

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf
Aktenzeichen: 33 K 29/25
Gutachten Nr.: 020/2026
Erstelldatum: 13.04.2026

❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
der mit einem Wohnhaus und gewerblichen Nebengebäuden bebauten Grundstücke,
Hauptstraße 10 in 25782 Schalkholz. Eingetragen im Grundbuch von Tellingstedt Blatt 1810
BV-Nrn. 1, 2, 3, 5, 6 und 7.



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 25.03.2026 insgesamt:

368.000,00 €

- drei - hundert - acht - und - sechzig - tausend - EURO -

Die Summe der Einzelwerte beträgt **368.700 €**

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 1 von 1 -

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung.....	4
1. Auskünfte.....	4
2. Kurzzusammenfassung.....	5
II. Gutachten	6
1. Allgemeine Angaben.....	6
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Großräumige Lage.....	9
2.2 Kurze Ortsbeschreibung	10
2.3 Kleinräumige Lage.....	10
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	11
2.4.1 Privatrechtliche Situation.....	11
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.5 Tatsächliche Eigenschaften.....	12
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	15
3.2. Wohngebäude (BV Nr. 1 Flurstück 86/5).....	16
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	16
3.2.3 Bauzahlen	16
3.2.4 Konstruktion	17
3.2.5 Gebäudeausbau.....	17
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	17
3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand.....	18
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	18
3.3 Nebengebäude	19
3.3.1 Garagen- und Lagergebäude (BV Nr. 1 Flurstück 86/5)	19
3.3.2 Offene Fahrzeughalle (BV Nr. 3 Flurstück 153).....	20
3.3.3 Lagergebäude und Unterstand (BV Nr. 7 Flurstück 177).....	20
3.3.4 Flächenzusammenstellung.....	22
3.4 Außenanlagen.....	22
3.5 Gesamteinschätzung	22
4. Wertermittlung.....	24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.2. Bodenwert des Grundstücks.....	25
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung.....	25
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	25
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	26
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts.....	26
4.2.5 Zusammenstellung der Buchwerte.....	27
4.3 Ertragswertverfahren	28
4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag.....	28
4.3.3 Bewirtschaftungskosten	29
4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	30
4.3.5 Diskontierung des Bodenwerts.....	31
4.3.6 (vorläufiger) Ertragswert.....	31
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
4.5 Ergebnis des Ertragswertverfahrens.....	32
4.6 Bestimmung der Einzelwerte	33
5 Verkehrswert.....	35

Anlagen.....	37
Nr. 1 Bruttogrundfläche	37
Nr. 2 Wohnfläche BV Nr. 1	38
Nr. 3 Bilder	39
Nr. 4 Baulastenauskünfte	42

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
in 24803 Erfde. Tel.: 04333 – . info@
- c.) Mit Ausnahme des Grundstücks BV Nr. 7 (Flurstück 177) werden alle Grundstücke von
genutzt. Die gewerblichen Flächen (Halle / Unterstand) auf dem Flurstück 177 (BV Nr. 7) sind fremdvermietet. Einzelheiten zu den Nutzungs- bzw. Mietverhältnissen und Informationen zu Mietzahlungen wurden nicht bekannt.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG bestehen nicht.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g.) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Die Bewertungsgrundstücke sind nicht durch Baulasten belastet.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

Besonderheiten dieser Wertermittlung:

Hinsichtlich einer prüffähigen Bauakte wurde auf Nachfrage beim Kreis Dithmarschen per Mail vom 18.11.2025 mitgeteilt, dass lediglich Bauvorlagen zum Neubau eines Unterstands (BV 0189 2011) für die gegenständliche Anschrift vorhanden sind. Weitergehende behördliche Unterlagen konnten nicht ermittelt werden. Über den Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin wurde ein Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Sven Baumann über die Wohnfläche sowie den Mietwert des Wohnhauses vom 16.04.2022 (Az.: 3272 – 1402) zur Verfügung gestellt. Planzeichnungen zu den Gebäuden sind nicht vorhanden und wurden aus wirtschaftlichen Gründen nicht gefertigt.

2. Kurzzusammenfassung

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der ländlich geprägten etwa 600 Einwohner zählenden Geestgemeinde Schalkholz im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus und gewerblichen Hallen-, Lagergebäuden und Fahrzeugabstellhallen bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Immobilienart	Wohn- und Geschäftsgrundstück
Grundstücksgröße gesamt	3.616 m ²
Davon Bauflächenanteil ca.	3.484 m ²
Davon Arrondierungsflächen ca.	132 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2026)	45 €/m ² bei Richtwertgröße 800 m ²
Angepasster Bodenwert der Bauflächen	100.339 €
Bodenwert der Arrondierungsflächen	1.188 €
Bodenwert gesamt	101.527 €
Bebauung	Wohn- und gewerbliche Gebäude
Wohngebäude / Wohn- Nutzfläche	ca. 210 m ²
Gewerbliche Nutzungen (Kaltlager) Nutzfläche gesamt	ca. 409 m ²
Kalkulatorische Nettokaltmiete Wohngebäude	6,30 €/m ²
Kalkulatorische Nettokaltmiete Gewerbeflächen	2,50 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	20 % des Rohertrags
Wirtschaftl. Restnutzungsdauer Ensemble	rd. 25 Jahre
Gewichtete Restnutzungsdauer	ca. 25 Jahre
Liegenschaftszins	4,50 %
(Vorläufiger) Ertragswert	364.828 €
Rohertragsvervielfältiger	13,0
€/m ² Wohn- und Nutzfläche	589 €
Zu- und Abschläge: hier Beräumungskosten BV Nr. 6	-5.000 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens gerundet	368.000 €
Einzelwerte:	
Tellingstedt Blatt 1810 BV Nr. 1	279.000 €
Tellingstedt Blatt 1810 BV Nr. 2	600 €
Tellingstedt Blatt 1810 BV Nr. 3	24.000 €
Tellingstedt Blatt 1810 BV Nr. 5	600 €
Tellingstedt Blatt 1810 BV Nr. 6	2.500 €
Tellingstedt Blatt 1810 BV Nr. 7	62.000 €
Ergebnis der Einzelbewertung	368.700 €
Abweichung zum Gesamtergebnis	< 1 %

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 20.08.2025

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Schalkholz
	Blatt	1810
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Schalkholz
	Flur	9
	Flurstück	86/5
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Hauptstraße 10
	Größe	1.749 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	2
	Gemarkung	Schalkholz
	Flur	9
	Flurstück	155
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Hauptstraße 10
	Größe	66 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	3
	Gemarkung	Schalkholz
	Flur	9
	Flurstück	153
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Hauptstraße 10
	Größe	662 m ²
	Bestandsverzeichnis Nr.	5
	Gemarkung	Schalkholz
	Flur	9
	Flurstück	149/4
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Hauptstraße 10
	Größe	6 m ²
	Flurstück	149/5
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Hauptstraße 10
	Größe	6 m ²
	Flurstück	151
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Hauptstraße 10
	Größe	51 m ²

Bestandsverzeichnis Nr.	6
Gemarkung	Schalkholz
Flur	9
Flurstück	163
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Hauptstraße 10
Größe	259 m ²

Bestandsverzeichnis Nr.	7
Gemarkung	Schalkholz
Flur	9
Flurstück	177
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Hauptstraße 10
Größe	814 m ²

Eigentümer: geb.

