



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 – 92 72 72

Telefax 041 22 – 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Kalbsberg 21, 25524 Oelixedorf



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 12/24
Ortstermin	11.09.2025
Bewertungstichtag	11.09.2025
Erstellungstag	14.10.2025
Verkehrswert	215.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen	3
2.	Umfang.....	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1.	Baurecht.....	7
9.2.	Beiträge und Abgaben	8
9.3.	Baulasten	8
9.4.	Denkmalschutz.....	8
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen	8
9.6.	Altlasten/Altstandort	9
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften	9
10.	Lagemerkmale.....	10
10.1.	Großräumige Lage.....	10
10.2.	Kleinräumige Lage.....	10
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	11
12.1.	Flächen und Maße	12
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1.	Bodenwertermittlung	18
15.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
16.	Ertragswertverfahren	21
16.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	21
16.2.	Liegenschaftszinssatz	22
16.3.	Barwertfaktor.....	23
16.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	23
16.5.	Ertragswertberechnung	24
16.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren.....	24
17.	Sachwertverfahren nach NHK 2010	25
17.1.	Ermittlung der Ausstattungsstandards	26
17.2.	Gebäudesachwertermittlung.....	27
17.3.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	27
17.4.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte	27
17.5.	Marktanpassung Sachwertverfahren.....	27
18.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
18.1.	Verfahrensergebnisse	29
19.	Verkehrswert (Marktwert)	29

Fotos

30-41

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss
4. Grundriss Erdgeschoss und Querschnitt
5. Grundriss Dachgeschoss und Südansicht
6. West- und Ostansicht
7. Wohn- und Nutzflächenberechnung
8. Berechnung des Umbauten Raumes
9. Baubeschreibung aus behördlicher Bauakte (2 Seiten)
10. Grundriss, Schnitt und Ansichten Nebengebäude
11. Nutzflächenberechnung und Umbauter Raum Nebengebäude
12. Baubeschreibung Nebengebäude
13. City Basics Oelixdorf

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	41
Anzahl der Fotos	34

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 31.07.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Oelixdorf Blatt 462 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem teilunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das 1960 fertiggestellt wurde. 1963 wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich ein massives Nebengebäude errichtet mit einem 1967 erbauten Garagenbereich. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m², die sich im Erdgeschoss auf ein Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Flur, Küche und Duschbad und im Dachgeschoss auf ein Schlafzimmer mit Dachterrasse, Kinderzimmer, Bad und Flur verteilt. Das Haus wird von der Eigentümerin mit Familie selbst bewohnt.

Das Wohnhaus wurde vor ca. 20 Jahren teilmodernisiert, u.a. fand eine Erneuerung der Fenster und Bäder statt. In absehbarer Zeit müssten einige Instandhaltungsmaßnahmen an der Fassade erfolgen und einige Dachflächenfenster müssten erneuert werden. Im Keller wurden baujahrtypische salpetrige Mauerausblühungen vorgefunden, so dass der Keller nur einen einfachen Nutzwert hat.

Insgesamt verfügt das Haus über einen einfachen Ausstattungsstandard und der Gesamtzustand des Objektes wird als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe

Aktenzeichen 28 K 12/24

Schuldner

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	ltzehoe	Grundbuch von	Oelixdorf	Blatt	462
--------------------	---------	----------------------	-----------	--------------	-----

Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Oelixdorf	014	31/17	Gebäude- und Freifläche, Kalbsberg 21	822

Lage Kalbsberg 21, 25524 Oelixdorf

Eingetragener Eigentümer

Bewertungsobjekt	Teilunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und massives Nebengebäude mit Garagenbereich
------------------	--

Wohnfläche ca. 100 m²

Nutzflächen	Teilkeller Wohnhaus
	Massives Nebengebäude als Garage und Schuppen
	Gartenhäuschen
	Hühnerstall (ehemal. Spielhaus auf Stelzen)
	Feuerholzlager

Nutzer	Eigentümerin mit Familie
--------	--------------------------

Fremdeigentum Nicht vorhanden

Gewerbebetrieb ☐ Nicht vorhanden ☒

Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
------------------	--------------------

Bewertungsverfahren	Sach- und Ertragswertverfahren
---------------------	--------------------------------

Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
1. Ermittlung der Kosten der verkauften Menge 2. Ermittlung der Kosten der noch vorrätigen Menge 3. Ermittlung der Kosten der verkauften Menge	1. Ermittlung der Kosten der verkauften Menge 2. Ermittlung der Kosten der noch vorrätigen Menge 3. Ermittlung der Kosten der verkauften Menge

Verkehrswert	215.000,00 €
--------------	--------------

5. Auftragsdaten

Auftraggeberin	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümerin			
Auftragsdatum	15.08.2025		
Auftragseingang	19.08.2025		
Besuchsankündigung	21.08.2025	für 11.09.2025	
Besichtigungsdatum	11.09.2025		
Bewertungsstichtag	11.09.2025		
Besichtigungsteilnehmer	(Sparkasse Westholstein) Sachverständiger Torsten Kühl		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung		

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschlüsse oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	ltzehoe	Grundbuch von	Oelixdorf			Blatt	462
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
1		Oelixdorf	014	31/17	Gebäude- und Freifläche, Kalbsberg 21	822	

Erste Abteilung

Eigentümerin 1)

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 12/24); eingetragen am 25.09.2024.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Eigentümerin mit Familie

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Kein B-Plan-Gebiet.

Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Angaben gemäß Online-Einsicht bei der Gemeinde Oelixdorf am 18.09.2025

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Breitenburg, , vom 25.09.2025 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.

