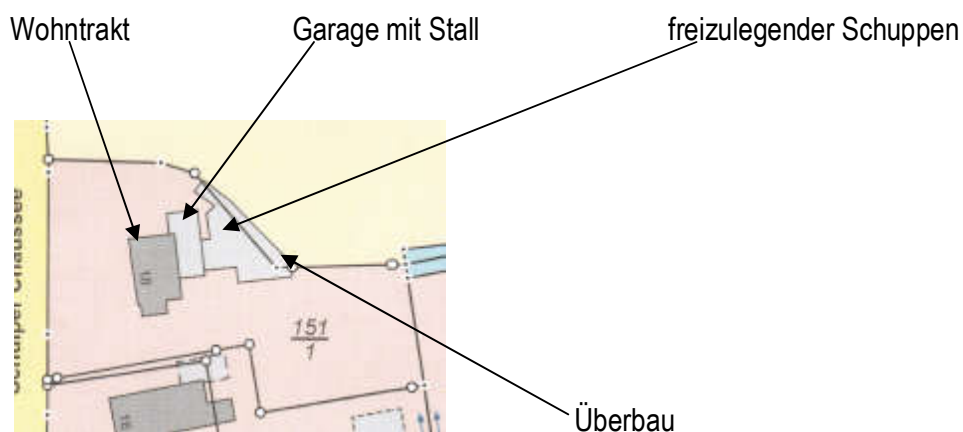
abgängiger Schuppen, größtenteils mit verzinkten Blechtafeln beplankt, Dach mit verzinkten Blechtafeln als oberer Abschluss

Das Gebäude ist abgängig.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4.1 Lageplan



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Resthof bebaute Grundstück in 25764 Schülpl, Schülper Chaussee 18 zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wesselburen	86	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schülpl	5	151/1	1.517 m²

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 **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.517 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 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)	= 50,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.01.2026	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.517	× 0,835	E03
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,950	E04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	39,66 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	39,66 €/m ²
Fläche		×	1.517 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	60.164,22 €
		rd.	60.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 insgesamt **60.200,00 €**.

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	Im Vergleich zum Normgrundstück verspringt das Bewertungsgrundstück rückwärtig. Die Wertbeeinflussung wird mit dem Wertfaktor 0,95 in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Resthof Wohntrakt	Resthof Garage und angebauter Stall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	674,00 €/m ² BGF	275,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	163,00 m ²	55,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	109.862,00 €	15.125,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.01.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	208.298,35 €	28.677,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	208.298,35 €	28.677,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear (folgt dem Hauptgebäude)
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		85,71 %	85,71 %
• Faktor	x	0,1429	0,1429
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	29.765,83 €	4.097,94 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	32.765,83 €	4.097,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		36.863,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.843,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	38.706,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	98.906,96 €
Sachwertfaktor	x	1,49
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	147.371,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.779,57 €
Sachwert	=	101.591,80 €
	rd.	102.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Die Maße wurden den Bauantragsunterlagen 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.

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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Resthof Wohntrakt

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon über dem Anbau	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (36.863,77 €)	1.843,19 €
Summe	1.843,19 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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: Resthof Wohntrakt

Das Gebäude wurde zustandsbedingt fiktiv modernisiert. Zur modellkonformen Berechnung wurde ein Ursprungsbaujahr von 1900 berücksichtigt.

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

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Tatsächliche Punkte			
	Durchgeführte Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen		
Modernisierung des Heizkessels	0,0	1,0		
Summe	0,0	1,0		

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

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.

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.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für Risiken aus der nicht erfolgten Innenbesichtigung	-5.529,57 €
<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung ist ein Risikoabschlag in Höhe von 15% des vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. -15,00 % von 36.863,77 € ergibt Risikoabschlag von 5.529,57 € 	
Weitere Besonderheiten	-40.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Der Ölheizkessel ist überaltert und aus energetischen Gründen auszutauschen. Die Kosten wurden mit pauschal 10.500,00 € (neuer Kessel inkl. Einbau und Deponie der Altanlage) berücksichtigt. -10.500,00 € Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung entspricht die Kläranlage auf dem Grundstück nicht den aktuellen Anforderungen. Die erforderliche DIN-gerechte Erneuerung der Anlage wird mit 9.500 € im Gutachten berücksichtigt. -9.500,00 € Die rückwärtigen Schuppen sind abgängig. Die Kosten der Freilegung incl. Abfuhr und Deponiekosten wurden mit 125 € pro m2 Bruttogrundfläche (114 m2 BGF x 125 €/m2 BGF ergibt Freilegungskosten von 14.250,00 €) -14.250,00 € Am Mauerwerk zur Straße sind a) Fugenschäden und b) wurde der fehlende Fenstersturz nur laienhaft repariert. Die Kosten der Sanierung incl. Gerüststellung wurden mit 4.000 € im Gutachten berücksichtigt. -4.000,00 € Der nördliche Unterstand ist abgängig. Die Kosten der Freilegung incl. Abfuhr und Deponiekosten wurden mit pauschal 2.000 € berechnet. -2.000,00 € 	
Summe	-45.779,57 €