Gutachtenzweck: Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Bewertungsstichtag: 26.03.2026 (letzte Ortsbesichtigung)

Gutachtenumfang: Verkehrswert nach § 194 BauGB. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG nicht zu berücksichtigen.

Hinweis: Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.

Ortsbesichtigungen: Die Ortsbesichtigungen wurden am 20.01.2026, 30.01.2026 und am 26.03.2026 durchgeführt. Die Halle auf dem Flurstück 177 (BV Nr. 7) wurde wegen Abwesenheit des Mieters lediglich von außen in Augenschein genommen. Die weiteren Gebäude wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.

Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 12.09.2025 (ohne Abt. III)

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag ist der 01.01.2026
- Liegenschaftskarte vom 14.11.2025
- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Dithmarschen

- Baulastenauskünfte des Kreises Dithmarschen vom 29.01.2026 und vom 08.04.2026
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2025
- Wohnflächenberechnung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Sven Baumann, vom 06.04.2022.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Gemeinde/Einwohner: Schalkholz mit ca. 600 Einwohnern.

Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider

Verkehrsanbindung: Anbindung an das Autobahnnetz (A23) in ca. 20 km (AS Heide). Über die L 172 zur B 203 (Heide – Rendsburg) nach Tellingstedt. Regionaler ÖPNV über Busverbindungen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Albersdorf (ca. 15 km).

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd.	75 km
	Kreisstadt Heide	rd.	15 km
	Hamburg	rd.	106 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Allgemeines:

Die dörflich und landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde liegt in der Dithmarscher Geest und in kurzer Entfernung zur Eider und zur Westküste der Nordsee. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind in Tellingstedt, Albersdorf oder Heide erreichbar. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden landwirtschaftliche und einige Gewerbebetriebe.

Bildung/Freizeit:

Kinderbetreuungsmöglichkeiten (Kitas) befinden sich in Hennstedt oder in Linden. Eine Grund- und Gemeinschaftsschule ist in Tellingstedt eingerichtet. Weitere Schulen sind in Albersdorf bzw. in Heide erreichbar. Das regionale Umfeld und die Vereinsstruktur bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Hauptstraße 10, in südlicher Ortsrandlage.



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich); Copyright by open street map

Umgebung:

Gemischte Bebauung

Immissionen:

Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II und III</u> Belastungen in Abt- II und III bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt.
Derzeitige Nutzung:	Gemischte Nutzung aus Wohnhaus mit gewerblichen Hallen.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Bewertungsgrundstück nach § 34 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	In der Bauakte des Kreises Dithmarschen sind lediglich die Bauvorlagen zum Neubau eines Lagergebäudes und Neubau eines Unterstandes für Gartengeräte. BV -0189-2011 (Flurstück 177) vorhanden- Weitere Bauvorlagen waren nicht zu ermitteln. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden, genehmigt oder nachträglich genehmigungsfähig sind.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen liegen für die Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen, Arrondierungsflächen
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Vorbemerkung: Im Nachfolgenden wird für die Buchgrundstücke insgesamt vereinfachend die Bezeichnung das Grundstück verwendet.

Ausrichtung: Das Grundstück ist von Norden nach Süden ausgerichtet.

Grundstücksgestalt: Unregelmäßig.

Straßenfont / Tiefe ca.: 70 m / 60 m

Erschließung: Von Westen über die Hauptstraße

Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bebauung

Grundstücksgröße: Grundstücksgröße gesamt: 3.616 m². Davon:

BV Nr.	Flurst.	Fläche in m ²	Nutzung
1	86/5	1.749	Baufläche
2	155	66	Arrondierungsfläche
3	153	662	Baufläche
5	149/4	6	Arrondierungsfläche
	149/5	9	Arrondierungsfläche
	151	51	Arrondierungsfläche
6	163	259	Baufläche
7	177	814	Baufläche
	Summe:	3.616	

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: Ortsüblicher Ausbau

Öffentliche Versorgung: Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation

Grenzverhältnisse: Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten: Wurden nicht bekannt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.11.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 88/5 und weitere

