

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 3/26
Gutachten Nr.: 0030/2026
Erstelldatum: 22.06.2026

❖ 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), **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: Amrumer Straße 2 in 25541 Brunsbüttel.



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 11.06.2026

240.000,00 €

-zwei - hundert - und - vierzig - 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 Ortsbeschreibung	7
2.3 Kleinräumige Lage	7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1 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	13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	13
3.2.3 Wohn- und Nutzflächen	13
3.2.4 Konstruktion	13
3.2.5 Gebäudeausbau	14
3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung	14
3.2.7 Gebäudezustand	15
3.2.8 NHK 2010 Standardstufe	15
3.3 Nebengebäude und Anbauten	15
3.4 Außenanlagen	16
3.5 Gesamteinschätzung	16
4. Wertermittlung	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	19
4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung	19
4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	19
4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks	19
4.2.4 Schätzung des Bodenwerts	20
4.3. Sachwertverfahren	21
4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2 Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	21
4.3.3 Baupreisindex	22
4.3.4 Alterswertminderung	22
4.3.5 Außenanlagen	23
4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	23
4.3.7 Marktanpassung	24
4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert	24
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.5. Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	25
5. Verkehrswert	26
Anlagen	28
Nr. 1 Bruttogrundfläche	28
Nr. 2 Wohnfläche	28
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)	29
Nr. 4 Bilder	31
Nr. 5 Baulastenauskunft	32

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Ein Verdacht auf ökologischen Altlasten war nicht auffällig.
- 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	840 m ²
Bodenrichtwert	80,00 € bei Richtwertgröße 800 m ²
Unbelasteter Bodenwert	67.200 €
Bebauung	Einfamilienhaus
Geschosse	Erdgeschoss, ausgebautes DG
Bauweise	Nordmarkhaus in Großtafelbauweise
Baujahr ca.	1980
NHK 2010 Typ	1.21
Standardstufe NHK 2010	2,2
Bau- und Ausbauzustand	baualtersgemäß
Unterhaltungszustand	zufriedenstellend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	34 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	191 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche ca.	137 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	282.886 €
in €/m ² Wohnfläche rd.	2.098 €
Bodenanteil ca.	24 %
Wirtschaftliche Wertminderungen	
Fertigbauweise – 15 %	- 42.433 €
Schadstoffgutachten	- 5.000 €
Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks	235.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Meldorf

Beschluss vom: 03.03.2026

Grundbuch (auszugsweise): Grundbuch von Brunsbüttel
 Blatt 3403
 Bestandsverzeichnis Nr. 1
 Gemarkung Brunsbüttel
 Flur 4
 Flurstück 478 840 m²
 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
 Lage Amrumer Straße 2

Eigentümer: Es bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

3	1			, geb. am
		- Anteil 1/2 -		
	2			, geb. am
	3		, geb.	, geb. am
	4			, geb. am
	- 3.2-3.4 in Erbengemeinschaft zu 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 11.06.2026 durchgeführt.
 Anwesend war und der Unterzeichner.

Unterlagen und Informationen: Durch das Gericht wurde eine Grundbuchablichtung vom 21.01.2026 (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 2026
- Liegenschaftskarte vom 16.03.2026
- Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Brunsbüttel
- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

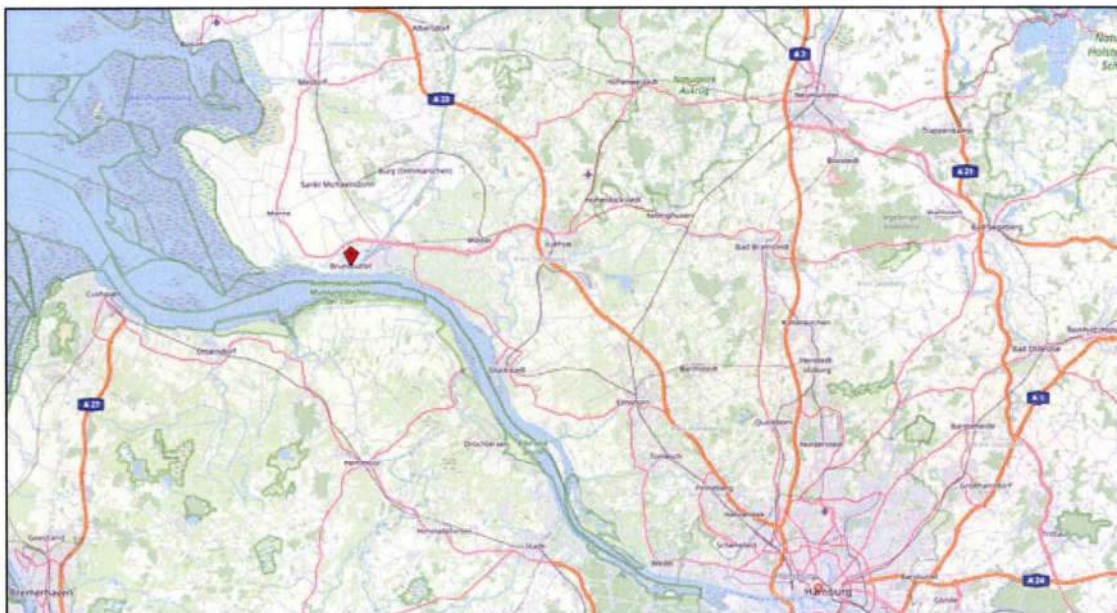
Kreis: Dithmarschen

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:

Amrumer Straße 2

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: Grundbuch Abt. II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Lastend auf Abteilung I Nr. 3.1 (Nießbrauch für , geb. , geb. am löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 29.11.2006 (Notar Jörg-Uwe Halusa in Brunsbüttel, UR-Nr. 198/06); Rang vor Abteilung III Nr. 6; eingetragen am 14.03.2007. Schultzik
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (33 K 3/26 Amtsgericht Meldorf). Eingetragen am 21.01.2026. Holm

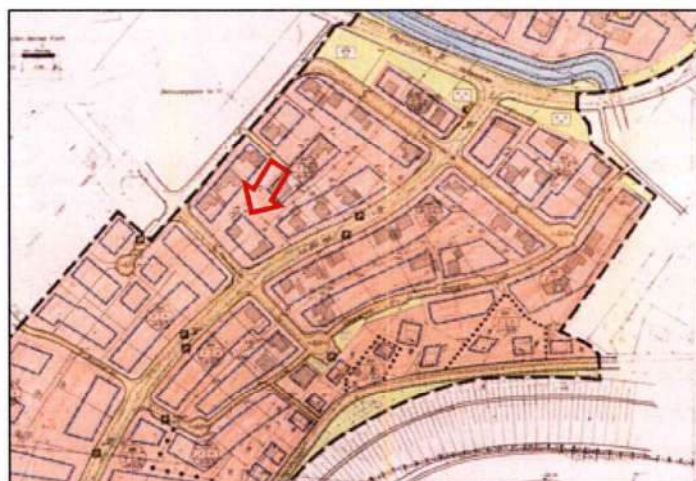
Bodenordnungsverfahren: Wurden nicht bekannt

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Wurden nicht bekannt

Derzeitige Nutzung: Wohngrundstück im Sanierungszustand

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baurecht: Bauplanungsrechtlich liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 B der Stadt Brunsbüttel.



Es gelten folgende Festsetzungen:

WA, GRZ = 0,2, GFZ = 0,3, offene Bauweise

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 22.06.2026 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:	Rechteckig
Grundstücksgröße gesamt:	840 m ²
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Südwesten über die Amrumer Straße
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Gas, Kanal, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.03.2026

Flurstück: 478

Flur: 4

Gemarkung: Brunsbüttel

Gemeinde: Brunsbüttel

Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



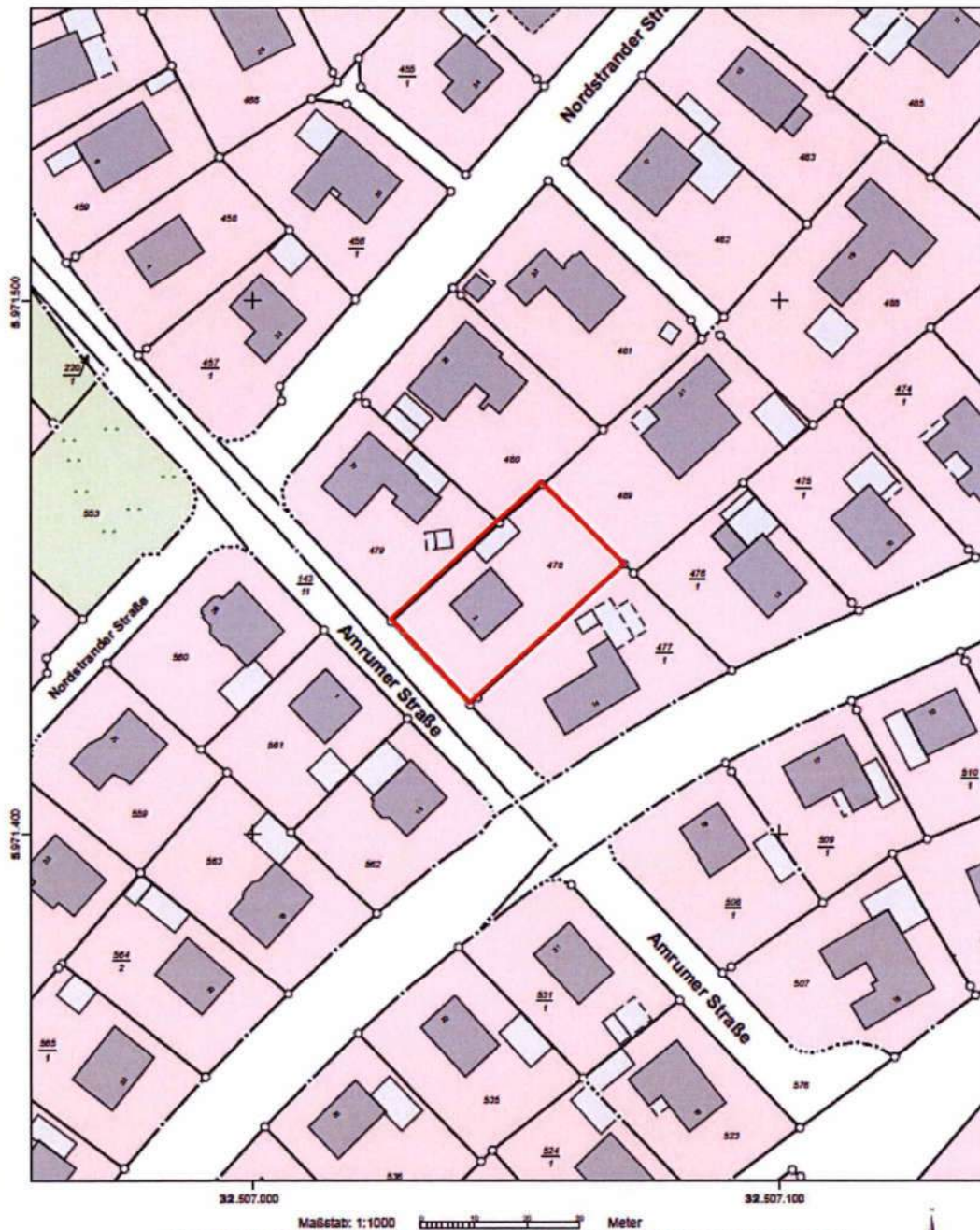
Erteilende Stelle: Katasteramt

Marienhofweg 84-86

25813 Husum

Telefon: 04841 996-0

E-Mail: Poststelle-Husum@L.VermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch
(§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

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 Holzerstörer 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
Bauweise:	Nordmark Tafelbauweise
Geschosse:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
Außenansicht:	Rotbunter Verblender
Baujahr:	Ca. 1980
Veränderungen:	Keine wesentlichen

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Nordwesten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele, Bad, HWR, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafräum. <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Duschbad 3 Zimmer

3.2.3 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen:	Die Wohnfläche beträgt nach den verfügbaren Bauvorlagen rd. 137 m² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach den verfügbaren Bauzeichnungen rd. 191 m ² .

3.2.4 Konstruktion¹

Konstruktionsart:	Fertig- bzw. Tafelbauweise.
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen

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

Außenwände:	Holzrahmenkonstruktion mit Steinwollisolierung Dampfsperre; Verkleidung innen mit GK-Feuerschutzplatten, außen mit Asbestzementplatten und ½ Stein Verblendung.
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion mit Steinwollisolierung, beidseitig mit GK-Feuerschutzplatten verkleidet.
Decke:	Holzbalkendecke mit Isolierung; Unterkonstruktion mit Sparschalung und GK-Feuerschutzplatten.
Dach:	48° Satteldach mit Pfanneneindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	¼ gedrehte Holzterappe mit Holzgeländer und Handlauf; Einschubterappe zum Dachboden.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Überwiegend baualtersgemäße Holzfenster und teilweise neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschlägen oder feststehend. Außenjalousien.
Eingangstür(en):	Vollholztür mit seitlichen Glasbausteinen..
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
Elektrik:	Baualtersgemäße hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz; ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen.
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Bodenbeläge: Baualtersgemäße Fliesen und textile Auslegeware Wandbekleidungen: Überwiegend tapeziert und gestrichen; nahezu raumhoch Fliesen im Bad/EG; Fliesenspiegel im Nassbereich der Küche; Fliesen umlaufend (h = ca. 60 cm) im Bad/DG. Holzverkleidungen im Treppenraum. Decken: Holzwerkstoffdecken oder tapeziert- bzw. verputzt und gestrichen.
-----------------	--

Sanitärausstattung: Erdgeschoss: Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC. Dachgeschoss: Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC. Jeweils im baultersgemäßen Standard.

3.2.7 Gebäudezustand

Besondere Bauteile: Keine werterheblichen

Besondere Einbauten: Keine werterheblichen

Grundrisslösung(en) Zweckmäßig

Besonnung und Belichtung Zufriedenstellende Tageslichtverhältnisse

Unterhaltungszustand Übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch.

Baulicher Zustand: Baultersgemäß bei üblicher Instandhaltung.

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	11%	0,22
5	Deckenkonstruktion u. Treppen	2	11%	0,22
6	Fußböden	2	5%	0,10
7	Sanitäreinrichtungen	3,5	9%	0,32
8	Heizung	3	9%	0,27
9	Sonstige techn. Ausstattung	2	6%	0,12
	gewichtete Standardstufe			2,2

3.3 Nebengebäude und Anbauten

- Massivgarage mit Flachdach und Metallschwinger
- Anbau in Holzbauweise mit flachem oder flach geneigten Dach in Blecheindeckung.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster, Betonplatten
Begrünungen:	Gestaltungsgrün und Hecke
Einfriedungen:	Einfriedung mit Hecke
Sonstiges:	Kunststoffwassertank als Regenwassersammelanlage.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet der Stadt Brunsbüttel und in kurzer Fahrtfernung 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 gut. Die bauliche Ausnutzung ist lageüblich.
Wohnhaus:	Es handelt sich um ein in Holztafelbauweise errichtetes und verklinkertes Nordmarkhaus der Baualtersklasse um 1980. Die Grundrissebenen sind zweckmäßig. Die Tageslichtverhältnisse sind zufriedenstellend. Das Gebäude befindet sich weitgehend in einem baualtersgemäßen Zustand. Es besteht Modernisierungspotenzial.
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. Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung besteht die Außenverkleidung aus 5 mm Asbestzementplatten. Ferner wurde das Holzwerk der Innen- und Außenwände sowie der Dachkonstruktion im Tauchverfahren mit einem „3-Fach-Schutz RS“ imprägniert.

Die Bauteile wurden im Rahmen dieses Gutachtens weder geöffnet noch auf Schadstoffe untersucht. Eine Schadstoffbelastung kann daher weder mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt noch ausgeschlossen werden.

Gefährdungspotenzial besteht insbesondere bei Umbaumaßnahmen, wenn kontaminierte Bauteile bearbeitet oder ausgebaut werden und die Schadstoffe dann als Stäube in die Raumluft gelangen.

Einem Erwerber wird ausdrücklich empfohlen, vor einem Erwerb eine orientierende Schadstoffuntersuchung durch ein Fachlabor durchführen zu lassen. Erst auf Grundlage entsprechender Untersuchungen kann das Vorliegen einer Schadstoffbelastung sowie deren Umfang konkret beurteilt werden.

Marktlage:

Aufgrund der Fertighausbauweise, der dokumentierten Verwendung potenziell schadstoffrelevanter Baustoffe ist von einem erhöhten Untersuchungs- und 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 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Bodenrichtwert	80,00 €/m²
Richtwertgröße	800 m²
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)	840 m²
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	11.06.2026	1,00
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		80,00 €/m²	E 01
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen			
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00
Fläche (n)	800 m²	840 m²	1,00
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		840 m²	
Bodenwert des Grundstücks		67.200 €	

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 1.21 in der Standardstufe 2,2. Die NHK sind im nachfolgenden abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515

Die interpolierten NHK des Vorderhauses betragen beim Ansatz der Standardstufe von 2,2:

$$(875 + 130/10 \cdot 2) \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 901 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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 I. Quartal 2026 (um basiert von 2015 = 100) **193,5**.

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.

1980 + 80 Jahre – 2026 = **34 Jahre**

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 34 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 34) / 80 = \text{rd. } 58 \%$$

4.3.5 Außenanlagen

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

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

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

Da die Außenanlagen in engem Zusammenhang zu den baulichen Anlagen zu sehen sind, unterliegen sie gewöhnlich einer der Bebauung vergleichbaren Alterswertminderung. Daher kann der Wertansatz nach dem Zeitwert der baulichen Anlagen erfolgen. 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	1.21
	NHK im Basisjahr 2010/m² BGF modifiziert	901 €/m²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	193,5
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.743 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	191 m²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	332.913 €
-	Alterswertminderung 58 %	-193.090 €
=	Gebäudezeitwert zum Stichtag	139.823 €
+	Zuschlag für Garage und Anbau pauschal	7.500 €
=	Gebäudezeitwerte gesamt	147.323 €
+	Zeitwert der Außenanlagen 8 %	11.786 €
+	Bodenwert	67.200 €
=	(vorläufiger) Sachwert	226.309 €

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 Anpassungsfaktor von 1,27 zu rechnen. Diesen Ansatz betrachte ich auch für die gegenständliche Bewertung als plausibel und zutreffend.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	226.309 €
x	Sachwertfaktor	1,27
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	287.412 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		287.412c€
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	137 m ²	2.098 €/m ²
Bodenanteil des Grundstücks rd.	67.200 €	~23 %

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.

Nachteile der Bauweise:

Das Bewertungsobjekt wurde als Fertighaus in Holztafelbauweise errichtet. Für Gebäude dieser Baualtersklasse bestehen am Markt regelmäßig Vorbehalte hinsichtlich möglicher bauzeittypischer Schadstoffbelastungen, der Flexibilität bei Um- und Anbaumaßnahmen sowie der langfristigen Marktgängigkeit. Darüber hinaus werden von Marktteilnehmern erhöhte Untersuchungs- und Sanierungsrisiken wahrgenommen.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Sachwertfaktor wurde auf Grundlage eines allgemeinen Kaufpreiskollektivs im NHK-2010-Modell abgeleitet. Eine gesonderte Differenzierung zwischen konventionell errichteten Gebäuden und Fertighäusern erfolgte hierbei nicht.

Nach den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten werden für ältere Fertighäuser dieser Baualtersklasse gegenüber vergleichbaren massiv errichteten Wohngebäuden Marktabschläge in einer Größenordnung von etwa 11 % bis 20 % beobachtet. Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise, des Erhaltungszustandes sowie der örtlichen

Marktverhältnisse wird ein Abschlag in Höhe von 15 % des marktangepassten Sachwertes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

Dieser Abschlag berücksichtigt nicht eine konkrete Schadstoffbelastung, sondern die am Markt regelmäßig feststellbaren Vorbehalte gegenüber Fertighäusern dieser Baualtersklasse sowie die hieraus resultierende eingeschränkte Marktgängigkeit."

Schadstoffanalyse:

Inwieweit das gegenständliche Gebäude tatsächlich mit bauzeittypischen Schadstoffen kontaminiert ist, kann nur durch Hinzuziehung eines Sonderfachmanns geklärt werden. Eine solche Untersuchung wird einem möglichen Erwerber an dieser Stelle vor einer Vermögensdisposition noch einmal ausdrücklich empfohlen.

Die Wertminderung für eine orientierende Schadstoffuntersuchung ist erfahrungsgemäß mit rd. 5.000 € zu veranschlagen und in voller Höhe von dem marktangepassten Sachwert abzusetzen.

Es wird in diesem Zusammenhang noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle belasteter Baumaterialien ggf. eine Fortschreibung des Gutachtes zu kalkulieren ist.

4.5 Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	287.412 €
-	Wirtschaftliche Wertminderung für die Bauweise – 15 %	- 43.112 €
-	Wertminderung für Schadstoffanalyse ca.	- 5.000 €
=	(marktangepasster) Sachwert	239.300 €

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 Amrumer Straße 2 in 25541 Brunsbüttel, eingetragen im

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Fläche
Brunsbüttel	3403	1	840 m ²

zum Stichtag am 11.06.2026 geschätzt zu:

240.000,00 €

-zwei - hundert - 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 22.06.2026

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 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	9,25		10,50		97,13	
Dachgeschoss	8,94		10,50		93,87	
Summe Wohngebäude						191,00

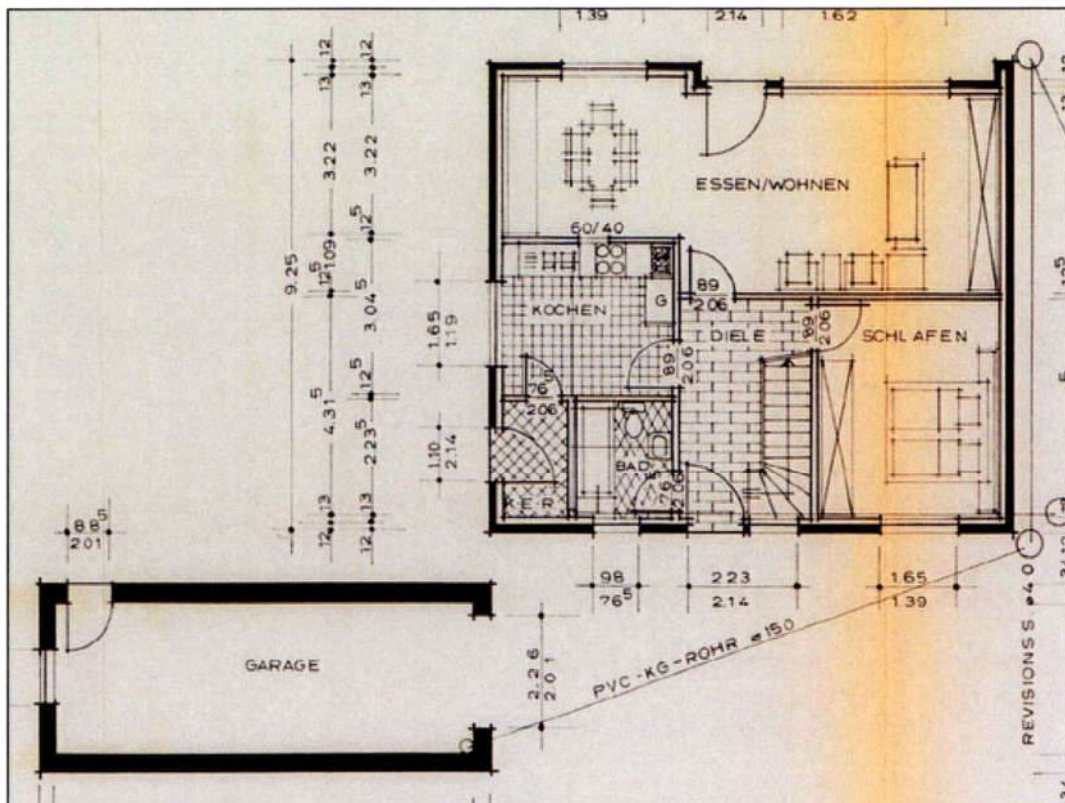
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung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

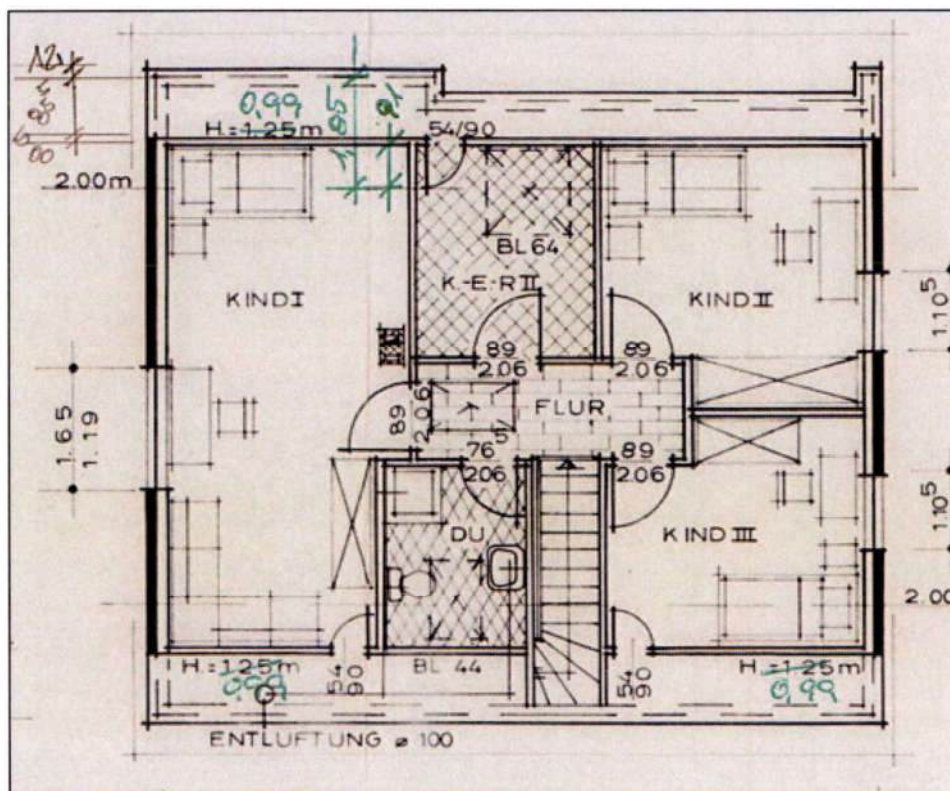
Nr. 2 Wohnfläche

Gebäude	
Erdgeschoss	
Wohnen/Essen	37,26 m ²
+ Schlafen	15,86 m ²
+ Kochen	10,34 m ²
+ Bad	4,49 m ²
+ Diele	8,30 m ²
+ Kellerersatzraum (HWR)	2,91 m ²
= Erdgeschoss gesamt	79,16 m²
Dachgeschoss	
Kind 1	20,81 m ²
+ Kind 2	11,40 m ²
+ Kind 3	9,90 m ²
+ Dusche	4,44 m ²
+ Flur	5,03 m ²
+ Kellerersatzraum II	6,85 m ²
= Dachgeschoss gesamt	58,43 m²
+ Summe EG + DG	137,59 m²

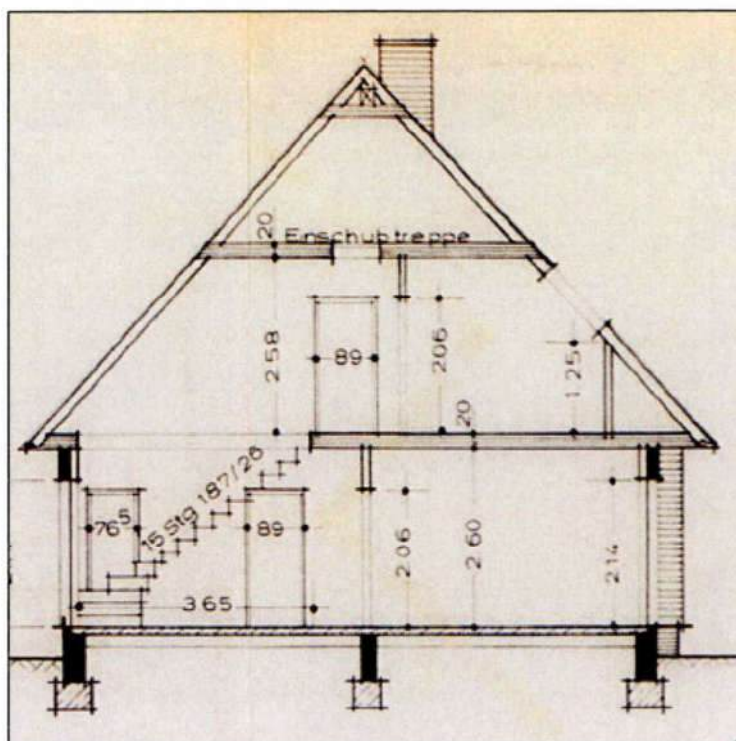
Nr. 3 Gebäudezeichnungen (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

Nr. 4 Bilder



Nordwestfassade mit Blick zur Straße



Gartenansicht



Südostfassade



Nordostgiebel



Nordostgiebel



Blick auf die Garage

Nr. 5 Baulastenauskunft

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

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobiliensachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

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

Zimmer 120/Bauamt
@stadt-brunsbuettel.de
Tel. 04852/391-
AZ: III/3.613.0-01-00049/26
Datum: 16.03.2026/Henke

Baugrundstück: Brunsbüttel, Amrumer Straße 2
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 4, Flurstück 478
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 13.03.2026 teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 478 der Flur 4

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