defekter Sturz / Fugenschäden

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. **102.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof bebaute Grundstück in 25764 Schülpe, Schülper Chaussee 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesselburen	86	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schülpe	5	151/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 mit rd.

102.000 €

in Worten: einhundertzweitausend 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 14. Januar 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.

Bewertungsobjekt:

Schülper Chaussee 18, 25764 Schülpe

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
Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Straßenansicht IV



Straßenansicht III



rückwärtige Ansicht Wohntrakt



rückwärtiger Garten



rückwärtige Ansicht Stalltrakt



Schäden am Fenstersturz / Verblendmauerwerk



rückwärtige Ansicht Stalltrakt



rückwärtige Ansicht Stalltrakt



Unterstand



rückwärtige Ansicht Stalltrakt



rückwärtige Ansicht Stalltrakt



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.08.2025

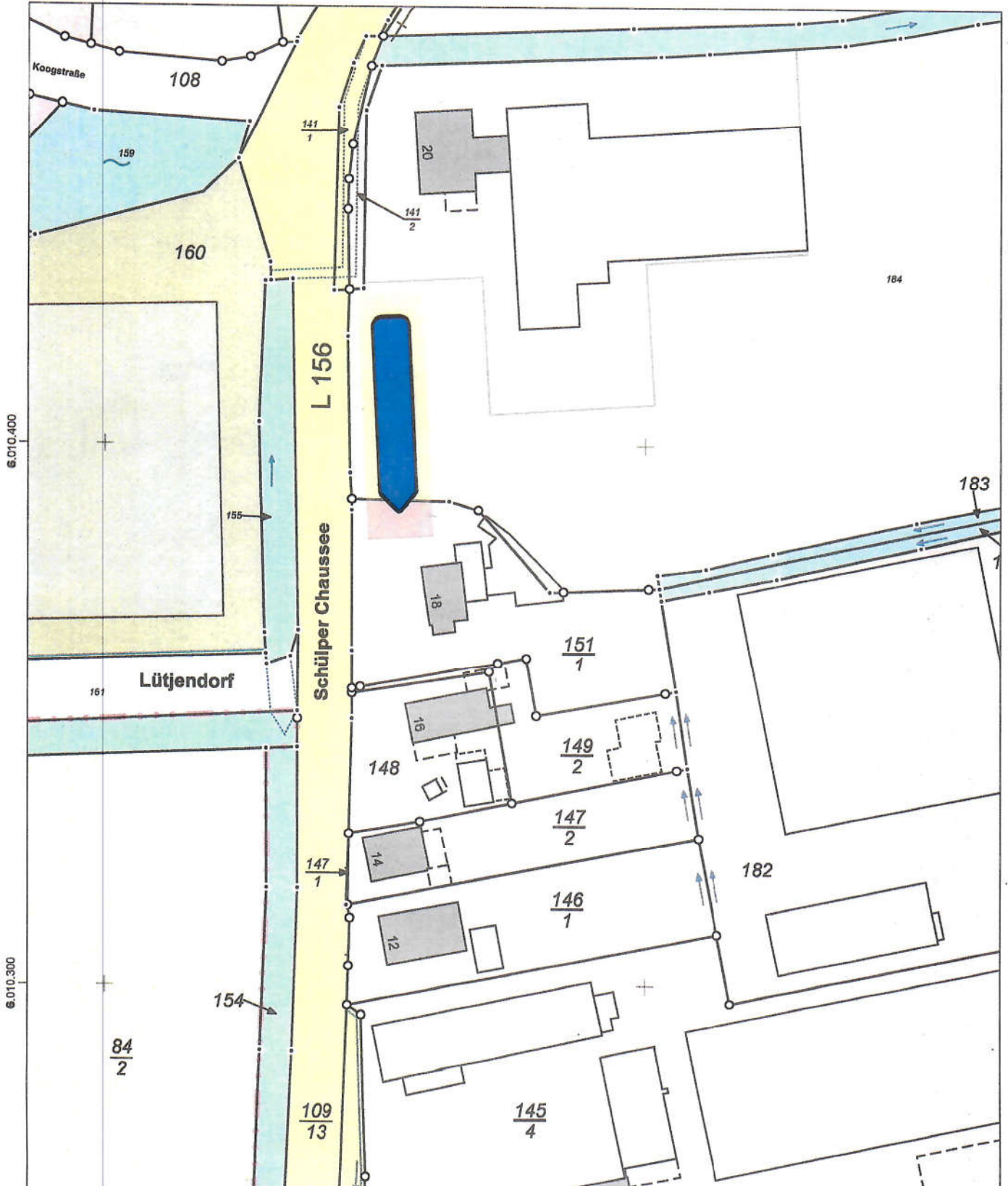
Flurstück: 151/1
Flur: 5
Gemarkung: Schülpe

