

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 1/26
Gutachten Nr.: 034/2026
Erstelldatum: 14.07.2026

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

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



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Lage: Blumenring in 25541 Brunsbüttel.



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 09.07.2026

200.000,00 €

-zwei - hundert - tausend - Euro-

Inhalt

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1. Auskünfte	3
2. Kurzzusammenfassung	4
II. Gutachten	5
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Großräumige Lage	7
2.2 Ortsbeschreibung	7
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	10
2.5 Tatsächliche Eigenschaften	10
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2. Wohngebäude	14
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	14
3.2.3 Wohn- und Nutzflächen	14
3.2.4 Konstruktion	15
3.2.5 Gebäudeausbau	15
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	16
3.2.7 Gebäudezustand	16
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	17
3.3 Nebengebäude und Anbauten	17
3.4 Außenanlagen	17
3.5 Gesamteinschätzung	18
4. Wertermittlung	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	20
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	20
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	20
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	21
4.3. Sachwertverfahren	22
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	22
4.3.3 Baupreisindex	23
4.3.4 Alterswertminderung	23
4.3.5 Außenanlagen	24
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	24
4.3.7 Marktanpassung	25
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	25
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	25
4.5. Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	26
5. Verkehrswert	27
Anlagen	29
Nr. 1 Bruttogrundfläche	29
Nr. 2 Wohnfläche	30
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	31
Nr. 4 Bilder	33
Nr. 5 Baulastenauskunft	34

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht erkennbar.
- b.) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger ist _____, _____, 25541 Brunsbüttel; Tel.: 04852 _____; E-Mail: _____@gmx.de.
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet. Das Wohnhaus wird derzeit nicht bewohnt.
- d.) Mietpreisbindung besteht nicht.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht feststellbar.
- g.) Ein Energieausweis für Wohngebäude liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in südwestlicher Ortslage der Stadt Brunsbüttel in einem allgemeinen Wohngebiet. Das rechteckig geschnittene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Objekt	Einfamilienhausgrundstück
Grundstücksgröße	794 m ²
Bodenrichtwert	80,00 € bei Richtwertgröße 800 m ²
Unbelasteter Bodenwert	63.520 €
Bebauung	Einfamilienhaus
Geschosse	Erdgeschoss, DG nicht ausbaufähig
Bauweise	Hosby-Haus in Großtafelbauweise
Baujahr ca.	1979
NHK 2010 Typ	1.23
Standardstufe NHK 2010	2,4
Bau- und Ausbauzustand	teilrenoviert
Unterhaltungszustand	unterdurchschnittlich
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	33 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	127 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche ca.	104 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	247.068 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	2.376 €
Bodenanteil ca.	26 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Fertigbauweise – 15 %	-37.060 €
Baulicher Zustand/Grundstücksherrichtung	-10.000 €
Ergebnis des Sachwertverfahrens rd.	200.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 01.04.2026

Grundbuch (auszugsweise):

Grundbuch von	Brunsbüttel
Blatt	3166
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung	Brunsbüttel
Flur	4
Flurstück	355/3
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Blumenring 25
Größe	794 m ²

Eigentümer: Es bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

3	1		. geb. am
		- Anteil 1/2 -	
	2	. geb.	. geb. am
		- Anteil 1/2 -	

Gutachtenumfang: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG unberücksichtigt.

Gutachtenzweck: Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 09.07.2026 durchgeführt. Anwesend war --- des Miteigentümers zu 1 und der Unterzeichner. Das Grundstück und die baulichen Anlagen wurden - mit Ausnahme des Kriechkellers - in dem für die Wertermittlung erforderlichem Umfang besichtigt.

Über den baulichen Zustand des Kriechkellers sowie etwaige Schäden oder Mängel an der Konstruktion können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurde eine Grundbuchablichtung vom 01.04.2026 (ohne Abt. III) zur Verfügung gestellt.

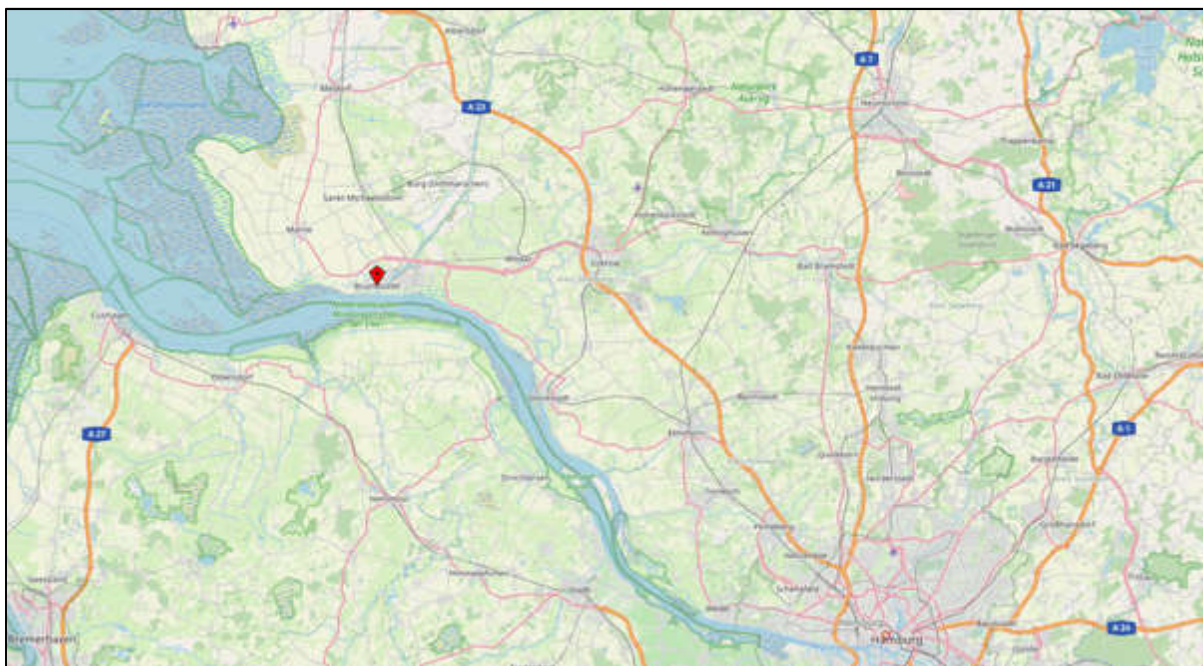
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baulastenauskunft
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2025
- Liegenschaftskarte vom 27.04.2026
- Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Brunsbüttel
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Stadt/Einwohner:	Brunsbüttel mit ca. 12.600 Einwohnern
Geografische Lage:	Die Stadt Brunsbüttel liegt im südlichen Kreisgebiet, am Übergang des Nord-Ostsee-Kanals zur Elbe.
Verkehrsanbindung:	Über die B 5 zur A 23 (Anschluss Itzehoe) in ca. 28 km; Anbindung an Niedersachsen über die Elbefähre Glückstadt/Wischhafen in ca. 34 km Entfernung; nächster Bahnanschluss in St. Michaelisdonn (ca. 12 km); regionaler ÖPNV über Linienbusverbindungen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Kiel rd. 111 km Kreisstadt Heide rd. 40 km Hamburg rd. 89 km



Ausschnitt aus der Landkarte (ohne Maßstab)

2.2 Ortsbeschreibung

Allgemeines:	Im zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins ist die Stadt Brunsbüttel als Mittelzentrum eingeordnet. Brunsbüttel verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur Deckung des alltäglichen und des mittelfristigen Lebensbedarfs. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Schleusenanlage des NOK, der Öl
--------------	--

Hafen, die chemische Industrie, Handel, Gewerbebetriebe, das Medizinische Versorgungszentrum und der Tourismus.

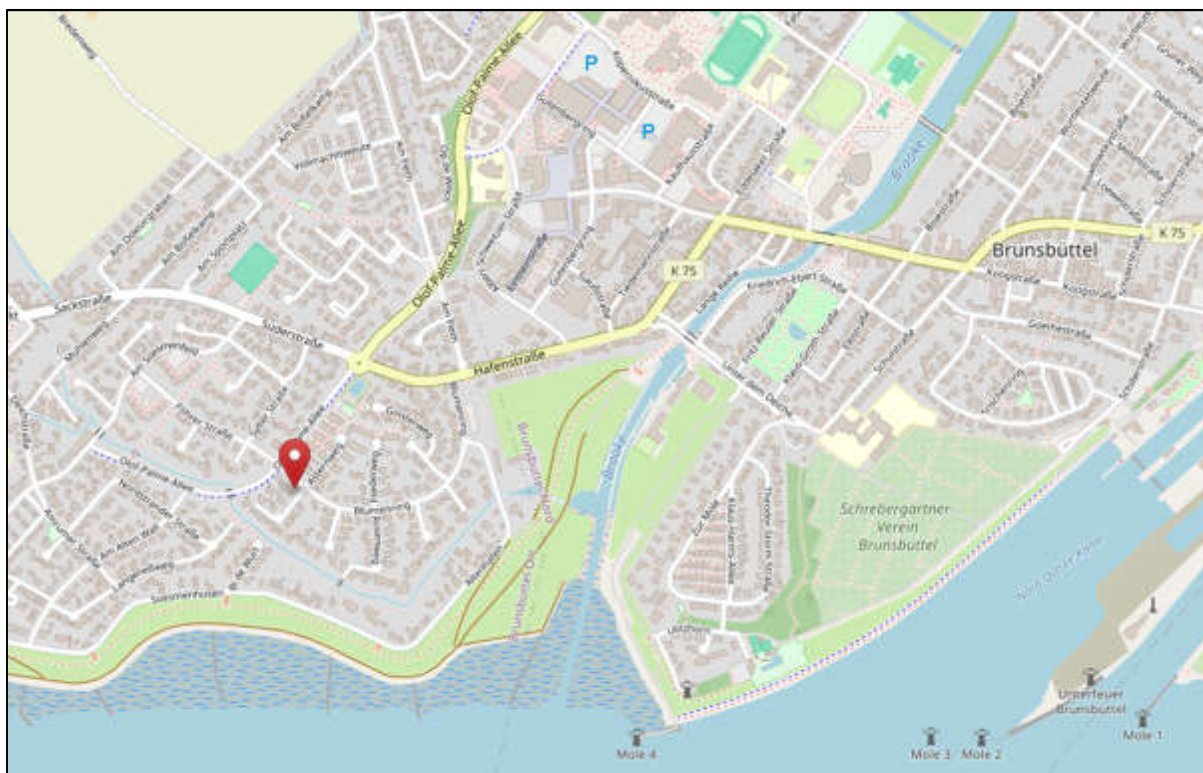
Bildung/Freizeit:

Kitas und Schulen aller Schulzweige sind in der Stadt eingerichtet. Kulturelle Schwerpunkte der Stadt werden durch das örtliche Vereinsleben und das Elbeforum gebildet. Die Lage an der Elbe und die Nähe zur Nordsee bieten umfängliche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage: Blumenring 25

Umgebung: Wohnbebauung



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

Immissionen:

Nachhaltige Immissionen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht auffällig.

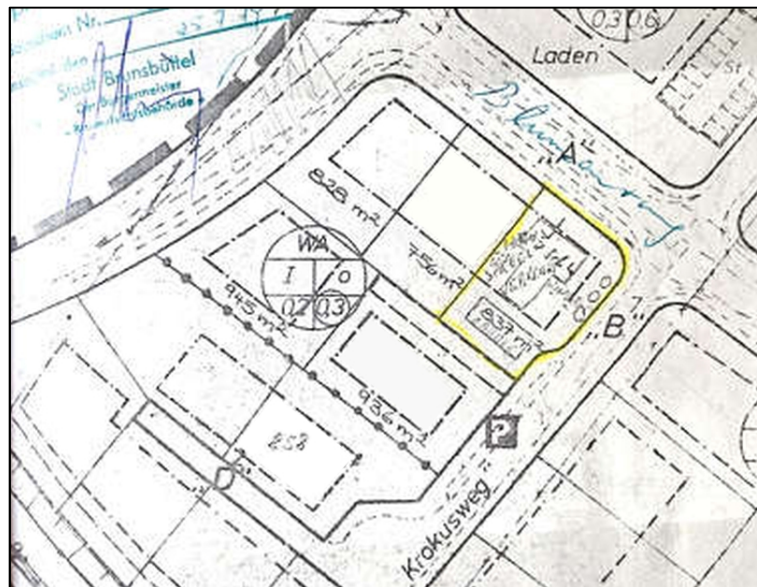
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	<u>Grundbuch Abt. II</u> Keine werterheblichen Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Wurden nicht bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt
Derzeitige Nutzung:	Wohngrundstück im Leerstand

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 A der Stadt Brunsbüttel.
-------------------	---



Es gelten folgende Festsetzungen:

WA
I
O
GRZ = 0,2
GFZ = 0,3

Bauordnungsrecht:	Die 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 Stadt Brunsbüttel vom 04.05.2026 besteht für das Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

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: Von Nordosten nach Südwesten

Grundstücksgestalt: Leicht unregelmäßiges Rechteck

Grundstücksgröße gesamt: 794 m²

Erschließung: Die Erschließung erfolgt von Südosten über den Krokusweg.

Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung

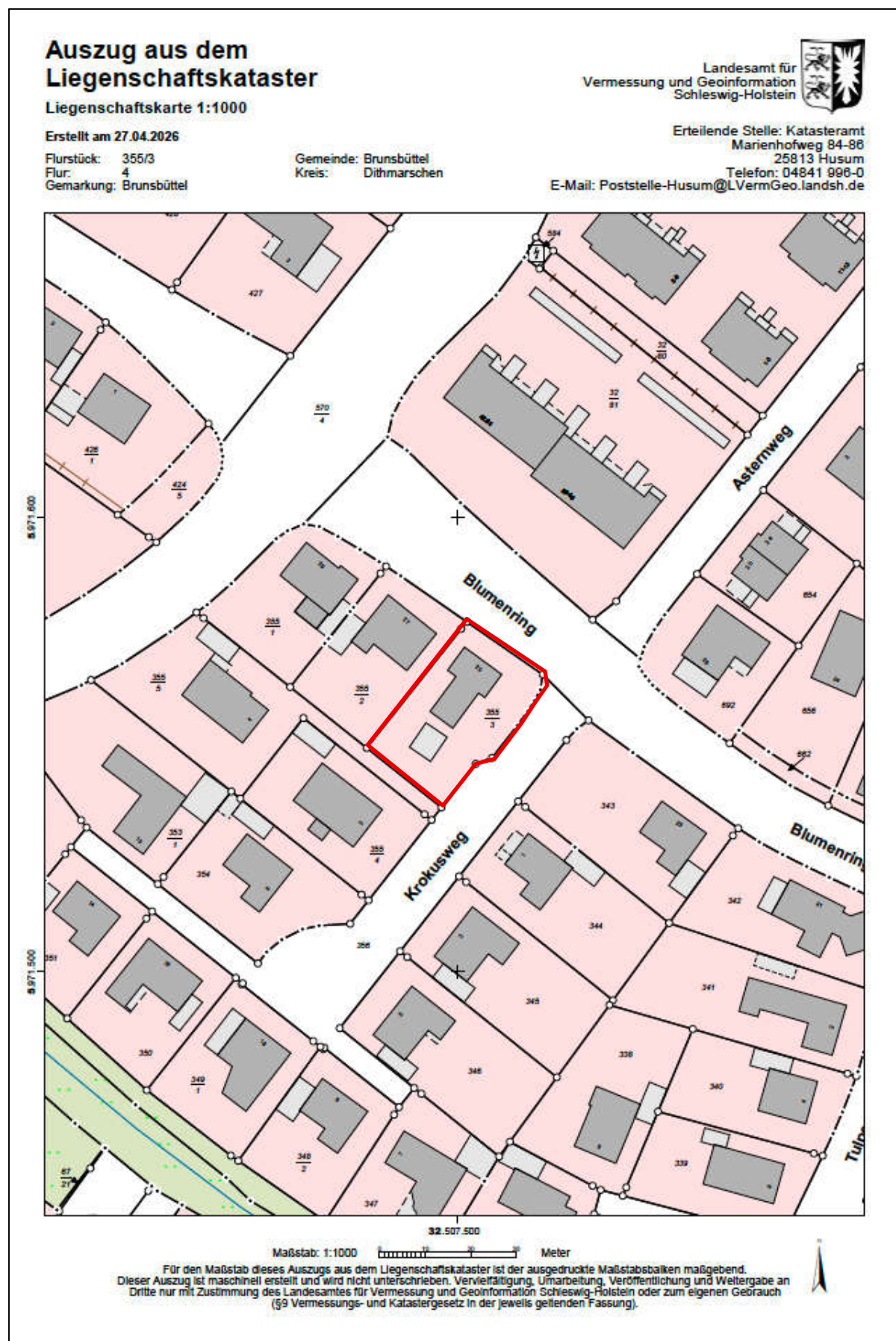
Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: Ortsüblicher Ausbau

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

Grenzverhältnisse: Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten: Wurden nicht bekannt



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

=

Bodenzustand:

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

Untersuchungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden 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. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

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

=

3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss mit Kriechkeller
Außenansicht:	Heller Verblender
Baujahr:	Ca. 1979
Veränderungen:	In jüngerer Vergangenheit wurden folgende nachhaltige Maßnahmen durchgeführt: • Teilrenovierung der Fußboden- Wand- und Deckenbekleidungen • Renovierung des WC zum Badezimmer • Teilrenovierung von Decken • Verschieferung der Dachgiebel

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Südosten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Diele, Technikraum, Duschbad/WC, Wohnraum mit Essbereich, Küche, 3 Schlafzimmer, WC und Badezimmer.

3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach den verfügbaren Bauvorlagen rd. 104 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 127 m ² .

=

3.2.4 Konstruktion¹

Konstruktionsart:	Fertig- bzw. Tafelbauweise.
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Kriechkeller unter Spanplatte auf geleimten Holzbalken
Außenwände:	Holztafelbauweise mit Spanplatte, Dampfsperre, Mineralmatte, Wandstielen, asphaltierte Platte, Luftschicht und 11, 5 cm VMZ
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion mit Steinwollisolierung, beidseitig mit Holz- oder GK-Platten verkleidet.
Decke:	Holzbalkendecke mit Isolierung
Dach:	Leicht geneigte Satteldächer mit Pfanneneindeckung und verschieferten Giebeln; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre. Der Dachboden ist nicht ausbaufähig.
Treppen:	Einschubtreppe zum Dachboden.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Baualtersgemäße Holzfenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschlägen oder feststehend. Außenjalousien.
Eingangstür(en):	Holztüren
Innentüren:	Holzwerkstofftüren im Landhausstil mit Futter und Bekleidung.
Elektrik:	Baualtersgemäße hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz; ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen.
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper.

¹ Für nicht sichtbare Bauteile lt. Baubeschreibung und ohne Gewähr der Vollständigkeit und Richtigkeit.

=

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Bodenbeläge: Neuere und ältere Fliesen und Holzwerkstoffbeläge. Wandbekleidungen: Überwiegend tapeziert oder verputzt und gestrichen; Fliesen in unterschiedlicher Höhe in den Sanitärräumen. Decken: Holzwerkstoffdecken oder tapeziert- bzw. verputzt und gestrichen.
Sanitärausstattung:	Duschbad mit Waschtisch und WC; Badezimmer mit Wanne und Waschtisch nebst vorgelagertem WC-Raum. Die Tür zum Bad wurde mit einer MDF-Platte verschlossen. Eine neue Tür zum Bad über das vorgelagerte WC wurde vorbereitet.

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Keine werterheblichen
Besondere Einbauten:	Einbauküche und Kaminofen (in diesem Gutachten ohne Berücksichtigung).
Grundrisslösung(en)	Zweckmäßig.
Besonnung und Belichtung	Zufriedenstellende Tageslichtverhältnisse.
Baulicher Zustand:	Neben üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen: • Instandhaltungsrückstände an den Holzfenstern • Teilweise gelöste oder abgefallene Schindeln an den Giebeln. • Die mit einer MDF-Platte verschlossene Tür zum Bad und die neue Tür vom WC zum Bad sind fertig zu stellen. • Fertigstellungsbedarf an Randabschlüssen • Eine Außentür zum Garten ist beschädigt und lässt sich nicht mehr schließen
Unterhaltungszustand:	Unterdurchschnittlich.

=

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. Im vorliegenden Fall wird die NHK-Standardstufe wie folgt geschätzt:

	Bauteil	Stufe	Anteil in %	gewichtet
1	Außenwände	2	23%	0,46
2	Dach	2	15%	0,30
3	Fenster- und Außentüren	2	11%	0,22
4	Innenwände und Türen	2,5	11%	0,28
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	3,5	5%	0,18
7	Sanitäreinrichtungen	3	9%	0,27
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	3	6%	0,18
	gewichtete Standardstufe			2,4

3.3 Nebengebäude und Anbauten

Südwestlich des Wohnhauses befindet sich ein 1979 errichtetes Nebengebäude mit einer Garage und einer Kleinwerkstatt. Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. Im Inneren befindet sich eine nicht quantifizierbare Menge Sperrmüll und Abfall.

3.4 Außenanlagen

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

Befestigte Flächen: Betonpflaster, Betonplatten

Begrünungen: Naturbewuchs

Einfriedungen: Zaun

=

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet der Stadt Brunsbüttel und in kurzer Fahrtentfernung zum Stadtzentrum. Die regionale und überregionale Erreichbarkeit der Stadt und des Grundstücks sind gut. Nahversorgungseinrichtungen und die öffentliche Verwaltung sind in kurzer Entfernung erreichbar.
Grundstück:	Das Grundstück ist nahezu rechtwinkelig geschnitten und von ebener Topografie. Der Pflegezustand ist vernachlässigt.
Wohnhaus:	Es handelt sich um ein in Holztafelbauweise errichtetes und verklinkertes Fertighaus der Baualtersklasse um 1979. Der Grundriss ist zweckmäßig. Die Tageslichtverhältnisse sind zufriedenstellend. Das Gebäude befindet sich in einem teilrenovierten Zustand. Es besteht noch Modernisierungspotenzial und Fertigstellungsbedarf.
Bauweise:	Bei Fertighäusern der Baualtersklasse etwa 1960 bis 1990 können bauartbedingt Schadstoffbelastungen auftreten. Ursache hierfür ist die seinerzeit übliche Verwendung bestimmter Holzschutzmittel, Holzwerkstoffe und Fassadenmaterialien. Als mögliche Schadstoffe kommen insbesondere Formaldehyd, Holzschutzmittel (z. B. Pentachlorphenol (PCP), Tetrachlorphenol oder Lindan) sowie Asbest in Betracht. Aus der vorliegenden Baubeschreibung ergeben sich keine unmittelbaren Anhaltspunkte für gesundheitsgefährdende Stoffe. Sicherheit bietet in solchen Fällen jedoch nur ein qualifiziertes Schadstoffgutachten. Eine Schadstoffbelastung kann nach dem Sachstand zum Bewertungsstichtag daher weder mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt noch ausgeschlossen werden.
Marktlage:	Es ist bauweisebedingt von einem überdurchschnittlichen Vermarktungsrisiko auszugehen.

=

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV 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 sind.² 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.

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

=

4.2. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach den einschlägigen Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Bodenrichtwert	80,00 €/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 Bewertungsgrundstücks

Stichtag der Bewertung	11.06.2026
Grundstücksgröße (gesamt)	794 m ²
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

=

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			80,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2026	09.07.2026	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			80,00 €/m²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	800 m²	794 m²	1,00	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			80,00 €/m²	
Fläche			794 m²	
Bodenwert des Grundstücks			63.520 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung**E 01**

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2026 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Die geringe Abweichung in der Grundstücksgröße bedarf keiner Größenanpassung.

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 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).

Das gegenständliche Wohnhaus entspricht in den wesentlichen Merkmalen dem NHK 2010 Gebäudetyp 1.23 in der Standardstufe 2,4. Die NHK sind im nachfolgenden abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser³	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775

Die interpolierten NHK des Vorderhauses betragen entsprechend der Standardstufe:

$$(1.025 + 155/10 \cdot 4) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1.087 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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 II. Quartal 2026 (um basiert von 2015 = 100) **198,2**.

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, unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudestandards und in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit rd. **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 die RND wie folgt angesetzt.

$$1979 + 80 \text{ Jahre} - 2026 = \mathbf{33 \text{ Jahre}}$$

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 33 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 33) / 80 = \mathbf{rd. 59 \%}$$

=

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. Im vorliegenden Fall wird der Anteil der Außenanlagen nach dem System, in dem der Gutachterausschuss die Marktanpassungsfunktion ableitet mit 8 % der Gebäudezeitwerte angesetzt.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.23
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	1.087 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2026	198,2
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	2.154 €
x	Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	127 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	273.558 €
-	Alterswertminderung 59 %	-161.399 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	112.159 €
+	Zuschlag für das Nebengebäude pauschal	5.000 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt	117.159 €
+	Zeitwert der Außenanlagen 8 %	9.373 €
+	Bodenwert	63.520 €
=	(vorläufiger) Sachwert	190.052 €

=

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 berücksichtigt werden. Durch diese Marktanpassung wird das modelltheoretische (vorläufige) Ergebnis der Sachwertberechnung an das aktuelle Kaufpreisniveau des Grundstücksmarkts für vergleichbare Grundstücke angeglichen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Dithmarschen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 im NHK 2010 System abgeleitete Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht. Danach ist bei dem gegenständlichen (vorläufigen) Sachwertniveau in vergleichbaren Lagen mit einem interpolierten Anpassungsfaktor von 1,32 zu rechnen.

Im Hinblick auf die Unsicherheit der Ableitung und die geringe Abweichung wird im Folgenden ein gerundeter Sachwertfaktor von 1,30 angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	190.052 €
x	Sachwertfaktor	1,30
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	247.068 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		247.068 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	104 m ²	2.376 €/m ²
Bodenanteil des Grundstücks rd.	63.520 €	~26 %

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 Werteinfluss beimisst.

Das Bewertungsobjekt wurde als Fertighaus in Holztafelbauweise errichtet. Nach den Veröffentlichungen der Fachliteratur werden ältere Fertighäuser nicht generell geringer bewertet als massiv errichtete Wohngebäude. Vielmehr hängt die Marktakzeptanz wesentlich vom Baujahr, der Konstruktion, dem Erhaltungszustand, dem Modernisierungsgrad sowie möglichen Vorbehalten hinsichtlich verwendeter Baustoffe und der allgemeinen Marktgängigkeit ab.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Sachwertfaktor wurde aus einem allgemeinen Kaufpreiskollektiv abgeleitet und differenziert nicht nach Massiv- und Fertigbauweise.

=

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass:

- das Gebäude aus dem Jahr 1978 stammt,
- es sich um eine Holztafelbauweise handelt,
- wesentliche Bauteile weitgehend dem ursprünglichen Bauzustand entsprechen,
- eine Schadstoffbelastung nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann
- der Pflege- und Unterhaltungszustand unterdurchschnittlich ist.

Weshalb eine eingeschränkte Marktgängigkeit gegenüber vergleichbaren massiv errichteten Wohnhäusern anzunehmen ist.

Unter Würdigung dieser Umstände erscheint ein Abschlag in Höhe von 15 % des marktangepassten Sachwertes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal sachgerecht.

Mängel und Grundstückszustand:

Für die festgestellten Mängel am Wohnhaus, den Pflegezustand des Grundstücks und den Sanierungs- und Räumungsaufwand für das Nebengebäude ist eine gesonderte wirtschaftliche Wertminderung in Ansatz zu bringen. Diese wird pauschal mit rd. 10.000 € kalkuliert.

Dieser Abschlag ist nicht mit möglichen Instandsetzungskosten identisch, sondern berücksichtigt die am Bewertungsstichtag marktüblich zu erwartende wirtschaftliche Wertminderung infolge des vorhandenen Unterhaltungssaus sowie des Zustands der Nebenanlagen.

4.5 Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	247.068 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung für die Bauweise – 15 %	-37.060 €
-	Wertminderung Mängel und Schäden ca.	-10.000 €
=	(marktangepasster) Sachwert	200.008 €

=

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 Grundstücks Blumenring 25 in 25541 Brunsbüttel, eingetragen im

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche
Brunsbüttel	3166	1	794 m ²

zum Stichtag am 09.07.2026 geschätzt zu:

200.000,00 €

-zwei - hundert - 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 14.07.2026

Digital signiert

Gerhard Hautmann

von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hinweise zum Urheberrecht, 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 Richtlinien⁴:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 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 06/2023, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

=

Anlagen

Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
Wohngebäude	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss	6,67		10,33		68,90	
Dachgeschoss	6,18		9,42		58,22	
Summe Wohngebäude						127,12

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

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

Nr. 2 Wohnfläche

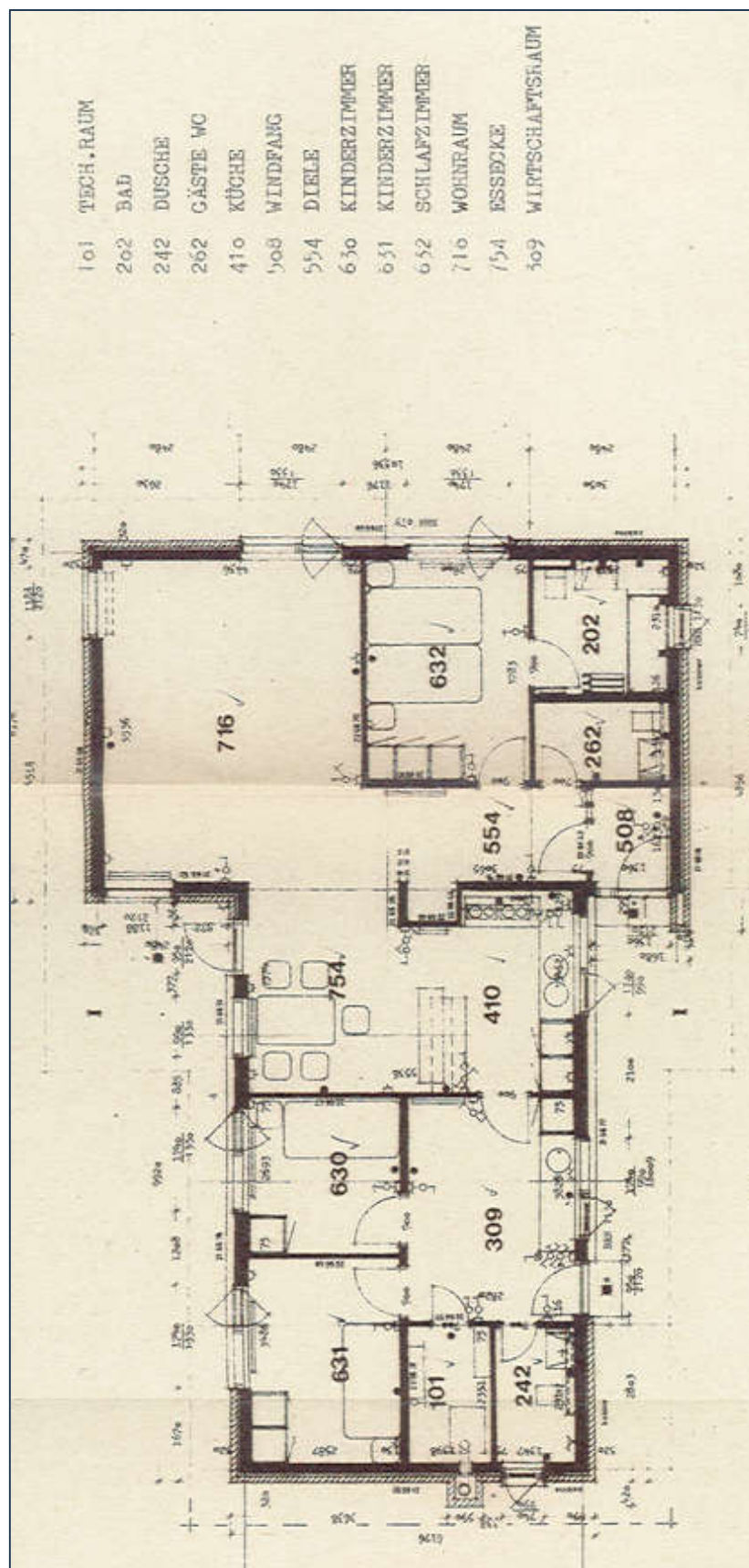
Bauvorhaben: **Neubau** Az. **B-125**
 Bauort: **2212 Brunsbüttel, Kokuweg**
Wohnflächenberechnung
 nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Art / Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küche Anzahl ¹⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küche m ²	Nebenträume ²⁾ m ²	Gewerblich ³⁾ Wirtsch.-R. m ²
716	$5,536 \times 4,436 + 1,623 \times 0,63$	1	25,58			
630	$2,693 \times 2,587$	1	6,97			
631	$3,486 \times 2,587$	1	9,02			
632	$3,783 \times 2,80$	1	10,59			
754	$3,574 \times 2,586$	1	9,24			
410	$2,816 \times 2,95 + 0,646 \times 1,90$	1		9,53		
309	$3,838 \times 2,82$				10,82	
202	$2,31 \times 2,31$				5,34	
262	$1,347 \times 2,31$				3,11	
242	$2,31 \times 1,347$				3,11	
554	$1,623 \times 3,065 + 0,70 \times 0,845$				5,57	
508	$1,623 \times 1,36$				2,21	
101	$2,351 \times 1,398$				3,29	
		6	61,40	9,53	33,45	
	Wohnfläche gesamt:		104,38 m ²			

Geprüft und genehmigt
 zu Bauschein Nr. 272/79
 Brunsbüttel, den 25.7.79
 Stadt Brunsbüttel
 Der Bürgermeister
 - Baubehörde -

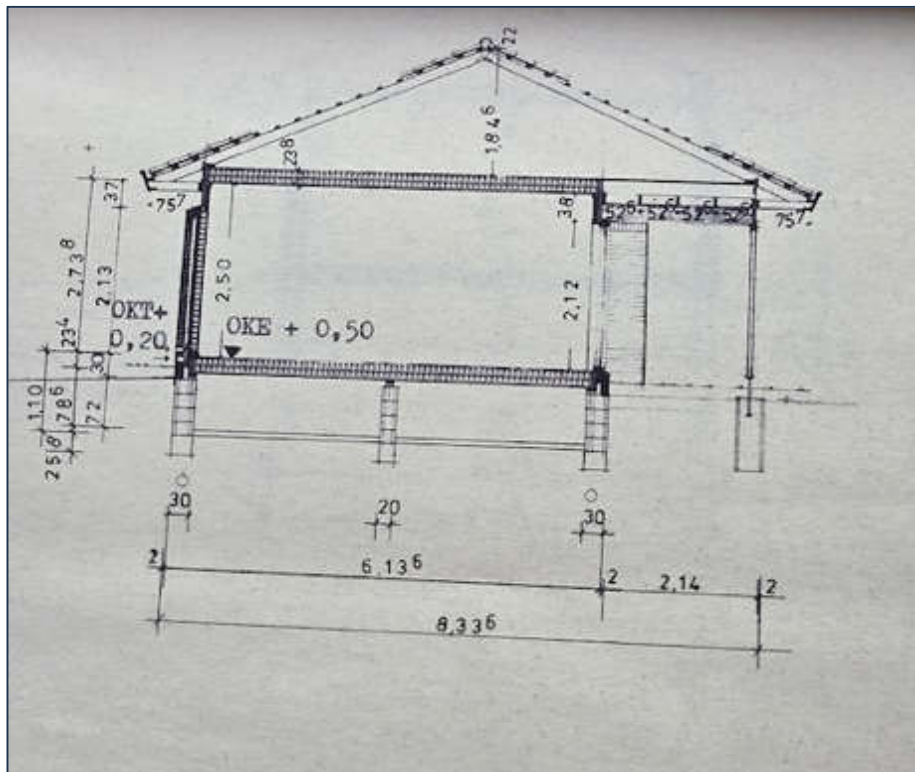
Wohnfläche lt. Bauvorlagen

Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Grundrissübersicht

=



Gebäudeschnitt

Nr. 4 Bilder



Ansicht von Südwesten



Nordostfassade



Blick auf den Hauseingang



Seiteneingang



Nordwestfassade



Garage mit Abstellraum

Nr. 5 Baulastenauskunft



Stadt Brunsbüttel, FD 34, Koogstraße 61-63, 25541 Brunsbüttel

Herrn
Dipl.-Ing. Gerhard Hautmann
Immobiliensachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel
Der Bürgermeister
FD Bauaufsicht und Hochbau
Albert-Schweitzer-Straße 9
25541 Brunsbüttel

AZ: III/3.613.0-01-00092/26

Datum: 04.05.2026/

Baugrundstück: Brunsbüttel, Blumenring 25
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 4, Flurstück 355/3
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 25.04.2026 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 355/3 der Flur 4

nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Baulast i. S. des § 83 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 05. Juli 2024 (GVBl. Schl.-H. Seite 504) belastet ist.