

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: 06.05.2026

Az.: 4223-1602

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K49/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hennstedt, Blatt 3151 eingetragenen **50/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Resthof und einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 25791 Linden, Hauptstraße 59 und 59a, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Resthof (Aufteilungsplan Nr. 1, Haus Nr. 59a) sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan (Anlage 3a) grün gekennzeichneten Grundstücksfläche**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennstedt	3151	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Linden	2	132, 63/3

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.04.2026 ermittelt mit rd.
182.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 21 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	Gerichtsfragen	4
1.4.1	Auszug aus der Teilungserklärung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Resthof Stalltrakt	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	12
3.3.1	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum	12
3.4	Sondereigentum	12
3.4.1	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.1.1	Resthof	12
3.4.2	Zustand des Sondereigentums	12
3.4.3	Details zum Wohneigentum	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	13
4.4	Bodenwertermittlung	13
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.4.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	13
4.5	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	14
4.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
4.6	Sachwertermittlung	16
4.6.1	Sachwertberechnung	16
4.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.7	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

50/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Resthof und einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 25791 Linden, Hauptstraße 59 und 59a, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Resthof (Aufteilungsplan Nr. 1, Haus Nr. 59a) sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche**

Objektadresse:

Hauptstraße 59a
25791 Linden

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Hennstedt, Blatt 3151, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 132, Fläche 1.636 m²;
Gemarkung Linden, Flur 2, Flurstück 63/3, Fläche 1.747 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Meldorf

Domstraße 1
25704 Meldorf

Az. des Amtsgerichts Meldorf: 33 K 49/25

Auftrag vom 06.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümerin lt. Grundbuch:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

22.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

22.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung:

22.04.2026

Umfang der Besichtigung etc.

Die Eigentümerin wurde durch eingeschriebenen Brief über den Ortstermin am 01.04.2026 informiert.

Dieser Termin wurde von _____ auf den 09.04.2026 verlegt.

Dieser Termin wurde von _____ auf den 13.04.2026 verlegt.

Dieser Termin wurde von _____ auf den 15.04.2026 verlegt.

Dieser Termin wurde von _____ auf den 22.04.2026 verlegt.

Zu diesem Termin erschienen niemand.

Es wurde eine Außenbesichtigung (Süd, Nord und Ostseite) des Objekts durchgeführt.

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 Gerichtsfragen

1. Zu Mietverhältnissen kann keine Aussage getroffen werden.

2. Es ist -soweit von außen ersichtlich- kein Gewerbebetrieb vorhanden.

3. Maschinen, Betriebseinheiten oder sonst. Zubehör von Wert befindet sich -soweit von außen ersichtlich- 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 Erfde.

8. Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

9. Hinsichtlich der Inanspruchnahme des Wohnungsrechts durch

teile ich folgendes mit:

Auf dem Briefkasten standen folgende Namen:

a) _____,

b) _____,

c) _____,

Gemäß Meldeauskunft ist

wohnhaft in der Hauptstraße 59a, Linden.

10. Gemäß Teilungserklärung wurde Heide / Urkunde 1195 aus 1996)

zum Verwalter bestellt (Urkunde des Notars Vehrs,

1.4.1 Auszug aus der Teilungserklärung

Teilungserklärung =====

I.

Ich, der unterzeichnete Landwirt ,
wohnhaft 25791 Linden, Hauptstr. 59 a bin Eigentümer
des im Grundbuch von Hennstedt Blatt 1593 eingetragenen
Flurstücks 63 der Flur 2 der Gemarkung Linden in Größe von
7498 qm.
Dieses Grundstück ist bebaut mit der Althofstelle Linden,
Hauptstr. 59 a der früher von mir betriebenen Landwirt-
schaft sowie mit dem Wohngebäude Linden, Hauptstr. 59 (Neubau).
Da eine Grundstücksteilung nicht genehmigt wird, soll für diesen
Grundbesitz Wohnungseigentum gebildet werden.
Ich gebe zu diesem Zweck die nachfolgenden Erklärungen ab:

II.

§ 1

Das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz wird gem. § 8
WEG geteilt in Miteigentumsanteile dergestalt, daß mit jedem
Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abge-
schlossenen Wohnung verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil von 50 /100, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit 1 bezeichneten
Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem grün eingezeichneten
Grundstücksteil, an den Fenstern und Außentüren, sowie
an den beiden hinter dieser Wohnung belegenen Schuppen.
2. Miteigentumsanteil von 50 /100, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit 2 bezeichneten
Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem blau eingezeichneten
Grundstücksteil, an den Fenstern und Außentüren.