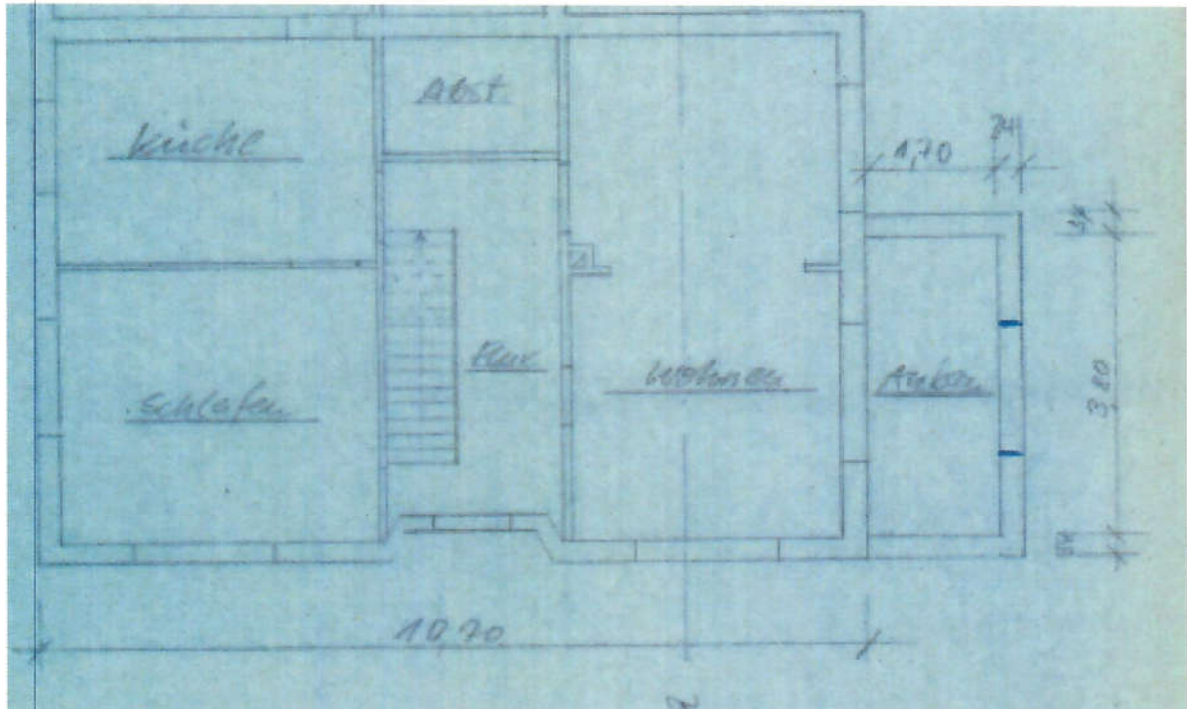
Gemeinde: Schülpe
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