Gemeinde: Schalkholz

Flur: 9

Kreis: Dithmarschen

Gemarkung: Schalkholz

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



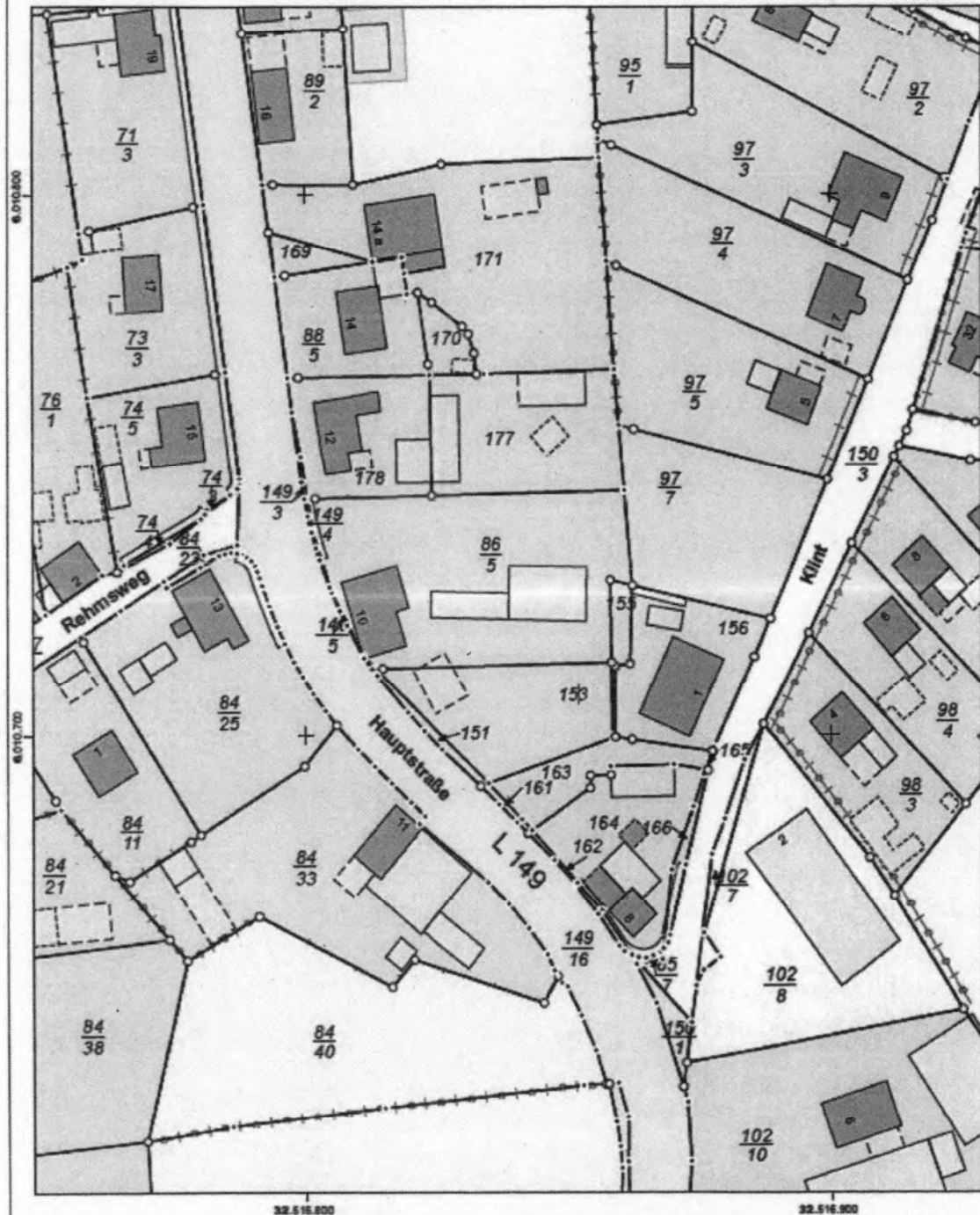
Erteilende Stelle: Katasteramt

Marienhofweg 84-88

25813 Husum

Telefon: 04841 998-0

E-Mail: Poststelle-Husum@LernGeo.landsh.de



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

Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

Bodenzustand:

Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Untersuchungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben der Eigentümerin, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich (von außen) 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.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Wohngebäude (BV Nr. 1 Flurstück 86/5)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert.
Außenansicht:	Gelber Verblender im Erdgeschoss, sonst Holzbeplankung.
Tatsächliches Baujahr:	Ca. 1920 (geschätzt)
Veränderungen:	<p>In der Vergangenheit wurden insbesondere folgende nachhaltige Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Dacheindeckung• Ausbau des Dachgeschosses• Teilweise Verblendung der Fassade• Modernisierung der Sanitäreinrichtungen• Teilerneuerung der Elektrik

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Ostnordosten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	<p>Erdgeschoss mit 4 Fluren, Küche, 2 Abstellräumen, 3 Zimmern, Bad und Terrasse.</p> <p>Dachgeschoss mit 2 Fluren, Bad und 3 Zimmern.</p>

3.2.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus den Bauvorlagen rd. 280 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach den Ausführungen des ö. b. u. v. SV Baumann (händische Messung am 06.04.2022 im Rahmen eines Mietwertgutachtens) rd. 210 m² .

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau und Ständerbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv- oder Ständerwände
Decke:	Balkenlage
Dach:	Leicht geneigte Satteldächer mit Eindeckung aus Dachpfannen (Blech). Dachentwässerung über vorgehängte Zink- und Kupferrinnen sowie Fallrohre.
Treppen:	Holztreppe mit Metallgeländer zum ausgebauten Dachgeschoss.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststeinfensterbänken.
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten.
Innentüren:	Helle Holztüren, teilweise mit Glasfeldern.
Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit Zählerschrank, hinreichend Steckdosen und Wechselschaltungen. Eingelassene Deckenbeleuchtungen.
Heizung/WW:	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Wärmeabstrahlung über Fußboden in der Küche (EG) sonst konventionelle Wandheizkörper.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden mit mittel- und großformatigen Fliesen in unterschiedlicher Farbgebung; Holz- und Holzwerkstoffböden. Wände tapeziert oder verputzt und gestrichen. Fliesen umlaufend in unterschiedlicher Höhe in den Sanitärräumen.
-----------------	---

Decken mit hellen Holzverkleidungen oder tapeziert bzw. verputzt und gestrichen.

Besonderheiten:

Im Obergeschoss sind sichtbare Balkenlagen aus der Dachkonstruktion als gestalterische Merkmale integriert.

Sanitärausstattung:

Erdgeschoss: Badezimmer mit Eckbadewanne, bodengleiche Dusche, Waschtisch und WC.

Obergeschoss: Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC.

Insgesamt kultivierter Sanitärstandard mit guter Fliesen- und Objektbeschaffenheit.

3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand

Grundrisslösung(en):

Zweckmäßig und großzügig.

Besonnung und Belichtung:

Gut

Unterhaltungszustand:

Gut

Schäden/Mängel:

Neben üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist auf Öffnungen für noch nicht installierte Deckenleuchten und Fertigstellungsbedarf an Lichtschaltungen (Putzarbeiten) hinzuweisen.

3.2.8 NHK 2010 Standardstufe

Die der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind in 5 Standardstufen (Stufe 1 = unterdurchschnittlich bis Stufe 5 = stark gehoben) gegliedert. Das gegenständliche Gebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen der folgenden Einordnung.