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden
Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des
§ 3 Abs. 3 WEG und im Aufteilungsplan mit den ent-
sprechenden Nummern bezeichnet.

§ 2

Sondereigentum der Wohnungseigentümer sind

- a) der Fußbodenbelag und Deckenputz sowie der Verputz
oder die Verkleidung der Wände, auch soweit die Wände
gemeinschaftliches Eigentum sind,
- b) die Tischlerarbeiten im Innern der Wohnungen,
- c) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der
Abzweigung der Hauptleitung an,
- d) die Wasch- und Spülbecken, Dusch- bzw. Wannenküden, WC,
Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) die Zu- und Ableitungen für Wasser von der Hauptleitung an,
- f) die nichttragenden Innenwände,

Die in § 1 erwähnten Schuppen sind nicht mehr vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Dithmarschen

Ort und Einwohnerzahl: Linden;
Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Dithmarschen
Amt: Kirchspielslandgemeinden Eider
Höhe: 23 m ü. NHN
Fläche: 11,62 km²
Einwohner: 873 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte: 75 Einwohner je km²
Postleitzahl: 25791
Vorwahl: 04836
Kfz-Kennzeichen: HEI, MED
Gemeindeschlüssel: 01 0 51 068

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

Landeshauptstadt:
Kiel (ca. 79 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:
BAB 23, Zufahrt in Heide vorhanden (ca. 12,7 km entfernt)

Bahnhof:
größerer DB-Bahnhof in Heide vorhanden (ca. 9,8 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie
Schulen und Ärzte ca. 4 -5 km entfernt in Hennstedt ansässig;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront Hauptstraße:
ca. 7 m (Weg)

Straßenfront Goldberg:
ca. 31 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 3.383,00 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Resthofes; eingefriedet durch Hecken und Bewuchs, östlich durch einen Erdwall, nördlich durch einen Paneelzaun

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 06.01.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hennstedt, Blatt 3151, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für ;

Lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums -befristet- für ;

Lfd. Nr. 4: 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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und besondere Wohnungs- und Mietbindungen 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 21.01.2026 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 **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschosse (max.);

o = offene Bauweise;

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Plänen aus der Bauakte (Abgeschlossenheitsbescheinigung) sowie der Grundbuchakte (Grundrisse als Anlage zur Teilungserklärung) durchgeführt.

Der Wintergarten wurde nicht baugenehmigt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Das Grundstück ist mit einem Resthof und einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Gegenstand der Wertermittlung ist nur der 50/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Resthof und einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 25791 Linden, Hauptstraße 59 und 59a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Resthof (Aufteilungsplan Nr. 1, Haus Nr. 59a) sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche (Anlage 3a).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Resthof Stalltrakt

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Resthof mit Wohn-und Wirtschaftstrakt;
eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss;
an den Wohntrakt wurde ein Wintergarten angesetzt
(hierfür befindet sich keine Baugenehmigung in der Bauakte)

Baujahr: unbekannt

Flächen **Wohntrakt:**
Die Wohnfläche beträgt rd. 136,73 m²;
die Nutzfläche (Bodenraum) beträgt rd. 110,08 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 246,4 m²

Stalltrakt:
Die Nutzfläche beträgt rd. 157,33 m²
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 183,6 m²

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

Außenansicht: **Wohntrakt:**
Kalksandsteinmauerwerk, hell gestrichen; Sockel Mauerwerk
Stalltrakt:
Erdgeschoss: Mauerwerk, verputzt und gestrichen;
Drempel als Holzkonstruktion mit Trapezblechen beplankt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Resthof mit Wohn- und Stalltrakt

Grundrisse siehe Anlage 4, Flächennachweisung siehe Anlage 6

Hinweis:

Die Flächen wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche äußere Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkenlage
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Nebeneingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezbleche; 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 1990; Hersteller: Gerco; nach Angaben des Bezirksschornsteinfegers wurde die Heizung stillgelegt und wird nicht mehr genutzt Jetzige Beheizung unbekannt.

3.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten; Wertansatz 10.000 €
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine Wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach äußerem Eindruck befriedigend.

3.3 Außenanlagen

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

3.3.1 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Wegebefestigung des südöstlichen Weges (Lage siehe Anlage 3a des Gutachtens)

3.4 Sondereigentum

Objekt: Das Sondereigentum besteht an einem Resthof mit Wohn- und Wirtschaftstrakt.

Sondernutzungsrechte: Gartenfläche (Grün gekennzeichnet in der Anlage 3a)

3.4.1 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.1.1 Resthof

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
teilweise Rollläden;
Fensterbänke außen aus Spaltklinkern

Türen: Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

3.4.2 Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist nach äußerer Besichtigung befriedigend.

3.4.3 Details zum Wohneigentum

Wohngeld:	unbekannt
Verwalter lt. Teilungserklärung aus 1996:	, Linden
Rücklage:	unbekannt
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:	unbekannt
Teilungserklärungen:	Notar Vehrs, Urkunde 1195 aus 1996 sowie Änderung der Teilungserklärung: Notar Bracht, Urkunde 1944 aus 1998

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **50/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Resthof und einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 25791 Linden, Hauptstraße 59 und 59a, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Resthof (Aufteilungsplan Nr. 1, Haus Nr. 59a) sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche** zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hennstedt	3151	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Linden	2	132	1.636 m ²
Linden	2	63/3	1.747 m ²
Fläche insgesamt:			3.383 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 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.383 m ²
unterstellter beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

4.5 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.04.2026	× 1,000	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	3.383	× 0,635	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	28,58 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 28,58 €/m ²	
Fläche	× 3.383 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 96.686,14 € rd. 96.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 insgesamt **96.700,00 €**.

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 Wertermittlungstichtag 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.

4.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	96.700,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	96.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	48.350,00 €	
Zu-/Abschläge, s.u.	-5.921,77 €	E1
anteiliger Bodenwert	= 42.428,23 € rd. <u>42.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2026 **42.400,00 €**.

Berücksichtigung bestehende Gemeinschaftsflächen

Bezeichnung E1	Abschlag
Innerhalb der grün gekennzeichneten Sondernutzungsfläche befindet sich eine Gemeinschaftsfläche (Zuwegung zum Einfamilienhaus) Der fremde Miteigentumsanteil (50%) wird wie folgt berücksichtigt: ca. 463 m ² Grundstücksfläche x Bodenrichtwert x 50% (463 m ² x 25,58 €/m ² x 50% ergibt Anteil von 5.921,77 €)	5.921,77 €
Summe	5.921,77 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Resthof Stalltrakt	Resthof Wohntrakt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	475,00 €/m² BGF	650,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	183,60 m²	246,40 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	87.210,00 €	170.160,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	168.664,14 €	329.089,44 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	168.664,14 €	329.089,44 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		78,57 %	78,57 %
• Faktor	x	0,2143	0,2143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	36.144,73 €	70.523,87 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	36.144,73 €	70.523,87 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		106.668,60 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.333,43 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	112.002,03 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	154.402,03 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,31
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	20.226,67 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	182.039,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	182.039,99 €
	rd.	182.000,00 €

4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Flächen wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.

Die Fläche des Wintergartens wurde geschätzt.

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

Gebäude: Resthof Wohntrakt

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wintergarten, pauschaler Wertzuschlag	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen		Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (106.668,60 €)		100%	5.333,43 €
Summe			5.333,43 €

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 Instandhaltungssaus 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.

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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (202.266,66 €)	-20.226,67 €
Berücksichtigung der Risiken durch die nicht durchgeführte Innenbesichtigung mit 10% des marktangepassten Sachwertes	
Summe	-20.226,67 €

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.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **182.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **50/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Resthof und einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 25791 Linden, Hauptstraße 59 und 59a, **verbunden mit dem Sonder Eigentum an dem Resthof (Aufteilungsplan Nr. 1, Haus Nr. 59a) sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan (Anlage 3a) grün gekennzeichneten Grundstücksfläche**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennstedt	3151	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Linden	2	132, 63/3

wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2026 mit rd.

182.000 €

in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend 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 07. Mai 2026

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 3a: Aufteilungsplan lt. Teilungserklärung
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Flächennachweisung



Straßenansicht I



Straßenansicht II



Straßenansicht III



von der Zuwegung



rückwärtige Ansicht



Traufseite



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 63/3 und weitere
Flur: 2
Gemarkung: Linden

Gemeinde: Linden
Kreis: Dithmarschen

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

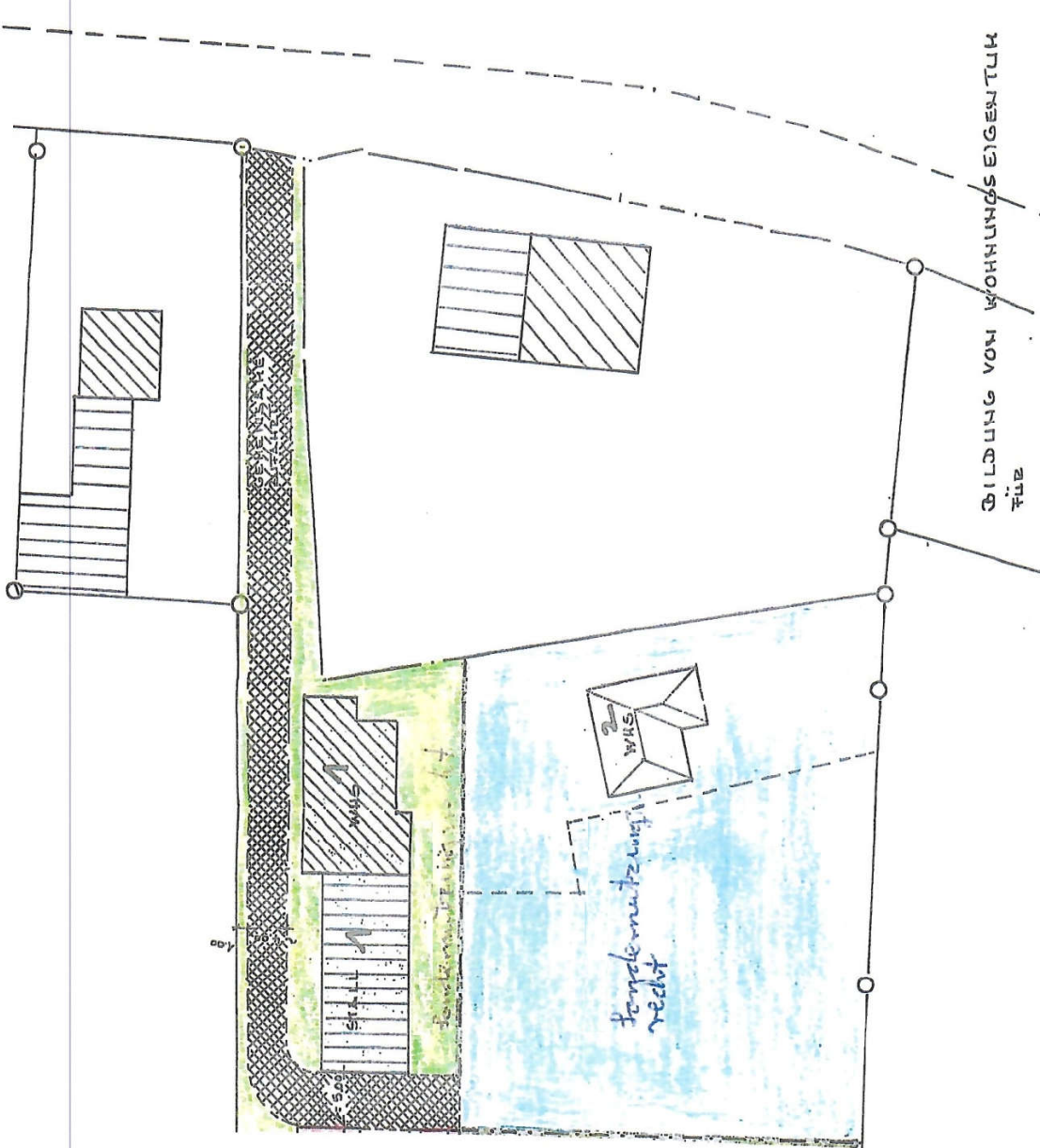


Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte
(grün = Sondernutzungsrechte des Bewertungsobjektes)

9623

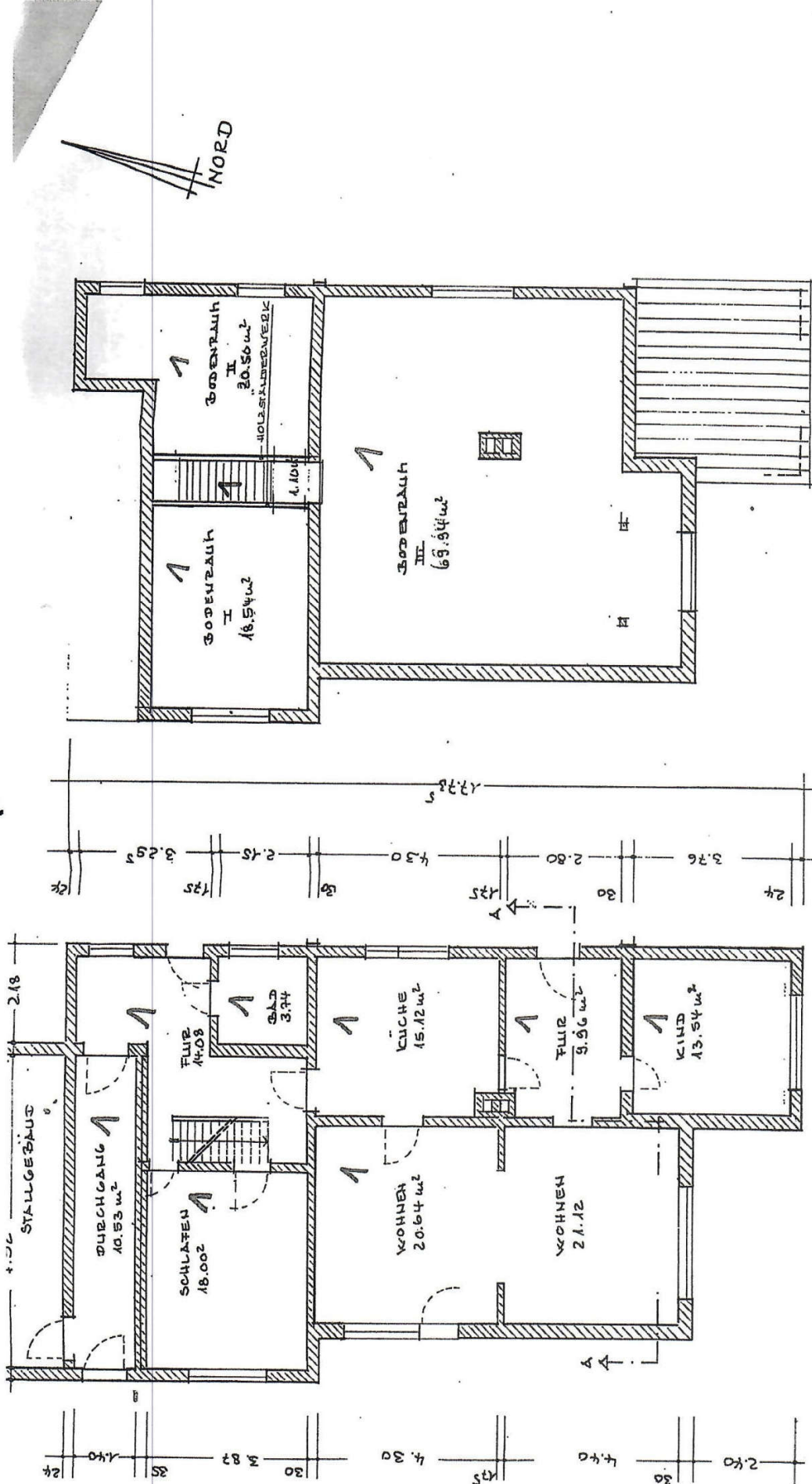


GEMÄßUNG: LINDEN
FLUR: 2
FLURSTÜCK: 63

-  GEMEINSAME ZUFABRT
-  Sondernutzungsrecht
-  Sondernutzungsrecht
-  Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht Wohnung 1

GILDRUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM FÜR
HAUPTSTASSE 53 25731 LINDEN
UND
HAUPTSTASSE 53 A 25731 LINDEN
LAGEPLAN K. 1:500



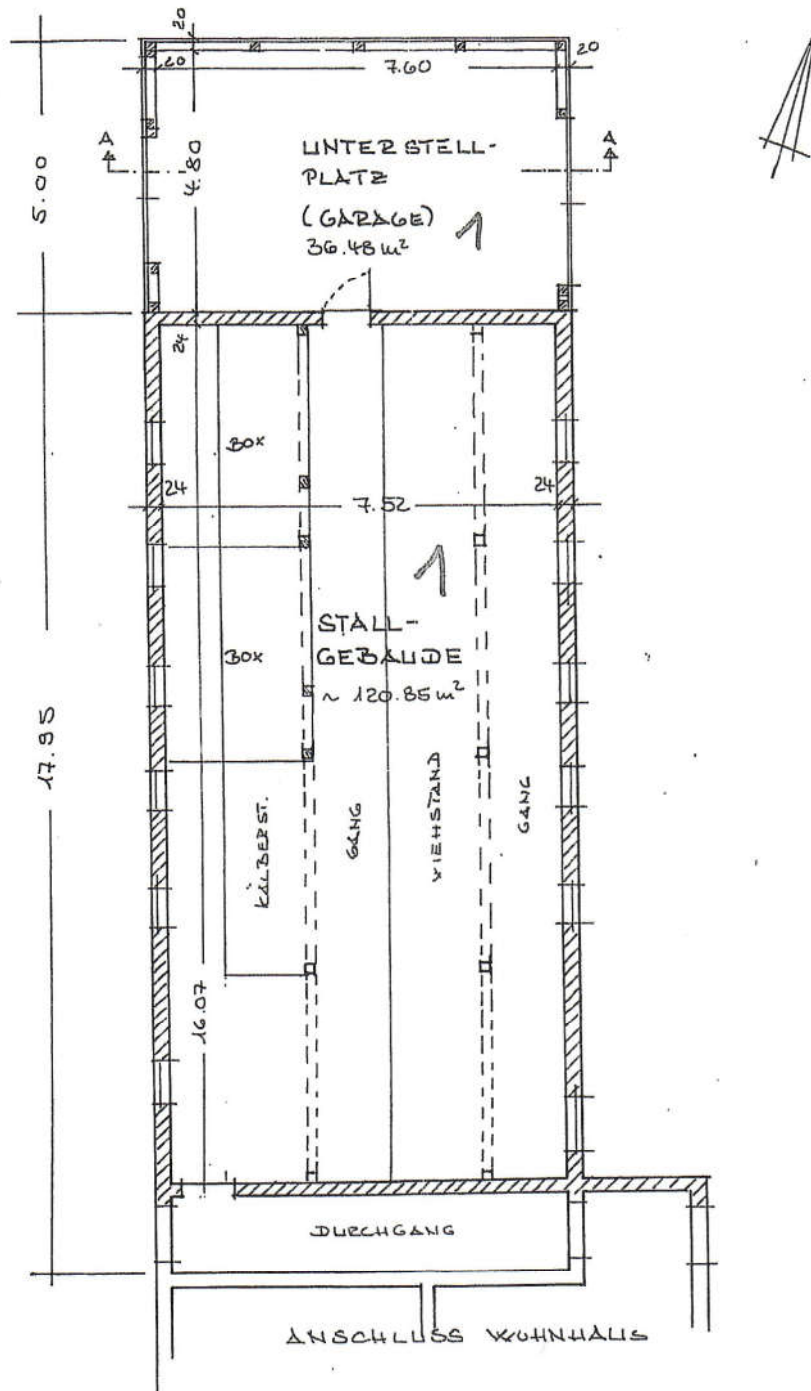
ERDGESCHOSS

OBERGESSCH

BILDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM
FÜR

HAUPTST. 53 25731 LINDEN

ERD- UND OBERGESCHOSS k.1.100





**Kreis Dithmarschen
Der Landrat**

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Sachverständigenbüro
Sven Baumann
Friedrichshöferstr. 30
25704 Meldorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner 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

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 ZZZ0 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust-ID-Nummer: DE 134806570

nur per Email: svenbaumann@freenet.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4223
26.12.2025

Mein Zeichen
221/55

Heide,
21.01.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Flurstück 132, Flur 2, Gemarkung Linden
Hauptstraße 59, 25791 Linden
- Flurstück 63/3, Flur 2, Gemarkung Linden
Hauptstraße 59a, 25791 Linden

Sehr geehrter Herr Baumann,

für die o. a. Flurstücke 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

120,00 €.

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

Verwendungszweck:

52112.43114, PK 28936, Hauptstr.59+59a, Linden

zu überweisen.

Flächen gemäß Abgeschlossenheitserklärung

Wohntrakt Erdgeschoss

1	Kind	13,54	m2
2	Flur	9,96	m2
3	Küche	15,12	m2
4	Bad	3,74	m2
5	Flur II	14,08	m2
6	Durchgang	10,53	m2
7	Schlafen	18,00	m2
8	Wohnen 1	20,64	m2
9	Wohnen 2	21,12	m2
10	Wintergarten	10,00	m2 (geschätzt, nicht baugenehmigt)
		<u>136,73</u>	m2

Wohntrakt Dachgeschoss

1	Boden 1	69,94	m2
2	Boden 2	18,54	m2
3	Boden 3	20,50	m2
4	Flur	1,10	m2
		<u>110,08</u>	m2

Stalltrakt Erdgeschoss

1	Stalltrakt	120,85	m2
2	Garage	36,48	m2
		<u>157,33</u>	m2