

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 41/25
Gutachten Nr.: 069/2025
Erstelldatum: 04.12.2025

❖ 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 Wallsweg 14, in 25541 Brunsbüttel. Eingetragen im Grundbuch von Brunsbüttel Blatt 5589 BV Nr. 1



Der Verkehrswert der (unbelasteten) Grundstücke beträgt zum Stichtag am 05.11.2025

128.000,00 €

- ein - hundert - und - acht - und zwanzig - 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	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Ortsbeschreibung	7
2.3	Kleinräumige Lage	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	10
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	Bauzahlen	13
3.2.4	Konstruktion	14
3.2.5	Gebäudeausbau	14
3.2.6	Raumgestaltung und Sanitärausstattung	14
3.2.7	Besondere Bauteile und Gebäudezustand	15
3.2.8	NHK 2010 Standardstufe	15
3.3	Anbauten	15
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Gesamteinschätzung	16
4.	Wertermittlung	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.	Bodenwert des Grundstücks	18
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	18
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	18
4.2.3	Merkmale des Wohngrundstücks	19
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	19
4.3.	Sachwertverfahren	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Normalherstellungskosten des Wohngebäudes	20
4.3.3	Baupreisindex	21
4.3.4	Alterswertminderung	21
4.3.5	Außenanlagen	22
4.3.6	Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts	22
4.3.7	Marktanpassung	22
4.3.8	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	23
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	24
4.6	Ergebnis des Sachwertverfahrens	24
5	Verkehrswert	25
	Anlagen	27
Nr. 1	Bruttogrundfläche	27
Nr. 2	Grundrissübersichten	28
Nr. 3	Bilder	29
Nr. 4	Sachwertfaktor	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 _____; Mail: _____@gmx.de
- c.) Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet.
- d.) Informationen zu einer Mietpreisbindung i. S. d. § 17 WoBindG liegen nicht vor.
- e.) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f.) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g.) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- h.) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- i.) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- j.) Verdacht auf Hausschwamm waren nicht erkennbar.
- k.) Auf dem Grundstück befindet sich ein gemieteter Gastank der Firma PRIMAGAS. Standort der PRIMAGAS Energie GmbH ist die Luisenstraße 13 in 47799 Krefeld. Die Service Hotline ist unter der Nummer 0800 8485 555 zu erreichen.

Die installierte Heizung ist von der Firma gc Wärmedienste GmbH, Moselstraße 25 – 27 in 41464 Neuss, Tel: 02131 5 310 451 angemietet.

Die Anlage ist gerade erst in das Objekt eingebaut worden und geht am 01.12.2025 in Betrieb. Der Contractingvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren bis zum 30.11.2040. Die monatliche Contractingrate beläuft sich derzeit auf 203,12 Euro. Diese beinhaltet die Finanzierung, Wartung und Instandhaltung der Anlage.

Der Vertrag des Schuldners mit dem Geräteanbieter besteht fort. Eine Übernahme durch den Ersteher ist *nicht zwingend*, muss jedoch mit dem Eigentümer der Anlage separat geklärt werden. Der Anbieter kann unter Umständen den Ausbau der Anlage verlangen, wenn keine Vertragsübernahme erfolgt.

2. Kurzzusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück liegt in westlicher Außenbereichslage der Stadt Brunsbüttel, im Kreis Dithmarschen, in Schleswig-Holstein. Die Bebauung besteht aus einem älteren Einfamilienhaus mit angrenzender Werkstatt und Garage Schuppen. Das Wohnhaus befindet sich im Sanierungs- und Renovierungszustand. Die Eckdaten und Ergebnisse der Bewertung sind im Nachfolgenden tabellarisch zusammengefasst:

Immobilienart	Einfamilienhausgrundstück
Grundstückgröße	815 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	20 €/m ² bei 2.000 m ²
Angepasster Bodenwert	21.516 €
Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbauten
Baujahr	ca. vor 1925
Wohnungen	1
Geschosse	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Ausbaustandard NHK 2010 (nach Sanierung)	Standardstufe 3,0
Unterhaltungszustand	Instandsetzungsbedarf
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.	50 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 248 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 165 m ²
(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	243.475 €
In €/m ² Wohnfläche rd.	1.458 €
Bodenanteil ca.	9 %
Wirtschaftliche Wertminderung	115.000 €
Verkehrswert (unbelastet) und gerundet	128.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

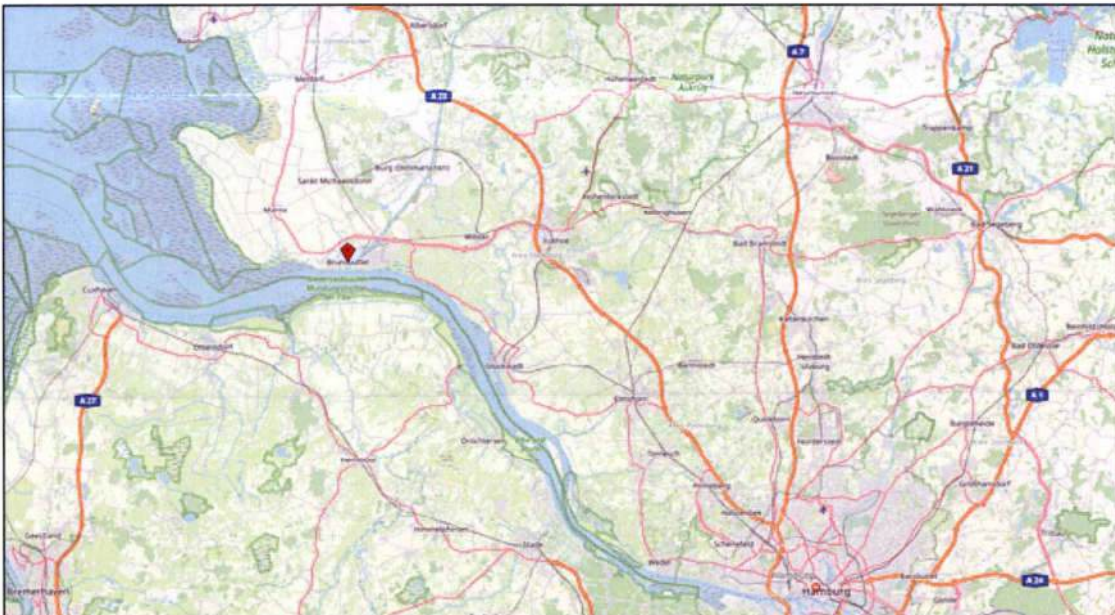
Auftraggeber:	Amtsgericht Meldorf	
Beschluss vom:	08.08.2025	
Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Brunsbüttel
	Blatt	5589
	Bestandsverzeichnis Nr.	1
	Gemarkung	Brunsbüttel
	Flur	14
	Flurstück	75/56
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Wallsweg 14
	Größe	815 m ²
Eigentümerin:		
Gutachtenzweck:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung	
Gutachtenumfang:	Verkehrswert nach § 194 BauGB. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG nicht zu berücksichtigen.	
Hinweis:	Im räumlichen Verhältnis zur Hauptsache (i. d. R. Gebäude) stehende bewegliche Sachen wie Möblierung, Einbauschränke, Küchen, Kleingewächshäuser, Kaminöfen und dgl. werden vorliegend nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen und bleiben folglich unberücksichtigt.	
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigungen wurden am 20.10.2025 und am 05.11.2025 durchgeführt. Am 05.11.2025 wurde die Eigentümerin vor Ort angetroffen. Das Grundstück und die Gebäude wurden in erforderlichem Umfang besichtigt.	
Unterlagen und Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchablichtung vom 24.07.2025 (ohne Abt. III) Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Dithmarschen.• Liegenschaftskarte vom 25.07.2025• Einsicht in die Bauakte beim Stadtbauamt Brunsbüttel	

- Internetrecherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout 24)
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Dithmarschen 2024
- Baulastenauskunft vom 24.09.2025

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 und auf den Koordinaten 9°08'31.10" Ost und 53°53'51.30" Nord.	
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 Schwer-
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt
Derzeitige Nutzung:	Wohngrundstück

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

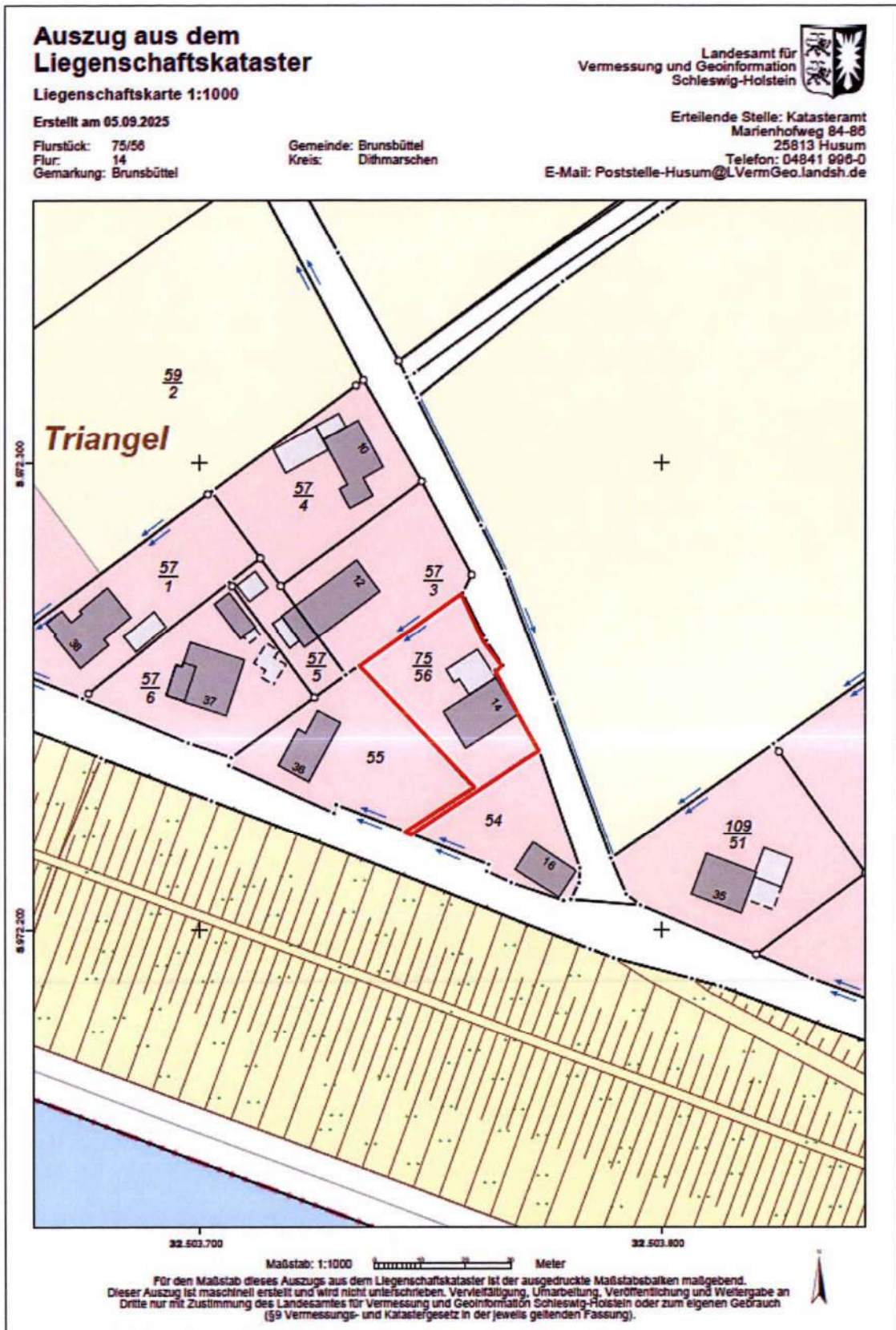
Bauplanungsrecht:	Bauplanungsrechtlich wird das Grundstück nach § 35 BauGB beurteilt.
Bauordnungsrecht:	Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen wurden nicht explizit geprüft. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden sind oder nachträglich genehmigungsfähig wären.
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde in der Stadt Brunsbüttel liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Qualitätszustand:	sog. „faktisches“ Bauland, voll erschlossen Bei faktischem Bauland handelt es sich um nach § 35 BauGB zu beurteilende Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen zulässigerweise errichtet wurden und daher Bestandsschutz genießen. Die weitergehende Zulässigkeit von genehmigungspflichtigen Vorhaben orientiert sich an den restriktiven Voraussetzungen des § 35 BauGB.
Beiträge/Abgaben:	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Das Grundstück ist von Nordwesten nach Südosten ausgerichtet.
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig
Grundstücksgröße:	815 m ²
Straßenfront / Tiefe:	ca. 37 m / ca. 24 m
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Nordosten den Wallweg. Zur Straße Groden (am Deich) führt ein zu dem Grundstück gehöriger Weg.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Ortsüblicher Ausbau
Öffentliche Versorgung:	Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation, Gas über gemieteten Flüssiggastank
Grenzverhältnisse:	Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wurden nicht bekannt
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.



Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben der Eigentümerin, 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 (von außen) 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:	Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk hell angelegt.
Baujahr ca.:	Ca. um 1905
Veränderungen:	<p>In der jüngeren Vergangenheit wurden insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einbau einer neuen Haustür• Einbau einer Heizung (Mietgerät)• Verbesserung des Leitungssystems• Eindeckung des Daches mit Austausch einiger Sparren und Dämmung der Zwischendecke zum Dachspitz• Einbau eines WC-Raums im Dachgeschoss• Verlegung neuer Fliesen in der Küche und im Bad/DG• Einbau eines neuen Fußbodens in einem Raum im Dachgeschoss• Trockenbauarbeiten zur Vorbereitung der Wohnräume für die abschließenden Oberbeläge und Bekleidungen

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Südosten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung
Raumaufteilung:	<p>Erdgeschoss: Flur mit Durchgang zum Wirtschaftsanbau, Wohn-Esszimmer, Küche, 2 Räume (1 x Durchgangsraum) und Badezimmer.</p> <p>Dachgeschoss: Flur, 2 Räume, WC, Kammer</p>

3.2.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 248 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005.
Wohnfläche:	Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt nach dem Verhältnis zur Bruttogrundfläche etwa 165 m² .

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	Betonsohle und Dielenfußboden über Luftschicht
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände aus Gipskarton- oder OSB-Platten
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	Krüppelwalmdach mit Pfanneneideckung und Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.
Treppen:	Holztreppe zum Dachgeschoss

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Ca. 40 Jahre alte Holzfenster mit Zweischeibenverglasung.
Eingangstür(en):	Kunststofftür mit Glaseinsätzen.
Innentüren:	Ältere Holzwerkstofftüren und neuere Nadelholztüren. Rundbogentür vom Windfang zum Flur.
Elektrik:	Erneuerte hauselektrische Anlage.
Heizung/WW:	Gaszentralheizung mit zentraler Wassererwärmung.

3.2.6 Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden mit neueren Fliesen in der Küche und im WC/DG, sonst ältere Fliesen oder ohne Belag.
Wände:	Überwiegend ohne Dekorationen. Ältere Fliesen im Bad/EG; neuere Fliesen im WC/DG.
Decken:	Tapeziert oder verputzt und gestrichen; teilweise sichtbare Balkenlagen und eingelassene Beleuchtungen
Sanitärausstattung:	Badezimmer älteren Ausbaus im Erdgeschoss; WC mit neuem Ausbau im Dachgeschoss

3.2.7 Besondere Bauteile und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	./.
Grundrisslösung(en):	Zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Unterhaltungszustand:	Ausreichend
Schäden/Mängel:	<p>Neben übliche Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Rahmen der begonnenen Sanierung ist eine Renovierung des Badezimmers und die Erneuerung der Fenster zu kalkulieren.• Es besteht umfänglicher Fertigstellungsaufwand an Bodenbelägen, Wand und Deckenbekleidungen sowie an Schaltern und Steckdosen.• Die Fassade ist renovierungsbedürftig.

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. Für das gegenständliche Gebäude wird unter der „fiktiven“ Annahme einer vollständigen Fertigstellung der Gebäudeertüchtigung die Standardstufe 3 angenommen.

3.3 Anbauten

Nordwestlich des Wohnhauses befinden sich ein Schuppenanbau mit Werkstatt, ehemaligem Tankraum (die Öltanks sind noch vorhanden) und einer Garage. Die Umfassungswände des Werkstatt- und Tankraumbereich bestehen aus Mauerwerk. Das Dach ist als Flach- oder flachgeneigtes Pultdach mit leichter Eindeckung ausgebildet. Das Gebäude verfügt über eine Stahltür zur Straße.

Die Garage ist in Holzbauweise mit leicht geneigtem Dach errichtet. Die Zufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor.

Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt ca. 55 m². Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Ein Fenster an dem Werkstattanbau ist defekt und mit einer OSB-Platte verschlossen.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung über eine Drei-Kammern-Kläranlage.
Befestigte Flächen:	Betonplatten
Begrünungen:	Naturgrün

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt Außenbereichslage der Stadt Brunsbüttel. Die Stadt und die Einrichtungen zur Grundversorgung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut.
Grundstück:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, von ebener Topografie und lageüblich baulich ausgenutzt. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.
Wohnhaus:	Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. In jüngerer Vergangenheit wurde mit der Sanierung und Renovierung begonnen. Es besteht noch signifikanter Ertüchtigungs- und Fertigstellungsbedarf.
Marktlage:	Für vergleichbare Wohngrundstücke besteht gegenwärtig insbesondere bei handwerklich versierten Interessenten ein Nachfrageüberhang bei geringerem Angebot. Die Marktgängigkeit des Grundstücks wird unterstellt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV¹ vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines Einfamilienhausgrundstücks 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 sind². Hierzu zählen insbesondere Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und jene Immobilien, deren Rentabilität beim Erwerb in den Hintergrund tritt oder die zu repräsentativen Zwecken gekauft oder gehandelt werden.

Für die Bewertung der gegenständlichen Immobilie ist deshalb die Anwendung des Sachwertverfahrens als marktkonform zu beurteilen.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung;

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

4.2. Bodenwert des 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	20,00 €/m ²
Richtwertgröße	2.000 m ²
Entwicklungsstufe	„faktisches“ Bauland, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.3 Merkmale des Wohngrundstücks

Stichtag der Bewertung	05.11.2025
Grundstücksgröße	815 m ²
Entwicklungsstufe	„faktisches“ Bauland, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Wohnbebauung

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			20,00 €/m²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	05.11.2025	1,00	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			70,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Fläche (n)	2.000 m ²	815 m ²	1,32	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	baureifes Land ebf.	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	1,00	E 03
angepasster relativer Bodenrichtwert			26,40 €/m ²	
Fläche			815 m ²	
Bodenwert des Grundstücks			21.516 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Belastbare Anhaltspunkte zur örtlichen Bodenpreisentwicklung seit dem 01.01.2024 liegen in der relevanten Lage zum Bewertungsstichtag nicht vor.

E 02

Der Umrechnungsfaktor zur Anpassung des Bodenrichtwerts an das Bewertungsgrundstück ist nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfunktion für das Verhältnis 2.000 m² zu 815 m² mit 1,32 anzusetzen.

E 03

Durch den unregelmäßigen Zuschnitt wird die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht eingeschränkt. Ein Abschlag ist daher nicht erforderlich.

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung


Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 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).

Die NHK 2010 sind nach Gebäudetypen und in jeweils 5 Standardstufen gegliedert. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Standard. Das zu bewertende Wohngebäude entspricht unter der „fiktiven“ Annahme eines ordnungsgemäßen und mangelfreien Abschlusses der begonnenen Sanierungsmaßnahmen dem Gebäudetyp 1.21 der NHK 2010, in der Standardstufe 3,0. Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der nachfolgenden Tabelle (in €/m² BGF) abgebildet.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reihenerdhäuser	2,21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittelhäuser	3,21	695	770	885	1 065	1 335

Quelle: NHK 2010

³ Vgl., Kleiber, a.a.O., IV Syst. Darst. Sachwertverfahren, S. 1906.

Bei der Standardstufe von 3,0 betragen die durchschnittlichen NHK bei einem Abschlag von rd. 5 % für den gegenüber dem Referenzobjekt nicht vorhandenen Kniestock rd.:

$$1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,95 = \mathbf{955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

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 III. Quartal 2025 (um basiert von 2020 = 100) **189,6**

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 in Anlehnung an die Vorschläge der ImmoWertV mit **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 sie unter Berücksichtigung der durchgeführten Ertüchtigung auf rd. 50 Jahre geschätzt.

Bei einer GND von rd. 80 Jahren und einer RND von rd. 50 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung:

$$(80 - 50) / 80 = \mathbf{rd. 38 \%}$$

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. Für den gegenständlichen Bestand ist ein Ansatz von rd. 6 % der Gebäudezeitwerte angemessen.

4.3.6 Berechnung des (vorläufigen) Sachwerts

	Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Typ	1.21
	NHK im Basisjahr 2010/m ² BGF modifiziert	955 €/m ²
:	Baupreisindex im Basisjahr 2010	100
x	Baupreisindex Q II 2019	188,6
=	NHK zum Stichtag/m² BGF, inkl. Baunebenkosten	1.811 €
x	Berechnungsbasis	
	• Bruttogrundfläche (BGF DIN 277/2005)	248 m ²
=	Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	449.128 €
-	Alterswertminderung 38 %	-170.669 €
=	Zwischensumme Zeitwert	278.495 €
+	Zuschlag für Nebengebäude pauschal	7.500 €
=	Summe der Gebäudezeitwerte zum Stichtag	285.959 €
+	Zeitwert der Außenanlagen rd. 6 %	17.158 €
+	Bodenwert	21.516 €
=	(vorläufiger) Sachwert des Grundstücks	324.633 €

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 (SF) berücksichtigt

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

Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird auf das Sachwertmarktanpassungssystem von Sprengnetter Rückgriff genommen. Danach werden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Objektart, dem Bodenwertniveau, der Region und der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts adress- und stichtagsbezogen ermittelt. In diesem System beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei den gegenständlichen Verhältnissen **0,76** innerhalb einer Bandbreite von 0,64 – 0,88 (bei 95 % Konfidenzintervall).

Der Ansatz von Sprengnetter wurde mit den verfügbaren Marktdaten abgeglichen und kann unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse als marktüblich angesetzt werden. Daran anlehnend wird der Sachwertfaktor zu **0,75** geschätzt und angesetzt.

4.3.8 (vorläufiger) marktangepasster Sachwert

	(vorläufiger) Sachwert	324.633 €
x	Sachwertfaktor	0,75
=	(vorläufiger marktangepasster) Sachwert	243.475 €

Verhältniszahlen:

(vorläufiger) marktangepasster Sachwert		243.475 €
in €/m ² anrechenbarer Wohnfläche	165 m ²	1.458 €/m ²
Bodenanteil rd.	21.516 €	~9 %

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.

Die wirtschaftliche Wertminderung für die mangelfreie Herrichtung des Wohnhauses und des Grundstücks werden überschlägig wie folgt kalkuliert:

	Badezimmer		18.000 €
+	Fußböden		12.000 €
+	Malerarbeiten		15.000 €
+	Fenster		16.000 €
+	Heizung		18.000 €
+	Fassade		5.000 €
=	Zwischensumme		84.000 €
+	Nebenkosten und Nebenarbeiten	30%	25.200 €
+	Grundstücksherrichtung		5.000 €
=	Gesamt		114.200 €
	gerundet		115.000 €
=	in €/m ² Wohnfläche bei rd. 165 m ²		697 €

Es ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächlichen Kosten der Gebäude- und Grundstücksherrichtung in Abhängigkeit von der Ausführungsqualität sowie dem vorgesehenen Leistungsumfang nach oben oder unten abweichen können. Bei dem vorstehenden Ansatz handelt es sich um eine überschlägige Kostenschätzung. Zugrunde gelegt wird eine durchschnittliche, mittlere, handwerksgerechte Ausführungsqualität.

Die Kalkulation berücksichtigt marktübliche Preisschwankungen und orientiert sich an nachhaltigen Maßnahmen im Hinblick auf die prognostizierte Restnutzungsdauer des Objekts unter Einbeziehung der Alterswertminderung und der marktüblichen Akzeptanz. Eine gesonderte Marktanpassung betrachte ich daher nichtmehr als erforderlich.

4.6 Ergebnis des Sachwertverfahrens

	(vorläufiger) marktangepasster Sachwert	243.475 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Wertminderung für ausstehende bauliche Maßnahmen	-115.000 €
=	Ergebnis des Sachwertverfahrens	128.475 €

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 Einfamilienhausgrundstücks, eingetragen im:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe
Brunsbüttel	5589	1	815 m ²

Lage: Wallsweg 14, in 25541 Brunsbüttel, zum Wertermittlungsstichtag am 04.11. 2025 geschätzt zu:

128.000,00 €

- ein - hundert - und -acht - und - zwanzig - 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 04.12.2025


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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 11/2025, www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden die aktuellen Versionen der Textverarbeitungssoftware Microsoft Word, des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft Excel und der PDF-Applikation Acrobat Reader DC verwendet.

⁴ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

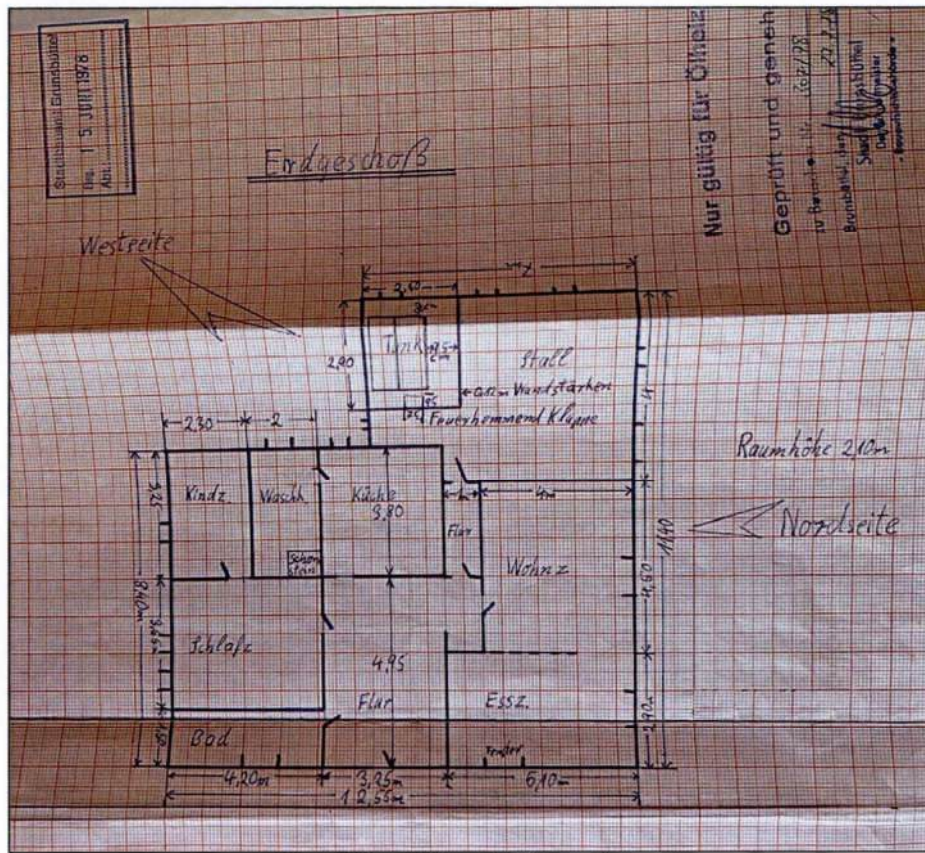
Nr. 1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005							
Wohngebäude		m	x	m	=	m ²	rd. m ²
+	Erdgeschoss	9,20		13,50		124,20	
+	Dachgeschoss	9,20		13,50		124,20	
Summe Wohngebäude							248,40

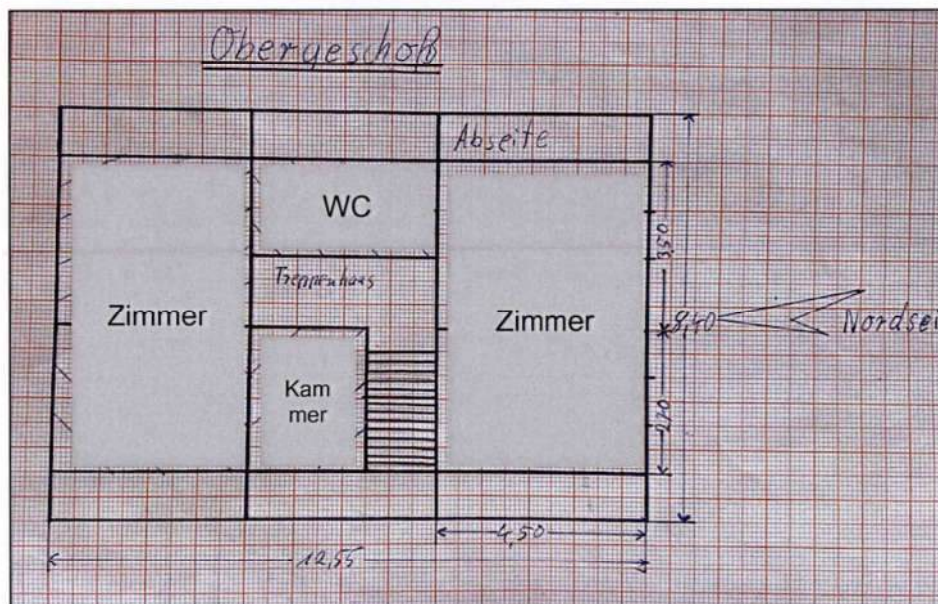
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte und eigenen Ergänzungen durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung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



Grundrisskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Dachgeschoss

Nr. 3 Bilder



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



Blick in den Vorgarten und auf den Gastank



Blick auf die Hauseingangstür



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Norden

Nr. 4 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	25541
Ort:	Brunsbüttel
Straße:	Wallsweg
Hausnummer:	14
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	325.000 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	20,00 €/m ²

Transaktionsnummer: 20251204-29391-135401

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:**

0,76

Standardfehler: 8,00 %
95%-Konfidenzintervall: 0,64 - 0,88

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.07.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 224.238 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 489 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025 veröffentlicht am 17.10.2025.

Nr. 5 Baulastenauskunft

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

Herrn
Gerhard Hautmann
Immobilienfachverständiger
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

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

AZ: III/3.613.0-01-00159/25
Datum: 24.09.2025/Henke

Baugrundstück: Brunsbüttel, Wallsweg 14
Lagedaten: Gemarkung Brunsbüttel, Flur 14, Flurstück 75/56
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hautmann,

aufgrund Ihrer Anfrage vom 05.09.2025, hier eingegangen am, teile ich Ihnen mit, dass das

Flurstück 75/56 der Flur 14

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