

Sachverständigenbüro Sven Baumann

-Von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-
-Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft-
-Sparkassenbetriebswirt-

Friedrichshöfer Straße 30

25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 05.03.2026

Az.: 4208-1593

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 37/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 25746 Heide, Heistedter Straße 60**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	5565	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heide	4	392/122

Eigentümer
(lt. Grundbuch): **sowie**

-als Miteigentümer zu je 1/2-

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

26.02.2026 ermittelt mit rd.

249.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Schuppen	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	15
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	16
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Ertragswertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.6	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektadresse: Heistedter Straße 60
25746 Heide

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heide, Blatt 5565, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Heide, Flur 4, Flurstück 392/122,
Fläche 996 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 37/25

Auftrag vom 28.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

sowie

-als Miteigentümer zu je 1/2-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 26.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 26.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 26.02.2026

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei mit Ausnahme des Dachbodens (Luke nicht zu öffnen) in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	--- und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">· Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000,· Auszug aus der Katasterkarte,· Bauzeichnungen,· Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek,· Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses,· Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,· Grundbuchauszug

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

1.5 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben zwei Mietverhältnisse:

a) Mieter Hauptwohnung EG:

b) Mieter Einliegerwohnung DG:

Nach Eigentümerangaben wurde für die Erdgeschosswohnung eine Kautions von 2.200 € sowie für die Einliegerwohnung eine Kautions von 1.600 € hinterlegt.

2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.

4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.

5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.

7. Zuständiger Kaminkehrer ist _____, _____, 25746 Heide.

8. Ein Energieausweis ist hier nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Heide;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Höhe: 7 m ü. NHN
Fläche: 31,97 km²
Einwohner: 22.002 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte: 688 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25746
Vorwahl: 0481
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 044

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

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 78,6 km entfernt)

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

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

Bahnhof:
im Ort vorhanden (ca. 950 m entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	erheblich (durch Bahn- und Straßenverkehr)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 25 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 996,00 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
**das Grundstück grenzt östlich an die Bahnstrecke
Elmshorn-Westerland**

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße 150); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; zur Straße nur teilweise durch einen Holzzaun eingefriedet, östlich teilweise durch einen Welleternitplattenzaun, rückwärtig eingefriedet durch Hecken und Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 28.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heide, Blatt 5565, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.11.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Es bestehen nach Eigentümerangaben zwei Mietverhältnisse:

a) Mieter Hauptwohnung EG:

b) Mieter Einliegerwohnung DG:

Nach Eigentümerangaben wurde für die Erdgeschosswohnung eine Kautions von 2.200 € sowie für die Einliegerwohnung eine Kautions von 1.600 € hinterlegt.

Die Kaltmieten nach Eigentümerangaben betragen:

a) Hauptwohnung EG: ca. 925 € p.m.

b) Einliegerwohnung DG: ca. 530 € p.m.

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ortsüblichen Mieten.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Stammgebäude:</u> freistehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig <u>rückwärtiger Anbau:</u> eingeschossig
Baujahr:	ca. 1911 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	2005 Einbau von 2 Gasthermen; unbekanntes Baujahr: Sanierung Bad DG; Malerarbeiten im Wohnbereich sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen
Flächen	Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt ca. 103 m ² ; die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt ca. 61 m ² ; die Nutzfläche im Keller (einfachster Bauzustand, nicht vermietungsfähig) beträgt ca. 17,5 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

Außenansicht: Straßenfront und östliche Giebelwand:
Wärmedämmverbundsystem mit Farbanstrich;
Gartenseite:
Mauerwerk, hell gestrichen;
westliche Giebelseite:
verputzt und hell gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller:

3 Räume

Erdgeschoss:

Flur, Küche, Bad, 6 Zimmer

Dachgeschoss:

Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk, teilweise mit aufgebrachtem Wärmedämmverbundsystem, teilweise verputzt und gestrichen, rückwärtig Mauerwerk mit Farbanstrich

Innenwände: tragende Innenwände:
Mauerwerk

Geschossdecken: über EG:
Holzbalkenlage
über Keller:
Kappendecke

Treppen: Kellertreppe:
einfache Holzstiege, 1/4 gewendelt;
Handlauf fehlt
Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; 1/2 gewendelt mit Zwischenpodest; Holzgeländer
zum Dachboden:
einfache Luke

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Dach:	<u>Stammgebäude:</u> <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl ohne Aufbauten (Gauben)
	<u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach, Satteldachgiebel zur Straße
	<u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
	<u>rückwärtiger Anbau:</u> Satteldach mit Bitumenpappe auf Holzschalung; Zinkblechrinne

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ausreichende Anzahl an Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Kippsicherungen
Heizung:	2 Gasthermen; Hersteller: Junkers, Baujahr jeweils 2005; Wärmeabgabe über Konvektoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlagen; Warmwasserspeicher vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus mit Einliegerwohnung

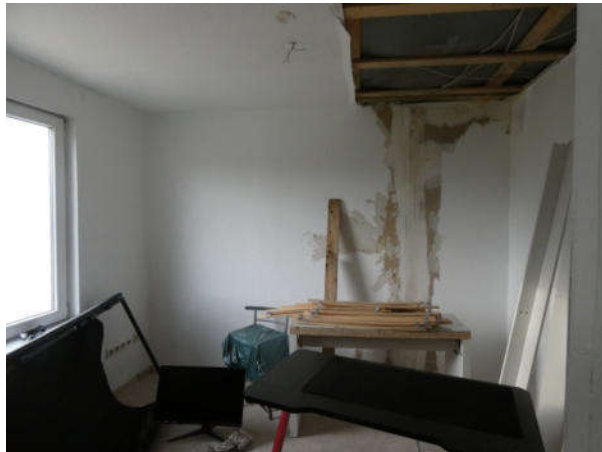
Bodenbeläge	
Bad Einliegerwohnung:	Holzdielen mit Laminat
Bad Hauptwohnung:	Estrich mit Fliesen
Küche Hauptwohnung:	Estrich mit Fliesen
Wohn- und Schlafräume Hauptwohnung:	Holzdielen bzw. Spanplatten mit einfachem Teppichboden bzw. Laminat

Wohn- und Schlafräume Einliegerwohnung:	Holzdielen mit Laminat bzw. Teppichboden
Wandbekleidungen	
Bad Einliegerwohnung:	Fliesen, ca. 1,23 m hoch, darüber Raufasertapeten und Farbanstrich
Bad Hauptwohnung:	Fliesen, ca. 2 m hoch, darüber Raufasertapeten mit Farbanstrich
Küche Hauptwohnung:	Raufasertapeten und Farbanstrich, Fliesenschild an der Objektwand
Wohn- und Schlafräume Hauptwohnung:	größtenteils vorgesetzte Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Farbanstrich
Wohn- und Schlafräume Einliegerwohnung:	glatter, einfacher Putz bzw. Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Farbanstrich
Deckenbekleidungen	
Bad Einliegerwohnung:	Raufasertapeten und Anstrich
Bad Hauptwohnung:	Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich
Küche Hauptwohnung:	Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich
Wohn- und Schlafräume Hauptwoh- nung:	Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich
Wohn- und Schlafräume Einlieger- wohnung:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten mit Raufasertapeten und Anstrich
Fenster:	Drehkipfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Faserzement (Eternit) bzw. Kunststein
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster <u>Bad DG Einliegerwohnung:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über ein Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküchen in einfacher Qualität
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Unterhaltungsbesonderheiten, Bauschäden und Baumängel:	Ein Zimmer befindet sich im Umbau.



Die Kosten der Fertigstellung wurden mit pauschal 5.000 € im Gutachten berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.
-----------------------	---

3.3 Schuppen

Schuppen mit 2 Abstellräumen;

Baujahr: unbekannt;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Mauerwerk, verputzt und hell gestrichen;

Keller: nicht vorhanden;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Bitumenpappe auf Holzschalung;

Zugang über: 2 Kunststofftüren;

Boden: Beton;

Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, sehr einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Einfriedung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 25746 Heide, Heistedter Straße 60 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heide	5565	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heide	4	392/122	996 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	996 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2026	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,900	E03
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	996	× 0,941	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 84,69 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 84,69 €/m ²	
Fläche	× 996 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 84.351,24 € rd. 84.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 insgesamt **84.400,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Das Grundstück grenzt östlich an die Bahnstrecke Elmshorn-Westerland; die damit einhergehenden Lärmbelastigungen werden mit dem Wertfaktor 0,9 im Vergleich zum Normgrundstück berücksichtigt.
E 04	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Hauptwohnung EG	103,00		8,75	901,25	10.815,00
	2	Einliegerwohnung DG	61,00		10,50	640,50	7.686,00
Schuppen, pauschal	3	Abstellfläche (2x)		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe				-		1.581,75	18.981,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.981,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (31,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.884,11 €
jährlicher Reinertrag	= 13.096,89 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,397 % von 84.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.179,07 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.917,82 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,249
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 169.817,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 254.217,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 254.217,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 249.217,02 €
	rd. 249.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMM), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Hauptwohnung	8,75	1,00	1,00	1,00	8,75
2	Einliegerwohnung DG	10,50	1,00	1,00	1,00	10,50

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Schuppen

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
3	Abstellfläche (2x)	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das 1911 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen		Tatsächliche Punkte		Jahr	
		Durchgeführte Maßnahmen			
Einbau von 2 Gasthermen		1,0		2005	
Modernisierung Bad DG		1,0			
tlw. Wärmeverbundsystem neu aufgebracht		1,0			
Summe		3,0			

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1911 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Unterhaltungsbesonderheiten Ein Zimmer befindet sich im Umbau. Die Kosten der Fertigstellung wurden mit pauschal 5.000 € im Gutachten berücksichtigt.</p>	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 25746 Heide, Heistedter Straße 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heide	5565	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heide	4	392/122

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 mit rd.

249.000 €

in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meldorf, den 05. März 2026

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] Simon / Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [5] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung -marktgerecht-

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtiger Garten



Giebelansicht östlich



rückwärtige Ansicht



Bad Hauptwohnung EG



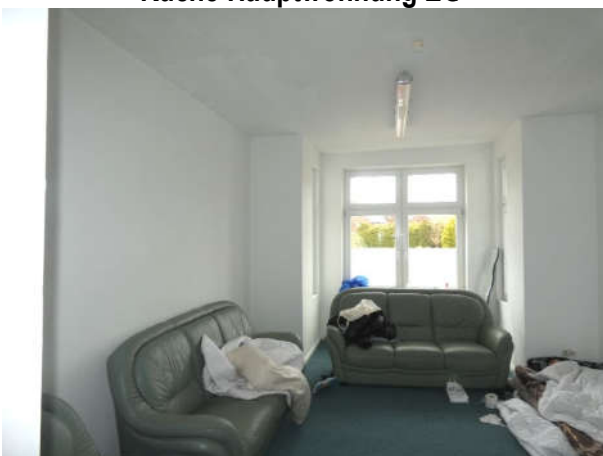
Küche Einliegerwohnung DG



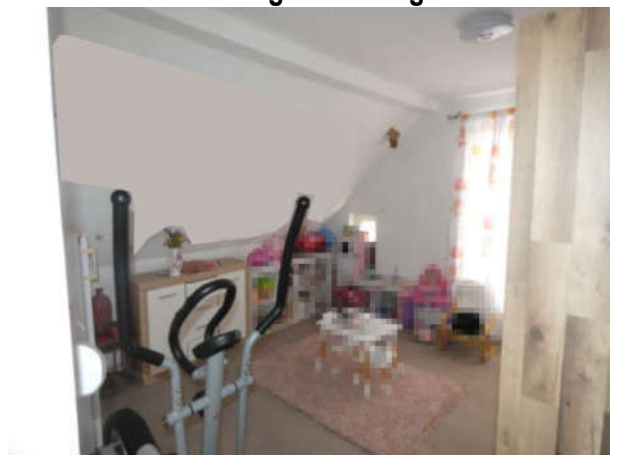
Küche Hauptwohnung EG



Bad Einliegerwohnung DG



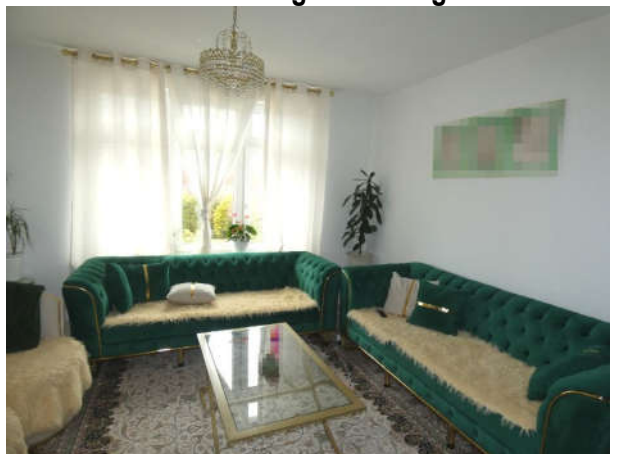
Zimmer Hauptwohnung EG



Zimmer Einliegerwohnung DG



Zimmer Hauptwohnung EG



Zimmer Einliegerwohnung DG

Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 152.000



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellt am 10.11.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

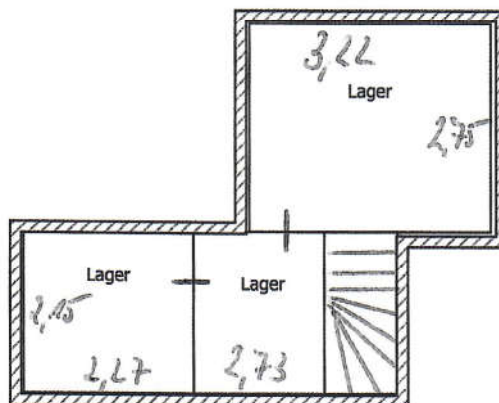
Flurstück: 392/122
Flur: 4
Gemarkung: Heide

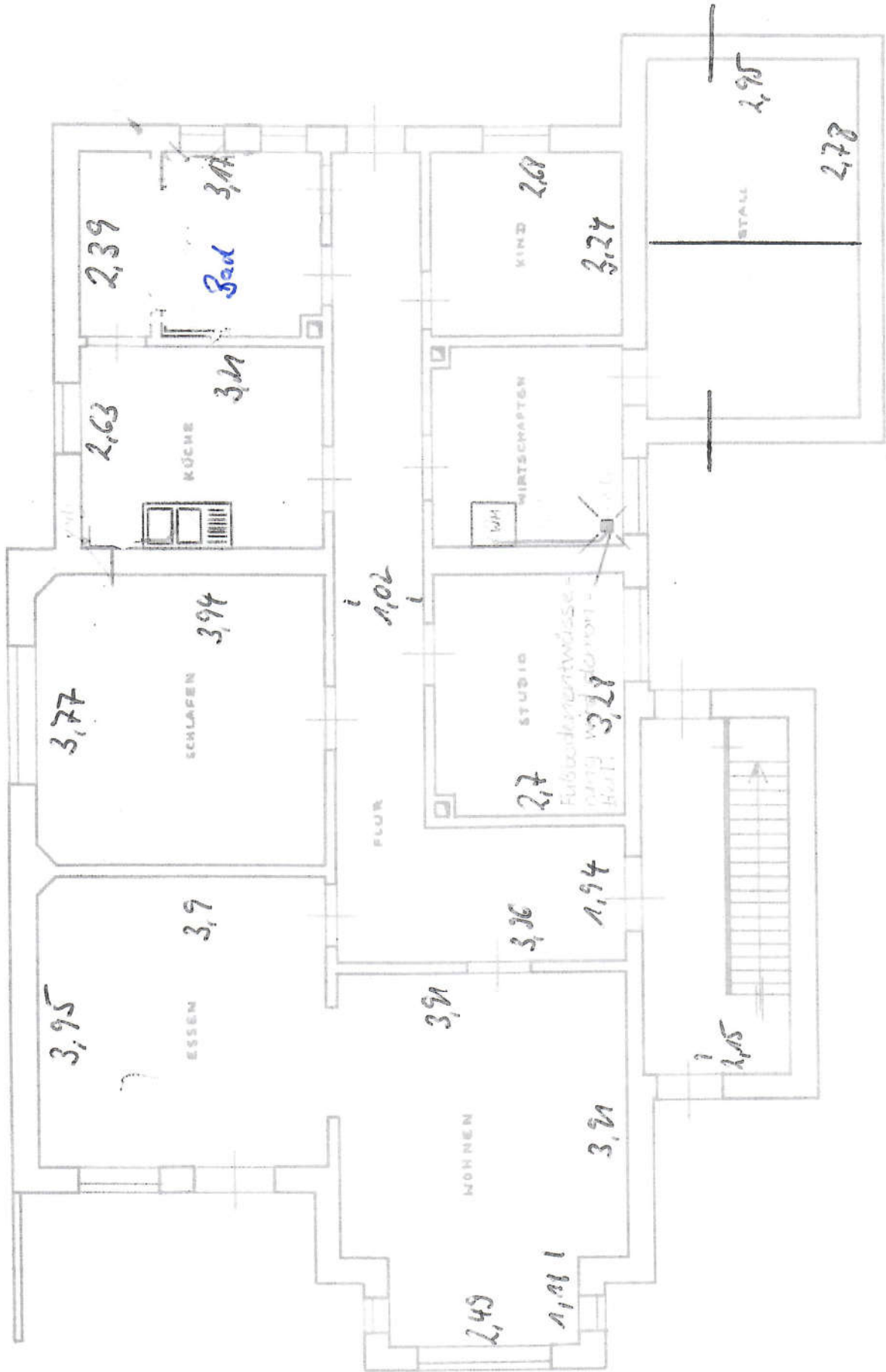
Gemeinde: Heide
Kreis: Dithmarschen

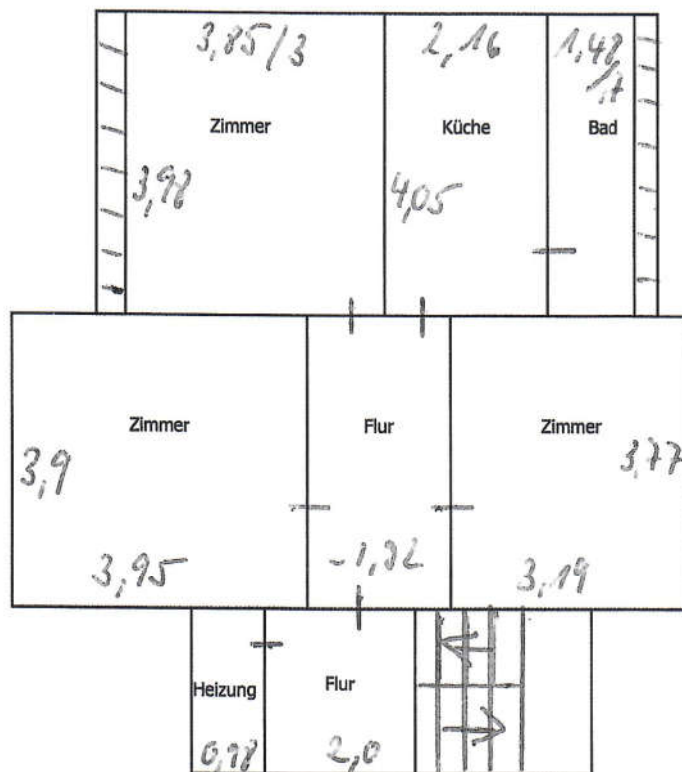
Ertelnde Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Keller







Dachgeschoss

HL

WG: [EXTERN] Baulast 4208

Von: , < @stadt-heide.de>

Datum: Mittwoch 12.11.2025 | 16.10

An: svenbaumann@freenet.de

Anlagen: scan_20251108122124.pdf

Guten Tag Herr Baumann,

zu Lasten des Grundstückes

Heistedter Straße 60 (Flurstück 322/122 der Flur 4), Heide,

liegt mangels Eintrags noch kein Baulastenblatt vor.

Beste Grüße



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

Büroadresse für persönliche Termine:

Am Kleinbahnhof 18-30
Raum Nr. 3
25746 Heide

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

E-Mail : @stadt-heide.de