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	3	23%	0,69
2	Dach	3	15%	0,45
3	Fenster- und Außentüren	3	11%	0,33
4	Innenwände und Türen	3	11%	0,33
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	3	11%	0,33
6	Fußböden	3,5	5%	0,18
7	Sanitäreinrichtungen	4	9%	0,36
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			3,1

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garagen- und Lagergebäude (BV Nr. 1 Flurstück 86/5)

Westlich des Wohnhauses befindet sich ein Garagen- und Lagergebäude. Das Gebäude weist folgende bauliche Merkmale auf:

Gebäudeart:	Garagen- und Lagergebäude
Baujahr:	Unbekannt
Außenansicht:	Fachwerkkonstruktion mit hellem Klinker sowie Teilbereiche mit senkrechter Holzverschalung. Schuppenartig verlegte Faserzementplatten (Schindelbekleidung) im Giebel- bzw. oberen Fassadenbereich.
Bauweise:	Tragende Konstruktion überwiegend in Binder-Rahmenausführung. Teilbereiche der Außenwände in massivem Mauerwerk, Hallenbereich mit Formblechen und OSB-Platten im Garagenbereich. Der Fußboden ist als Betonfußboden bzw. mit Betonpflaster ausgebildet.
Dach:	Pulldach und leicht geneigtes Satteldach in leichter Eindeckung (Blech oder Eternit).
Türen/Tore:	Holz-Schiebetor zum Hallenbereich. Rolltore zu den Garagen.
Technische Ausstattung:	Stromanschluss mit Beleuchtung. Unbeheizt
Bauzahlen:	<p>Die Bruttogrundfläche (BGF in Anlehnung an DIN 277/2005) beträgt nach überschlägigem Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 222 m².</p> <p>Die Nutzfläche wird im Verhältnis zur BGF mit dem objekttypischen Faktor 0,90 auf rd. 200 m² taxiert.</p> <p>Die Traufhöhe beträgt überschlägig ca. 3,0 m, die Firsthöhe ca. 4,7 m.</p>
Baulicher Zustand:	An den äußeren Holzteilen bestehen Instandhaltungsrückstände.

3.3.2 Offene Fahrzeughalle (BV Nr. 3 Flurstück 153)

Auf dem Flurstück 153 befindet sich eine offene Fahrzeughalle in folgender baulichen Ausführung und Beschaffenheit.

Gebäudeart:	Offene Fahrzeughalle
Baujahr:	Unbekannt
Außenansicht:	Klinkermauerwerk mit Fachwerkkoptik. Schuppenartig verlegte Faserzementplatten (Schindelbekleidung) im Giebelbereich. Rundbogenfenster als gestalterische Elemente.
Bauweise:	Tragende Konstruktion aus Mauerwerk. Der Fußboden besteht aus Betonpflaster.
Dach:	Leicht geneigtes Satteldach in leichter Eindeckung (Blech oder Eternit).
Türen/Tore:	Offene Einfahrt.
Technische Ausstattung:	/.
Bauzahlen:	<p>Die Bruttogrundfläche (BGF in Anlehnung an DIN 277/2005) beträgt nach überschlägigem Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 63 m².</p> <p>Die Nutzfläche wird im Verhältnis zur BGF mit dem objekttypischen Faktor 0,90 auf rd. 57 m² taxiert.</p> <p>Die Traufhöhe wird überschlägig auf ca. 2,90 m, die Firsthöhe auf ca. 4,50 m geschätzt.</p>
Baulicher Zustand:	Zufriedenstellend
Sonstiges:	Die Halle überbaut das Flurstück 86/5 (BV Nr. 1) nach den Eintragungen in der Liegenschaftskarte um ca. 7 m ² . Wegen der Unschärfe der Flurkarte kann eine exakte Flächenangabe nur durch eine fachmännische Vermessung konkretisiert werden.

3.3.3 Lagergebäude und Unterstand (BV Nr. 7 Flurstück 177)

An der westlichen Grenze des Flurstücks 177 befindet sich ein Lagergebäude. Eine Innenbesichtigung war wegen Abwesenheit des Mieters nicht möglich. Nach äußerem Anschein herrschen die Nachfolgenden dargestellten baulichen Merkmale vor:

Gebäudeart:	Eingeschossige Halle in Leichtbauweise zur Nutzung als Lager- oder Abstellhalle.
Baujahr:	Ca. 2011 (Lt. Kreis Dithmarschen BV Nr. 0189 – 2011)
Außenansicht:	Profilblech und lichtdurchlässige Kunststoffpaneele.

Bauweise:	Stahl- bzw. Metallrahmenkonstruktion mit Profilblechverkleidung. Gemauerter Sockel aus Betonstein. Fassade als vorgehängte Blechfassade mit horizontalem Lichtband. Fußboden mit Betonpflaster.
Dach:	Leicht geneigtes Pultdach in leichter Eindeckung (Blech oder Eternit) mit Regenrinnen und Fallrohren.
Türen/Tore:	Schiebetore
Technische Ausstattung:	Stromversorgung, Drehstromanschluss
Bauzahlen:	<p>Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt in Anlehnung an DIN 277/2005 nach überschlägigem Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 83 m².</p> <p>Die Nutzfläche wird im Verhältnis zur BGF mit dem objekttypischen Faktor 0,90 auf rd. 74 m² geschätzt.</p> <p>Die Höhen werden überschlägig auf ca. 2,70 m an der Rückwand nach Westen und auf ca. 3,40 m im Zufahrtsbereich an der Ostseite kalkuliert.</p>
Baulicher Zustand:	Augenscheinlich zufriedenstellend.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein offener Fahrzeugunterstand mit folgenden baulichen Merkmalen erstellt.

Gebäudeart:	Eingeschossiger Unterstand in Leichtbauweise.
Baujahr:	Ca. 2011 (Lt. Kreis Dithmarschen BV Nr. 0189 – 2011)
Außenansicht:	Profilblech.
Bauweise:	Holzständerkonstruktion mit Profilblechbeplankung. Das Dach ist als leichtes Pultdach ausgebildet und mit Profilblech eingedeckt.
Türen/Tore:	Offene Zufahrt.
Technische Ausstattung:	Nicht vorhanden
Bauzahlen:	<p>Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt in Anlehnung an DIN 277/2005 rd. 77 m².</p> <p>Die Nutzfläche wird im Verhältnis zur BGF mit dem objekttypischen Faktor 0,90 auf rd. 69 m² geschätzt.</p> <p>Die Höhen betragen überschlägig ca. 3,00 m an der Einfahrt nach Westen und ca. 2,30 m an der Rückwand nach Osten.</p>
Baulicher Zustand:	Zufriedenstellend.

3.3.4 Flächenzusammenstellung

Position	m²
BV Nr. 1 Wohnfläche	210
BV Nr. 1 Garagen- und Lagergebäude	200
Überbau von BV Nr. 3	7
BV Nr. 1 Gewerbefläche gesamt:	207
BV Nr. 3 offene Fahrzeughalle	50
BV Nr. 7 Lagergebäude	83
BV Nr. 7 Unterstand	69
BV Nr. 7 gesamt:	152
Wohnfläche gesamt:	210
Nutzfläche gesamt:	409
Wohn- und Nutzfläche gesamt:	619

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	Gestaltungsgrün
Sonstiges:	Auf dem Flurstück 153 (BV Nr. 6) lagern eine nicht quantifizierbare Menge Mischabfall aus Paletten, Metallschrott und Bauschutt. Das Grundstück von Wildwuchs überwuchert.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Ortslage der Gemeinde Schalkholz. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung zu Bundes und Fernstraßen ist unterdurchschnittlich. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind in vertretbarer Fahrtfernung in Tellingstedt erreichbar.
Grundstück:	Das Gesamtgrundstück ist unregelmäßig geschnitten, von nahezu ebener Topografie und baulich gut ausgenutzt. Der Pflegezustand ist mit Ausnahme des Flurstücks 163 zufriedenstellend bis ausreichend.
Wohnhaus:	Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein älteres in zeitgemäßem Standard ausgebautes Bestandsgebäude.

Die Geschossebenen sind zweckmäßig und großzügig geschnitten. Die Tageslichtverhältnisse sind gut. Der Gesamteindruck ist gut.

Nebengebäude:

Die Nebengebäude (Abstell-, Lager und Fahrzeughallen) sind in weitgehend einfacher Bauweise errichtet und zur eigenen betrieblichen Nutzung oder zur gewerblichen Vermietung geeignet.

Marktlage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer primär durch den ländlichen Raum geprägten Lage. Aufgrund der spezifischen Bebauungsstruktur mit einem signifikant hohen Anteil an Hallen-, Lager- und Abstellflächen entspricht die Immobilie nicht den typischen Anforderungen des Einfamilienhaussegments. Eine wohnwirtschaftliche Vermarktung ist daher weitestgehend auszuschließen; die zukünftige Bestimmung der Liegenschaft ist vielmehr in einer gemischt-gewerblichen Nutzung zu sehen.

Hinsichtlich der logistischen Qualität sind die Distanz zu überregionalen Verkehrsanbindungen (Autobahnen, Schienenknotenpunkte) und die örtliche Versorgungsstruktur als wertbeeinflussende Nachteile zu klassifizieren.

Infolge der speziellen Objektcharakteristik und der eingeschränkten infrastrukturellen Voraussetzungen ist von einer selektiven Nachfragesituation und einem entsprechend überdurchschnittlichen Vermarktungszeitraum bei entsprechendem Preisdruck auszugehen.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines gemischt-nutzbaren Grundstücks mit einem Wohnhaus und Hallen-, Abstell- bzw. Lagergebäuden zu schätzen.

Grundstücke mit der Nutzungsperspektive des Bewertungsobjekts werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke des rentierlichen Eigengebrauchs oder der Vermietung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment die Ertragsfähigkeit der Immobilie. Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Ertragswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren ist renditeorientiert und stützt die Bewertung eines bebauten Grundstücks auf die Kapitalisierung der künftig zu erwartenden marktüblichen Reinerträge aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen.

Finanzmathematische Grundlage der Kapitalisierung ist der Zeitrentenbarwertfaktor für nachschüssige Zahlungsweise, dessen Höhe durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und den objekttypischen Liegenschaftszinssatz beeinflusst wird. Nach den Regularien der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts (allgemeines Ertragswertverfahren)
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts (vereinfachtes Ertragswertverfahren)

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden (Discounted-Cash-Flow Verfahren)

erfolgen. Alle Berechnungsalternativen führen bei geringen Rundungsdifferenzen zu gleichen Ergebnissen. Im Rahmen der nachfolgenden Schätzung findet das **vereinfachte Ertragswertverfahren** (ohne Abspaltung des Bodenwerts) Anwendung.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Der Bodenwert ist (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Bodenrichtwert	45,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche (W)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	25.03.2026
Grundstücksgröße gesamt	3.618 m ²
Davon Bauflächenanteil	3.484 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (W)
Davon Arrondierungsflächen	132 m ²

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

Bodenwertschätzung				
I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		45,00 €/m ²	Erl.	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2026	25.03.2026	1,0	E 01
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			45,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m ²	3.484 m ²	0,64	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnen (W)	Gemischt (M)	1,00	
Angepasster relativer Bodenrichtwert			28,80 €/m ²	
Fläche			3.484 m ²	
Bodenwert der Baufläche gesamt			100.339 €	
Arrondierungsflächen		132 m ²		
Bodenrichtwert		45,00 €/m ²		
Wertanteil der Arrondierungsflächen rd.		20 %		E 03
Bodenwert der Arrondierungsfläche gesamt			1.188 €	
Bodenwert gesamt			101.527 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Von einer merklichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2026 ist nicht auszugehen. Eine zeitliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E 02

Die Anpassung des Richtwerts an die Fläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die vom Gutachterausschuss angewendete Umrechnungsfunktion: $7,492 \cdot 3.484 \text{ m}^2^{-0,307} / 7,492 \cdot 800 \text{ m}^2^{-0,307} = 0,64$

E 03

Unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen (seitlich gelegen oder Vorderland) werde nach den in der Literatur veröffentlichten Erfahrungswerten zu rd. 20 % des Bodenrichtwerts gehandelt.

4.2.5 Zusammenstellung der Buchwerte

BV Nr.	Flurstück	Fläche in m ²	Nutzung	€/m ²	€
1	86/5	1.749	Baufläche	28,80	50.371
2	155	66	Arrondierungsfläche	9,00	594
3	153	662	Baufläche	28,8	19.066
5	149/4	6	Arrondierungsfläche	9,00	54
	149/5	9	Arrondierungsfläche	9,00	81
	151	51	Arrondierungsfläche	9,00	459
Summe	BV Nr. 5				594
6	163	259	Baufläche	28,80	7.459
7	177	814	Baufläche	28,80	23.443
Gesamt		3.616			101.527
Davon bebaut		3.225			92.880
Davon unbebaut		381			8.647
Kontrollsumme		3.616			101.527

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 – 30 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag des Grundstücks
x	Rentenbarwertfaktor <small>nachschüssig</small> (= Vervielfältiger = V)
+	über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag

4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus den Wohnungen. Die Summe aller Erträge wird als **Rohhertrag** bezeichnet. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge (exkl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer). Abzustellen ist nicht auf die tatsächlich erzielten Mieterträge aus Bruttowarmmieten, sondern auf die marktüblichen Erträge (Nettokaltmieten, ggf. zuzüglich Umsatzsteuer) für vergleichbare Nutzungen. Diese wird in Anlehnung an:

- Die Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2025 (Nr. 6.6, S. 44)
- Und eigenen Erfahrungswerten

wie folgt geschätzt:

	Wohngebäude		€/m²
	Durchschnittsmiete Wohnraum Amt KLG Eider Fläche 150 m ²		6,50
-	Größenanpassung 210 m ²	-8 %	-0,52
-	Lageabschlag wegen fehlender Versorgungsinfrastruktur	-10 %	-0,65
+	Zuschlag Einfamilienhaus zur alleinigen Nutzung	15 %	0,98
=	Angepasste Nettokaltmiete/m ²		6,31
=	Marktüblich gerundet		6,30

Für Hallen- und Lagerflächen sind im Grundstücksmarktbericht 2025 (Nr. 6.6, S. 45) bei einer Nutzfläche von rd. 400 m² zu rd. 3,50 €/m² ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Warmlager, d. h. um beheizte Flächen. Für die gegenständlichen als Kaltlager zu qualifizierenden Flächen wird ein frei geschätzter Ansatz von rd. 2,50 €/m² als marktüblich kalkuliert.

Auf vorstehender Basis beträgt die kalkulatorische Nettokaltmiete für den Gebäudebestand:

	Einheit und Lage	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
			€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
1.	Wohngebäude BV Nr. 1 Flst. 86/5	210	6,30	1.323,00	15.876
2.	Gewerbefläche BV Nr. 1 Flst. 86/5	200	2,50	500,00	
	Gewerbefläche BV Nr. 1 Flst. 86/5	7	2,50	17,50	
	Gesamt Gewerbe BV Nr. 1	207	2,50	617,50	6.210
3.	Gewerbefläche BV Nr. 3 Flst. 153	50	2,50	125	1.500
4.	Gewerbefläche BV Nr. 7 Flst. 177	152	2,50	380	4.560
=	Jahresrohertrag Wohnen gesamt	210	6,30	1.323,00	15.876
=	Jahresrohertrag Gewerbe gesamt	409	2,50	1.022,50	12.270
=	Summe Jahresrohertrag				28.146

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B. Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der jährlichen BWK nach dem System, in dem der Gutachterausschuss den einschlägigen Liegenschaftszins ableitet zu 20 % des Jahresrohertrags (Grundsatz der Systemkonformität).

	Jahresrohertrag Wohnen gesamt	15.876 €
+	Jahresrohertrag Gewerbe gesamt	12.270 €
=	Summe Jahresroherträge	28.146 €
x	Bewirtschaftungskosten in %	20 %
=	Bewirtschaftungskosten Wohnhaus in € gesamt	5.629 €
	Entspricht bei rd. 210 m ² kalkulierter Wohn- und Nutzfläche rd.	15,12 €/m ²
	Entspricht bei rd. 409 m ² kalkulierter Gewerbefläche rd.	6,00 €/m ²

4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung der Jahresreinerträge der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise durchgeführt. Die Formel lautet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{(\text{nachschüssig})} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
 p = Liegenschaftszins
 n = Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage

• Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierung voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Ihre Schätzung erfolgt entweder näherungsweise durch Abzug des Gebäudealters von der objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (GND) oder nach dem baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag.

Das vorliegende Wohngebäude wurde etwa im Jahr 1920 errichtet und in jüngerer Vergangenheit umfassend saniert bzw. modernisiert. Der Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen kann mangels genauer Unterlagen lediglich überschlägig mit „ab ca. 2000“ angegeben werden.

Die Baujahre der gewerblich genutzten Nebengebäude sind nicht eindeutig dokumentiert und konnten auch im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht verlässlich bestimmt werden.

Insoweit ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in sachverständigem Ermessen zu schätzen. Unter Berücksichtigung von Bauart, dem Instandhaltungszustand und den Nutzungseinflüssen wird die Restnutzungsdauer für das Ensemble auf rund **25 Jahre** geschätzt.

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss des Kreises Dithmarschen hat im GMB 2025 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftsgrundstücke veröffentlicht.² Dieser beträgt im Mittel des Berichtszeitraums 2020 - 2025 nach „Ausreiserbereinigung“ (hier: Berichtszeitraum 2023 mit 9,3 %) rd. **4,50 %**. Dieser Zinsfuß ist auch für das gegenständliche Grundstück einschlägig.

² Vgl. GMB Kreis Dithmarschen 2025, S. 40.

• Rentenbarwertfaktor

Beim Ansatz einer mittleren wirtschaftlichen RND von rd. **25 Jahren** und einem Zinsfuß von **4,5 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V):

$$\text{Wohnhaus} = \frac{1,045^{25} - 1}{1,045^{25} \times (1,045 - 1)} = 14,83$$

4.3.5 Diskontierung des Bodenwerts

Im eingleisigen Ertragswertverfahren ist der Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflusste (diskontierte) Bodenwert zuzuführen. Der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert ergibt sich auf Grundlage der Funktion $1/q^n$ zu:

$$1/1,045^{25} = 0,3327$$

4.3.6 (vorläufiger) Ertragswert

Unter Ansatz der vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der (vorläufige) Ertragswert:

	Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			28.146 €
-	Bewirtschaftungskosten – 20%			-5.629 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			22.517 €
x	Rentenbarwertfaktor	i = 4,5 %	n = 25 Jahre	14,83
=	kapitalisierter Reinertrag			333.827 €
+	diskontierter Bodenwertanteil*	92.880 €	0,3327	30.801 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			364.828 €

*ohne Arrondierungsflächen

Verhältniszahlen

=	Rohertragsvervielfältiger	13,0
=	€/m ² Wohn- und Gewerbefläche ca.	589 €
=	Bodenanteil am Ertragswert rd.	25,5 %

Der Grundstücksmarktbericht 2025 weist unter Nr. 6.3, S. 41 für gemischt genutzte Grundstücke einen Rohertragsvervielfältiger von 11,5 aus. Der gegenständliche Faktor von 13,0 steht zu den allgemeinen Marktdaten des Berichts in einem plausiblen Zusammenhang.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge oder andere Gegebenheiten können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Der Katalog des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht abschließend und kann um sonstige Werteeinflüsse ergänzt werden, soweit diese noch nicht im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt worden sind.

Instandhaltungsrückstände:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die erkennbaren Instandhaltungsrückstände im Zuge der üblichen laufenden Instandhaltung mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand beseitigt werden können. Die hierfür anzusetzenden Aufwendungen sind im Rahmen der Bewirtschaftungskosten sowie im Vervielfältiger über die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer bereits berücksichtigt. Ein gesonderter wertmindernder Ansatz ist daher nicht mehr notwendig.

Grundstücksherrichtung BV Nr. 6:

Für die Herrichtung des Flurstücks 153 (BV Nr. 6) wird eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von rd. 5.000 € als erforderlich betrachtet. Dabei wird auf das Risiko hingewiesen, dass Abfälle (z. B. Bauschutt) im Erdreich des Grundstücks nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der notwendigen Separierung der unterschiedlichen Abfallfraktionen (z. B. Mischabfall, Grünschnitt, mineralische Stoffe) wird dieser Abschlag als Untergrenze der Herrichtungskosten angesetzt.

Arrondierungsflächen, unbebautes Grundstück (BV Nr. 6):

Der Bodenwert der Arrondierungsflächen und des unbebauten Grundstücks BV Nr. 6 sind dem (vorläufigen) Ertragswert in voller Höhe zuzuschlagen.

4.5 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

	€
(vorläufiger) Ertragswert	364.828
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Bodenwert BV Nr. 2	594
Bodenwert gesamt BV Nr. 5	594
Bodenwert BV Nr. 7	7.459
- Beräumungsabschlag BV Nr. 6	-5.000
= Ergebnis des Ertragswertverfahrens	368.475
Gerundet:	368.000

4.6 Bestimmung der Einzelwerte

Nach den Regularien des ZVG ist der Wert der Buchgrundstücke jeweils gesondert zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wird die Einzelbewertung wie folgt durchgeführt:

	BV Nr. 1 Flurstück 86/5			€
	Jahresrohertrag Wohnhaus			15.876
+	Jahresrohertrag Gewerbefläche BV Nr. 1 inkl. Überbau BV Nr. 3			6210
=	Jahresrohertrag gesamt			22.086
/.	Bewirtschaftungskosten	-20%		-4.417
=	Jahresreinertrag			17.669
x	Vervielfältiger (V)			14,83
=	kapitalisierter Reinertrag			262.031
-	Diskontierter Bodenwertanteil	50.371 €	0,3327	16.758
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-,--
=	Einzelwert BV Nr. 1			278.789
	Gerundet			279.000

	BV Nr. 2, Flurstück 155			€
	Arrondierungsfläche unbebaut, 66 m ² a 9,00 €			594
	Gerundet			600

	BV Nr. 3, Flurstück 153			€
	Jahresrohertrag offene Fahrzeughalle			1.500
/.	Bewirtschaftungskosten	-20%		-300
=	Jahresreinertrag			1.200
x	Vervielfältiger (V)			14,83
=	kapitalisierter Reinertrag			17.796
-	Diskontierter Bodenwertanteil	19.066	0,3327	6.343
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
=	Einzelwert BV Nr. 3			24.138
	Gerundet			24.000

	BV Nr. 5, Flurstücke 149/4, 149/5 und 151			€
	Arrondierungsfläche unbebaut, 66 m ² gesamt a 9,00 €			594
	Gerundet			600

	BV Nr. 6, Flurstück 163			€
	Baufläche unbebaut 259 m ² a 28,80 €			7.459
-	Beräumungsabschlag			-5.000
	Einzelwert BV Nr. 6			2.459
	Gerundet			2.500

	BV Nr. 7, Flurstück 177			€
	Jahresrohertrag Lagergebäude / Unterstand			4.560
/.	Bewirtschaftungskosten	-20%		-912
=	Jahresreinertrag			3.648
x	Vervielfältiger (V)			14,83
=	kapitalisierter Reinertrag			54.100
-	Diskontierter Bodenwertanteil	23.443 €	0,3327	7.729
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
=	Einzelwert BV Nr. 7			61.899
	Gerundet			62.000

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) der (unbelasteten) Grundstücke als Gesamtwert geschätzt zu:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe gesamt
Tellingstedt	1810	1, 2, 3, 5, 6 und 7	3.616 m ²

Lage: Hauptstraße 10, in 25782 Schalkholz, zum Wertermittlungsstichtag am 25.03.2026 geschätzt zu:

368.000,00 €

- drei - hundert - acht - und - sechzig - tausend - Euro -

Die Einzelwerte betragen kalkulatorisch:

BV Nr.	Einzelwerte	€
1	Flurstück 86/5	279.000
2	Flurstück 155	600
3	Flurstück 153	24.000
5	Flurstücke 149/4, 149/5 und 151	600
6	Flurstück 163	2.500
7	Flurstück 177	62.000
Gesamt		368.700

Die Abweichungen zum Gesamtwert resultieren aus geringen Rundungsdifferenzen.

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 14.04.2026

Gerhard Hautmann



Hinweise zum Urheberschutz, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

Urheberschutz: Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien³:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- 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)
- DIN 277: DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

Verwendete Literatur, Quellen und Hilfsmittel**Literatur:**

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 12/2024, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
+ Erdgeschoss	14,50		8,25		119,63	
+ Erdgeschoss	2,50		8,00		20,00	
+ Dachgeschoss	14,50		8,25		119,63	
+ Dachgeschoss	2,50		8,00		20,00	
= Summe Wohngebäude						279,26
Nebengebäude	m	x	m	=	m²	m²
Flurstück 86/5						
Gewerbefläche	15,00		4,80		72,00	
+ Gewerbefläche	15,00		10,00		150,00	222,00
+ Flurstück 151						
Fahrzeugabstellhalle	7,00		9,00		63,00	63,00
+ Flurstück 177						
+ Halle	5,50		15,00		82,50	
+ Unterstand	13,00		5,90		76,70	159,20
Gesamt						444,20

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

Nr. 2 Wohnfläche BV Nr. 1

Anlage 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 10, 25782 Schalkholz
Mietereinheit: Einfamilienhaus, Hauptstraße 10, 25782 Schalkholz

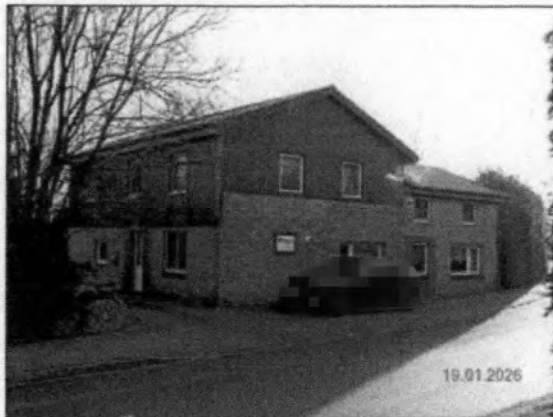
Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß (06.04.2022) ☐ Baazeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig ☐ nach DIN 283 ☐ nach DIN 277 ☐ nach WoFV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohnwert-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur 1	1	+	EG	1,00	1,820	0,000	3,490	0,000	6,35	1,00	6,35	6,35	
2	Flur 2	2	-	EG (Abzug Treppe)	1,00	2,650	0,000	0,860	0,000	2,28	1,00	-2,28		
3	Flur 2	2	+	EG	1,00	2,650	0,000	2,430	0,000	6,44	1,00	6,44	4,16	
4	Flur 3	3	+	EG	1,00	1,480	0,000	3,860	0,000	5,71	1,00	5,71	5,71	
5	Flur 4	4	+	EG	1,00	3,620	0,000	1,470	0,000	5,32	1,00	5,32	5,32	
6	Küche	5	+	EG	1,00	7,300	0,000	3,900	0,000	28,47	1,00	28,47	28,47	
7	Abstellraum	6	+	EG	1,00	0,880	0,000	2,360	0,000	2,03	1,00	2,03		
8	Abstellraum	8	+	EG	1,00	1,940	0,000	3,900	0,000	7,57	1,00	7,57	9,60	
9	Zimmer 1	7	+	EG	1,00	4,280	0,000	3,390	0,000	14,44	1,00	14,44	14,44	
10	Zimmer 2	8	+	EG	1,00	4,230	0,000	4,220	0,000	17,85	1,00	17,85	17,85	
11	Büro	9	+	EG	1,00	3,220	0,000	3,460	0,000	11,14	1,00	11,14	11,14	
12	Bad 1	10	+	EG	1,00	2,580	0,000	3,550	0,000	9,19	1,00	9,19	9,19	
13	Terrasse	11	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	2,370	0,000	4,150	0,000	9,84	0,25	2,46	2,46	
14	Flur DG	12	-	DG (Abzug Treppe)	1,00	3,750	0,000	1,210	0,000	4,54	1,00	-4,54		
15	Flur DG	12	+	DG	1,00	7,720	0,000	1,870	0,000	14,44	1,00	14,44	9,90	
16	Bad DG	13	+	DG	1,00	1,770	0,000	4,140	0,000	7,33	1,00	7,33	7,33	
17	Zimmer DG 1	14	+	DG	1,00	6,180	0,000	2,950	0,000	18,23	1,00	18,23		
18	Zimmer DG 1	14	+	DG	1,00	6,180	0,000	2,630	0,000	16,25	0,50	8,13	26,36	
19	Zimmer DG 2	15	+	DG	1,00	7,670	0,000	3,920	0,000	30,07	1,00	30,07	30,07	
20	Zimmer DG 3	16	+	DG	1,00	5,700	0,000	3,780	0,000	21,55	1,00	21,55	21,55	
Summe Wohn-/Nutzfläche Mietereinheit											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		209,90 m²	
													209,90 m²	

Wohnflächenberechnung lt. Gutachten SV Baumann Az.: 3272-1402 v. 1604.2022

Nr. 3 Bilder



Straßenansicht von Nordwesten



Straßenansicht von Westen



Nordfassade



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südosten



Garagen und Lagergebäude von Nordwesten



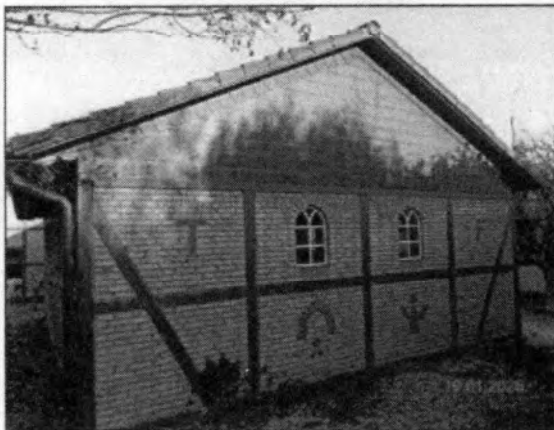
Garagen und Lagergebäude von Nordwesten. Westgiebel und Nordfassade



Offene Fahrzeughalle von Nordwesten



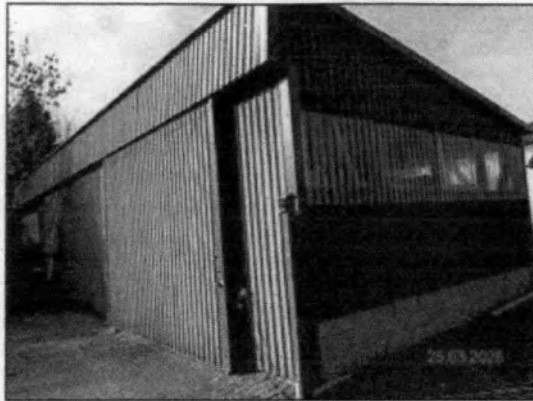
Offene Fahrzeughalle von Westen



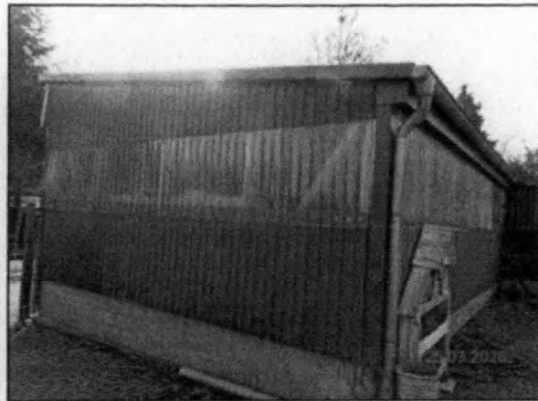
Offene Fahrzeughalle von Südosten



Unterstand BV Nr. 7



Halle BVNr. 7 von Nordosten



Halle BV Nr. 7 von Norden



Blick auf Flurstück 163 BV Nr. 6 von Westen

Nr. 4 Baulastenauskünfte

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Büro Nord
Gerhard Hautmann
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de

Ihre Zeichen/Wachstich vom	Mein Zeichen	Heide
14.02.2024	Verweh auf Email v. 29.01.2024 221/55	08.04.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 177, Flur 9, Gemarkung Schalkholz
- Flurstück 163, Flur 9, Gemarkung Schalkholz

Hauptstraße 10, 25782 Schalkholz

Sehr geehrter Herr Hautmann,

für die o. a. Flurstücke sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Kreis Dithmarschen
Der Landrat

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

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

Bankverbindungen

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Büro Nord
Gerhard Hautmann
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de

Ihre Zeichen/Wachstich vom	Mein Zeichen	Heide
17.11.2025	221/55	29.01.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 86/5, Flur 9, Gemarkung Schalkholz
- Flurstück 155, Flur 9, Gemarkung Schalkholz
- Flurstück 153, Flur 9, Gemarkung Schalkholz
- Flurstück 149/4, Flur 9, Gemarkung Schalkholz
- Flurstück 149/5, Flur 9, Gemarkung Schalkholz
- Flurstück 151, Flur 9, Gemarkung Schalkholz

Hauptstraße 10, 25782 Schalkholz

Sehr geehrter Herr Hautmann,

für die o. a. Flurstücke sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Kreis Dithmarschen
Der Landrat

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

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

Bankverbindungen
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0004 0000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO