

# 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: 15.01.2025

Az.: 4127-1514

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 28/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück  
in 25746 Heide, Graudenzer Straße 14**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	524	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heide	10	13/6

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

**sowie**

**sowie**

**-in Erbengemeinschaft-**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.01.2025 ermittelt mit rd.  
**237.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 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 .....	8
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	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	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	Wohnhaus .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.2.7	Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel .....	12
3.3	Garage .....	13
3.4	Nebengebäude .....	13
3.5	Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	14
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	14
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	15
4.5	Sachwertermittlung .....	16
4.5.1	Sachwertberechnung .....	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	17
4.6	Verkehrswert .....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
5.3	Verzeichnis der Anlagen .....	22

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage

Objektadresse: Graudenzer Straße 14  
25746 Heide

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heide, Blatt 524, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Heide, Flur 10, Flurstück 13/6,  
**zu bewertende Fläche 414 m<sup>2</sup>**

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1  
25704 Meldorf

**Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 28/24**

Auftrag vom 17.10.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

**sowie**

**sowie**

**-in Erbengemeinschaft-**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 11.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 11.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 11.01.2025

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.  
Das Objekt konnte dabei 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. Die Liegenschaft ist nicht vermietet.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befinden sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurden nicht bekannt.
5. Die Gebäudeversicherung konnte nicht ermittelt werden.
6. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nicht, das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und enthält keine Eintragungen.
7. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
8. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
9. Zuständiger Kaminkehrer ist **25788 Delve**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Heide;  
Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Dithmarschen  
Höhe: 7 m ü. NHN  
Fläche: 31,97 km<sup>2</sup>  
Einwohner: 22.467 (31. Dez. 2023)  
Bevölkerungsdichte: 703 Einwohner je km<sup>2</sup>  
Postleitzahl: 25746  
Vorwahl: 0481  
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED  
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 044

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 2) Nächstgelegene größere Städte:  
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg

Landeshauptstadt:  
Kiel (ca. 77 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:  
BAB 23, Zufahrt im Ort vorhanden (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:  
im Ort vorhanden (ca. 1,7 km entfernt)

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,7 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger  
Entfernung;  
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: nahezu eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 16 m

mittlere Tiefe:  
ca. 26 m

Grundstücksgröße:  
**insgesamt 414,00 m<sup>2</sup>**

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; Glasfaseranschluss möglich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; zur Straße nicht eingefriedet

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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 22.07.2024 vor.

**Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heide, Blatt 524, 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 besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Miteigentümerin ( ) 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 eine Mitteilung der Stadtverwaltung Heide aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.10.2024 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:

WR = reines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschosse (max.);

o = offene Bauweise;

**Bebauungsplan Nr. 1.1 der Stadt Heide**

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt.

**Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht baugenehmigt.**

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb 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 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 mit einem Wohngebäude nebst Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist unbewohnt.

### 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

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	ca. 1968 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 136 m <sup>2</sup> (EG: ca. 88,98 m <sup>2</sup> , DG ca. 46,99 m <sup>2</sup> ); die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 40,18 m <sup>2</sup> die Bruttogrundfläche (BGF) im EG und DG beträgt ca. 222 m <sup>2</sup> zzgl. 56 m <sup>2</sup> BGF im Teilkeller
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite: Verblendmauerwerk; Gartenseite: Wärmedämmverbundsystem; Traufseiten: Verblendmauerwerk; Sockel: verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Öllager, Heizungsraum, Flur, Vorratsraum

###### Erdgeschoss:

Diele, Küche, Bad, komb. Wohn- und Esszimmer, Kinderzimmer

###### Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Einblasdämmung
Innenwände:	tragende Innenwände im Erdgeschoss: Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über KG und EG
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Betonstufen, 1/4-gewandelt, Handlauf aus Metallrohr  <u>Geschosstreppe:</u> Kunststeintreppe, 1/4-gewandelt, besseres Metallgeländer  <u>zum Dachboden:</u> einfache Luke
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit seitlichem Lichtelement aus Glasbausteinen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzpfeftendachstuhl ohne Aufbauten (Gauben)  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (Frankfurter Pfanne); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachboden zugänglich (besitzt aufgrund der Firsthöhe kein Ausbaupotenzial); Dachflächen -soweit ersichtlich- gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen; Klingelanlage, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Heizung:	Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr lt. Schornsteinfe- ger: ca. 2009; Hersteller: Buderus; Wärmeabgabe größtenteils über Stahlradiatoren, größtenteils mit Thermostatventilen; Öllager: 2 Stahltanks im Keller, Tankgröße gesamt ca. 5.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher mit 135 l Nutzwasserinhalt vorhanden

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus

##### Bodenbeläge

Bad EG: Estrich mit Fliesen

Küche: Estrich mit Fliesen

Wohn- und Schlafräume: Estrich mit Teppichboden

##### Wandbekleidungen

Bad EG: glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,45 m hoch,  
darüber Tapeten

Küche: glatter, einfacher Putz mit Tapeten,  
Fliesenschilder an den Objektwänden

Wohn- und Schlafräume: glatter, einfacher Putz mit Tapeten

##### Deckenbekleidungen

Bad EG: Deckenputz mit Farbanstrich

Küche: Deckenputz mit Farbanstrich

Wohn- und Schlafräume: Deckenputz mit Raufasertapeten und Anstrich,  
teilweise auch nur Farbanstrich

##### Fenster:

größtenteils baualtersgemäße Fenster aus Holz mit Doppel-  
verglasung;  
4 Fensterelemente wurden in den letzten Jahren ausgetauscht  
(jetzt: Kunststofffenster mit Isolierverglasung);  
einfache Beschläge;  
Fensterbänke innen aus beschichteten Holzwerkstoffen;  
Fensterbänke außen aus Spaltklinkern

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit seitlichem Lichtelement aus Glasbausteinen
	<u>Zimmertüren:</u> Innentüren aus beschichteten Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden; <u>Bad EG:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, Entlüftung über ein Fenster <u>Bad DG:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, Entlüftung über ein Fenster
Küchenausstattung:	Einbauküche, überaltert, ohne Wertansatz im Gutachten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.7 Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel

Der bauliche Zustand ist baualtersgemäß normal unterhalten.

Folgende Aufwendungen sind zeitnah zu kalkulieren:

a) Das Dach ist an mehreren Stellen undicht. Es kommt zu Einregungsschäden.

Erforderlich ist hier die Abdichtung des Dachs, Trocknung der Sparren-dämmung sowie Malerarbeiten.

b) Es sind Putzabplatzungen am Sockel des Wohnhauses und der Garage vorhanden. Die schadhafte Stellen sind neu zu verputzen.

**Die Gesamtkosten zur Behebung der o.a. Schäden werden auf 4.500,00 € geschätzt und wurden im Gutachten berücksichtigt.**

### 3.3 Garage

Garage;

Baujahr: ca. 1972;

Bauart: Mauerwerk massiv;

Außenansicht: zum Garten: Wärmedämmverbundsystem;

Keller: nicht vorhanden;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Betondecke mit Bitumenpappe als oberer Abschluss;

Tor: Stahlschwingtor;

Boden: Beton mit Farbanstrich;

Fenster: einfach verglast;

Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss vorhanden

Innenmaß: ca. 6,93 m x 3,06 m;

Bruttogrundfläche ca. 28 m<sup>2</sup>

### 3.4 Nebengebäude

keine Weiteren vorhanden

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (rückwärtig und seitlich)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 25746 Heide, Graudenzer Straße 14 zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heide	524	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	<b>Fläche</b>
Heide	10	13/6	<b>414 m<sup>2</sup></b>

### 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 21) 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 **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	414 m <sup>2</sup>
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### 4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2025 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)	= 100,00 €/m <sup>2</sup>	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.01.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	414	× 1,16	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	116,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	116,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	414 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	48.024,00 €
		rd.	<b>48.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2025 insgesamt **48.000,00 €**.

#### 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.

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	725,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	222,00 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	25.200,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	186.150,00 €	9.800,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	343.819,05 €	18.100,60 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	343.819,05 €	18.100,60 €
<b>Alterswertminderung</b>			(folgt Hauptgebäude)
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		71,43 %	71,43 %
• Faktor	x	0,2857	0,2857
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	98.229,10 €	5.171,34 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>103.400,44 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.272,04 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>111.672,48 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>48.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>159.672,48 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,51</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>241.105,44 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>4.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>236.605,44 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>237.000,00 €</b>

## 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) nutzwertabhängiger Bauteilzuschlag Keller (450 € m <sup>2</sup> /BGF x 56 m <sup>2</sup> BGF ergibt Bauteilzuschlag von 25.200 €)	25.200,00 €
Summe	25.200,00 €

### 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 21) 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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (103.400,44 €)	8.272,04 €
Summe	8.272,04 €

**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.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende 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.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer  
für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das 1968 errichtete Gebäude wurde 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		
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage (Einbau eines neuen Heizkessels)		1,0	0,0	
Modernisierungen (tlw. Einbau von Kunststofffenstern, Austausch der Innentüren)		1,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

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 (2025 – 1968 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 57 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads " Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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.
<p>Bauschäden</p> <p>a) Das Dach ist an mehreren Stellen undicht. Es kommt zu Einregungsschäden. Erforderlich ist hier die Abdichtung des Dachs, Trocknung der Sparrendämmung sowie Malerarbeiten.</p> <p>b) Es sind Putzabplatzungen am Sockel des Wohnhauses und der Garage vorhanden. Die schadhaften Stellen sind neu zu verputzen. Die Gesamtkosten zur Behebung der o.a. Schäden werden auf 4.500,00 € geschätzt und wurden im Gutachten berücksichtigt.</p>	
<b>Summe</b>	<b>-4.500,00 €</b>

#### 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. **237.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 25746 Heide, Graudenzer Straße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	524	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heide	10	13/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2025 mit rd.

**237.000 €**

**in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend 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 15. Januar 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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [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: Wohn- und Nutzflächenberechnungen  
Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



**Straßenansicht I**



**Straßenansicht II**



**Garage**



**Traufseite / Eingangsbereich**



**rückwärtige Ansicht Wohnhaus**



**rückwärtiger Garten**



**Abstellraum Keller**



**Wohn-Esszimmer**



**Zimmer DG**



**Bad EG**



**Feuchtigkeitsschaden I Zimmer DG**



**Küche EG**



**Feuchtigkeitsschaden II Zimmer DG**



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.11.2024

Flurstück: 13/6  
Flur: 10  
Gemarkung: Heide

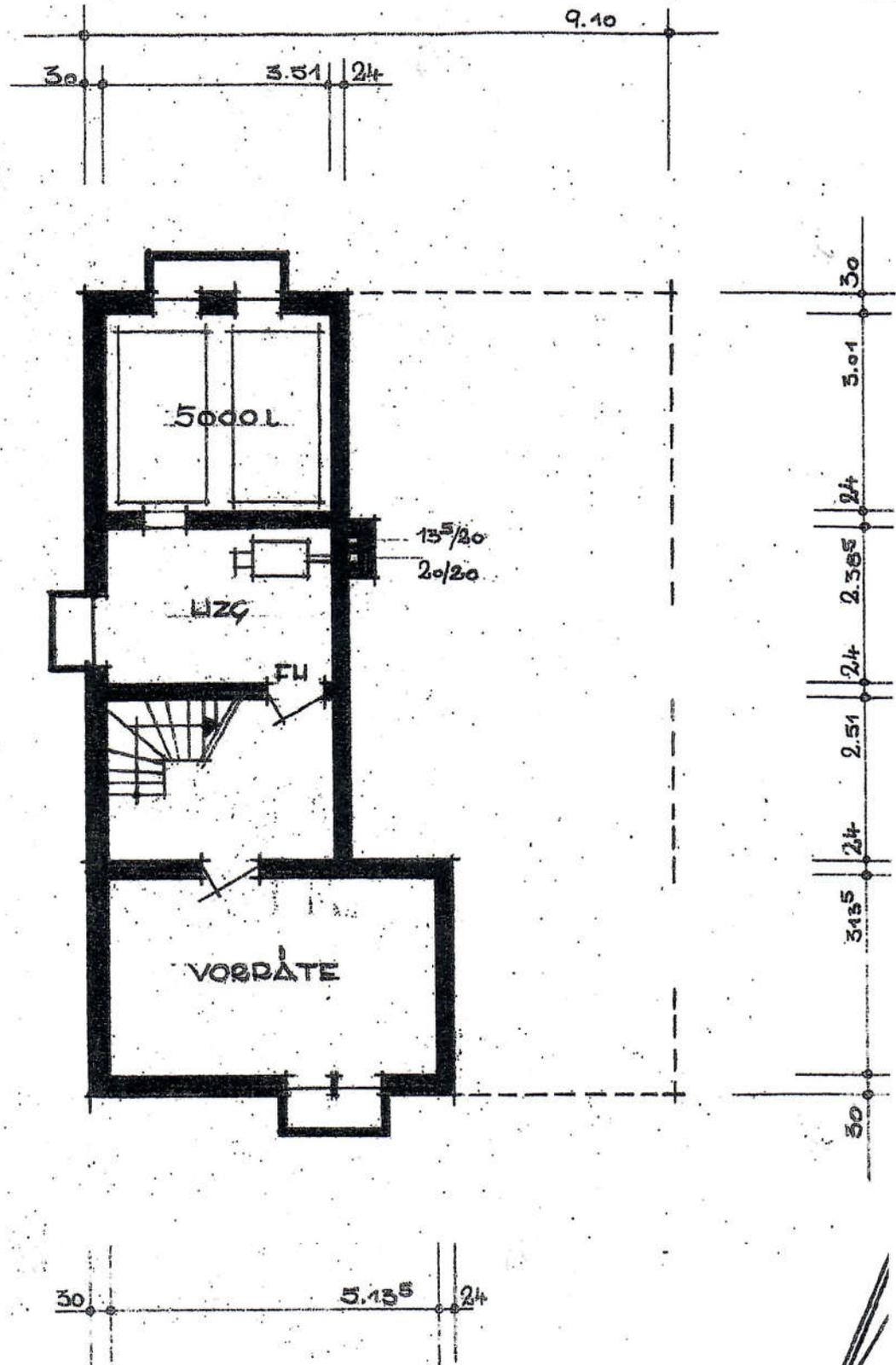
Gemeinde: Heide  
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



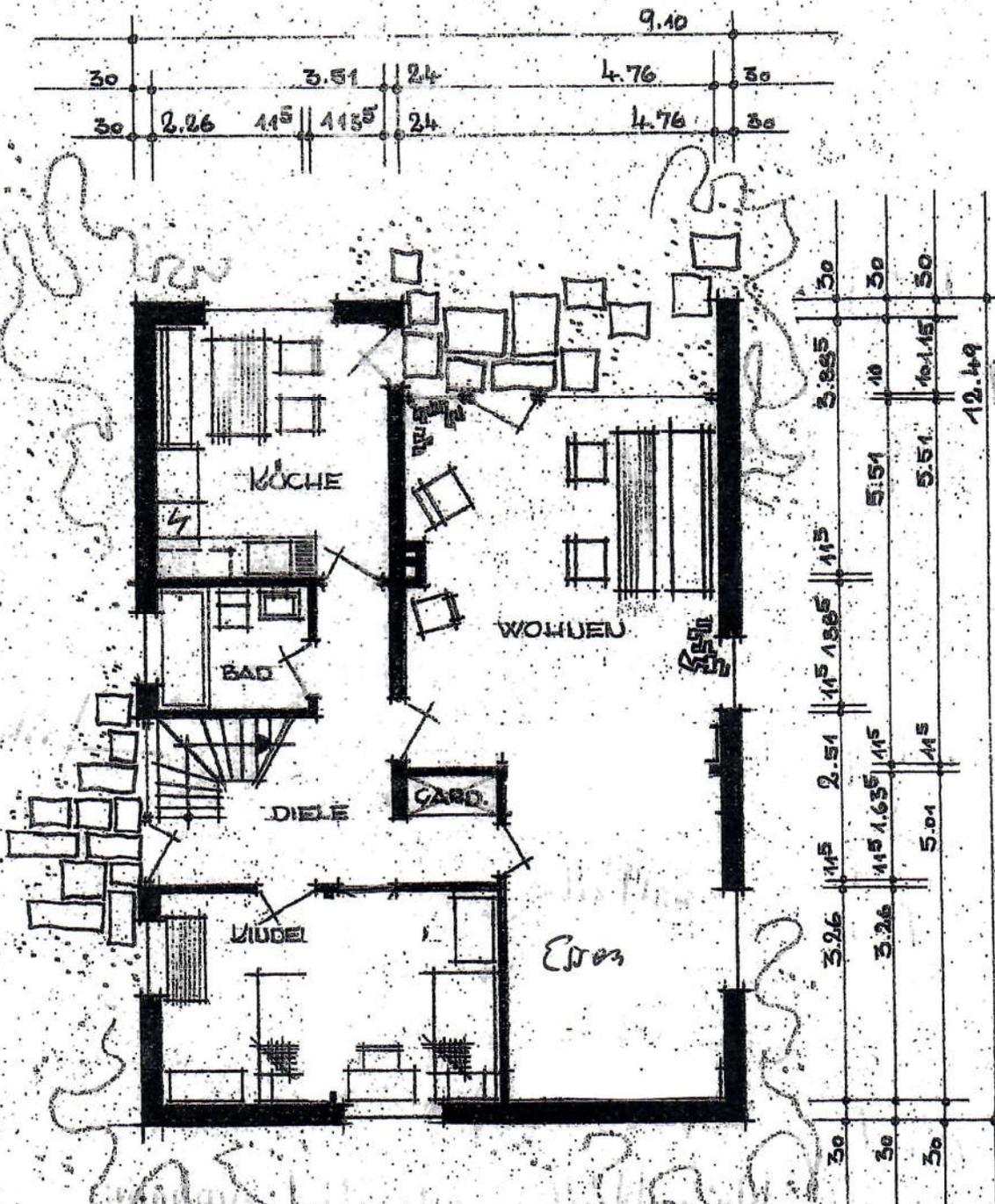
Erteilende Stelle: Katasteramt  
Langeloh 65 b  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121 57998-0  
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVerGeo.landsh.de





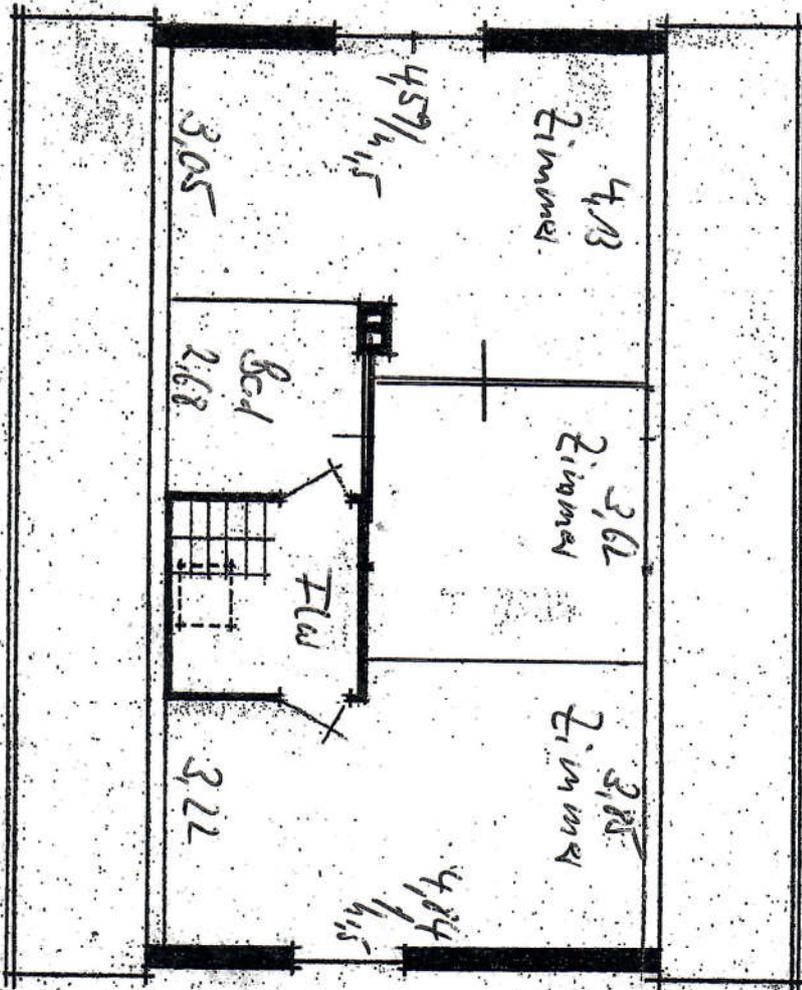
Genehmigung:  
 Zum Bauschein Nr. ....  
 224-... (Holt) vom 22. 4. 68.  
 Der Landrat  
 A. von Dürnbach

KELLER



ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS

### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl <sup>2)</sup>	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. <sup>3)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>4)</sup> qm
	<u>Wohnen:</u>					
	$5.51 \cdot 4.76 \cdot 0.97$ $- 0.31^5 \cdot 0.69$		25.24			
	<u>Küche:</u>					
	$3.51 \cdot 3.88^5 \cdot 0.97$			13.23		
	<u>Bad:</u>					
	$1.88^5 \cdot 2.26 \cdot 0.97$				4.13	
	<u>Eltern: jetzt Essbereich</u>					
	$5.01 \cdot 3.26 \cdot 0.97$		15.84			
	<u>Kind:</u>					
	$2.51 \cdot 3.26 \cdot 0.97$ <span style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">Zusammen gelegt.</span>		7.93			
	<u>Kind:</u>					
	$2.51 \cdot 3.26 \cdot 0.97$		7.93			
	<u>Garderobe:</u>					
	$1.38^5 \cdot 1.63^5 \cdot 0.97$				2.19	
	<u>Werte:</u>					
	$(2.51 \cdot 3.51 + 2.01 \cdot 1.13^5) \cdot 0.97$				10.76	
	<u>Terrasse:</u>					
	$1.45 \cdot 4.76 \cdot 0.25$				1.73	
			56.94	13.23	18.81	
	<u>insgesamt Erdgeschoss</u>		<u>88.98 qm</u>			

Keller:  $\sim 40,18 \text{ m}^2$   
Dachgeschoss:  $\sim 46,99 \text{ m}^2$

Wohnfläche EG+DG  $88,98 \text{ m}^2$   
 $+ 46,99 \text{ m}^2$   
135,97 m<sup>2</sup>

---

Guten Tag Herr Baumann,

für das Grundstück

Graudenzer Straße 14,, Heide,

Blatt 524, Flur 10, Flurstück 13/6,

wurde mangels Eintrag noch kein Baulastenblatt angelegt.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

- gez. -

---

Stadt Heide – Marktstadt im Nordseewind  
Der Bürgermeister  
Fachdienst 31 – Bauverwaltung und Grundsatzfragen –  
Postelweg 1  
25746 Heide

Büroadresse für persönliche Termine:

Am Kleinbahnhof 18-30  
Raum Nr. 3  
25746 Heide

Telefon: +49 481 68 50 -  
Telefax: +49 481 65211

E-Mail : @stadt-heide.de

Internet: www.heide.de

---