

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: 22.05.2026

Az.: 4244-1607

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 4/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück
in 25746 Heide, Tweitjenkoppel 4**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Süderholm-Bennewohld	181	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heide	44	471

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

21.05.2026 ermittelt mit rd.

240.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 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	7
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	8
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 mit integrierter Garage	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Wohnhaus	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	12
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	12
4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.5	Sachwertermittlung	14
4.5.1	Sachwertberechnung	14
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.6	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektadresse:	Twitjenkoppel 4 25746 Heide (Ortsteil Süderholm)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Süderholm-Bennewohld, Blatt 181, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heide, Flur 44, Flurstück 471, Fläche 651 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf Domstraße 1 25704 Meldorf Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 4/26 Auftrag vom 03.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer lt. Grundbuch:	-unbekannten Aufenthalts-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	21.05.2026
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung von der Straße. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Der Eigentümer wurde durch eingeschriebenen Brief über den Ortstermin informiert. Der Brief kam als unzustellbar zurück. Eine Meldeauskunftsanfrage blieb ergebnislos.
Teilnehmer am Ortstermin:	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. Über evtl. Mietverhältnisse können keine Angaben gemacht werden.

Das Objekt erscheint nach äußerem Eindruck unbewohnt.

2. Es ist / war ein Gewerbebetrieb vorhanden:

Gemäß Werbeschild über der Garage besteht der Gewerbebetrieb --- .

3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert konnte mangels Innenbesichtigung nicht erkannt werden.

4. Verdacht auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten wurde mangels Innenbesichtigung 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 , , 25788 Delve.

8. Ein Energieausweis ist hier nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Heide;
Ortsteil: Süderholm
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Höhe: 7 m ü. NHN
Fläche: 31,97 km²
Einwohner: 22.002 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte: 688 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25746
Vorwahl: 0481
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 044

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) Nächstgelegene größere Städte:
Itzehoe, Rendsburg, Hamburg

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 74 km entfernt)

Bundesstraßen in der Umgebung:
B 5: Husum – Heide – Meldorf – Brunsbüttel;
B 203: Büsum – Heide – Rendsburg

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt im Ort vorhanden (ca. 6,9 km entfernt)

Bahnhof:
im Ort vorhanden (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:
Hamburg-Fuhlsbüttel, ca. 1,5 Stunden Fahrtzeit

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsteil Süderholm-Bennewohld;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie die
zuständige Stadtverwaltung ca. 3 – 5 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur sehr bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 20 m

mittlere Tiefe:
ca. 32 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 651,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: **wahrscheinlich:**
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Schuppen in Grenzbebauung erstellt;
zur Straße nicht eingefriedet, seitlich -soweit ersichtlich-
durch einen Holzlamellenzaun

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 04.03.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Süderholm-Bennewohld, Blatt 181, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: 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.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.03.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, 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 **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschoss (max.);

GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,30 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Bebauungsplan Nr. 25

2.5.3 Bauordnungsrecht

Wohnhaus:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte durchgeführt.

Schuppen:

Keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden.

Bei dieser Wertermittlung wird 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 Wertermittlungsstichtag 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 mit integrierter Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Mietverhältnisse wurden nicht bekannt.

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 mit integrierter Garage

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Sämtliche Angaben beziehen sich auf die Baubeschreibung bzw. wurden nach dem äußeren Eindruck erstellt.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage; eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert; der Dachboden ist aufgrund der Firsthöhe nicht ausbaufähig
Baujahr:	ca. 1977 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
Modernisierungen:	ca. 2002 Einbau eines neuen Ölheizkessels
Flächen	Die Wohnfläche beträgt rd. 134,60 m ² ; die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 34,05 m ² (die Flächen wurden der Bauakte entnommen) die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 305,6 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.
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:	insgesamt Verblendmauerwerk; Sockel Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage

Die Grundrisse sind dem Gutachten in der Anlage 4 beigelegt, die Flächenberechnungen in der Anlage 6

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht, (11,5 cm Verblendmauerwerk, Luftschicht, Gasbetonsteinmauerwerk, Innenputz)
Innenwände:	tragende Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk nichttragende Innenwände lt. Bauakte: Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkenlage
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, zusätzlich seitliches Lichtelement
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Kehlbalkendachstuhl ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 2002; Hersteller: Buderus
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Fenster:	Drehkippfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Spaltklinkern
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Nebengebäude

Schuppen, nördlich an das Wohnhaus angebaut, Holzständerkonstruktion, Pultdach mit Lichtplatten als oberer Abschluss, nördliche Wand mit Holzverbretterung

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in 25746 Heide, Tweitjenkoppel 4 zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Süderholm-Bennewohld	181	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heide	44	471	651 m ²

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 **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	651 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 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)	= 80,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	21.05.2026	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	651	× 1,047	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	83,76 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 83,76 €/m ²	
Fläche	× 651 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.527,76 € rd. 54.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 insgesamt **54.500,00 €**.

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 vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten 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 mit integrierter Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	790,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	305,60 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.424,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	466.914,02 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	466.914,02 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		68,57 %
• Faktor	x	0,3143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	146.751,08 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	149.751,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		149.751,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.985,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.736,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	213.236,14 €
Sachwertfaktor	x	1,23
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	262.280,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	22.462,66 €
Sachwert	=	239.817,79 €
	rd.	240.000,00 €

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.

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit integrierter Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schuppen, pauschaler Restwertansatz	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (149.751,08 €)	8.985,06 €
Summe	8.985,06 €

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 Instandhaltungsschadens 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 mit integrierter Garage

Das 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen		Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen			
Modernisierung der Heizungsanlage (Einbau neuer Ölheizkessel)		1,0		2002	
Summe		1,0			

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht wesentlich modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1977 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende 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.
Weitere Besonderheiten	-22.462,66 €
• Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit 15% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen -15,00 % von 149.751,08 €	
Summe	-22.462,66 €

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. **240.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in 25746 Heide, Tweitjenkoppel 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Süderholm-Bennewohld	181	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heide	44	471

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 mit rd.

240.000 €

in Worten: zweihundertvierzigtausend 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 22. Mai 2026

Digital signiert

Sven Baumann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



Straßenansicht I



Straßenansicht II



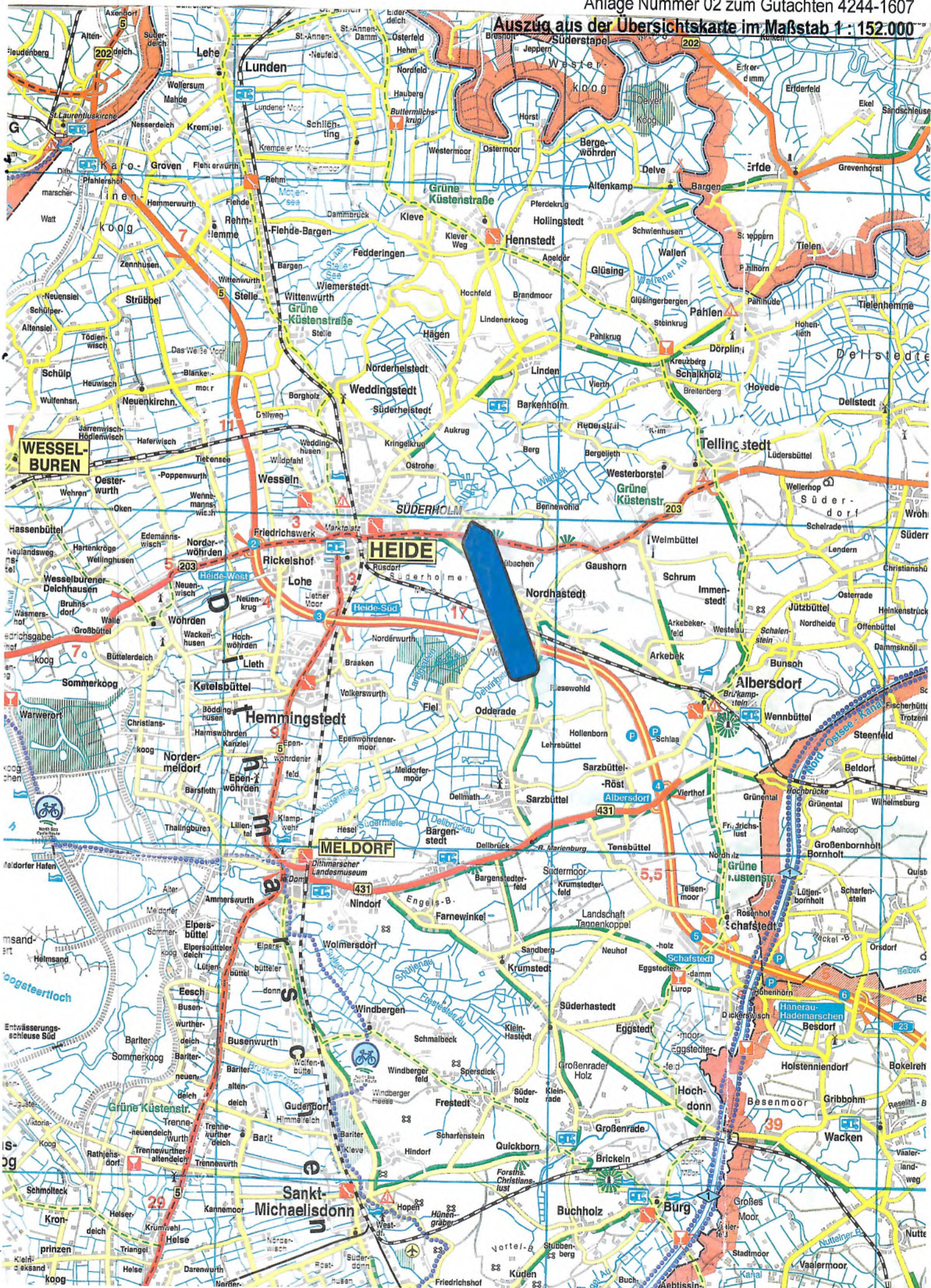
Straßenansicht IV



Straßenansicht III



Nachweis gewerbliche Nutzung



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.03.2026

Flurstück: 471
Flur: 44
Gemarkung: Heide

Gemeinde: Heide
Kreis: Dithmarschen

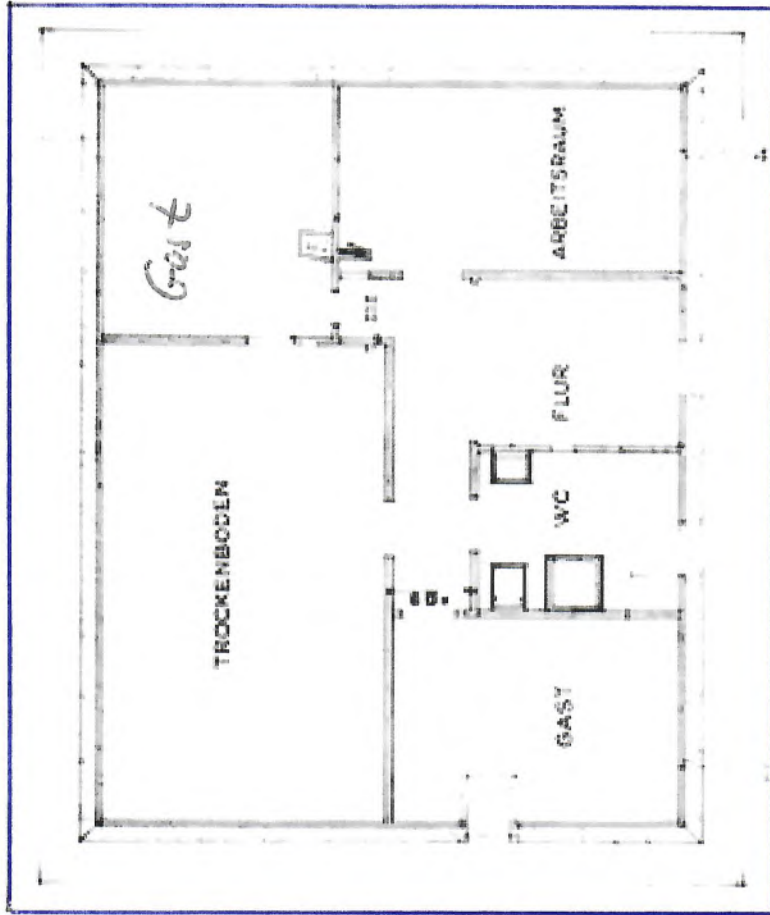
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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







3.485 m 2.66 m 2.205 m 2.75 m 3.185 m 2.205 m

Gesamte
 Fläche im
 Dachgeschoss

67.9

0.75 m

STADT HEIDE



*Marktstadt im
Nordseewind*

REGION HEIDE

Stadt Heide Postelweg 1 25746 Heide

Sachverständigenbüro Baumann
c/o Herr Sven Baumann
Friedrichshöferstraße 30
25704 Meldorf

Der Bürgermeister

- als untere Bauaufsichtsbehörde -

Auskunft:
Raum: Außenstelle "Am
Kleinbahnhof", Zi. 3
Telefon: (04 81) 68 50 -
E-Mail: @
stadt-heide.de

Nachricht vom:

Mein Zeichen: FD 31
Datum: 13. März 2026

Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heide

Sehr geehrter Herr Baumann,
zu Lasten des Grundstückes

Kreis Dithmarschen	Stadt Heide	Straße / Hausnummer Tweitjenkoppel 4
Gemarkung Heide	Flur 44	Flurstück (e) 471
Grundbuchsbezirk Heide	Blatt / Wohnungsgrundbuchblatt 181	

befindet sich im Baulastenverzeichnis von Heide kein Eintrag.

- 2 -



Stadt Heide
Postelweg 1
25746 Heide

Geschäftszeiten
Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Do 14:00 - 16:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Sparkasse Westholstein
BIC: NOLADE21WHO
IBAN: DE44 2225 0020 0060 0003 87

Bürgerbüro
Mo, Di 8:00 - 16:30 Uhr
Mi, Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

E-Mail: postoffice@stadt-heide.de
Internet: www.heide.de
Telefon: +49 481 6850-0

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Bauobjekt: WohnhausBauort: Heide-SüderholmBauherr:

2241 Heide

Jahnstr. 11

		^{m²} Wohnfläche	^{m²} Nutzfläche
1	Wohnzimmer $[(4,50 \cdot 6,0) + (0,50 \cdot 2,50)] \cdot 0,97 =$	27,45 ✓	
2	Schlafzimmer $(3,38^5 \cdot 5,00) \cdot 0,97 =$	16,42 ✓	
3	Küche $(3,70 \cdot 3,72) \cdot 0,97 =$	13,86 ✓	
4	Bad $(2,43 \cdot 3,74) \cdot 0,97 =$	9,54 ✓	
5	Diele ✓ $- 1,0 \times 3,50$ $[(7,25 - 5,10^5) + (1,25 \cdot 4,20)] \cdot 0,97 =$	16,41 49,55	
6	Abstellraum (Speisekammer) $(2,15 \cdot 2,00) \cdot 0,97 =$	2,43 ✓	
7	Garage $(3,50 \cdot 6,00) \cdot 0,97 =$		20,37 → X
8	Abstellraum $(3,50 \cdot 4,03) \cdot 0,97 =$	86,11	13,60 →
		-	34,05

Wohn- und Nutzfläche

17 07 1985

Dachgeschoß nach DIN 276

1.	Arbeitsraum	$(3,00 \cdot 5,36) - \left(\frac{1,90 \cdot 3,00}{2} + \frac{0,90 \cdot 2,36}{2} \right)$	11,80 17,17
2.	Gästezimmer	$(3,53 \cdot 4,70) - \left(\frac{1,90 \cdot 3,40}{2} + \frac{0,90 \cdot 1,60}{2} \right)$	10,21
3.	Gästezimmer	$(3,47 \cdot 4,45) - \left(\frac{1,90 \cdot 3,47}{2} + \frac{0,90 \cdot 2,60}{2} \right)$	9,66 ✓
4.	Wc	$(2,66 \cdot 3,10) - \left(\frac{1,90 \cdot 2,66}{2} \right)$	5,55
5.	Flur	$(2,25 \cdot 4,45) + (1,25 \cdot 2,76) + (1,00 \cdot 0,60) + (1,00 \cdot 3,00) + \frac{1,90 \cdot 1,75}{2}$	28 11,73

~~50,00~~ m²48,49

Wohnfläche

134,60 m²

Dach- und Erdgeschoß:

~~135,02~~ m²

Nutzfläche Erdgeschoß:

34,05 m² ✓

16. 1977

Geprüft

zum Bauschein Nr. 407/1977 gehörig

Heide, den 26. 7. 77

Der Bürgermeister
weitere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrage: