

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 34/24
Gutachten Nr.: 031/2025
Erstelldatum: 05.04.2025

❖ 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

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücks Bürgermeister-Hasberg-Straße 15 in 25767 Bunsoh. Eingetragen im Grundbuch von Albersdorf Blatt 3591, BV Nr. 1



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 18.03.2025

330.000,00 €

- drei - hundert - und - dreißig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 32 Seiten einschließlich Anlagen - Ausfertigung Nr. 1 von 1 -

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Ortsbeschreibung	8
2.3	Kleinräumige Lage	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Wohngebäude	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3	Bauzahlen	13
3.2.4	Konstruktion	13
3.2.5	Gebäudeausbau	14
3.2.6	Raumgestaltung und Sanitärausstattung	14
3.2.7	Gebäudezustand	14
3.2.8	NHK 2010 Standardstufe	15
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Gesamteinschätzung	16
4.	Wertermittlung	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	18
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	18
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	18
4.2.3	Merkmale des Wohngrundstücks	18
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	19
4.3.	Sachwertverfahren	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	20
4.3.3	Baupreisindex	21
4.3.4	Alterswertminderung	21
4.3.5	Außenanlagen	22
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	22
4.3.7	Marktanpassung	23
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	23
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4.5	Zugänglichkeit	24
4.6	Ergebnis des Sachwertverfahrens	24
5	Verkehrswert	25
	Anlagen	27
Nr. 1	Bruttogrundfläche	27
Nr. 2	Wohnflächenübersicht	27
Nr. 3	Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	28
Nr. 4	Bilder	30
Nr. 5	Baulastenauskunft	31
Nr. 6	Sachwertfaktor	32

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist
in 25836 Welt; Tel.: 04862- , mobil: 0172- ; E-Mail:
info@ .de.
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird von den Eigentümern bewohnt
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Sonstiges:

Besichtigung:

Den Eigentümern wurden zwei Besichtigungstermine für am 05.03.2025 und am 18.03.2025 angekündigt. Am 05.03.2025 wurde niemand angetroffen. Am 18.03.2025 wurde angetroffen. Er erklärte, dass er eine Innenbesichtigung des Gebäudes ablehne, gestattete jedoch die Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes von außen. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Auf die daraus resultierenden Unsicherheiten wird hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Gemeinde Bunsoh im Amt Mitteldithmarschen. Das nahezu rechteckig geschnittene Wohngrundstück ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Bungalow mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer angebauten offenen Garage bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Immobilienart	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	785 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	60 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert	47.100 €
Bebauung	Einfamilienhaus mit offener Garage
Baujahr	ca. 1996
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, DG nicht ausgebaut
Bau- und Ausbauzustand geschätzt	Standardstufe 3 NHK 2010
Unterhaltungszustand	äußerlich zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	51 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 220 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 164m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	380.886 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	2.322 €
Bodenanteil ca.	12,3 %
Wirtschaftliche Wertminderung	./.
Sicherheitsabschlag – 15 % der Gebäudezeitwerte	-50.071 €
Verkehrswert (unbelastet) und gerundet	330.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	19.12.2024	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Albersdorf
	Blatt	3591
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Bunsoh
	Flur	5
	Flurstück	90/21
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Bürgermeister-Hasberg-Straße 15
	Größe	785 m ²
Eigentümer:	1.	-Anteil ½-
	2.	-Anteil ½-
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung	
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.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 05.03.2025 und am 18.03.2025 jeweils von außen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde nicht ermöglicht.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:	
	• Grundbuchablichtung vom 10.09.2024 (ohne Abt. III)	

Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
- Liegenschaftskarte vom 14.02.2025
- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Dithmarschen
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
- Baulastenauskunft

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

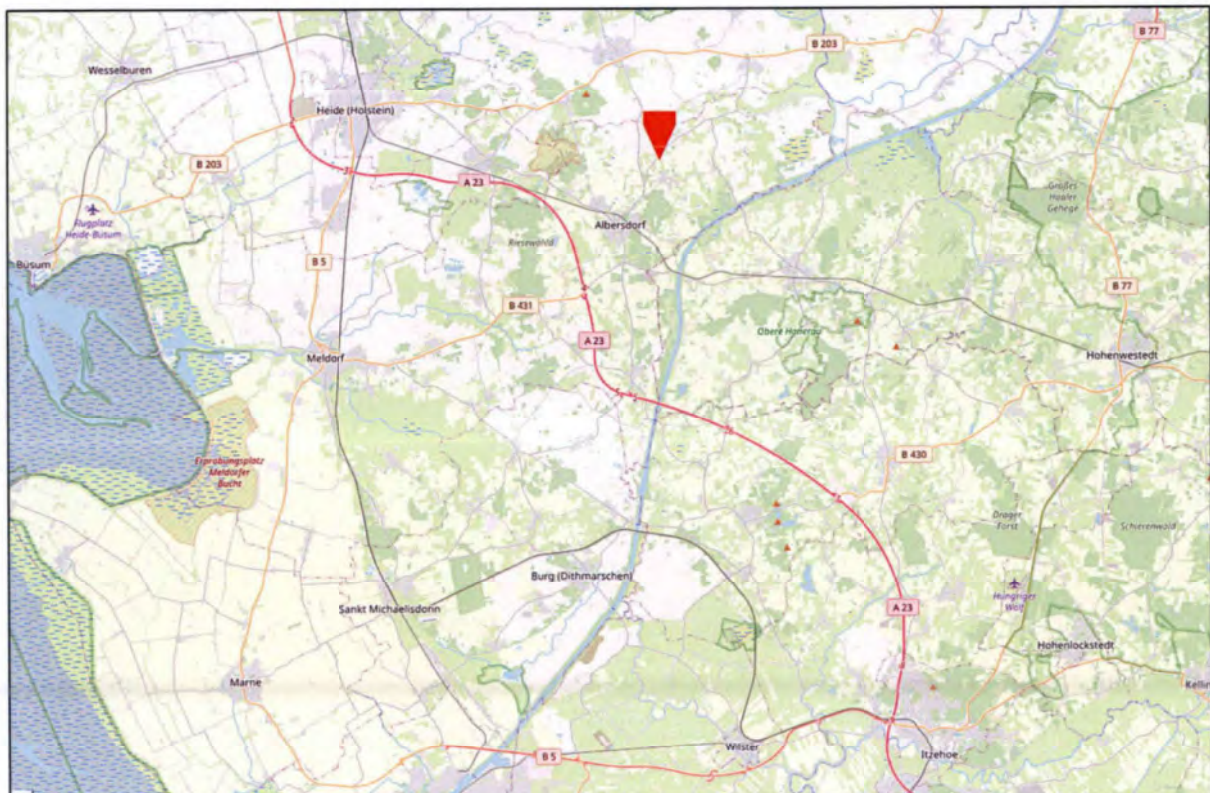
Kreis: Dithmarschen

Gemeinde/Einwohner: Bunsoh mit rd. 770 Einwohnern

Amt: Mitteldithmarschen

Verkehrsanbindung: Über Albersdorf zur A 23 (Anschluss Albersdorf) in ca. 9 km südwestlicher Entfernung; Querung des NOK über die Kanalfähre Fischerhütte in ca. 6 km südöstlicher Entfernung. B 203 (Rendsburg-Heide über Wrohm in ca. 9 km nordöstlicher Entfernung. Anbindung an das Schienennetz der Bahn in Albersdorf. Regionaler ÖPNV über Busverbindungen.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 68 km
	Kreisstadt Heide	rd. 17 km
	Hamburg	rd. 95 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeines:

Die Gemeinde liegt im Landschaftsbereich der Heide-Itzehoe-Geest. Die Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs erfolgt über Albersdorf. Wirtschaftliche Schwerpunkte sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Bildung/Freizeit:

Kita und Grundschule sind örtlich vorhanden. Vereine, ein Schwimmbad und das nähere Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Bürgermeister-Hasberg-Straße 15



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

Umgebung:

Wohnbebauung, Spielplatz

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</u> Keine werterheblichen Eintragungen <u>Grundbuch Abt. II</u> Eintragungen wurden nicht bekannt
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
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:	Wohngrundstück

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Bunsöh.
Bauordnungsrecht:	Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Dithmarschen liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
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

Ausrichtung:	Das Grundstück ist von Norden nach Süden ausgerichtet und wird im Osten durch einen Knick begrenzt.
Grundstücksgestalt:	Nahezu rechteckig
Grundstücksgröße:	785 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Norden über die Bürgermeister-Hasberg-Straße.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.02.2025