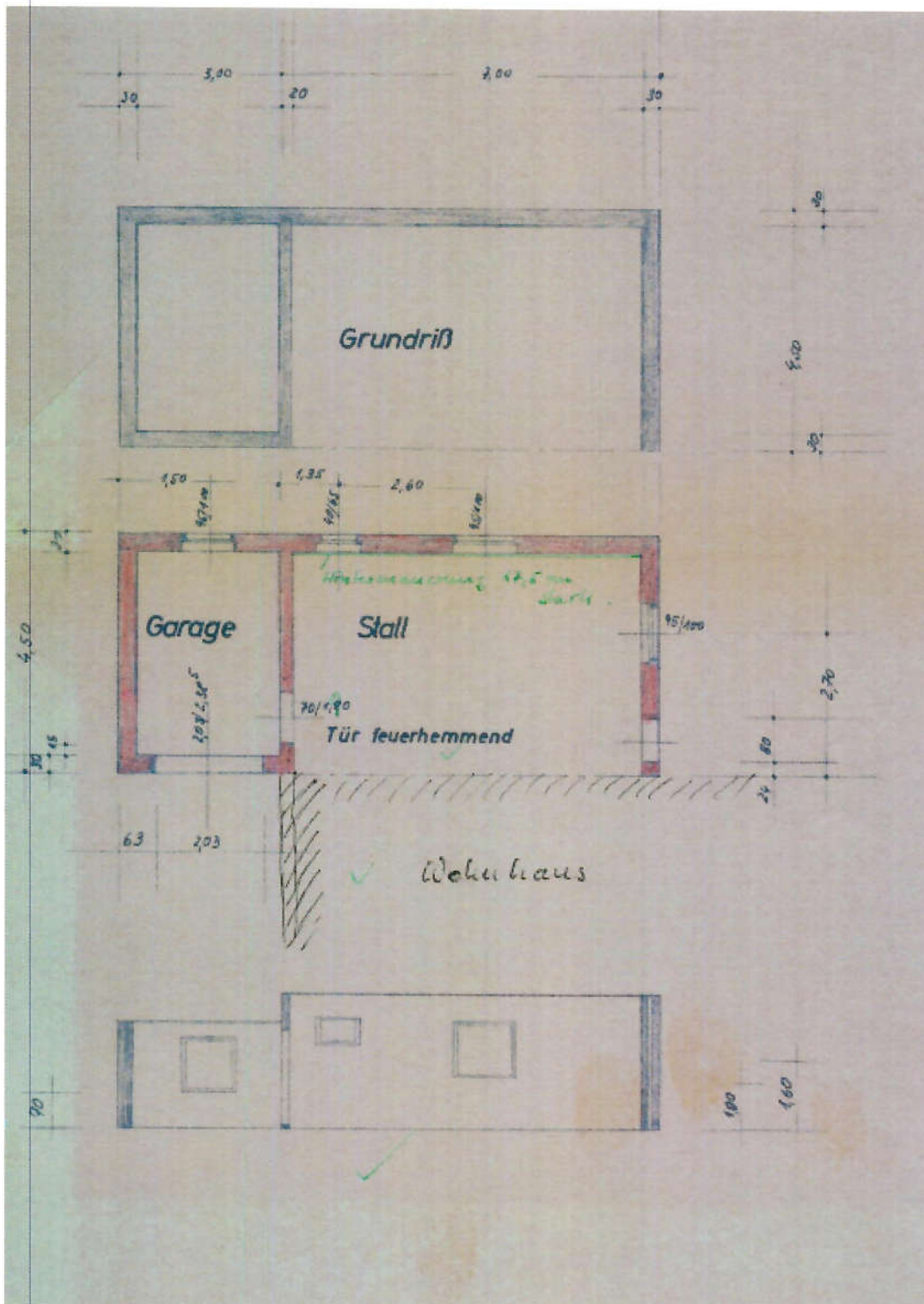


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de





Anbau eines Wohnraumes gemäß Bauantrag aus 1975



Anbau eines Stalles nebst Garage gemäß Bauantrag aus 1967,
die Rohbauabnahme erfolgte am 23.04.1968



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
4191
23.08.+25.08.2025/03.01.2026

Mein Zeichen
221/55

Heide,
13.01.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 151/1, Flur 5, Gemarkung Schülpe
Schülper Chaussee 18, 25764 Schülpe

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 geltender 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 angegebenen Konten des Kreises Dithmarschen zum

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Schülper Chaussee 18, Schülpe

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

Dithmarschen
Wat anners