

Sachverständigenbüro Sven Baumann

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

Friedrichshöfer Straße 30

25704 Meldorf

☎ 0 48 32 – 97 98 88

📠 0 48 32 – 97 98 89

Datum: 02.12.2025

Az.: 4195-1575

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 39/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück

in 25774 Lunden, Wilhelmstraße 45

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lunden	1953	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lunden	11	4

Eigentümer: _____ als Insolvenzverwalter über
das Vermögen von _____

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.11.2025 ermittelt mit rd.
74.900 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Gerichtsfragen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Wohnhaus	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.7	Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel	13
3.3	Garage	14
3.4	Nebengebäude	14
3.5	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	15
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	16
4.5	Sachwertermittlung	17
4.5.1	Sachwertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.6	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage

Objektadresse: Wilhelmstraße 45
25774 Lunden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lunden, Blatt 1953, lfd. Nr. 7

Katasterangaben: Gemarkung Lunden, Flur 11, Flurstück 4,
Fläche 660 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Meldorf

Domstr. 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 39/25

Auftrag vom 22.08.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: als Insolvenzverwalter über das
Vermögen von

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 24.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 24.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 24.11.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts
durchgeführt. Der rückwärtige Schuppen konnte nicht von innen
besichtigt werden.
Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen:

- Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 152.000,
- Auszug aus der Katasterkarte,
- Bauzeichnungen,
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek,
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses,
- Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung,
- Grundbuchauszug

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

1.5 Gerichtsfragen

1. Es bestehen nach Eigentümerangaben keine Mietverhältnisse.
2. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich nicht auf dem Grundstück.
4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde nicht bekannt.
5. Behördliche Beschränkungen / Auflagen / Beanstandungen bestehen nach Bauaktenlage nicht, das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
6. Eine Wohnpreisbindung wurde nicht bekannt.
7. Zuständiger Kaminkehrer ist , , 24803 Tielen.
8. Ein Energieausweis ist vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Dithmarschen
Ort und Einwohnerzahl:	Lunden; Bundesland: Schleswig-Holstein Kreis: Dithmarschen Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider Höhe: 9 m ü. NHN Fläche: 4,65 km ² Einwohner: 1741 (31. Dez. 2024) Bevölkerungsdichte: 374 Einwohner je km ² Postleitzahl: 25774 Vorwahl: 04882 Kfz-Kennzeichen: HEI, MED Gemeindeschlüssel: 01 0 51 071
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Itzehoe, Rendsburg, Hamburg, Heide, Husum <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 89,6 km entfernt) <u>Bundesstraßen in der Umgebung:</u> B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel; B 202: St. Peter-Ording – Friedrichstadt – Rendsburg – Kiel <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 17,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> im Ort vorhanden (ca. 850 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 650 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Topografie:	von der Straße rückwärtig leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 16 m

mittlere Tiefe:
ca. 40 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 660,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße 156);
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss, Glasfaseranschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwicheinbaut

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Da-
rüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 18.07.2025
vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lunden,
Blatt 1953, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 6: Insolvenzvermerk;

Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	Rechte, die ggf. in Abteilung II und III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Rechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.11.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist unbewohnt und seit Jahren leer stehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

Das Gebäude ist leer stehend und befindet sich in einem ungepflegten, sanierungsbedürftigen Gesamtzustand.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; Kleinstkeller; der Dachboden ist (aufgrund der geringen Firsthöhe) nicht ausbaufähig
Baujahr:	unbekannt
Modernisierung:	ca. 2020: Einbau einer neuen Gastherme
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche Erdgeschoss und Dachgeschoss beträgt rd. 168 m ² ; die Nutzfläche im Keller beträgt rund 9,55 m ² . die Bruttogrundfläche (BGF) Erdgeschoss und Dachgeschoss beträgt rd. 261 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 226 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 203 kWh / (m ² * a) Hinweis: Der Energieausweis wurde 2019 erstellt, also vor dem Einbau der Gastherme (vorher: Ölheizkessel).

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite und südliche Traufseite: Verblendmauerwerk; Gartenseite und nördliche Traufseite: verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Raum, Deckenhöhe ca. 1,59 m, desolater Gesamtzustand,
Fläche zustandsbedingt ohne Wertansatz im Gutachten

Erdgeschoss:

Flure, 3 Zimmer (davon ein kombiniertes Wohn- und Esszimmer, Küche,
Dusche (befindet sich im rückwärtigem Flur), Heizungsraum, WC

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer, Abseite

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecke über EG:	Holzbalkenlage
Treppen:	vernachlässigt <u>Kellertreppe:</u> sehr einfache, steile Holzstiege <u>Geschosstreppe:</u> einfache, gerade Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichbelag; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl mit Aufbau (eine Gaube) <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein (Frankfurter Pfanne); sehr geringfügige Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre größtenteils aus Kunststoff, teilweise auch aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum wenige Steckdosen; Kipp- und Drehsicherungen; Glasfaseranschluss

Heizung:	Gaszentraltherme als Pumpenheizung, Baujahr ca. 2020; Hersteller: elco; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (einige Räume ohne Heizkörper), zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge

Küche: Estrich mit Fliesen

WC EG: Estrich mit Fliesen

Wohn- und Schlafräume: Estrich bzw. Holzdielen, teilweise mit einfachem Laminat
bzw. Teppichboden

Wandbekleidungen

Küche: glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,4 m hoch,
darüber Tapeten

WC EG: glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,42 m hoch,
darüber Tapeten

Wohn- und Schlafräume: glatter, einfacher Putz bzw. Gipskartonplatten mit Tapeten

Deckenbekleidungen

Küche: Holzvertäfelungen

WC EG: Holzvertäfelungen

Wohn- und Schlafräume: größtenteils Holzvertäfelungen, vereinzelt auch Deckenputz mit
Farbanstrich, Wohnzimmer mit sichtbarer Balkenlage

Fenster: größtenteils einfache Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
vereinzelt auch einfach verglaste Holzfenster;
einfache Beschläge;
Fensterbänke innen aus beschichteten Holzwerkstoffen

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus beschichteten Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad EG:</u> eingebaute Dusche und Handwaschbecken im Flur; separates WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad DG:</u> eingebaute Dusche, Handwaschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte; desolater Gesamtzustand
Küchenausstattung:	Einbauküche in sehr einfacher Qualität zustandsbedingt ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), tlw. geringe Deckenhöhe im Dachgeschoss (1 Zimmer mit lichter Höhe von 1,91 m)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

3.2.7 Allgemeinbeurteilung, Bauschäden und Baumängel

Der bauliche Zustand ist noch ausreichend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Folgende Aufwendungen zur Herstellung einer nachhaltigen Bewohnbarkeit sind zeitnah erforderlich:
Die Dekorationen an Wand, Boden und Decke sind größtenteils verschlissen bzw. entsprechen nicht mehr dem Anspruch an die heutige Wohnkultur. Weiterhin sind Bauschäden ersichtlich (Undichtigkeiten am Garagendach, defekte Hintereingangstür, begonnener, aber nicht fertiger Umbau des Bades im Dachgeschoss sowie diverse Kleinstschäden). Die Kosten zur Herstellung einer einfachen, nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit 425 € pro m² Wohnfläche
(168 m² Wohnfläche x 425 €/m² ergibt Sanierungskostenansatz von 71.400,00 €) im Gutachten berücksichtigt.

3.3 Garage

Garage mit rückwärtigem Abstellraum / Werkstatt;

Baujahr: um 1900;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Verblendmauerwerk, rückwärtig Mauerwerk gestrichen;

Keller: nicht vorhanden;

Dachform: Pultdach, einseitig an das Wohnhaus angebaut;

Dach aus: Betondachpfannen;

Tor: Stahlschwingtor;

Boden: Beton mit Holzwerkstoffplatten belegt;

Fenster: Stallfenster, einfach verglast;

Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss vorhanden

Innenmaß:

Garage: ca. 3,34 m x 6,26 m

Abstellraum: ca. 3,34 m x 3,30 m

3.4 Nebengebäude

a) Carport, einfachste Holzständerkonstruktion, gering geneigtes Pultdach mit Lichttrapezplatten belegt

b) rückwärtige Schuppen, teilweise massiv erstellt, teilweise einfache Holzständerkonstruktion, diese Gebäude befinden sich in einem sehr einfachen Gesamtzustand, der Restwert entspricht den Freilegungskosten, daher verbleiben diese ohne Wertansatz im Gutachten.

Eine Innenbesichtigung / Aufmaß war nicht möglich, da die Eingänge zugestellt waren.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Einfriedung, Garten verwildert

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 25774 Lunden, Wilhelmstraße 45 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lunden	1953	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lunden	11	4	660 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	660 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.11.2025	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	×	1,047	E03
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	52,35 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	52,35 €/m ²
Fläche		×	660 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	34.551,00 € <u>rd. 34.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 insgesamt **34.600,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E 01	Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses zum angegebenen Stichtag.
E 02	Die Umrechnung des letzten Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Anpassungsfaktors, welcher die aktuelle Bodenpreisveränderung berücksichtigt.
E 03	Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Bodenrichtwert veränderte Grundstücksgröße (=Grundstücksquantität) wird über den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	710,00 €/m ² BGF	300,00 €/m ² NF	pauschale Wert- schätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	261,00 m ²		
• Nutzfläche (NF)	x		31,93 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	185.310,00 €	9.579,00 €	
Baupreisindex (BPI) 24.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	351.347,76 €	18.161,78 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	351.347,76 €	18.161,78 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	65 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	12 Jahre (folgt Hauptgebäude)	
• prozentual		81,54 %	81,54 %	
• Faktor	x	0,1846	0,1846	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	64.858,80 €	3.352,66 €	450,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		68.661,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.746,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	71.407,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	106.007,92 €
Sachwertfaktor	x	1,38
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	146.290,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	71.400,00 €
Sachwert	=	74.890,93 €
	rd.	74.900,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.
- Die Wohnfläche wurde überschlägig durch Aufmaß ermittelt. Die Flächen im Dachgeschoss wurden aus Vereinfachungsgründen bei einer Höhe von 1,50 m gemessen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (68.661,46 €)	2.746,46 €
Summe	2.746,46 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde **zustandsbedingt fiktiv** modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
	Durchgeführte Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen		
Modernisierung der Heizungsanlage	1,0	0,0	2020	zustandsbedingt fiktiv
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Wände	0,0	1,0		
Summe	1,0	1,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($65 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Die Dekorationen an Wand, Boden und Decke sind größtenteils verschlissen bzw. entsprechen nicht mehr dem Anspruch an die heutige Wohnkultur. Weiterhin sind Bauschäden ersichtlich (Undichtigkeiten am Garagendach, defekte Hintereingangstür, begonnener, aber nicht fertiger Umbau des Bades im Dachgeschoss sowie diverse Kleinstschäden). Die Kosten zur Herstellung einer einfachen, nachhaltigen Bewohnbarkeit wurden mit 425 € pro m2 Wohnfläche (168 m2 Wohnfläche x 425 €/m2 ergibt Sanierungskostenansatz von 71.400,00 €) im Gutachten berücksichtigt.	-71.400,00 €
Summe	-71.400,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **74.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 25774 Lunden, Wilhelmstraße 45

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lunden	1953	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lunden	11	4

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 mit rd.

74.900 €

in Worten: vierundsiebzigtausendneuhundert Euro

geschätzt.

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

Meldorf, den 02. Dezember 2025

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

DIN 283:

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

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Objektbilder
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 152.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auszug aus dem Energieausweis



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Carport



Garage



rückwärtige Ansicht



rückwärtiger Garten



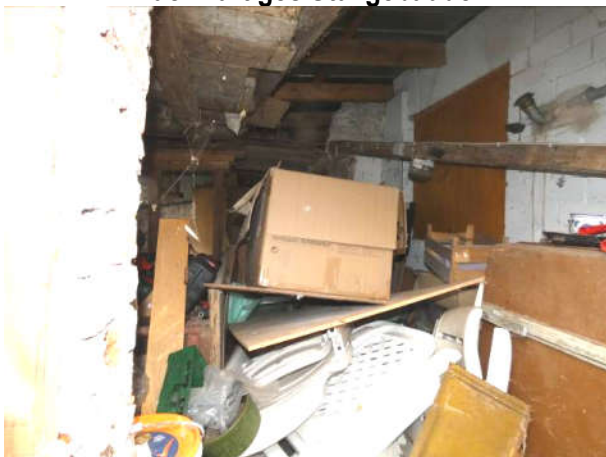
Zimmer EG



rückwärtiges Stallgebäude



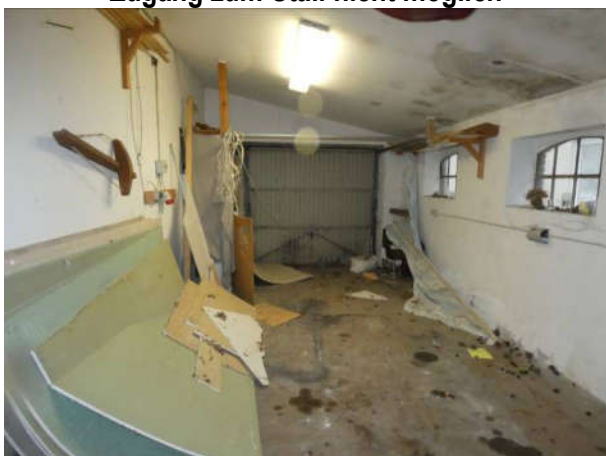
Zimmer EG



Zugang zum Stall nicht möglich



Küche



Garage innen



Dusche



Gastherme



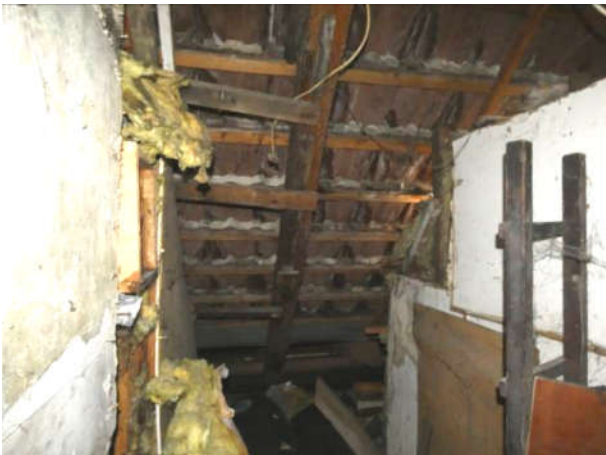
Bad DG



Zimmer EG



Zimmer DG



Abseite



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

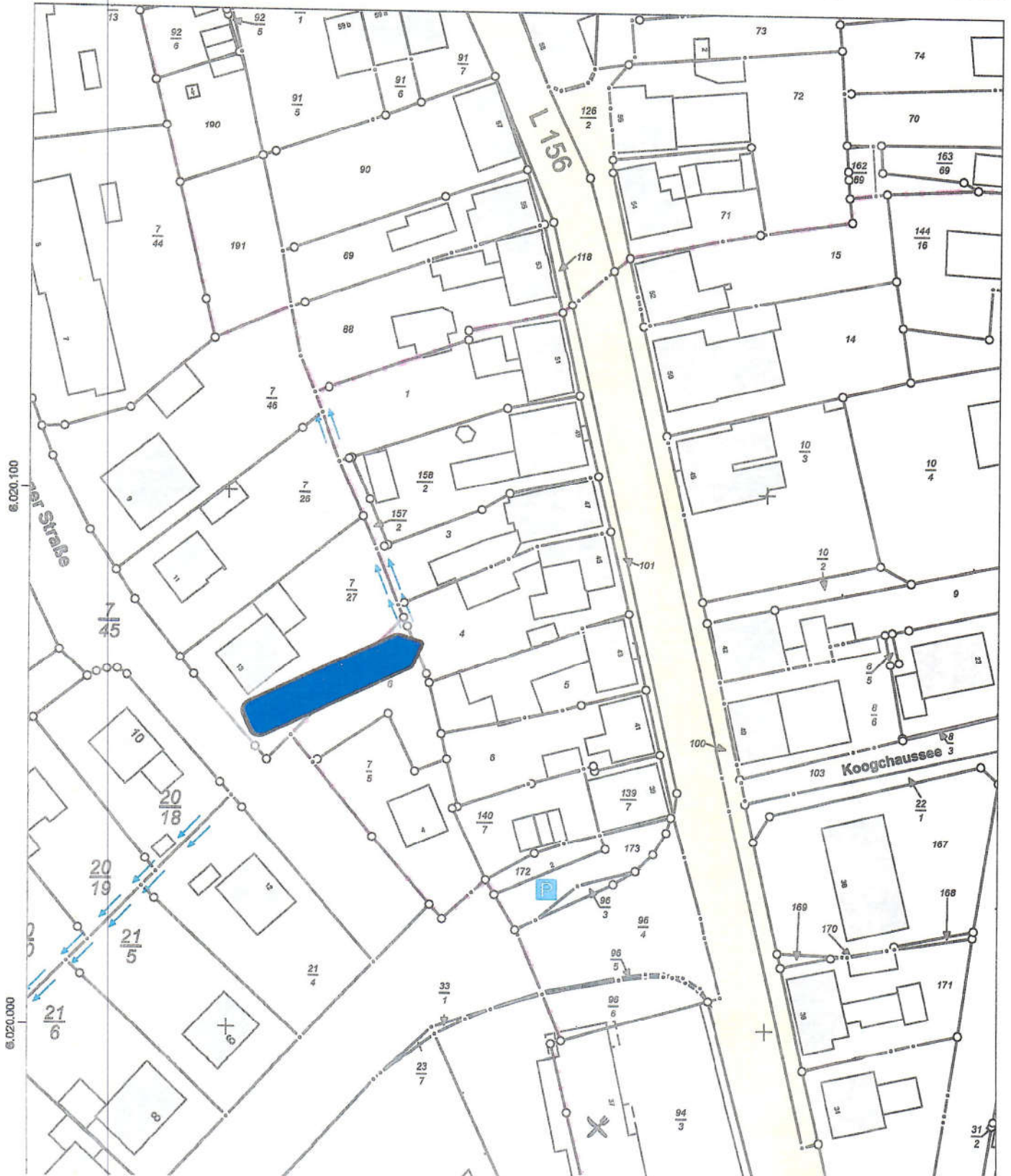
Erstellt am 27.08.2025

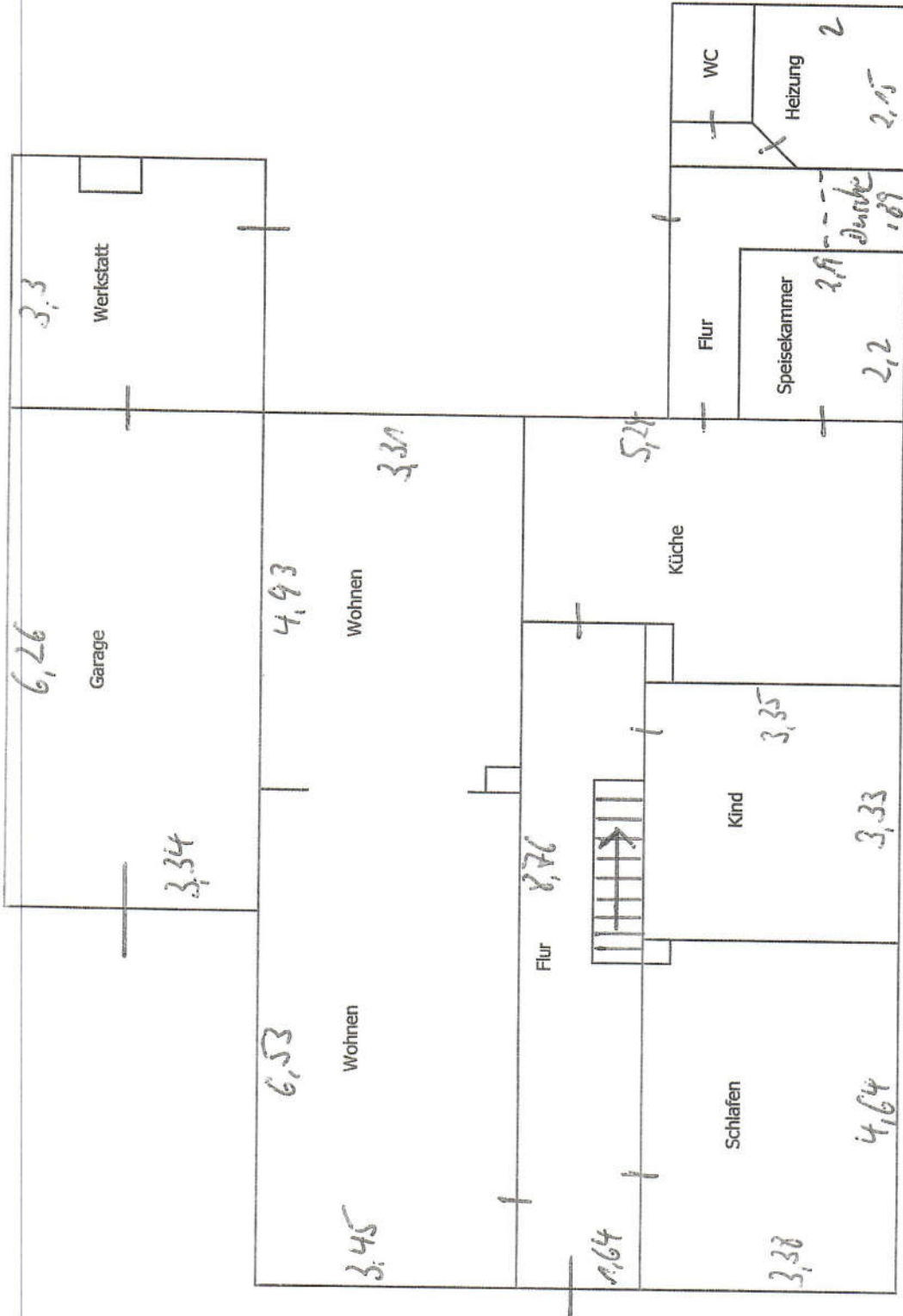
Flurstück: 4
Flur: 11
Gemarkung: Lunden

Gemeinde: Lunden
Kreis: Dithmarschen

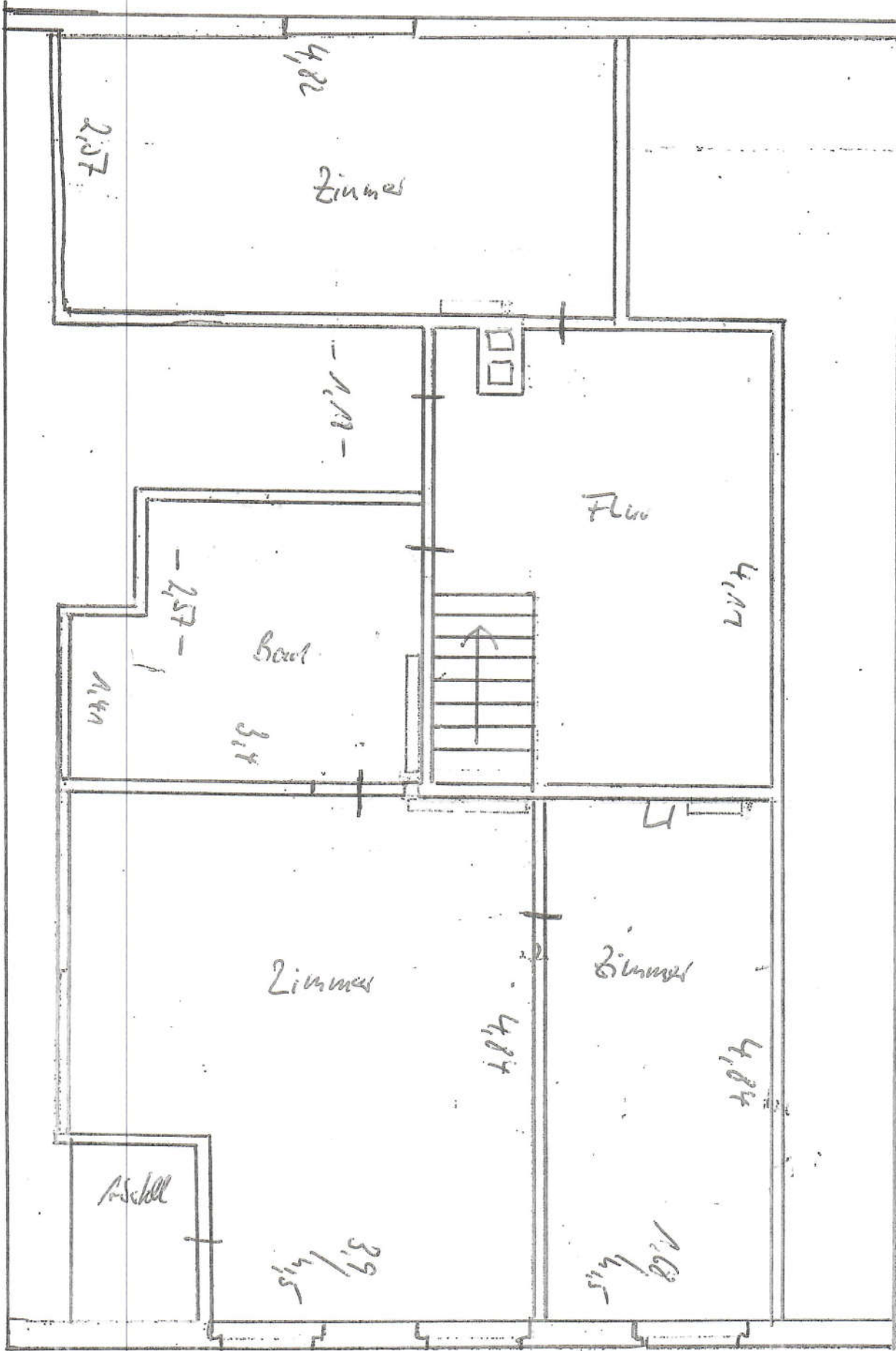


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de





Erdgeschoss
 ohne Maßstab



Dachgeschoss



Kreis Dithmarschen
Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Steffiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft

Telefon: 0481/97-
Fax: 0481/97-221807

baulastauskunft@dithmarschen.de

Zimmer 636

Kreis Dithmarschen
Telefon: 0481/97-0
Fax: 0481/97-1499
info@dithmarschen.de
www.dithmarschen.de

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4195
26.08.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
28.11.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 4, Flur 11, Gemarkung Lunden
Wilhelmstraße 45, 25774 Lunden

Sehr geehrter Herr Baumann,

für das o. a. Flurstück sind **keine Eintragungen** im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Kostenfestsetzung:

Die Erteilung dieser Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO) in zurzeit geltender Fassung gebührenpflichtig. Gemäß Tarifstelle 8.2 beträgt die Gebühr für diese Auskunft

60,00 €.

Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der angegebenen Konten des Kreises Dithmarschen zum

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Wilhelmstr. 45, Lunden

zu überweisen.

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag:
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO

Gläubiger-ID: DE43 ZZZO 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570

Dithmarschen
Wat anners

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2019-002955919

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

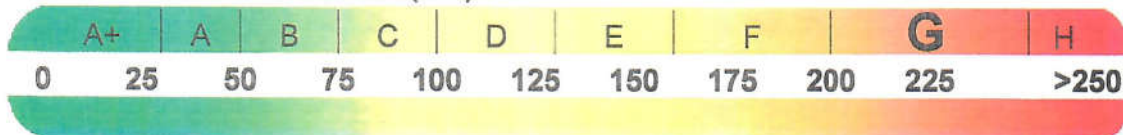
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 62 kg/(m²-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

203 kWh/(m²-a)



226 kWh/(m²-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

203 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: 0 %
 0 %
 0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

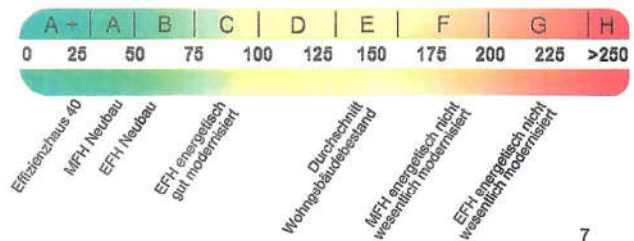
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.