Flurstück: 90/21
Flur: 5
Gemarkung: Bunsöh

Gemeinde: Bunsöh
Kreis: Dithmarschen

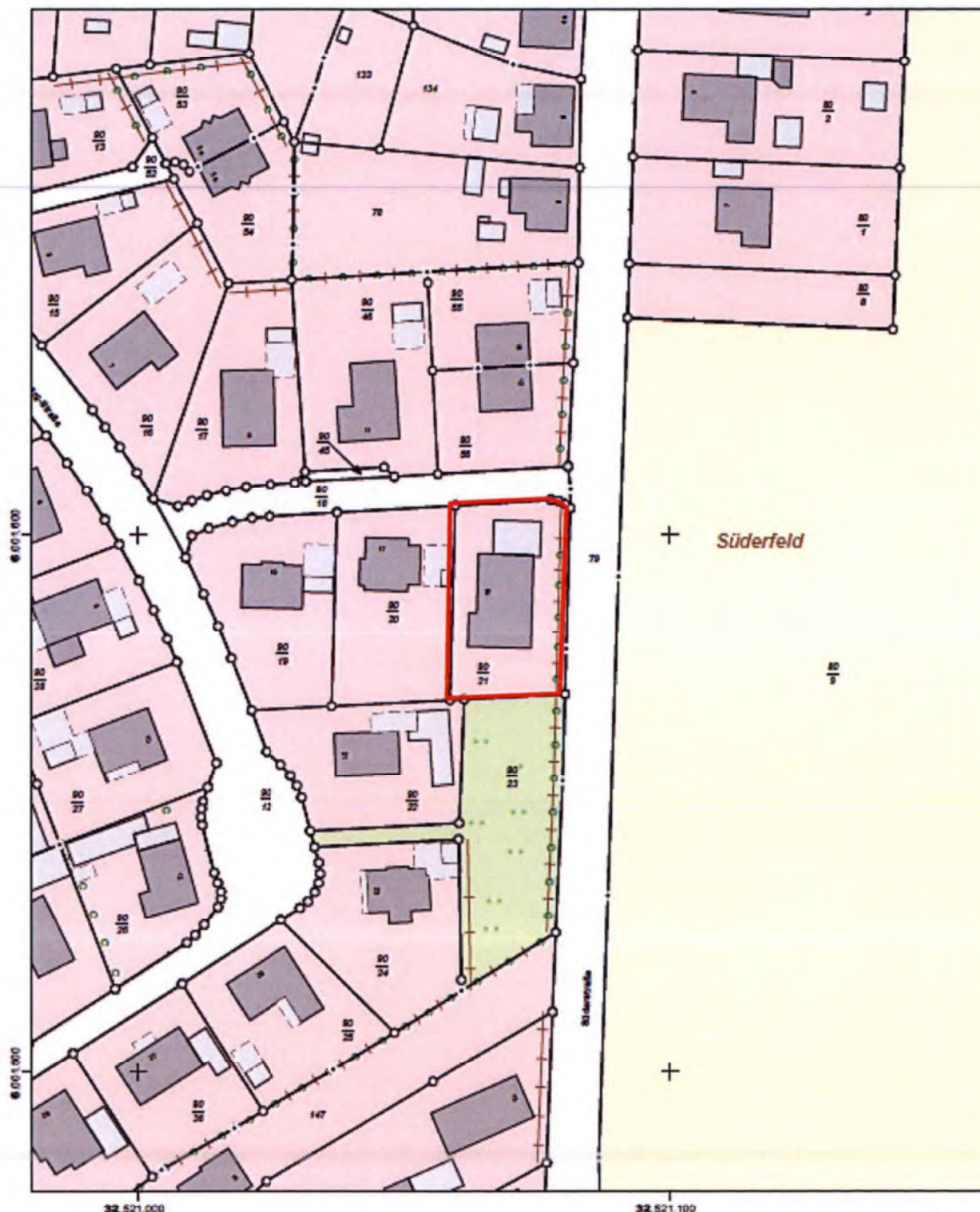
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-86
25813 Husum

Telefon: 04841 998-0

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



Maßstab: 1:1000

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken 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)

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 aus den vorliegenden Unterlagen, 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 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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Außenansicht:	Heller Verblender
Baujahr ca.:	ca. 1996
Veränderungen:	Wurden nicht bekannt.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Westen.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	Diele, 2 kleine Flure, 5 Zimmer, Küche, Duschbad/WC und Wannenbad/WC.

3.2.3 Bauzahlen

Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach Abgriff aus den verfügbaren Bauvorlagen rd. 164 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 210 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Verblendung, Luftschicht, Gasbetonhintermauerung
Innenwände:	KSV
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	Flach geneigtes Walmdach (30°) mit lasierten Tonpfannen; Dachüberstände verkleidet mit Beleuchtung;

	Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Bodentreppe

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Holz- oder Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung.
Eingangstür(en):	Holztür mit Glasausschnitten
Innentüren:	./.
Elektrik:	./.
Heizung/WW:	Gaszentralheizung

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Mangels Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Sanitärausstattung:	Lt. Bauakte befinden sich in dem Haus ein Badezimmer mit Wannenbad/WC und ein Duschbad mit Dusche/WC.

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Windschutz zur Terrasse nach Süden, Stoffmarkise
Einbauten:	Wurden nicht bekannt.
Grundrisslösung(en)	Großzügig
Besonnung und Belichtung	./.
Unterhaltungszustand	Äußerlich zufriedenstellend.
Schäden/Mängel:	Übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch; Unterhaltungsrückstand am Windschutz zur Terrasse

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 wird wie folgt eingeschätzt:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	3	23%	0,69
2	Dach	4	15%	0,60
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%	0,15
7	Sanitäreinrichtungen	3,5	9%	0,32
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			≈ 3,2

Dabei wurde der Ausbaustandard entsprechend dem äußeren Erscheinungsbild kalkuliert.

3.3 Nebengebäude

An das Wohnhaus ist nach Norden eine offene Garage nebst Abstellraum mit flachem Dach und für zwei Fahrzeuge angebaut. Die Bruttogrundfläche beträgt rd. 56 m².

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse: Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation

Befestigte Flächen: Betonpflaster, Betonplatten

Begrünungen: Gestaltungsgrün

Einfriedungen: Steinwall

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Ortslage der Gemeinde Bunsoh in einem Wohngebiet. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Es bestehen Einschränkungen bei der Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs.
Grundstück:	Das Wohngrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und von ebener Topografie. Der Pflegezustand ist zufriedenstellend.
Wohnhaus:	Das Wohnhaus ist in einem guten mittleren baulichen Standard errichtet. Die Wohnfläche und die Raumgestaltung sind großzügig dimensioniert.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird von dem Standard des Baujahrs ausgegangen.
Marktlage:	Es besteht ein Nachfrageüberhang bei geringem Angebot. Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird unterstellt.

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 Einfamilienhausgrundstücks zu schätzen.

Solche Grundstücke werden am Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Kaufpreisbildende Merkmale sind in diesem Marktsegment der durchschnittliche Marktpreis der in einem Grundstück gebundenen Sachsubstanz, aus dem Grund und Boden, den baulichen Anlagen und den Außenanlagen.

Normierte Grundlage zur marktkonformen Darstellung dieses Preisbildungsmechanismus ist das Sachwertverfahren. Dieses Verfahren findet in der Bewertungspraxis bei der Bewertung von Grundstücken Anwendung, die nach Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

² vgl., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl. 2007, S. 1032f., Rn. 71.;

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (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	01.01.2024
Bodenrichtwert	60,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	18.03.2025
Grundstücksgröße	785 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		60,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2024	18.03.2025	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		60,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	785 m ²	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	nahezu rechteckig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		60,00 €/m ²	
Fläche		785 m ²	
Bodenwert des Grundstücks		47.100 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Bei nahezu gleichen Flächen ist eine Größenanpassung nicht erforderlich.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Zeitwert der baulichen Anlagen
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	(vorläufiger) Sachwert
x	Marktanpassung
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten³ von Gebäuden, welche nach der Gebäudeart, dem jeweiligen Gebäudestandard und den baualtersgemäßen Voraussetzungen grob gegliedert sind. Der aktuelle Stand der Technik wird durch die Normalherstellungskosten NHK 2010 repräsentiert. Diese wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, als Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012, veröffentlicht. Die NHK 2010 erfassen die Kostenkennwerte der durchschnittlichen Baukosten der Baukostengruppen 300 und 400 in €/m² Bruttogrundfläche, einschließlich der Baunebenkosten und der Umsatzsteuer. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand 2010 (Indexbasis 2010 = 100).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.23 der NHK 2010, in der Standardstufe 3,2. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m² BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,23	920	1 025	1 180	1 420	1 775

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Bei der Standardstufe von 3,2 betragen die durchschnittlichen NHK $(1.180 + 240 / 10 * 2)$ €/m² BGF = rd. 1.228 €/m².

Die Normalherstellungskosten für die Garage nebst Abstellraum werden mit rd. 400 €/m² BGF kalkuliert.

4.3.3 Baupreisindex

Da sich die NHK 2010 auf die Preisverhältnisse im Jahr 2010 beziehen, sind diese zum Bewertungsstichtag zu indizieren. Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) beträgt zum IV. Quartal 2024 (um basiert von 2020 = 100) **184,7**

4.3.4 Alterswertminderung

Jedes Wirtschaftsgut unterliegt einem Alterungsprozess und Werteverzehr (Alterswertminderung). Einflussgrößen der Alterswertminderung bei Gebäuden sind übliche (Material)Abnutzungen durch Alterung, Witterung und Gebrauch und insbesondere der technische Fortschritt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als GND wird die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage bezeichnet. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die den wirtschaftlichen, technischen und zeitgemäßen Anforderungen genügende Nutzungsdauer.

Die technische Standdauer von Bauteilen, die etwa bei Mauerwerk oder Beton wesentlich länger sein kann als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gesamtbauwerks, tritt bei dieser Betrachtungsweise weitestgehend in den Hintergrund.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit **80 Jahren** angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (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. Im vorliegenden Fall wird sie unter Berücksichtigung des Baujahrs geschätzt zu:

$$1996 + 80 \text{ Jahre} - 2025 = \text{rd. } 51 \text{ Jahre}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 51 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 51) / 80 = \text{rd. } 36 \%$$

Dieser Ansatz wird vereinfachend auch für die Garage als zutreffend betrachtet.

4.3.5 Außenanlagen

Die Kosten der Außenanlagen erfassen die Kosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Unter baulichen Außenanlagen sind etwa Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigungen und Einfriedungen oder Stützmauern zu verstehen. Bei nicht baulichen Außenanlagen handelt es sich um Aufwuchs und Begrünung.

Der Wert der Außenanlagen kann entweder nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Dabei sind die Kosten einer objekttypischen und üblichen Begrünung nur dann gesondert zu bewerten, wenn diese noch nicht im Bodenwert enthalten sind (Verbot der Doppelberücksichtigung).

Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Wert einfluss den Grenzen der allgemeinen Marktakzeptanz am jeweiligen Teilmarkt. In der Regel hat sich eine Bewertung der Außenanlagen in v. H. der Herstellungskosten als marktnah erwiesen, da die baulichen Außenanlagen und die äußere Grundstücksgestaltung üblicherweise in einem angemessenen Verhältnis zu dem baulichen Standard stehen.

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. Für den gegenständlichen Bestand ist ein Ansatz von rd. 6 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohngebäude	Garage
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.23	14.1
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	1.228 €/m ²	400 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100	100
x	Baupreisindex Q II 2019	184,7	184,7
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	2.268 €	739 €
x	Berechnungsbasis		
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	210 m ²	56 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	476.280 €	41.384 €
-	Alterswertminderung 36%	-171.461€	-14.898 €
=	Zwischensumme Zeitwerte	304.819 €	26.486
=	Zwischensumme		331.305 €
+	Zuschlag für besondere Bauteile pauschal		2.500 €
=	Summe der Gebäudezeitwerte zum Stichtag		333.805 €
+	Zeitwert der Außenanlagen rd. 6 %		20.028 €
+	Bodenwert		47.100 €
=	(vorläufiger) Sachwert des Grundstücks		400.933 €

4.3.7 Marktanpassung

Der im NHK 2010 Modell errechnete (vorläufige) Grundstückssachwert ist in der Regel nicht mit den tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien identisch. Deshalb sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz von sog. Sachwertfaktoren (SF) berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird auf das Sachwertmarktanpassungssystem von Sprengnetter Rückgriff genommen. Danach werden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Objektart, dem Bodenwertniveau, der Region und der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Danach beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei den gegenständlichen Verhältnissen 0,96 innerhalb einer Bandbreite von 0,88 – 1,05 (bei 95 % Konfidenzintervall). Daran anlehnend wird der Sachwertfaktor zu **0,95** geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	400.933 €
x	Sachwertfaktor	0,95
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	380.886 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		380.886 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	164 m ²	2.322 €/m ²
Bodenanteil rd.	47.100 €	~12,4 %

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Anhaltspunkte für boG's liegen nicht vor. Kleinere Unterhaltungsrückstände können als im Ansatz der Alterswertminderung enthalten betrachtet werden.

4.5 Zugänglichkeit

Das Gebäude war zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand wurden daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich insoweit ausschließlich auf den äußeren Eindruck sowie die vorhandenen Unterlagen und ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet. Deshalb muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden oder Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand vorliegen können, die geeignet sind, den Wohnwert des Grundstücks zu schmälern.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird daher ein frei geschätzter Abschlag von rd. 15 % der Gebäudezeitwerte als erforderlich betrachtet.

4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	380.886 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
-	Risikoabschlag 15 % von 333.805 €	-50.071 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	330.815 €

5 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Albersdorf	3591	1	785 m ²

Lage: Bürgermeister-Hasberg-Straße 15 in 25767 Bunsoh zum Wertermittlungsstichtag am 18.03.2025 geschätzt zu:

330.000,00 €

- drei - hundert - und - dreißig - tausend - Euro -

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 05.04.2024


Gerhard Hautmann


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

Urheberrecht: 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.

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 Richtlinien⁴:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlVO)
- 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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss	12,00		17,50		210,00	
Summe Wohngebäude						210,00
Garage	6,28		9,00			56,52

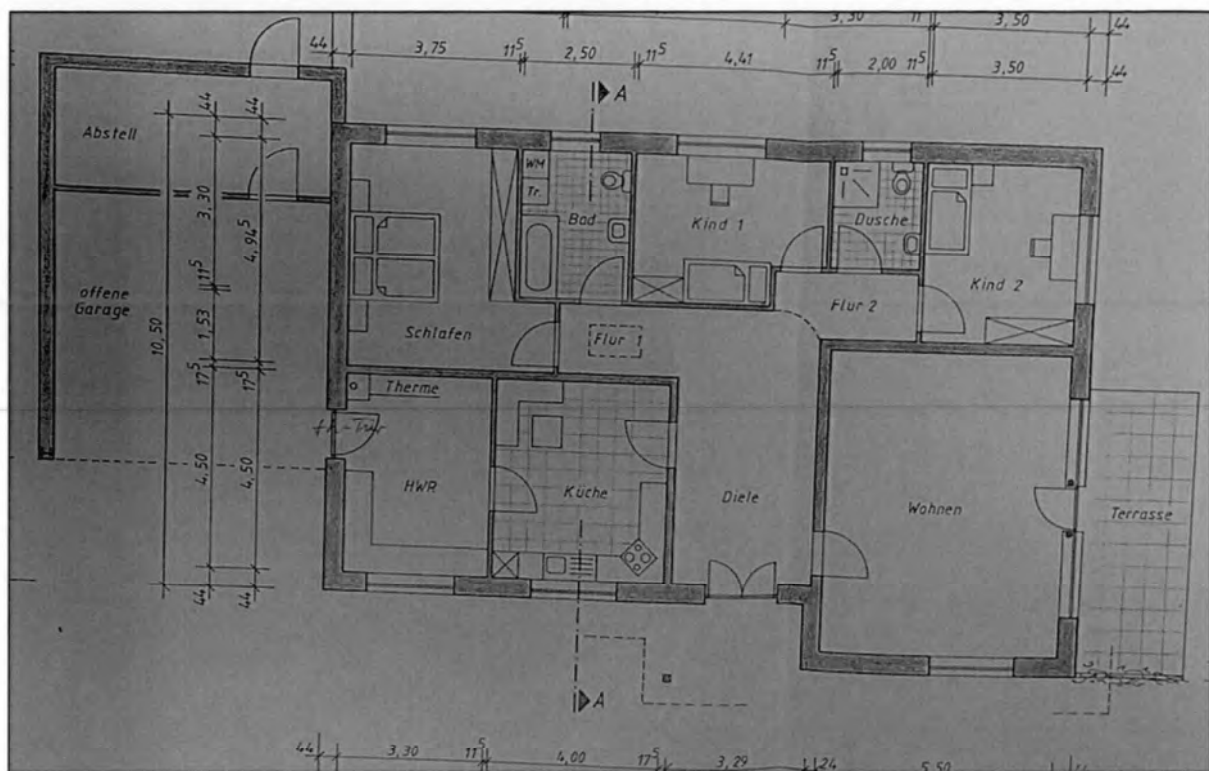
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung 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)

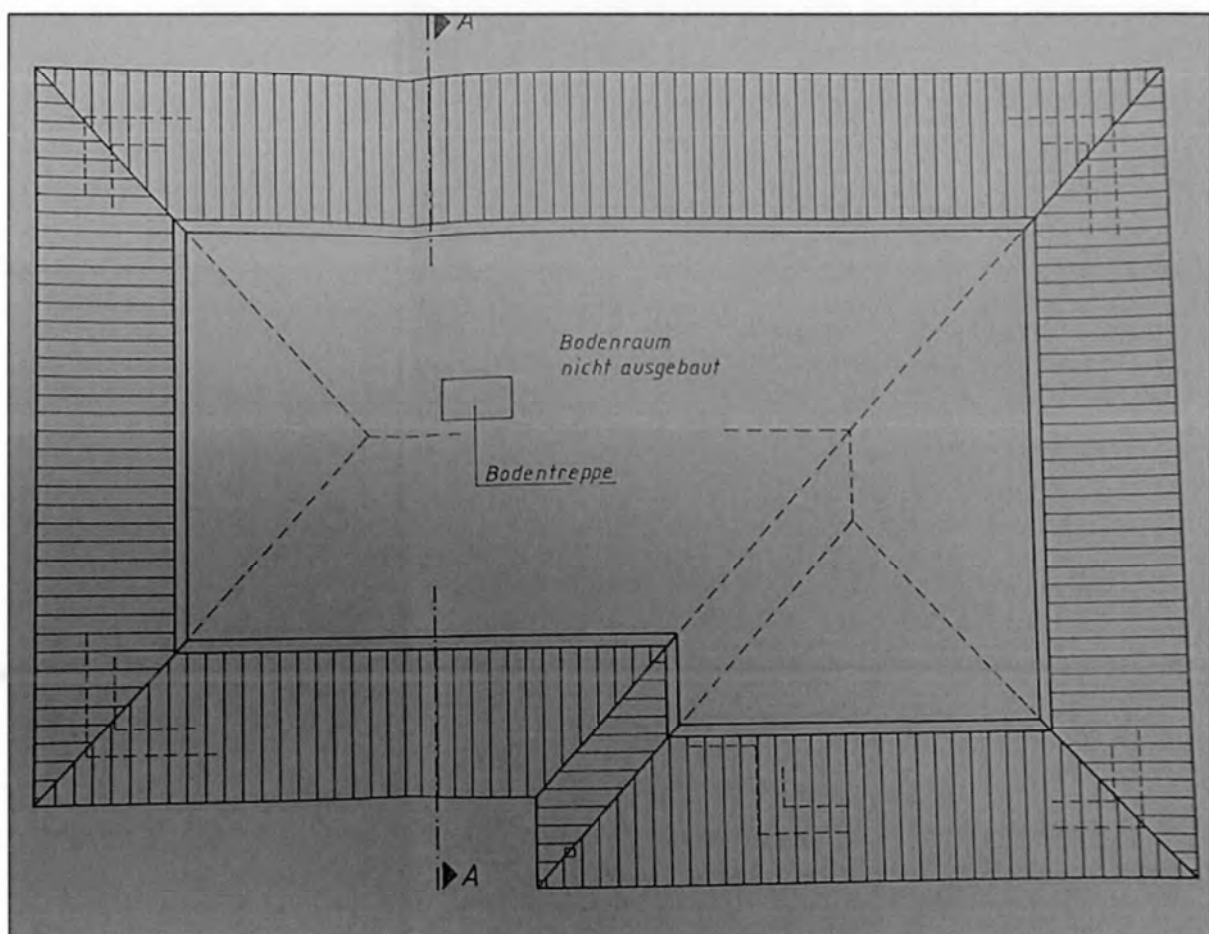
Nr. 2 Wohnflächenübersicht

+	Wohnen	43,89 m ²
+	Diele	27,47 m ²
+	Küche	18,00 m ²
+	HWR	14,85 m ²
+	Schlafen	19,67 m ²
+	Bad	8,25 m ²
+	Kind 1	13,02 m ²
+	Dusche	4,76 m ²
+	Kind 2	14,00 m ²
=	Summe	163,91 m²

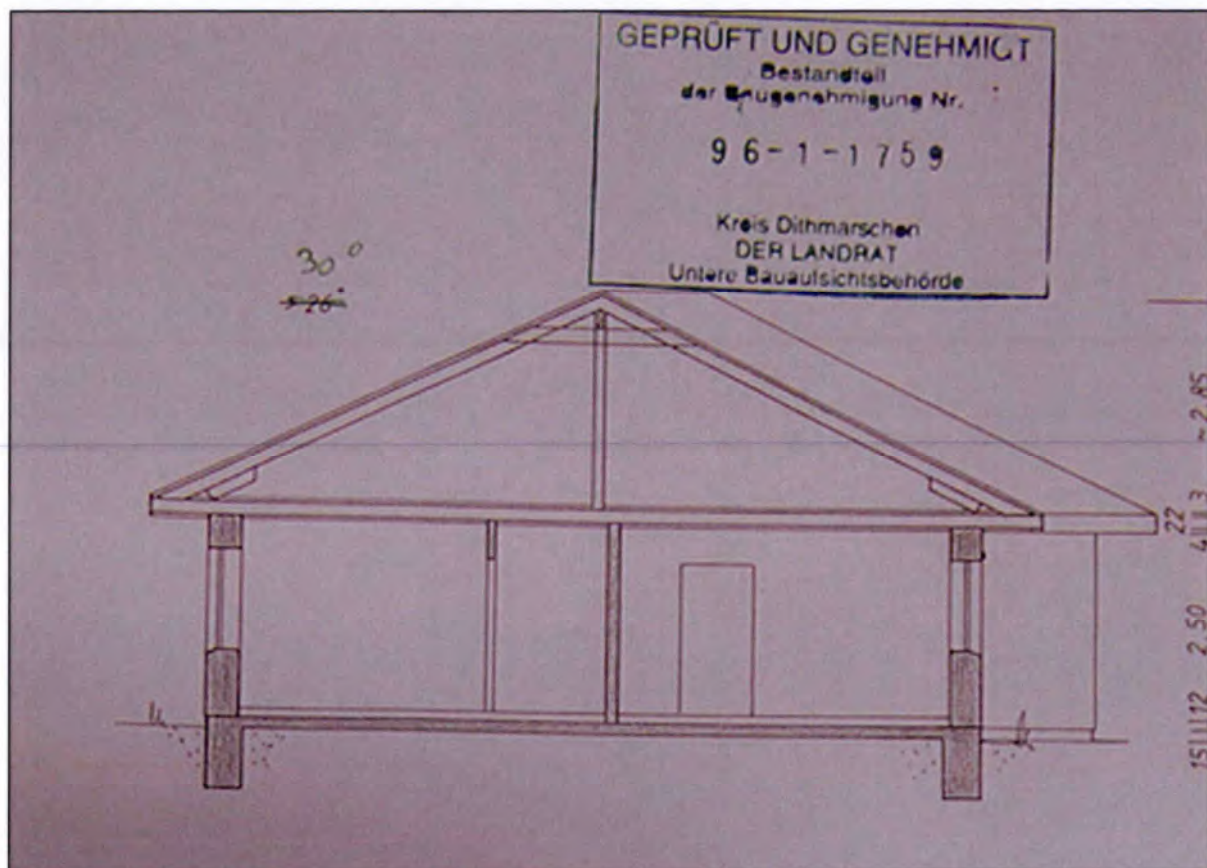
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Norden



Hauseingangsbereich



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



Blick auf den Windschutz

Nr. 5 Baulastenauskunft**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

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

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stelliner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom
24.02.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
24.03.2025

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 90/21, Flur 5, Gemarkung Bunsoh
Bürgermeister-Hasberg-Str. 15, 25767 Bunsoh

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

Sehr geehrter Herr Hautmann,

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

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

Nr. 6 Sachwertfaktor**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl: 25767
Ort: Bunsoh
Straße: Bürgermeister-Hasberg-Straße
Hausnummer: 15

Bebaut mit: Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart: freistehend
vorläufiger Sachwert: 401.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert: 60,00 €/m²

Transaktionsnummer: 20250328-29391-085200

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****0,96**

Standardfehler: 4,50 %
95%-Konfidenzintervall: 0,88 - 1,05

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.10.2024

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 219.155 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 479 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht am 15.01.2025.