

FE 23.06.2026 he

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 5/26
Gutachten Nr.: 029/2026
Erstelldatum: 19.06.2026

❖ 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), Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

(Anscheinsgutachten)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Einfamilienhausgrundstücks Hauptstraße 39 b in 25715 Averlak.



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 20.04.2026

270.000,00 €

zwei - hundert - und - siebenzig - 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	6
2.1	Großräumige Lage	6
2.2	Kurze Ortsbeschreibung	7
2.3	Kleinräumige Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.3.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Wohngebäude (nach äußerem Anschein)	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3	Flächen	14
3.2.4	Konstruktion	14
3.2.5	Gebäudeausbau	14
3.2.6	Raumgestaltung	15
3.2.7	Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand	15
3.2.8	Gebäudestandard (NHK 2010)	15
3.3	Nebengebäude und Nebenanlagen	15
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Gesamteinschätzung	16
4.	Wertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	19
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	20
4.3.	Sachwertverfahren	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2	Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen	21
4.3.3	Alterswertminderung	22
4.3.4	(vorläufiger) Grundstückssachwert	23
4.3.5	Marktanpassung	24
4.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.3.7	Sicherheitsabschlag	24
4.3.8	Ergebnis des Sachwertverfahrens	25
5	Verkehrswert	26
	Anlagen	28
Nr. 1	Bruttogrundfläche	28
Nr. 2	Gebäudezeichnungen	29
Nr. 3	Bilder	31
Nr. 4	Ablichtung der Baulastenauskunft	32

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Anhaltspunkte über Mieter oder Pächter liegen nicht vor. Augenscheinlich wird das Grundstück von der Eigentümerin bewohnt.
- b.) Der zuständige Kaminkehrer ist , 25704 Nordermeldorf. Tel.: 04832 – . E-Mail: @ .de. Eine Anfrage per Mail vom 20.05.2026 zur Heizungsanlage blieb bis zum Zeitpunkt dieser Niederschrift unbeantwortet.
- c.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht eingerichtet.
- d.) Maschinen und Betriebseinrichtungen (Zubehör i. S. d. § 97 BGB) waren nicht auf dem Grundstück erkennbar.
- e.) Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor.
- f.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen wurden nicht bekannt.
- g.) Verdacht auf Hausschwamm war von außen nicht erkennbar.

Besondere Umstände dieser Wertermittlung:

Der Antragsgegnerin wurden Termine zur örtlichen Aufnahme des Grundstücks für am 09.04.2026 und für am 20.04.2026 jeweils um 9.30 Uhr mitgeteilt. Zu beiden Terminen wurde weder die Antragsgegnerin noch ein bevollmächtigter Vertreter an dem Grundstück angetroffen. Deshalb erfolgt die Erstattung dieses Gutachten nach dem äußeren Anschein und auf Grundlage der verfügbaren Informationen. Auf entsprechende Unwägbarkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortslage der Gemeinde Averlak im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde zählt zum Einzugsbereich des Amtsgebiets Burg – Sankt Michaelisdonn. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	EFH-Grundstück
Grundstücksgröße gesamt	1.667 m ²
Lageüblicher Bodenrichtwert (01.01.2026)	35,00 €/m ²
Angepasster Bodenwert	46.676 €
Bebauung	EFH mit Doppelgarage und Nebenanlagen
Baualtersklasse laut Bauvorlagen	ca.1973
baulicher Zustand (äußerlich)	gut
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus ges.	ca. 235 m ²
wohnlich nutzbare Fläche	nicht bekannt
marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	299.692 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	--
Bodenanteil ca.	16 %
wirtschaftliche Wertminderungen ca.	./.
Risikoabschlag mangels Besichtigung -10 %	29.969 €
Ergebnis des Sachwertverfahrens rd.	270.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	03.03.2026	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Nr. Gemarkung Flur Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Eddelak 500 1 Averlak 4 382/7 Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 39 b 1.667 m²
Antragsteller:	, als Insolvenzverwalter über das Vermögen des , , 22087 Hamburg	
Antragsgegnerin:	, geb. , geboren am , ,	
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Gutachtenumfang:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigungen:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 09.04.2026 und am 20.04.2026 jeweils von außen durchgeführt. Eine Besichtigung des Gesamtgrundstücks und der Gebäude war nicht möglich.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Amtsgericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchablichtung vom 26.01.2026 Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: • Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten • Bauakteneinsicht beim Kreis Dithmarschen • Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen. Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2026 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.03.2026	

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

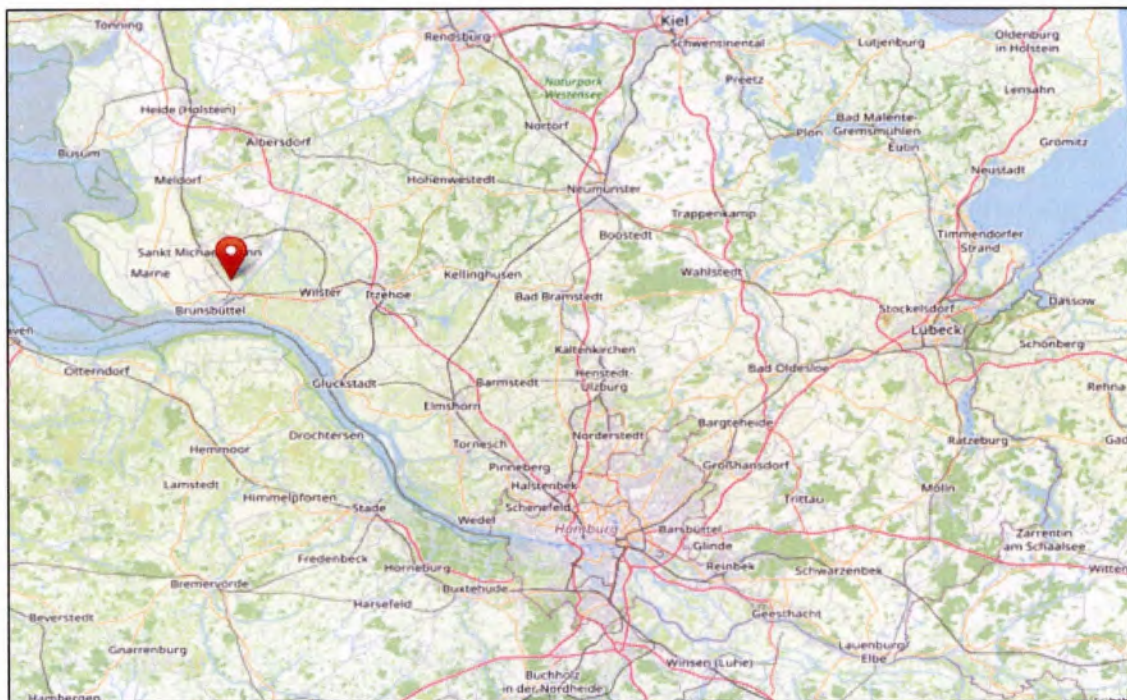
Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Gemeinde: Averlak im Amt Burg – Sankt Michaelisdonn

Verkehrsanbindung: Die Gemeinde verfügt über durchschnittlich gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. Die innere Erschließung erfolgt über die örtlichen Gemeindestraßen, insbesondere die Hauptstraße, mit Anschluss an die Landesstraße L 276, welche die regionale Verbindung in Richtung Eddelak, Brunsbüttel sowie zur Kanalfähre nach Kudenensee herstellt. Die überregionale Anbindung besteht über die in kurzer Entfernung verlaufende Bundesstraße B 5 (Heide – Brunsbüttel – Itzehoe – Hamburg). Über die B 5 erreicht man die Anschlüsse an die Bundesautobahn A 23 (Heide – Hamburg). Ergänzend bestehen regionale Verbindungen in Richtung Heide und östliches Schleswig-Holstein über das Bundesstraßennetz, insbesondere die B 203 (Heide – Rendsburg – Eckernförde – Kappeln). Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt über Busverbindungen; nächstgelegene Bahnanschlüsse bestehen u. a. in St. Michaelisdonn bzw. Itzehoe.

Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel	rd. 104 km
	Hamburg	rd. 86 km
	Kreisstadt Heide	rd. 35 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich)

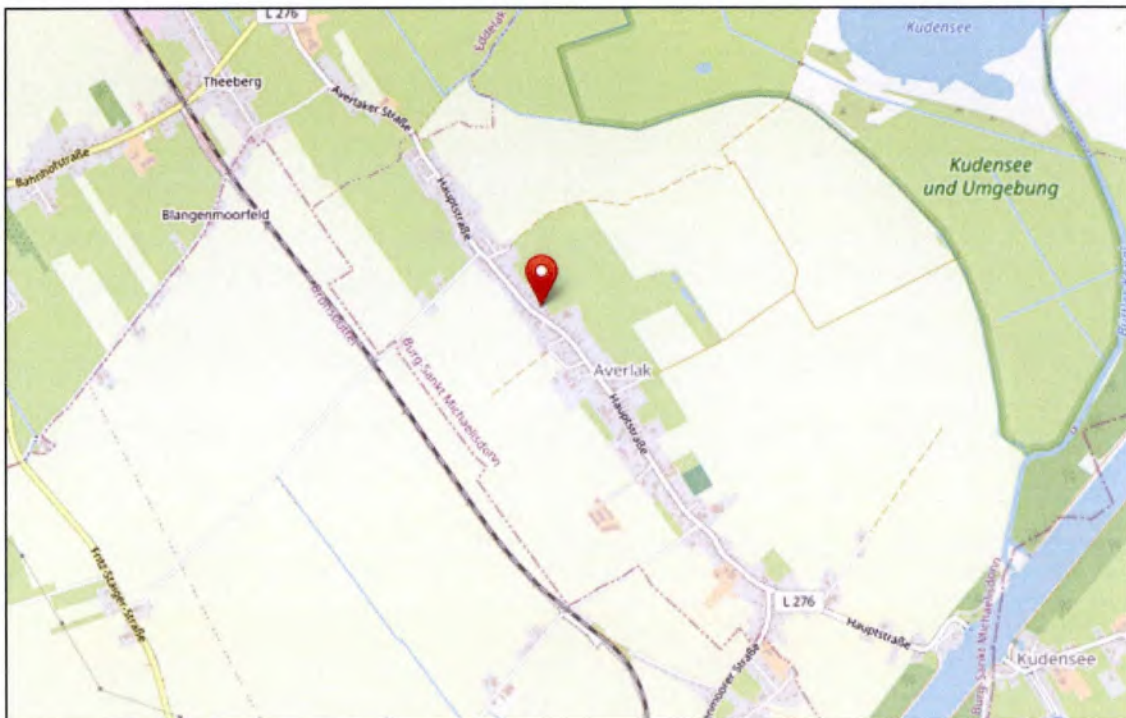
2.2 Kurze Ortsbeschreibung

Averlak ist eine dörfliche Gemeinde im südlichen Kreis Dithmarschen. Der Ort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal und ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen, landwirtschaftliche Strukturen sowie eine aufgelockerte Bebauung entlang der Hauptverkehrsachse geprägt. Die Gemeinde weist mit rund 600 Einwohnern eine geringe Siedlungsdichte auf und ist dem ländlichen Wohnstandort zuzuordnen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nicht im Ort vorhanden; weitergehende Versorgungs-, Schul- und Dienstleistungsangebote befinden sich insbesondere in den umliegenden Zentralorten, etwa in Eddelak, St. Michaelisdonn, Brunsbüttel und Burg.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:

Hauptstraße 39 b



Auszug aus der Gemeindekarte (unmaßstäblich), copyright by open street map.

Umgebung:

Wohn- und landwirtschaftliche Bebauung

Lagequalität:

Ruhige, einfache bis mittlere ländliche Lage mit eingeschränkter örtlicher Infrastruktur, jedoch ausreichender regionaler Anbindung.

Immissionen:

Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen: Grundbuch Abt. II

Nr. 1: Nur lastend auf dem Erbanteil (Abt. 1 Nr. 2.3):
Allgemeines Verfügungsverbot gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2,
1. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO; gemäß Ersuchen
des Amtsgerichts Meldorf vom 28.03.2024 (Az.: 60 IN
11/24); eingetragen am 02.04.2024.

Nr. 2: Nur lastend auf dem Erbanteil des Eigentümers Abteilung
I Nr. 2.3 (): Das Insolvenzverfahren ist eröffnet;
gemäß Ersuchen vom 06.08.2024 des Amtsgerichts
Meldorf (Az.: 60 IN 11/24) eingetragen am 07.08.2024.

Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (33 K 5/26 Amtsgericht
Meldorf). Eingegeben am 26.01.2026.

Grundbuch Abt. III

Eintragungen wurden nicht bekannt

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des
Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem
Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon
ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vor einem
Eigentumsübergang gelöscht oder durch Reduzierung
des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Nicht eingetragene Rechte/Lasten: Wurden nicht bekannt

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht: Bauplanungsrechtlich wird das Bewertungsgrundstück
nach § 34 BauGB beurteilt.

Bauordnungsrecht: Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden
nicht explizit geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird
davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück
vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich
nicht zu beanstanden sind.

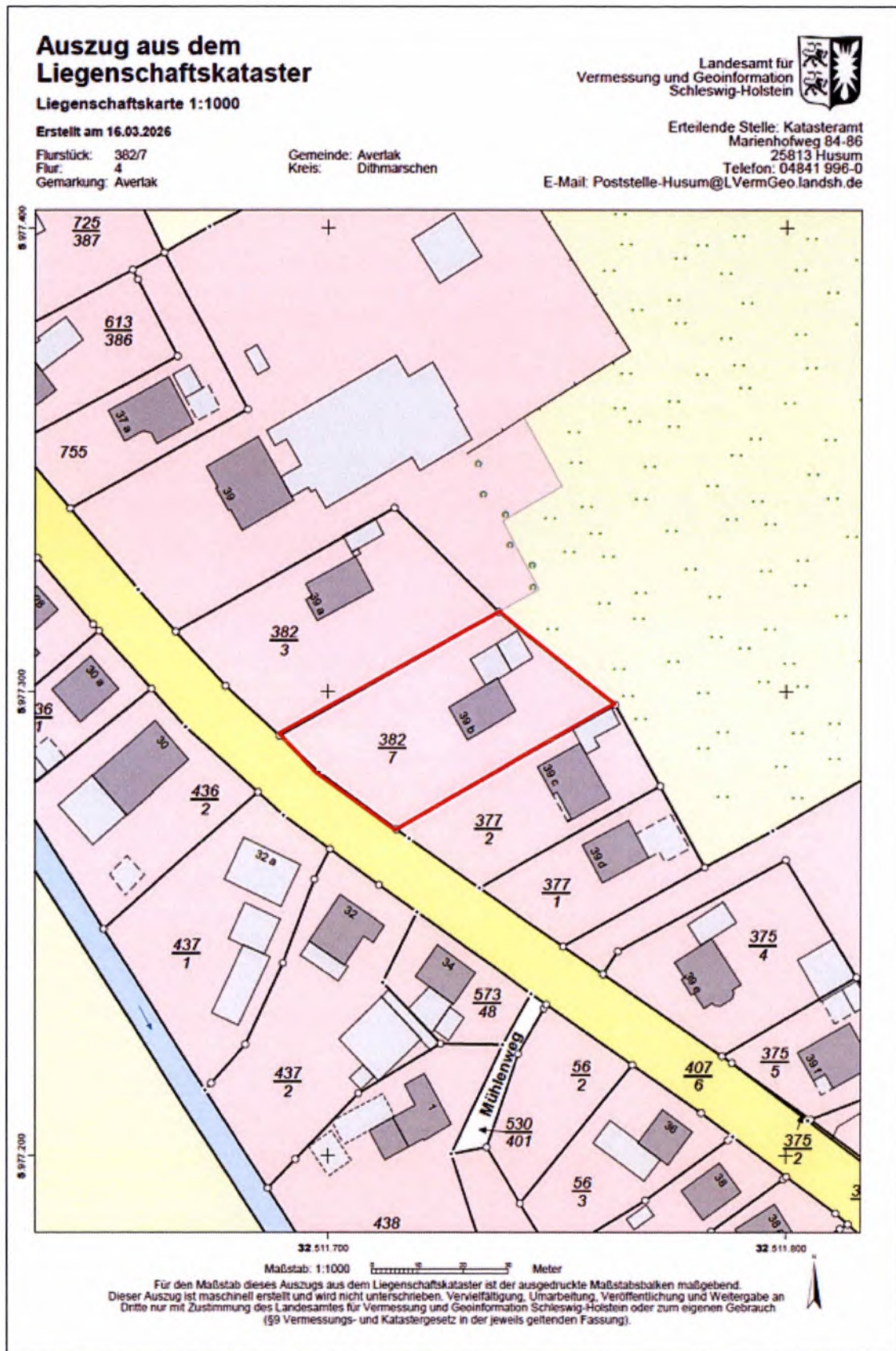
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Kreisbauamts vom 07.04.2026 sind für das Grundstück keine Verpflichtungen eingetragen
Qualitätszustand:	Baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

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.
Gestalt:	Trapezförmig
Größe:	1.667 m ²
Erschließung:	Das Grundstück wird von Südwesten über die Hauptstraße erschlossen.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung.
Öffentliche Ver-/Entsorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Gas
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Liegen nicht an.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

Bodenzustand

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

Untersuchungen

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Zudem konnten die baulichen Anlagen lediglich straßenseitig von Südwesten besichtigt werden. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte 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, Auffälligkeiten während des Ortstermins 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 (nach äußerem Anschein)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit einem Teilkeller (ca. 30 %). Das Dachgeschoss war den vorliegenden Bauunterlagen zufolge ursprünglich nicht vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Genehmigungsunterlagen zum Bauschein 1154/73 weisen einen Bereich aus, der ausdrücklich „für den späteren Ausbau vorgesehen“ war. Ein vollständiger Ausbauzustand zum Errichtungszeitpunkt kann daher nicht unterstellt werden. Ob und in welchem Umfang ein späterer Ausbau tatsächlich erfolgt ist, konnte im Rahmen des Anscheinsgutachtens nicht überprüft werden.

Das Gebäude verfügt über ein geneigtes Walmdach bzw. Krüppelwalmdach mit dunkel eingedeckter Dacheindeckung jüngeren bis mittleren Alters sowie einzelnen Dachflächenfenstern.

Die Außenwände sind überwiegend als Verblendmauerwerk/Klinkerfassade ausgeführt. Die Fenster wirken dem äußeren Eindruck nach als modernisierte bzw. nicht mehr ursprüngliche Bauteile. Der bauliche Unterhaltungszustand vermittelt nach äußerem Erscheinungsbild einen gepflegten Eindruck. Hinweise auf gravierende äußere Bauschäden oder einen erheblichen Instandhaltungsstau sind auf Grundlage der Außenansicht nicht erkennbar.

Eckdaten zur Bewertung:

NHK 2010 Standardstufe:	In Unkenntnis des Gebäudeausbaus wird hilfsweise von einer „fiktiven“ NHK 2010 Standardstufe 3,0 ausgegangen.
NHK 2010 Mischtypen:	1.01/1.02 ca. 30 % 1.21/1.22 ca. 70 %

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus
Außenansicht:	Rotes Ziegelmauerwerk
Baujahr:	Die Baugenehmigung wurde per Bescheid vom 12.06.1973 erteilt.
Veränderungen:	Informationen über nachhaltige Veränderungen in jüngerer Vergangenheit liegen nicht vor.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Über einen Eingang von Nordwesten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung

Raumaufteilung: Erdgeschoss
Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen Freisitz nach Südosten.

Dachgeschoss:
Der Umfang des Ausbaus ist nicht bekannt.

3.2.3 Flächen

Bruttogrundfläche (BGF): Die BGF beträgt nach Abgriff aus den Bauvorlagen rd. **235 m²** (DIN 277/2005)

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 80 m². Über ausgebauten Wohnflächen im Dachgeschoss liegen keine gesicherten Informationen vor.

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Wurden nicht untersucht

Unterer Abschluss: Betonsohle

Umfassungswände: Verblendmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Decken: Angaben liegen nicht vor

Dach: Satteldachkonstruktion mit Walm und Eindeckung aus Betondachsteinen. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

Treppe: Anhaltspunkte liegen nicht vor.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Eingangstür(en): Kunststofftür mit feststehendem seitlichen Element.

Innentüren: ./.

Elektrik: ./.

Heizung/WW: Eine Anfrage an den zuständigen Bezirksschornsteinfeger vom 20.05.2026 blieb bis zum Zeitpunkt der Niederschrift unbeantwortet.

3.2.6 Raumgestaltung

Konkrete Anhaltspunkte zum dekorativen Ausbau und zum Ausbau der Sanitärräume liegen nicht vor.

3.2.7 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	./.
Besondere Einbauten:	./.
Grundrisslösung(en):	Baualtersgemäß und nicht mehr zeitgerecht.
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend.
Unterhaltungszustand:	Üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch.

3.2.8 Gebäudestandard (NHK 2010)

Die nachfolgende Bewertung nimmt Bezug auf den Normalherstellungskostenkatalog 2010 (NHK 2010). Die darin enthaltenen Gebäudetypen sind in die Standardstufen 1 – 5 gegliedert. Die Standardstufen geben die Wertigkeit des Gebäudes, gemessen an den durchschnittlichen Herstellungskosten wieder. Die Stufe eins steht für eine einfache und nicht mehr zeitgemäße Bauweise. Die Stufe 5 repräsentiert eine hochwertige und luxuriöse Bauausführung. Für dieses Wohnhaus wird in Unkenntnis über die tatsächliche Ausführung hilfsweise die Standardstufe 3,0 angesetzt.

3.3 Nebengebäude und Nebenanlagen

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich eine Doppelgarage mit einem Geräteschuppen in Flachdachbauweise und ein seitenoffenen Unterstand. Die Doppelgarage wird über zwei Rolltore erschlossen.

Südwestlich ist eine freistehende Garage mit Satteldach errichtet.

3.4 Außenanlagen

- Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung
- Befestigungen mit Pflaster oder Betonplatten
- Begrünung mit Gestaltungsgrün und Baumbestand
- Einfriedungen

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Averlak. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist gegeben. Die Nahversorgung mit den Gütern des alltäglichen, erfolgt über die umliegenden Gemeinden und die Stadt Brunsbüttel.
Grundstück:	Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und ansprechend gärtnerisch gestaltet.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Wohnhaus verfügt über einen Teilkeller und ein Erdgeschoss. Über den Umfang des Dachgeschossausbaus liegen keine Informationen vor. Ferner sind eine an das Wohnhaus angegliederte Doppelgarage bzw. Garagenanlage mit vorgelagerter befestigter Hofffläche sowie ein freistehendes Nebengebäude in Holzbauweise vorhanden, welches augenscheinlich als Garage, Lager- oder Abstellgebäude genutzt wird. Darüber hinaus bestehen befestigte Zufahrts- und Stellflächen sowie gärtnerisch angelegte Außenanlagen. Das Anwesen vermittelt insgesamt einen gepflegten Gesamteindruck. Wesentliche Bauschäden oder ein erheblicher Instandhaltungsstau waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar. Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach äußerem Augenschein; eine Überprüfung der Bauausführung, Genehmigungslage sowie des Innenzustands war nicht möglich.
Gesamteindruck:	Das Anwesen vermittelt insgesamt einen gepflegten und ansprechenden Gesamteindruck. Wesentliche Bauschäden oder ein erheblicher Instandhaltungsstau waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar. Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach äußerem Augenschein; eine Überprüfung der Bauausführung, Genehmigungslage sowie des Innenzustands war nicht möglich
Marktverhältnisse:	Averlak ist dem ländlichen Wohnimmobilienmarkt des südlichen Kreises Dithmarschen zuzuordnen. Marktteilnehmer sind regionale Erwerber, Pendler in Richtung Brunsbüttel, Itzehoe und Hamburg.

Die Zahl der örtlichen Kauf- und Verkaufsfälle liegt regelmäßig deutlich unter der größerer Gemeinden und Zentralorte. Vermarktungszeiten können daher länger ausfallen als in den nachfragestärkeren Standorten des Kreises Dithmarschen.

Positiv wirken die Nähe zu Brunsbüttel, die Anbindung an die Bundesstraße B 5 sowie die grundsätzlich nach wie vor vorhandene Nachfrage nach freistehenden Wohnhäusern im ländlichen Raum. Insgesamt ist der Immobilienmarkt als stabil, jedoch von einer eher durchschnittlichen bis leicht eingeschränkten Marktgängigkeit geprägt zu beurteilen.

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 mit Nebenanlagen 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 sind. 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;

Die Bewertung erfolgt zunächst unter der „fiktiven“ Annahme eines Grundstücks mit mangelfreien und „fiktiv“ fertiggestellten Baulichen Anlagen und Außenanlagen. Abschließend erfolgt der Ansatz einer wirtschaftlichen Wertminderung für die Abweichungen zum Sollzustand.

4.2. Bodenwert des Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Bodenrichtwert	35,00 €/m ²
Richtwertgröße	800 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	20.04.2026
Grundstücksgröße	1.667 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung (W)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)		35,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor
Stichtag	01.01.2026	20.04.2026	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		35,00 €/m ²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m ²	1.667 m ²	0,80
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land Ebf.	1,00
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	1,00
angepasster relativer Bodenrichtwert		28,00 €/m ²	
Fläche		1.667 m ²	
Bodenwert gesamt		46.676 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Anhaltspunkte für eine Bodenpreisentwicklung liegen seit dem Stichtag des Richtwerts nicht vor.

E 02

Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass der relative Bodenwert (d. h. Bodenwert/m² Grundstücksfläche) mit zunehmender Fläche sinkt und mit abnehmender Fläche ansteigt. Die Anpassung des Richtwerts an die Größe des Bewertungsgrundstücks erfolgt nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungstabelle zu 0,80.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in der 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 der baulichen Anlagen

Kalkulatorische Grundlage des Sachwerts der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, sind die sog. Normalherstellungskosten (NHK). Dabei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Ersatzbeschaffungskosten² 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).

Das Gegenständliche Wohnhaus entspricht nach der Bauweise dem NHK 2010 Gebäudemischtyp 1.01/1.02 zu ca. 30 % und dem Mischtyp 1.21/1.22 zu ca. 70 %. Daran anlehnend werden die NHK/m² BGF zu rd. 840 € geschätzt.

Baupreisindex (BPI)

Die NHK aus dem Basisjahr 2000 sind an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (Basis = 2010). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand vom April 2026 zugrunde gelegt. Dieser beträgt 193,5 (umbasiert von 2020 = 100)

² Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Normalherstellungskosten gesamt zum Stichtag

Die indexierten NHK 2010 betragen zum Bewertungsstichtag insgesamt:

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
	NHK 2010 Referenzobjekt	Mischtyp
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF	840 €/m ² BGF
:	Baupreisindex (BPI) im Basisjahr	100
x	BPI 05/2024	193,5
=	NHK /m ² BGF inkl. BNK zum Stichtag	1.625 €
x	Bruttogrundfläche (BGF) DIN 277/2005 rd.	235 m ²
=	NHK des Normgebäudes inkl. BNK	381.875 €

4.3.3 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 (RND) zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als Gesamtnutzungsdauer 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. Die übliche GND für Ein- bis Zweifamilienhäuser beträgt nach den Vorschlägen der NHK 2010 rd. **80 Jahre**.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Ihre Schätzung kann nach dem baulichen Zustand und der künftigen wirtschaftlichen Verwendbarkeit zum Bewertungsstichtag erfolgen.

Das Wohnhaus wurde den Bauakten zufolge etwa im Jahr 1973 errichtet. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zum Wertermittlungsstichtag rd. 27 Jahre. Aufgrund des augenscheinlich guten Bau- und Unterhaltungszustands wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an § 4 Abs. 3 ImmoWertA

auf rd. 35 Jahre geschätzt. Die Alterswertminderung beträgt dann:

$$(80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = \text{rd.} - 56 \%$$

4.3.4 (vorläufiger) Grundstückssachwert

Der (vorläufige) Grundstückssachwert ergibt sich aus dem alterswertgeminderten Gebäudezeitwert, dem Zeitwert der Außenanlagen und dem Bodenwert.

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. Erfahrungsgemäß hat eine übliche Begrünung keinen nachweislichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung. Bei einer besonderen Grün- oder Gartengestaltung unterliegt der Werteeinfluss 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.

Im vorliegenden Fall werden die Außenanlagen, nach dem dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Sachwertmodell, „fiktiv“ mit rd. **8 v. H.** des Gebäudezeitwerts angesetzt. Der (vorläufige) Grundstückssachwert beträgt:

(vorläufiger) Grundstückssachwert		Gebäude
Normalherstellungskosten des Wohngebäudes		168.025 €
-	Alterswertminderung in %	-56 %
-	Alterswertminderung in €	-213.850 €
= Zeitwert des Wohngebäudes		168.025 €
+	Zuschlag Garage und Nebenanlagen pauschal	20.000 €
= Gebäudezeitwerte gesamt		188.025 €
+	Zeitwert der Außenanlagen (prozentual)	8 %
+	Bodenwert	46.676 €
= (vorläufiger) Grundstückssachwert		249.743 €

4.3.5 Marktanpassung

Der im NHK 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. Marktanpassungsfaktoren, auch Sachwertfaktoren genannt, berücksichtigt werden. Durch die Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Solche Marktanpassungsfaktoren werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus einer Vielzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet und veröffentlicht.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Wohnhausgrundstücke vergleichbarer Art und Lage Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für Grundstücke des gegenständlichen Wertniveaus ist danach ein Sachwertfaktor von rd. 1,20 anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage sowie des ermittelten vorläufigen Sachwerts wird dieser Sachwertfaktor auch für das Bewertungsobjekt als sachgerecht erachtet. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich somit zu:

=	(vorläufiger) Sachwert	249.743 €
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,20
=	marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	299.692 €
=	Bodenanteil rd.	16 %

4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, berücksichtigt werden. Dieser Katalog ist nicht abschließend und um sonstige Merkmale zu erweitern, soweit diese vom Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte vor.

4.3.7 Sicherheitsabschlag

Das Bewertungsgrundstück sowie die aufstehenden baulichen Anlagen waren einer Innenbesichtigung nicht zugänglich. Der tatsächliche Bau- und Unterhaltungszustand konnte daher nur anhand der verfügbaren Außenansichten, Luftbilder sowie der Bauakten eingeschätzt werden. Ein Erwerber trägt das Risiko, dass der tatsächliche Zustand von den im Gutachten getroffenen Annahmen nachteilig abweicht. Aus diesem Grund ist ein Sicherheitsabschlag vom marktangepassten Sachwert vorzunehmen.

Anhaltspunkte für einen überdurchschnittlichen Instandhaltungs- oder Modernisierungsrückstand ergeben sich aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht. Das Grundstück und die Gebäude vermitteln nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen einen insgesamt gepflegten und ordentlichen Gesamteindruck. Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint ein moderater Sicherheitsabschlag von 10 % vom marktangepassten Sachwert als sachgerecht.

4.3.8 Ergebnis des Sachwertverfahrens.

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	299.692 €
-	Wirtschaftliche Wertminderungen	./.
-	Sicherheitsabschlag wegen Unzugänglichkeit – 10 %	29.969 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	269.723 €

5 Verkehrswert

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

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen und Berechnungen wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Flur	Flurstück	Größe gesamt
Eddelak	500	1	4	382/7	1.667 m²

Lage: Hauptstraße 39 b in 25715 Averlak zum Wertermittlungsstichtag am 20.04.2026 geschätzt zu:

270.000,00 €

zwei - hundert - und - siebenzig - 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 19.06.2026

Gerhard Hautmann



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

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

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

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- **DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **DIN 277:** DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ In der Fassung vom Februar 2005. Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung EV

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 01/2026, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software und sonstige Hilfsmittel:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen von Microsoft Word, Microsoft Excel, Acrobat Reader DC sowie KI-gestützte Software zur sprachlichen Überarbeitung und Rechercheunterstützung eingesetzt. Die fachliche Prüfung, Würdigung und Verantwortung für sämtliche Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen liegen ausschließlich beim Unterzeichner.

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

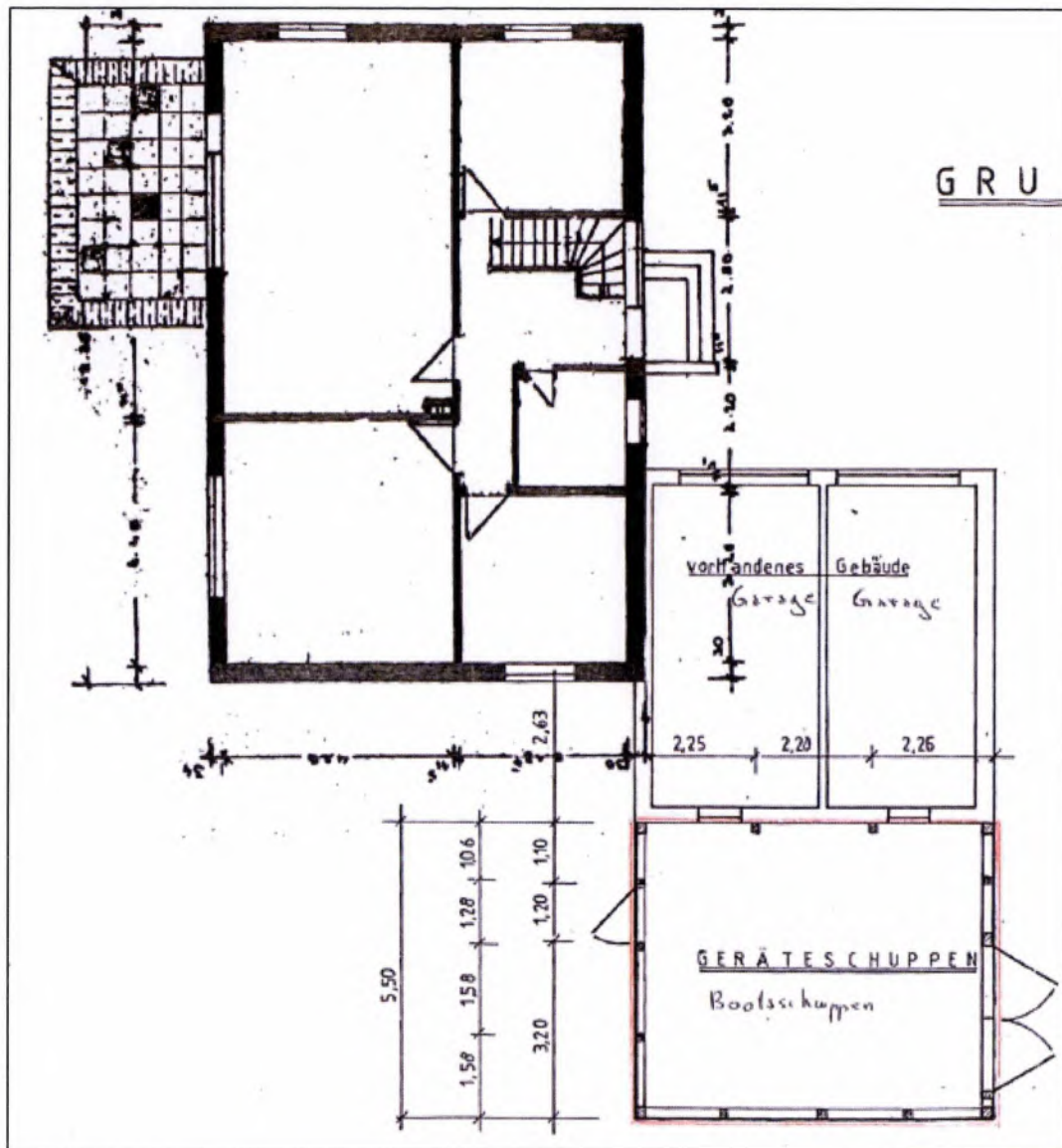
Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Keller	8,78		3,64		31,96	
+ Erdgeschoss	12,35		8,20		101,27	
+ Dachgeschoss	12,35		8,20		101,27	
Summe Wohngebäude						234,50

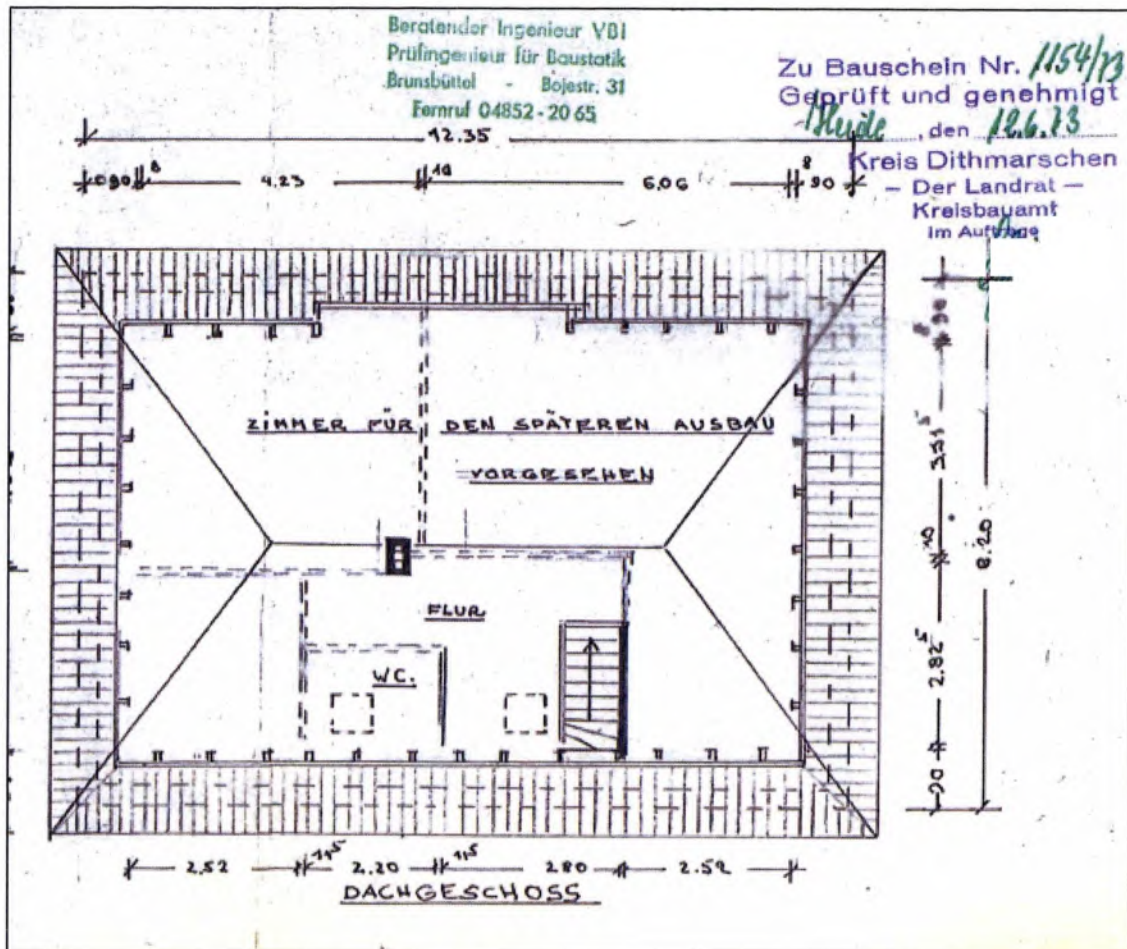
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung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

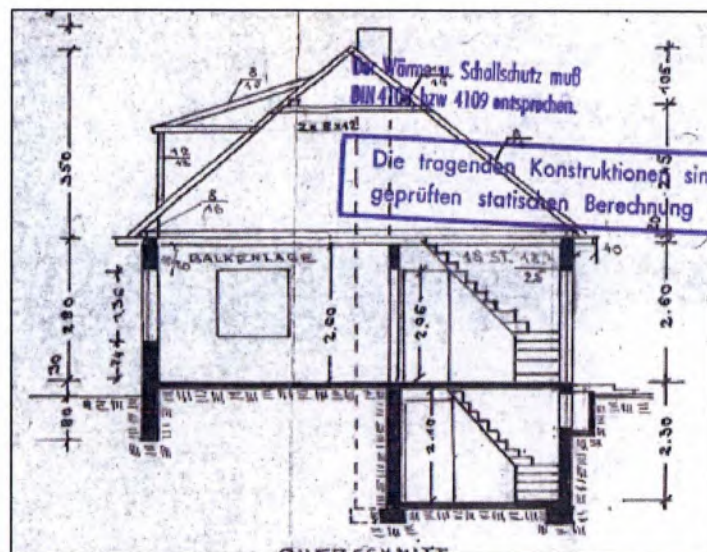
Nr. 2 Gebäudezeichnungen



Grundrisssskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Dachgeschoss



Schnitt

Nr. 3 Bilder



Straßenansicht von Südwesten



Blick zur Straße nach Südwesten



Nebengebäude

Nr. 4 Ablichtung der 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
		Stettiner Straße 30 25746 Heide
<u>nur per Email: Gerhard.Hautmann@t-online.de</u>		
Ihre Zeichen/Nachricht vom 12.03. / 30.03.2026	Mein Zeichen 221/55	Heide, 07.04.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Flurstück 382/7, Flur 4, Gemarkung Averlak Hauptstraße 39 b, 25715 Averlak		Kreis Dithmarschen Telefon: 0481/97-0 Fax: 0481/97-1499 info@dithmarschen.de www.dithmarschen.de
Sehr geehrter Herr Hautmann,		Öffnungszeiten Montag bis Freitag: 08.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 14.00 - 17.00 Uhr sowie nach Vereinbarung
für das o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.		