

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 40/25
Gutachten Nr.: 005/2026
Erstelldatum: 31.01.2026

- ❖ 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

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Kantstraße 8, in 25727 Süderhastedt. Eingetragen im Grundbuch von Süderhastedt Blatt 2563 BV Nr. 1 und Nr. 2/1



Quelle: Google Street

Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 24.11.2025

141.000,00 €

- ein - hundert - ein - und - vierzig - tausend - EURO -

Dieses Gutachten umfasst 31 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 Kurze 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.....	14
3.2.5 Gebäudeausbau	14
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	15
3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand.....	15
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe.....	15
3.3 Nebengebäude.....	15
3.4 Außenanlagen	16
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	19
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	21
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts.....	22
4.3.7 Marktanpassung	22
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert.....	23
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4.5 Bestandsverzeichnis 2/1 (Wegerecht).....	23
4.6 Zugänglichkeit	24
4.7 Ergebnis des Sachwertverfahrens	24
5 Verkehrswert	25
Anlagen	27
Nr. 1 Bruttogrundfläche	27
Nr. 2 Zusammenstellung der Wohnfläche	27
Nr. 3 Bilder	28
Nr. 4 Baulastenauskunft	30
Nr. 5 Sachwertfaktor.....	31

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist _____, _____, in
25779 Hennstedt. 04836 – _____ . info@ _____ .de
- c.) Anzeichen von Vermietung oder Verpachtung liegen nicht vor.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g.) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Ein Eintrag im Baulastenverzeichnis liegt nicht vor.
- j.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Besonderheiten dieser Wertermittlung:

Der Grundstückseigentümerin wurde per Einwurfeinschreiben über eine örtliche Aufnahme am 17.11.2025, Beginn 9.30 und am 24.11.2025, Beginn 9.30 Uhr informiert. Der Eigentümer oder eine von diesem bestellte Vertretung wurde an keinem der angekündigten Termine an dem Grundstück angetroffen. Deshalb erfolgt die gegenständliche Schätzung nach äußerem Anschein des Grundstücks und der Gebäude durchgeführt. Auf die daraus resultierenden Unwägbarkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der ländlich geprägten Gemeinde Süderhastedt im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (ehemalige Hausmeisterwohnung) nebst überdachtem Fahrzeugabstellplatz bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Immobilienart	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	565 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	45 €/m ² bei 800 m ²
Angepasster Bodenwert	28.222 €
Bebauung	Einfamilienhaus, Garagenschuppen
Baujahr	ca. 1970
Erweitert (1 Raum)	ca. 1980
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, nicht unterkellert
Geschätzter Ausbaustandard NHK 2010	Standardstufe 2,0
Unterhaltungszustand äußerlich	ausreichend - zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rechnerisch ca.	25 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 134 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche geschätzt	ca. 93 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	163.379 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	1.757 €
Bodenanteil ca.	17,3 %
Wirtschaftliche Wertminderung	./.
Risikoabschlag Unzugänglichkeit	-22.455 €
Wertanteil des Herrschvermerks	im Bodenwertansatz enthalten
Verkehrswert (unbelastet) und gerundet	141.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 20.08.2025

Grundbuch (auszugsweise):

Grundbuch von	Süderhastedt
Blatt	2563
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung	Süderhastedt
Flur	5
Flurstück	105
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Kantstraße 8
Größe	565 m ²
und BV Nr.	2/1

Wegerecht an dem Grundstück Süderhastedt Blatt 168
BV Nr. 7; Abt. II Nr. 2.

Eigentümer:

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 17.11.2025 und am 24.11.2025 jeweils von außen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und des Garagenschuppens Schuppen wurde nicht ermöglicht.

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

- Grundbuchablichtung vom 28.07.2025 (ohne Abt. III)

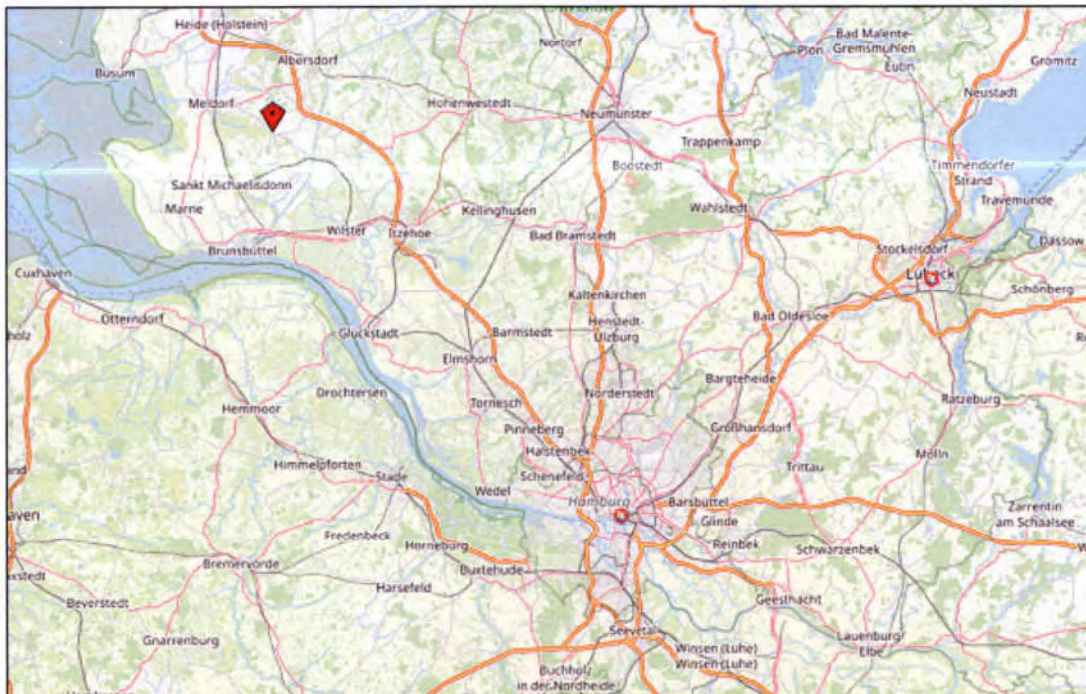
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag ist der 01.01.2024
- Liegenschaftskarte vom 05.09.2025
- Einsicht in die Bauakte beim Kreis Dithmarschen
- Baulastenauskunft des Kreises Dithmarschen vom 26.01.2026
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein		
Kreis:	Dithmarschen		
Gemeinde/Einwohner:	Süderhastedt mit ca. 791 Einwohnern (2024).		
Amt:	Burg-Sankt Michaelisdonn		
Verkehrsanbindung:	Anbindung an das Autobahnnetz (A23) in ca. 7,5 km. Die B 77 ist in 38 km östlicher Entfernung erreichbar. Verbindung zur B 203 ca. 25 km Distanz. Anschluss an das Schienennetz der Bahn in Burg (Dithmarschen) (ca. 8 km); Regionalverbindungen über Busverkehr;		
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd.	89 km
	Kreisstadt Heide	rd.	25 km
	Hamburg	rd.	89 km



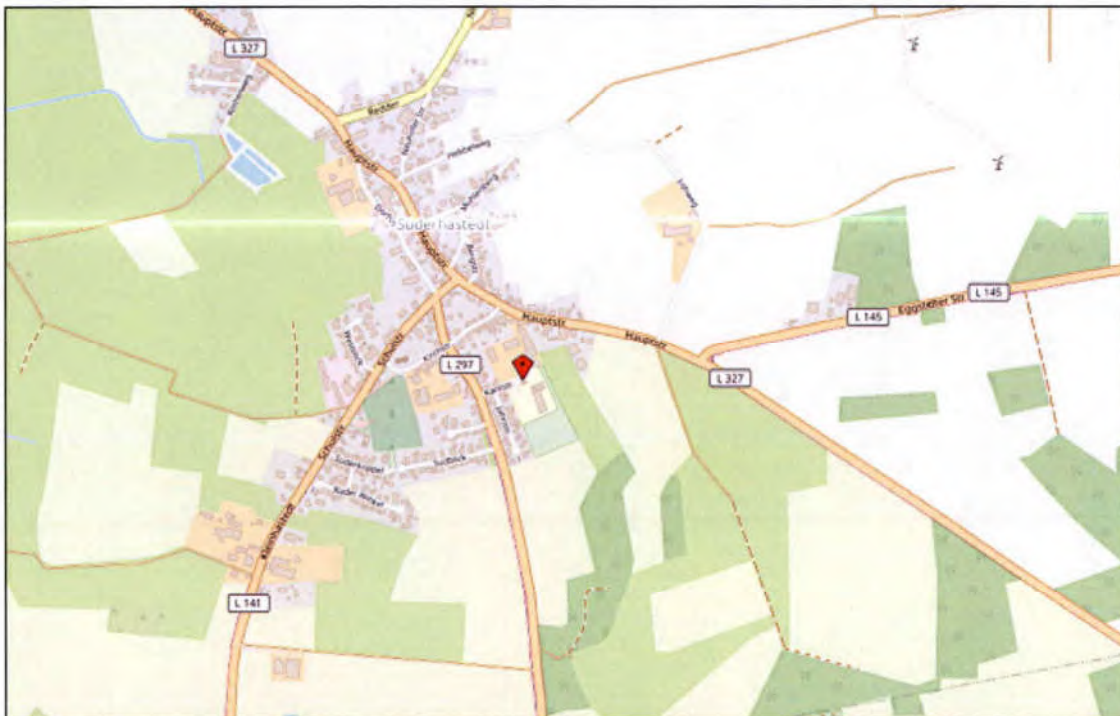
Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Kurze Ortsbeschreibung

- Allgemeines:** Die dörflich strukturierte und landwirtschaftlich geprägte Gemeinde liegt im südlichen Bereich des Kreises Dithmarschen in Schleswig-Holstein und nahe des Nord-Ostsee-Kanals. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind in Burg oder in Albersdorf. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden landwirtschaftliche und einige Gewerbebetriebe.
- Bildung/Freizeit:** Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind örtlich vorhanden. Weiterbildende Schulen befinden sich in Meldorf, Brunsbüttel, in Marne oder in Heide. Das örtliche Vereinsleben und das nähere Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

- Ortslage:** Kantstraße 8, in östlicher Ortsrandlage.



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

- Umgebung:** Gemischte Bebauung
- Immissionen:** Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig. Betriebsgeräusche der benachbarten Schule können nicht ausgeschlossen werden.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II und III</u> Keine werterheblichen Eintragungen in Abt. II. Eintragungen in Abt. III 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

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht:	Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach schriftlicher 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 Nordosten nach Südwesten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Leicht unregelmäßiges Trapez.
Grundstücksgröße:	565 m ²
Breite / Tiefe:	ca. 23 m / ca. 24 m
Erschließung:	Von Südwesten über einen Parkplatz
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 nicht angestellt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

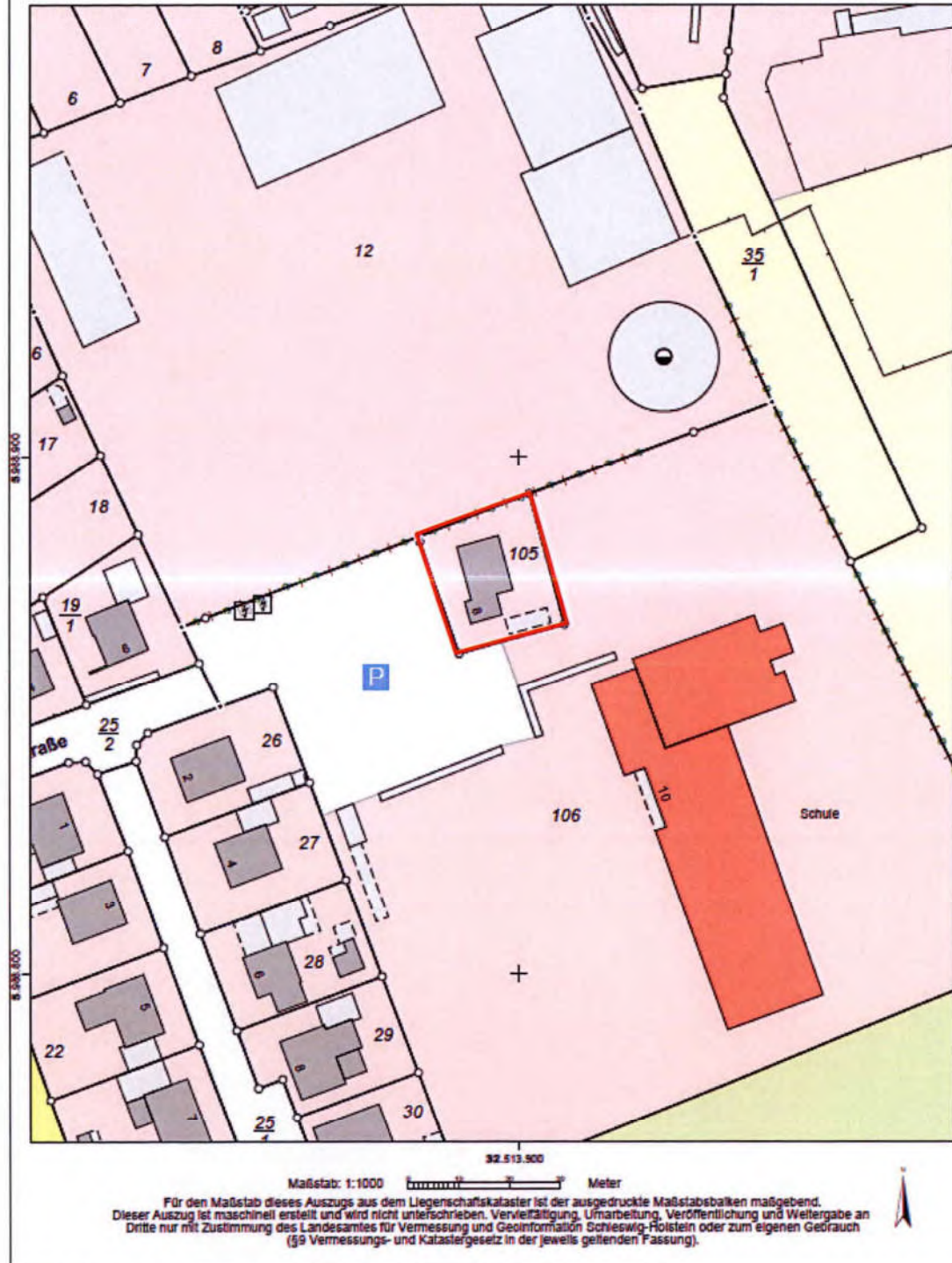
Erstellt am 05.09.2025

Flurstück: 105
Flur: 5
Gemarkung: Süderhastedt

Gemeinde: Süderhastedt
Kreis: Dithmarschen



Ertellende Stelle: Katasteramt
Marienhofweg 84-88
25813 Husum
Telefon: 04841 990-0
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de



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 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.

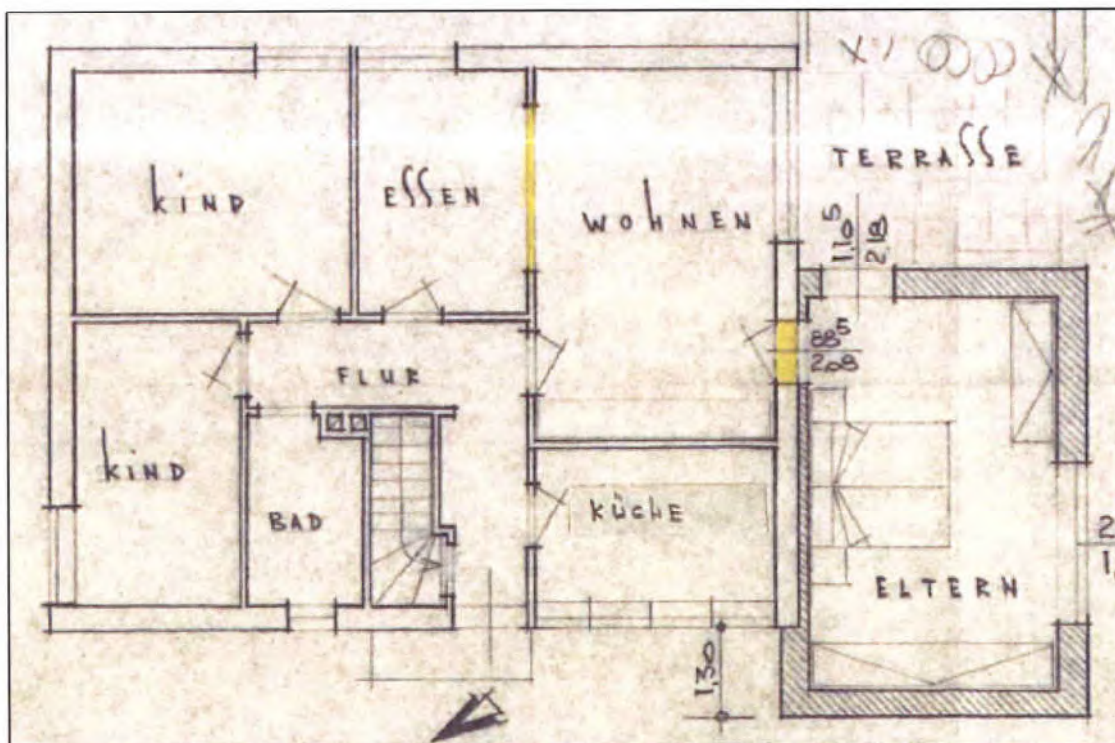
3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Dach (nicht ausbaufähig) nicht unterkellert.
Außenansicht:	Rotes Ziegelmauerwerk
Baujahr ca.:	Ca. 1970
Veränderungen:	Erweiterung um einen Wohnraum nach Süden ca. 1980

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Westen.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung bitte ich der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Quelle: Bauschein 339/80 zur Erweiterung der Hausmeisterwohnung Schule Süderhastedt.

3.2.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus en Bauvorlagen rd. 134 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach Abgriff aus der Grundrisszeichnung rd. 93 m² .

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	./.
Decke:	./.
Dach:	Leicht geneigtes Satteldach mit Blech oder Welleterniteindeckung. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	K. A.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten.
Innentüren:	./.
Elektrik:	./.
Heizung/WW:	Wurde nicht bekannt.

Es wird auf ein Edelstahlrohr an der östlichen Außenwand hingewiesen. An solchen Rohren werden üblicherweise Kaminöfen angeschlossen.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung: ./.

Sanitärausstattung: ./.

3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand

Besondere Bauteile: Edelstahl Kaminrohr an der östlichen Außenwand und Hauseingangspodest mit leichter Überdachung.

Grundrisslösung(en) Zweckmäßig

Besonnung und Belichtung Nach Lage und Anzahl der Fenster werden ausreichende Tageslichtverhältnissen unterstellt.

Unterhaltungszustand: Nach äußeren Anschein ausreichend.

Schäden/Mängel: Nachhaltige Schäden oder Mängel waren von außen nicht ersichtlich.

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 konnte nicht besichtigt werden. Hilfsweise wird mangels Unkenntnis des Gebäudeausbaus folgende Standardstufe angenommen.

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	1	23%	0,23
2	Dach	1	15%	0,15
3	Fenster- und Außentüren	2	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	2	5%	0,10
7	Sanitäreinrichtungen	2	9%	0,18
8	Heizung	2	9%	0,18
9	Sonstige techn. Ausstattung	2	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			1,6

3.3 Nebengebäude

Südsüdöstlich des Wohnhauses befinden sich ein Carport in Holzbauweise mit einem Dach in Formblecheindeckung, Außenwänden in einer Leichtkonstruktion und mit einem Rolltor. In einem Anbau steht eine Kunststoffzisterne.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	Gestaltungsgrün
Sonstiges:	Zugewachsenes Kleinbiotop im Vorgarten.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Ortslage der Gemeinde Süderhastedt. Das Grundstück liegt im nordwestlichen Bereich einer Schule. Es ist mit entsprechenden Betriebsgeräuschen zu rechnen. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist gut. Geschäfte zur Versorgung mit den Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs sind in vertretbarer Fahrtfernung erreichbar.
Grundstück:	Das Grundstück ist leicht trapezförmig geschnitten, von ebener Topografie und baulich gut ausgenutzt. Der Pflegezustand ist ausreichend. Die Erschließung erfolgt über den Parkplatz zur Schule und ist per Herschvermerk gesichert.
Wohnhaus:	Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus 1970. Im Jahr 1980 erfolgte einer Erweiterung um ein Zimmer. Weitere nachträgliche Veränderungen wurden nicht bekannt. Der äußere Eindruck ist zufriedenstellend bis ausreichend.
Marktlage:	Für vergleichbare Wohngrundstücke besteht gegenwärtig i ein Nachfrageüberhang bei geringerem 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 Vergleichsverfahren 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	45,00 €/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	24.11.2025
Grundstücksgröße	565 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.)			45,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	24.11.2025	1,00	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	565 m ²	1,11	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	1,00	E 03
angepasster relativer Bodenrichtwert			49,95 €/m ²	
Fläche			565 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			28.222 €	

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

Der Umrechnungsfaktor zur Anpassung des Bodenrichtwerts an das Bewertungsgrundstück ist nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion für das Verhältnis 800 m² zu 565 m² mit 1,11 anzusetzen.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 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 nach Augenschein und in den wesentlichen Merkmalen dem Gebäudetyp 1.23 der NHK 2010, in der Standardstufe 1,6. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m² BGF) abgebildet.

Keller-, Erdgeschoss	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

Quelle: NHK 2010

Bei der kalkulierten Standardstufe betragen die durchschnittlichen NHK:

$$(920 + 105/10 \cdot 6) = 983 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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

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 III. Quartal 2025 (um basiert von 2020 = 100) **189,6**

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 wie folgt geschätzt:

$$1970 + 80 - 2025 = \text{rd. } 25 \text{ Jahre}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 25 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 25) / 80 = \text{rd. } 69 \%$$

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 Werteinfluss 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. 5 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	983 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	189,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.864 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	134 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	249.776 €
-	Alterswertminderung 69 %	-172.345 €
=	Zwischensumme Zeitwert	77.431 €
+	Zuschlag für besondere Bauteile und Nebengebäude pauschal	3.000 €
=	Summe der Gebäudezeitwerte zum Stichtag	80.431 €
+	Zeitwert der Außenanlagen rd. 5 %	4.022 €
+	Bodenwert	28.222 €
=	(vorläufiger) Sachwert des Grundstücks	112.675 €

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. In diesem System beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei den gegenständlichen Verhältnissen **1,45** innerhalb einer Bandbreite von 1,37 – 1,52 (bei 95 % Konfidenzintervall).

Der Ansatz von Sprengnetter wurde mit den verfügbaren Marktdaten des Unterzeichners abgeglichen und kann unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse als marktüblich betrachtet werden.

Daran anlehnend wird der Sachwertfaktor zu **1,45** geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	112.675 €
x	Sachwertfaktor	1,45
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	163.379 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		163.379 €
in €/m ² geschätzter Wohnfläche	93 m ²	1.757 €/m ²
Bodenanteil rd.	28.222 €	~17,3 %

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.

Erkennbare Anhaltspunkte für den Ansatz von boG liegen nicht vor.

4.5 Bestandsverzeichnis 2/1 (Wegerecht)

Der Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis Nr. 2/1 sichert die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück über den zwischen der Straße und dem Grundstück gelegenen Parkplatz. Ohne dieses Wegerecht wäre das Bewertungsgrundstück nicht im öffentlich-rechtlichen Sinne erschlossen.

Für das Grundstück wurde der Bodenrichtwert für voll erschlossenes und erschließungsbeitragsfreies Bauland angesetzt. Folglich ist der Werteeinfluss des Herrschvermerks bereits im angesetzten Bodenrichtwert enthalten. Eine zusätzliche Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

4.6 Zugänglichkeit

Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag 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 Informationen 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. 20 % des marktangepassten Gebäudezeitwerts als erforderlich betrachtet.

Gebäudezeitwert $77.437 \times 1,45 \times 0,20 = 22.455 \text{ €}$

4.7 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	163.379 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Zugänglichkeit	-22.455 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	140.924 €

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 (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Süderhastedt	2563	1 und 2/1	565 m ²

Lage: Kantstraße 8 in 25727 Süderhastedt, zum Wertermittlungsstichtag am 24.11. 2025 geschätzt zu:

141.000,00 €

- ein - hundert - und - ein - und - vierzig - 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 31.01.2026

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.

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 (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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
	Wohngebäude	m	x	m	=	m ²	rd. m ²
+	Erdgeschoss	11,00		9,60		105,60	
+	Dachgeschoss	4,40		6,50		28,60	
	Summe Wohngebäude						134,20

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 Zusammenstellung der Wohnfläche

	Gebäude	
+	Flur	8,50 m ²
+	Bad	4,50 m ²
+	Kind	10,00 m ²
+	Kind	14,50 m ²
+	Essen	9,00 m ²
+	Wohnen	19,20 m ²
+	Küche	7,90 m ²
+	Eltern	19,90 m ²
+	Gesamt	93,50 m ²

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Westsüdwest



Ansicht von Südwesten



Ansicht Carport von Südsüdwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten

Nr. 4 Baulastenauskunft

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide		
Büro Nord Gerhard Hautmann Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Am Doktorgraben 2 25541 Brunsbüttel		Kreis Dithmarschen Der Landrat
nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de		Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung
Ihre Zeichen/Nachricht vom 05.09./17.11.2025	Mein Zeichen 221/95	Stettiner Straße 30 25746 Heide
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <ul style="list-style-type: none">Flurstück 105, Flur 5, Gemarkung Süderhastedt Kanalstraße 8, 25727 Süderhastedt		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. 5 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	25727
Ort:	Süderhastedt
Straße:	Kantstraße
Hausnummer:	8
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	112.500 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	45,00 €/m ²

Transaktionsnummer: 20260120-29391-180700

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:**

1,45

Standardfehler: 2,60 %

95%-Konfidenzintervall: 1,37 - 1,52

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.10.2025

Datengrundlage:

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 225.850 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 511 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.