9.3. Baulasten

Allgemein Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 26.08.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 15.09.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.
Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Für das Bewertungsgrundstück liegen aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.
Dichtheitsprüfung	Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss. In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen. Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Eine Dichtheitsprüfung hat stattgefunden, ohne Befund. Zur Straße hin sind auf einer kurzen Strecke Tonrohre vorhanden.

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Oelixdorf, rd. 1.550 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Oelixdorf grenzt östlich unmittelbar an Itzehoe an. Das Gemeindegebiet ist nördlich durch die Stör begrenzt, die in die Elbe fließt.										
Verkehrsanbindungen	Nördlich von Oelixdorf verläuft die B 206, Autobahnanschlusstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 6 km entfernt										
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr> <td>Itzehoe</td><td>4,5 km</td></tr> <tr> <td>Breitenburg</td><td>6 km</td></tr> <tr> <td>Kellinghusen</td><td>14 km</td></tr> <tr> <td>HH-Innenstadt/Flughafen</td><td>60 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>68 km</td></tr> </table>	Itzehoe	4,5 km	Breitenburg	6 km	Kellinghusen	14 km	HH-Innenstadt/Flughafen	60 km	Kiel	68 km
Itzehoe	4,5 km										
Breitenburg	6 km										
Kellinghusen	14 km										
HH-Innenstadt/Flughafen	60 km										
Kiel	68 km										
ÖPNV	Busverbindungen nach Itzehoe und in umliegende Gemeinden, in Itzehoe Bahnhof mit Fernverkehrsanbindung										
Wirtschaft	Oelixdorf ist eine ländlich geprägte Gemeinde ohne besondere sonstige Wirtschaftsfaktoren.										

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen, fast ausschließlich genutzt von Anliegern. Am Ende der Straße befindet sich eine Kirche.
Schulen	Grundschule in Oelixdorf, weiterführende Schulen in Itzehoe
Versorgung	Keine Einkaufseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, Bedarfsdeckung im nahen Itzehoe
Freizeit	Schützenverein, Liedertafel, Musikzug in Oelixdorf, weiteres Vereinsangebot in den umliegenden Gemeinden, z.B. Sportvereine mit breitem Sportangebot, in näherer Umgebung Reiterhöfe und Golfclub
Naherholung	Südlich Waldgebiete und Landschaftsschutzgebiete rund um Oelixdorf
Wohnumfeld	Überwiegend ältere Einfamilienhäuser ähnlicher Baualtersklasse, teilweise modernisiert, an manchen Stellen Neubauten

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechteckform mit einer leichten Abschrägung an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Grundstücksbreite von ca. 18 m und einer Grundstückstiefe von i.M. ca. 46 m Das Wohnhaus befindet sich im vorderen Grundstücksbereich. Das Nebengebäude mit Garage liegt im rückwärtigen Grundstücksteil. Die Zufahrt erfolgt von Norden. Der Garten ist überwiegend nach Süden ausgerichtet.
Erschließung	Die Straße Kalbsberg ist ca. 5 m breit, asphaltiert, gegenüber verläuft ein schmaler Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Auffahrt bis zur Garage aus Betonplatten mit unterschiedlichen Formaten Im Bereich des Hauses des Doppelflügelholzpforte Weg zum Hauseingang in Betongehwegplatten Betonplatte als Terrasse, ca. 5,00 x 3,00 m, mit einer Überdachung in einer Holzständerkonstruktion, Seiten mit senkrechter Holzverkleidung und Kunststofffenstern, Pultdach mit Welllichtplattenabdeckung Davor weitere, offene Terrasse in Waschbetonplatten, ca. 10 m²
Umfriedungen	Maschendrahtzaun und Hecken, rückwärtig Maschendrahtzaun und mit einer Metallpforte zum Wald Zur Straße hin kleine gemauerte Kante aus Feldsteinen
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche, Sträucher, 4 Apfelbäume, Quittenbaum und am Ende des Grundstücks eine Trauerweide

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist teilunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Das massive, nicht unterkellerte, 1-geschossige Nebengebäude mit Garage befindet sich im rückwärtigen Grundstücksteil.	
Baujahr/Baugenehmigungen	12.03.1958	BG Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung
	01.12.1960	Gebrauchsabnahmeschein
	18.03.1960	BG Neubau eines Hintergebäudes
	20.05.1963	Gebrauchsabnahmeschein
	25.04.1960	BG Neubau einer Kläranlage
	03.08.1960	Gebrauchsabnahmeschein
	11.07.1963	BG Garagenneubau
	30.10.1967	Gebrauchsabnahmeschein
	12.09.1974	BG Anschluss an die Kanalisation
	17.10.1974	Schlussabnahmeschein

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

Wohnflächen

Für dieses Haus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Wohnfläche

Erdgeschoss	58,00 m ²
Dachgeschoss	<u>42,00 m²</u>
WFL gesamt	<u>100,00 m²</u>

Nutzflächen

Wohnhaus Teilkeller

Schuppen und Garage ca. $39,50 \times 0,85 =$ 33,00 m²

Hühnerstall (ehemaliges Kinderspielhaus auf Stelzen)

Gartenhäuschen

Feuerholzlager

Bruttogrundflächen

Wohnhaus

Kellergeschoss	9,26 x 4,66		
	-3,21 x 0,63		
	-2,44 x 0,87	=	39,01 m ²
Erdgeschoss	9,30 x 8,10		
	+4,03 x 3,58	=	89,76 m ²
Dachgeschoss	9,30 x 8,10	=	<u>75,33 m²</u>
BGF gesamt			<u>204,10 m²</u>

<u>Schuppen /Garage</u>	10,00 x 3,50		
	+ 3,00 x 1,50	=	<u>39,50 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 9) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen, insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, wenn sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Kelleraußenwände	28 cm mit Beton-Zwischenstampfung
Geschossaußenwände	Mauerwerk 1,5 cm Putz, 11,5 cm KSV, 5 cm Hohlschicht, 11,5 cm KSV, 1,5 cm Putz
Geschossinnenwände	Tragend: 24/11,5 cm KSV Nicht tragend: 11,5 cm KSV/6 cm Bimsdielen
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 40 cm roter Klinker
Fassade	Putzfassade mit hellem Anstrich – Anstriche teilweise verbraucht Im rückwärtigen Erkerbereich ist ein waagerechter Riss oberhalb des Fenstersturzes sichtbar, dieser rührt von einem ehemaligen Schaden des Daches der darüberliegenden Dachterrasse her. Hier wurde die Dachterrasse neu abgedichtet und mit einer dicken Folie bespannt, seitdem sind keine weiteren Schäden aufgetreten (gem. Eigentümerangaben). Weiterer giebelseitiger Putzschaden unterhalb eines Fensters mit senkrechter Rissbildung bis zum unteren Fenster
Decken	1 cm Putz, 12 cm Stahlbeton, 1,2 cm Korkfilzstreifen unter 4,6 cm Lagerhölzer, 1500 gr. Steinwolle in den Feldern, 2,2 cm Dielung
Wohnungs(trenn)decken	Wie vor
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Dachpfannen in Pappdocken rückwärtig im Bereich des Ausgangs zur Dachterrasse Schleppdachgaube, seitlich mit anthrazitfarbenen Zementfaser-schindeln verkleidet, Blechwindfedern Eine Dachpfanne seitlich der Gaube fehlt. Hier sind Pfannen leicht verrutscht. Massive Dachüberstände Zinkrinnen und -abläufe
<u>Keller</u>	
Decke	Kappengewölbedecke zwischen Stahlträgern Lichte Höhe unterhalb der Träger ca. 1,90 m
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	An vielen Stellen Salzauslösungen, aber keine weitere Feuchtigkeit erkennbar
Fenster	Einfache Kunststofffenster mit gemauerten Kasematten
Heizung	Gasbefeuerte BUDERUS-Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung Baujahr vermutlich vor 1995 Heizungsraum gefliest
Fußböden	Geglätteter Betonfußboden ohne Belag

Waschküche	Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
Hausanschlussraum	Strom- und Wasserzähler Sicherungskasten und Zähler von 2001
Kellertreppe	Betonstufen ohne Belag, Kunststoffhandlauf
<u>Erdgeschoss</u>	
Haustür	Kunststofftür mit Ornament-Glaseinsatz von 2001 Davor 3-stufiger Aufgang und Podest belegt mit Flachverblendern – einige Flachverblender lose bzw. abgefallen
Innentüren	Einfache Holzwabentüren, teilweise mit Lichtausschnitt in Holzumfassungen
Fußböden	Wohnen, Schlafzimmer und weiteres kleines Zimmer Dielen in Brasilkiefer
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster von 1990
Eingangsflur	Graue, diagonal verlegte Bodenfliesen
Duschbad EG	Kleinformatige Bodenfliesen Ca. 2,00 m hohe helle Wandfliesen Dusche gefliest mit kleiner Mauerkante Wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur Decke holzvertäfelt
Flur	Altes, einfachverglastes Ornament-Holzfenster Bad etwa 1994/95 modernisiert Dielenfußboden
Wohnzimmer	Ausgangsmöglichkeit nach draußen über Terrassentür Breites Fensterelement 2-teilig, davon 1 Teil zu öffnen, weiteres feststehendes Fensterelement Kaminofen – außer Betrieb Geöffnet zur Küche
Küche	Diagonal verlegte, quadratische, weiße Bodenfliesen Gelbes Fliesenschild – im Teilbereich mit Delfter Fliesenmotiv Holzarbeitsplatte mit untergebauten E-Geräten und einer Einlochspüle mit Zweihand-Wandarmatur, Edelstahluntesse, Cerankochfeld, ZANUSSI-Backofen, untergestellter Geschirrspüler und Kühlschrank, 1 Hochschrank mehrtürig und 1 Original-Einbauschränk, ca. 1,00 m breit und deckenhoch Der Durchbruch zur Küche erfolgte 2001 mit Einbau eines Stahlträgers, dadurch Zugang nur vom Wohnzimmer und der Zugang vom Flur wurde verschlossen. Einfachverglastes Holzfenster

Dachgeschoss

Bad	2001 modernisiert Diagonal verlegte, blau melierte, quadratische Bodenfliesen und weiß/grau melierte Wandteillfliesung ca. 1,30 m hoch Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur Älteres, isolierverglastes Kunststofffenster
Flur	Holzfußboden mit Teppich belegt 2 ältere VELUX-Holzdachflächenfenster (Holz dunkel verspakt)
Kleines Zimmer	Giebelseitig mit beigem Teppichboden Älteres, isolierverglastes Kunststofffenster
Kinderzimmer	Giebelseitiges Fenster VELUX-Holzdachflächenfenster (Holz dunkel verspakt)
Schlafzimmer	Teppichboden auf Holz Bockfenster von 2001 Ausgangsmöglichkeit auf eine Dachterrasse
Dachterrasse	Mit Holzdielen belegt, Holzgeländer
Dachspitz	Gediegt, Dämmung in der waagerechten Decke, Dachunterseiten nicht gedämmt Schornstein umkleidet mit Glaswolle Zugang nur über Leiter und Luke

Nebengebäude

Schuppen mit Garage	Massivbauweise 2 Doppelflügel-Holztore Satteldach, rotbraune Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe Putzfassade mit hellem, verbrauchten Anstrich Innen Betonfußboden Stahlbetondecke im Bereich der Garage Garage mit einem kleinen, einfach verglasten Holzfenster Stromanschluss vorhanden Neben der Garage 2 Bereiche mit jeweils 1 Ausgangstür bzw. einem Doppelflügelholztor und Verbindung zur Garage, ebenfalls mit Betonfußboden In dem 2. Garagenbereich Grube mit Holz abgedeckt Rückwärtig Glasbausteinfenster und weiteres Kunststofffenster zum Garten
---------------------	---

Hühnerstall	Ehemaliges Kinderspielhaus auf Stelzen Holzkonstruktion Ca. 1,50 m x 2,00 m Auslauf umfriedet mit Hühnerdraht
Gartenhäuschen	Ca. 1,50 m x 2,00 m mit waagerechter Holzschalung Geschaltes Dach mit Folienabdeckung Kein Zeitwert
Feuerholzlager	In einfacher Holzkonstruktion mit OSB-Platten und Folienabdeckung Kein Zeitwert

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Zu bewerten ist ein ca. 65 Jahre altes, kleines Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage. Weiter befindet sich ein Garagen- und Schuppengebäude auf dem Grundstück. Über die Jahrzehnte fanden vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen statt, u.a. wurden Fenster erneuert und die Bäder. Die Maßnahmen liegen jedoch schon über 20 Jahre zurück. Am Objekt müssten in absehbarer Zeit einige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, u.a. sind an der Fassade Putzschäden vorhanden, manche VELUX-Dachflächenfenster sind alsbald erneuerungsbedürftig und ansonsten sind übliche Renovierungsarbeiten erforderlich. Die salpetrigen Mauerausblühungen im Keller sind baujahrstypisch und um diese zu beseitigen, ist erheblicher Aufwand erforderlich, der üblicherweise bei Gebäuden dieser Altersklasse nicht vorgenommen wird, weshalb der Keller nur einen einfachen Nutzwert hat.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet. Die Straße hat überwiegend Anliegerverkehr. Rückwärtig grenzt das Grundstück an ein Waldstück an, die Lage kann ortsbezogen als mittel bis gut klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Keine festgestellt
Drittverwendung /Marktchancen	In jüngerer Vergangenheit hat die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wieder etwas angezogen, wobei jedoch ältere Objekte, die aus technischer und energetischer Sicht nicht mehr ganz zeitgemäß sind, dabei etwas weniger nachgefragt werden. Für dieses Objekt wird die Veräußerbarkeit als durchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Oelixdorf
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	079BW034
Bodenrichtwert	145 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Das Grundstück befindet sich in einer durchschnittlichen bis guten Lage und hat eine noch durchschnittliche Grundstücksgröße. Der Bodenrichtwert kann daher ohne Zu- und Abschläge für die Berechnung angehalten werden.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			145,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	11.09.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel/gut	mittel/gut	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			145,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	822	119.190,00 €	
Bodenwert - gerundet			119.000,00 €	

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: 1960
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 65 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 15 Jahre
- Modernisierungsgrad⁴: 4 Punkte (Fenster und Bäder) unter Berücksichtigung des Zeitfaktors
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Oelixdorf hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (GMB 24) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für das Amt Breitenburg in mittlerer Lage für ca. 100 m² große Wohnungen angegeben zu ca. 6,70 €/m².

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um Bestandswohnungen. Für die Beurteilung der aktuellen marktgerechten Mieten sind aber die derzeit am Markt erzielbaren Mieten relevant. Erfahrungsgemäß liegen die aktuellen Mieten auf einem höheren Niveau, weshalb weitere Betrachtungen und Quellen herangezogen werden müssen.

Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse oder wohnpreis.de, veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietwohnungen, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben.

Laut wohnpreis.de beträgt die Mietpreisspanne in Oelixdorf ca. 6,71 – 9,60 €/m² und im Durchschnitt ca. 8,86 €/m² für Bestandsobjekte.

⁴ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften – Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Bei Immoscout 24 können online im „Preisatlas“ die regionalen quartalsbezogenen Angebotsmieten von Wohnungen und Wohnhäusern unter Eingabe der Adresse abgerufen werden. Es handelt sich um durchschnittliche Mieten mit dieser Lagequalität, jedoch ohne Berücksichtigung von individuellen Zustands- und Beschaffenheitsstandards (z.B. Ausstattung, Grundstücksgröße, Wohnfläche), weshalb diese Angaben zu überprüfen und individuell zu würdigen sind.

Für diese Adresse ist die mittlere Angebotsmiete angegeben zu: 8,39 €/m²

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 8,49 €/m²

Diese Mieten spiegeln das derzeitige Mietniveau wider. Aufgrund des Ausbau- und Erhaltungszustandes und der Art des Objektes wird die Berechnung mit diesem Mietzins angehalten in Höhe von 8,00 €/m².

Für das Nebengebäude mit Garage wird ein marktgerechter Mietzins angehalten von 4,00 €/m².

16.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20%
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbe bzw. 80 Jahre bei Wohnobjekten
- Restnutzungsdauer >29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 45 Jahre - 270 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	3,6% (RND 45 Jahre - 155 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 – 2024 zu:	2,8% (RND 45 Jahre – 94 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	2,9%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 160 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,89 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,8% x 0,89 = rd. 2,5%

16.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	2,50
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	18,42

16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁵.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	429 € jährlich je Wohngebäude bei EFH/ZFH
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

5 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	100	8,00	800,00	
Nebengebäude	33	4,00	132,00	
	133		932,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				11.184,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 €	/m²	1.862,00 €	
Verwaltungskosten	429,00 €	Stück	429,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00	%	223,68 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			22,48%	2.514,68 €
vorläufiger Jahresreinertrag				8.669,32 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				8.669,32 €
Liegenschaftzinssatz		2,5 %		
Bodenwert(anteil) rd.	119.000,00 €			
./.. Bodenwertverzinsung				2.975,00 €
Gebäudeertragsanteil				5.694,32 €
x Barwertfaktor			18,42	104.889,37 €
+ Bodenwert				119.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				223.889,37 €

16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftzinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftzinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftzinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftzinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftzinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

17. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.01 – Einfamilienhaus – unterkellert zu ca. 43%
- freistehend
- unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

- 1.21 – Einfamilienhaus – nicht unterkellert zu ca. 57%
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

- 16.1 – Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
- Standardstufe 3 (von 3-5)
- Einschl. 16% Baunebenkosten
- Herstellungskosten 350 €/m²

⁶ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.01	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	167
Dach		1,00				15	109
Fenster und Außentüren		1,00				11	80
Innenwände und -türen		1,00				11	80
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	80
Fußböden			1,00			5	42
Sanitäreinrichtungen		0,20	0,80			9	73
Heizung		1,00				9	65
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	50
Kostenkennwert in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	100	745
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							745
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						43	320

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	201
Dach		1,00				15	131
Fenster und Außentüren		1,00				11	96
Innenwände und -türen		1,00				11	96
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	96
Fußböden			1,00			5	50
Sanitäreinrichtungen		0,20	0,80			9	88
Heizung		1,00				9	79
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	60
Kostenkennwert in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	899
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							899
ber. Kostenkennw. an dieser Gebäudeart						57	512
Summe der Kostenkennwerte der Gebäudearten							832

17.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Nebengebäude
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	50
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	25	15
Alterswertminderung linear in Prozent	%	69	70
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	832	350
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2. Qu./2025	Faktor	1,886	1,886
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	1.569	660
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	204	40
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m² x BPI)	€	320.076	26.400
Alterswertminderung linear in Euro	€	-220.852	-18.480
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	99.224	7.920
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Einbauküche	€	1.000	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	100.224	7.920
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	108.144	

17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

7.500,00 €

17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	119.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	108.144,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	7.500,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	234.644,00 €

17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	130 – 175 €/m ²
Sachwertspanne ca.	225.000 – 250.000 €
Sachwertfaktorspanne	0,95 – 1,00
Gewählter Sachwertfaktor	0,97

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat Korrekturfaktoren zur Anpassung des Sachwertfaktors bezogen auf die Lage (Amt Breitenburg: 0,98) veröffentlicht.

Anpassung des Sachwertfaktors $0,97 \times 0,98 = \text{rd. } 0,95$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
234.644,00 €	x	0,95	222.911,80 €

18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Für die Ausbesserung der Fassade, die Erneuerung der VELUX-Dachflächenfenster sowie sonstiger Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen wird ein Pauschalbetrag in Abzug gebracht in Höhe von: 10.000,00 €

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen sanierten bzw. modernisierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen durchzuführen, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand herzustellen. Eine vollständige Instandsetzung und ein zeitgemäßer Ausbau verursachen sehr wahrscheinlich erheblich höhere Kosten.

18.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	223.889,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	213.889,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	222.912,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	212.912,00 €

19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Oelixdorf Blatt 462, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem sehr ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des angepassten Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

215.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)


Torsten Kühl

Uetersen, 14.10.2025 tk/st





1.

Straße Kalbsberg in Oelixdorf



2.

Straßenansicht



3.

Ansicht von Norden



4.

Nordwestansicht



5.

Nordostansicht mit Auffahrt



6.

Südostansicht



7.

Rückansicht mit Garten



8.

Südwestansicht



9.

Risse oberhalb des Fenstersturzes



10.

Dachterrasse



11.

Zugang vom Schlafzimmer
Fehlende Dachpfanne



12.

Blick in den Garten vom DG



13.

Garten mit Nebengebäude



14.

Massiver Schuppen /Garage



15.

Dito



16.

Dito von Westen



17.

Gartenhäuschen



18.

Hühnerstall



19.

Feuerholzlager



20.

Pforte zum Wald



21.

Vorratsraum Keller



22. Heizungsanlage Keller



23. Sicherungskasten und Zähler



24. Küche



25.

Dito



26.

Dito



27.

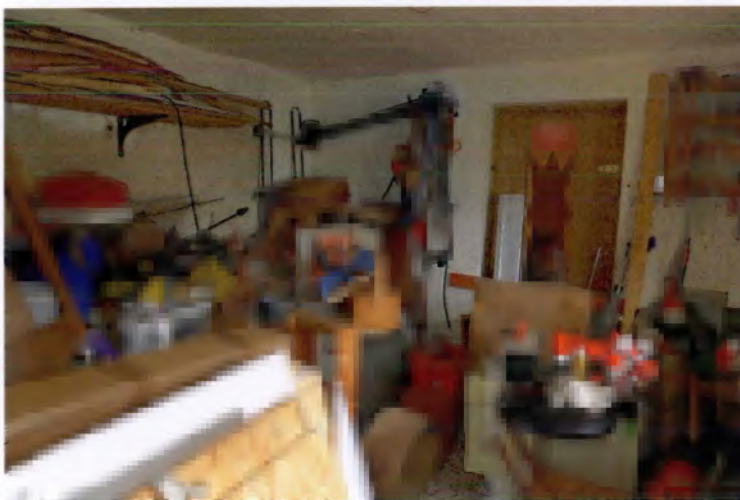
Bad Dachgeschoss



28. Duschbad Erdgeschoss



29. Dachspitz



30. Lager /Werkstatt



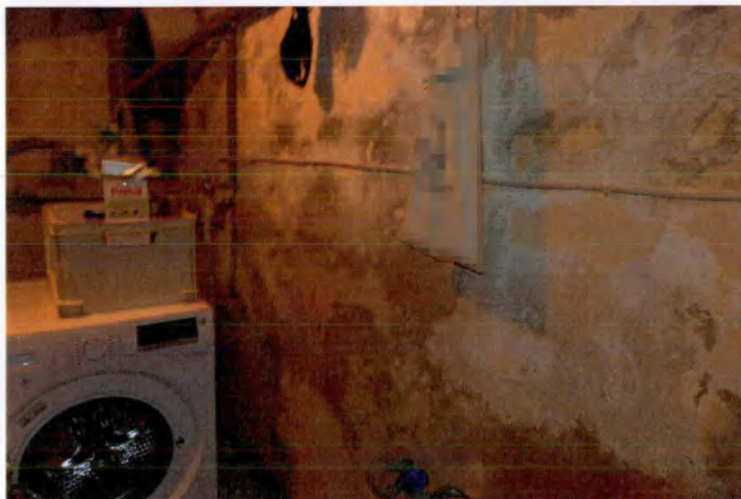
31.

Dito



32.

Salzauslösungen Kellerinnenwände



33.

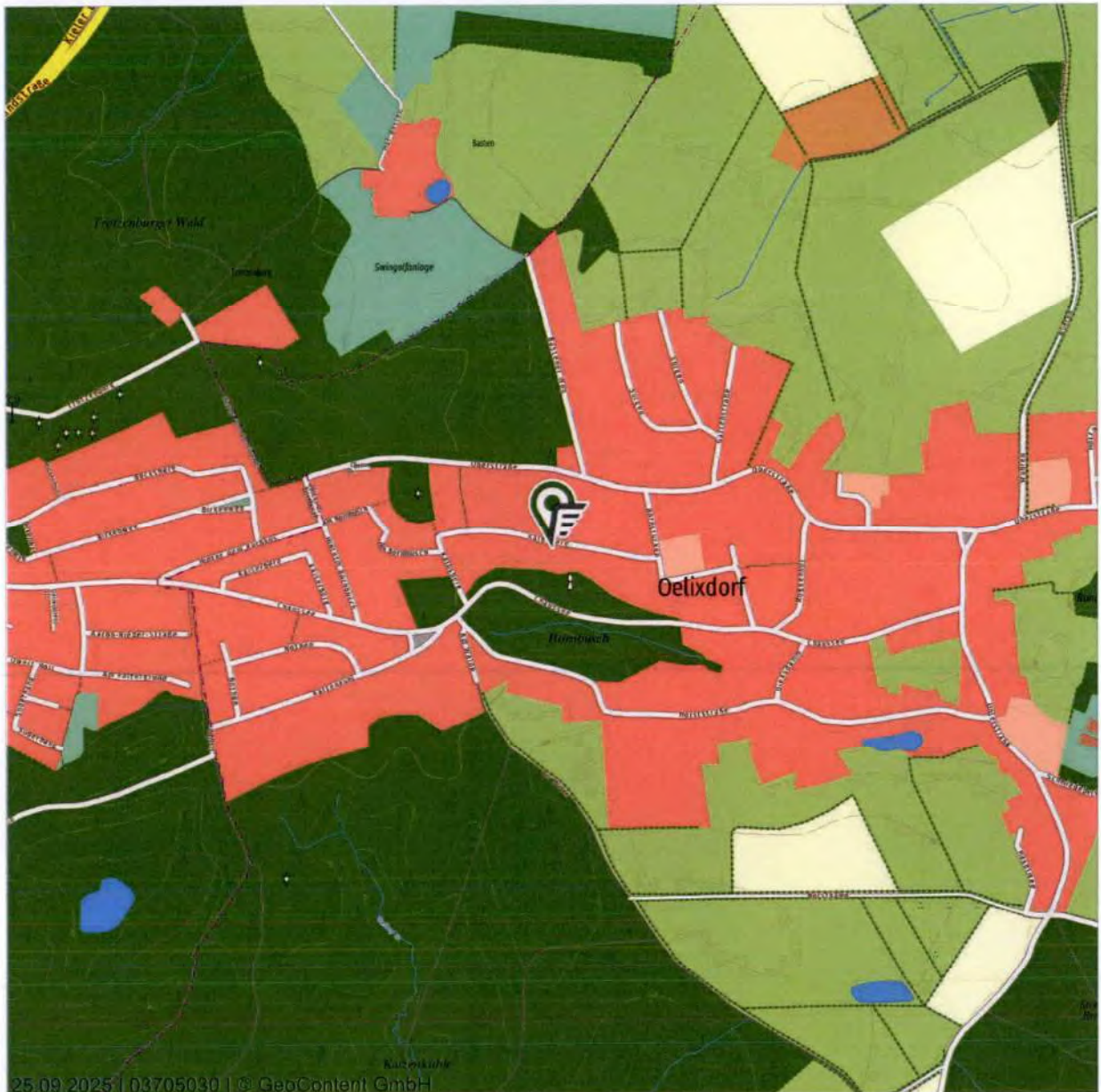
Dito Waschküche



34.

Riss / Putzablösung Fassade Giebel

25524 Oelixdorf, Kalbsberg 21



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Datenquelle
Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.10.2024

Flurstück: 31/17
Flur: 14
Gemarkung: Oelixdorf

Gemeinde: Oelixdorf
Kreis: Steinburg

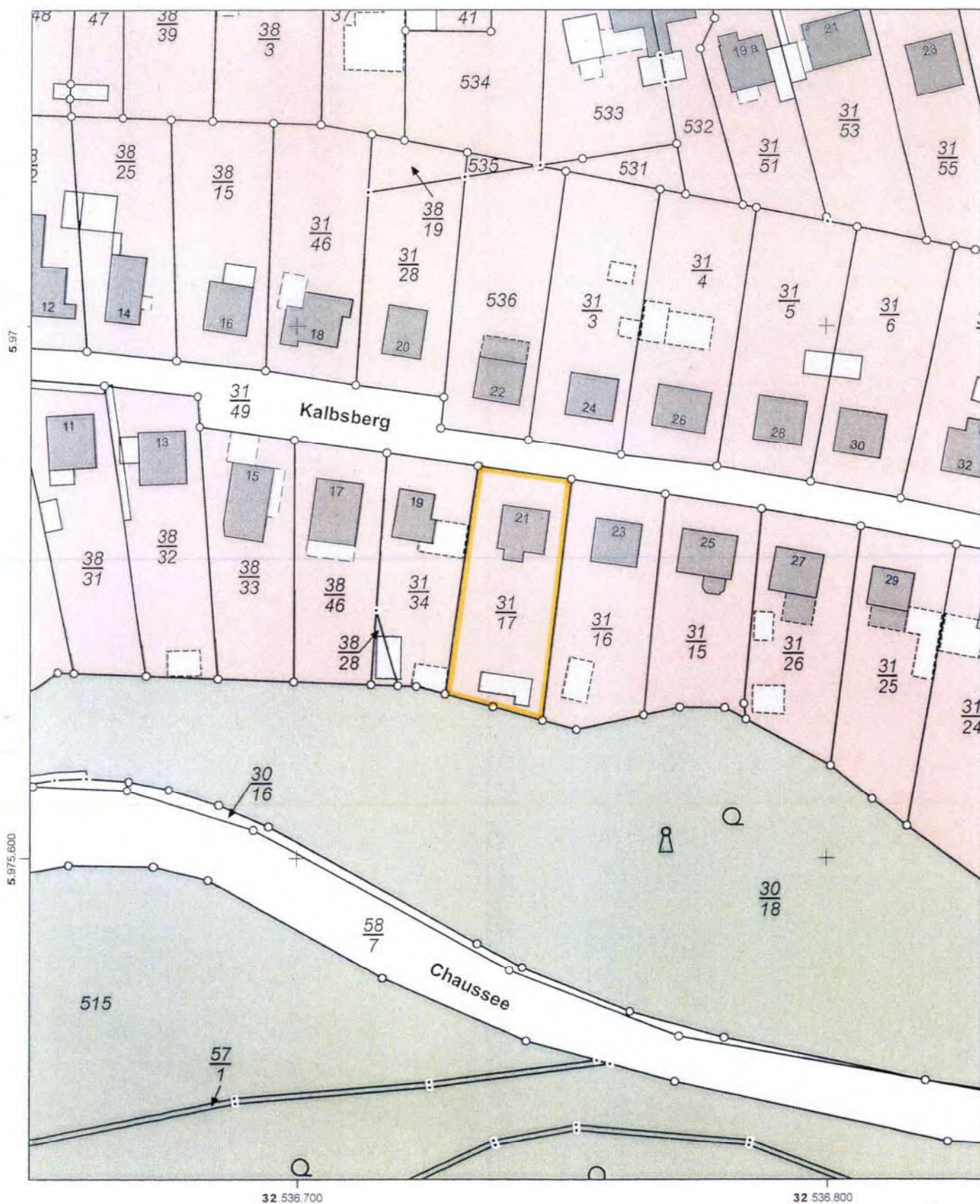
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

E-Mail: Poststelle- (Flurkarte 1 : 1.000)



32 536.700

32 536.800

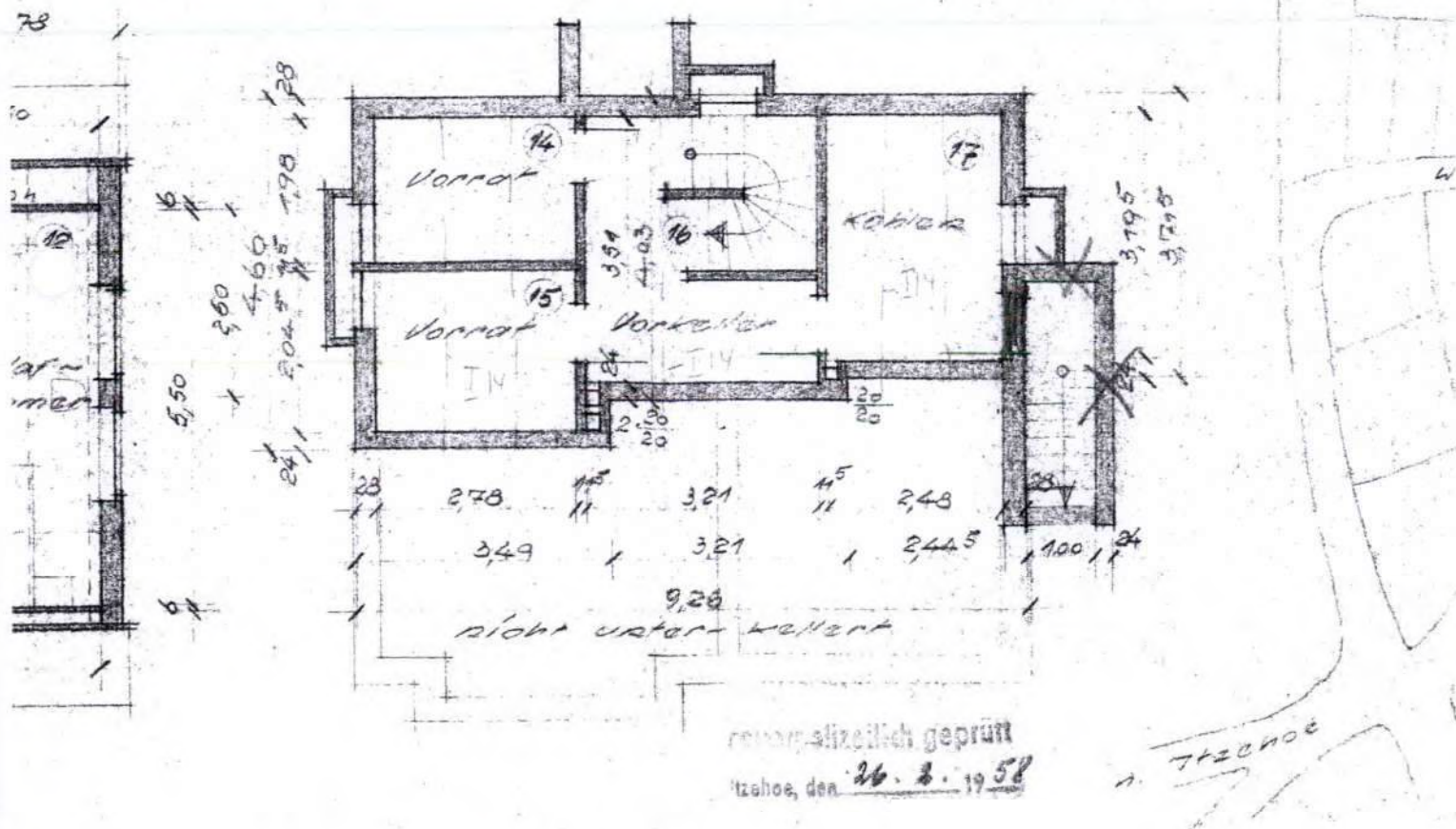
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



Anlage 3:
Grundriss Kellergeschoss

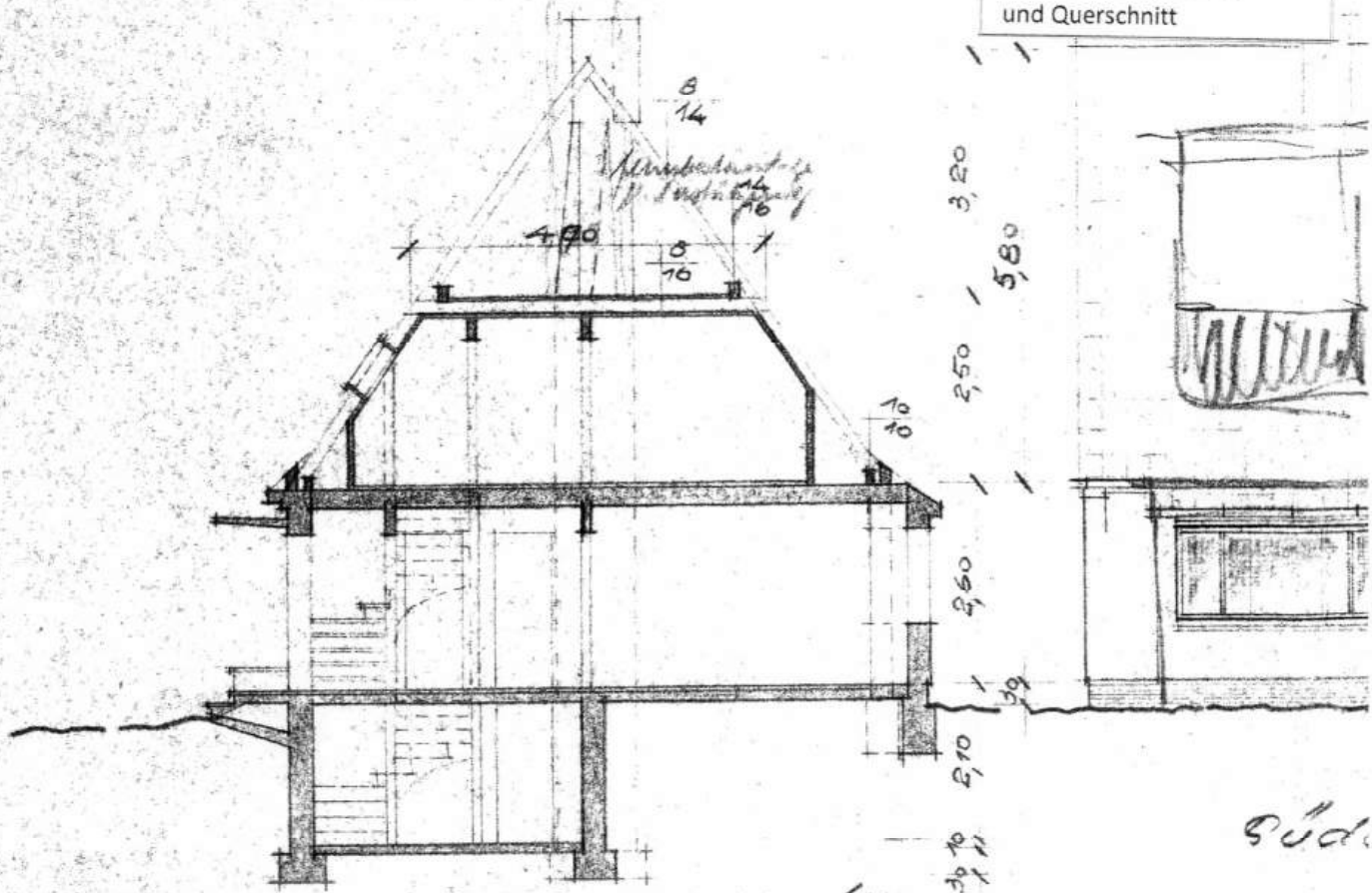
Was



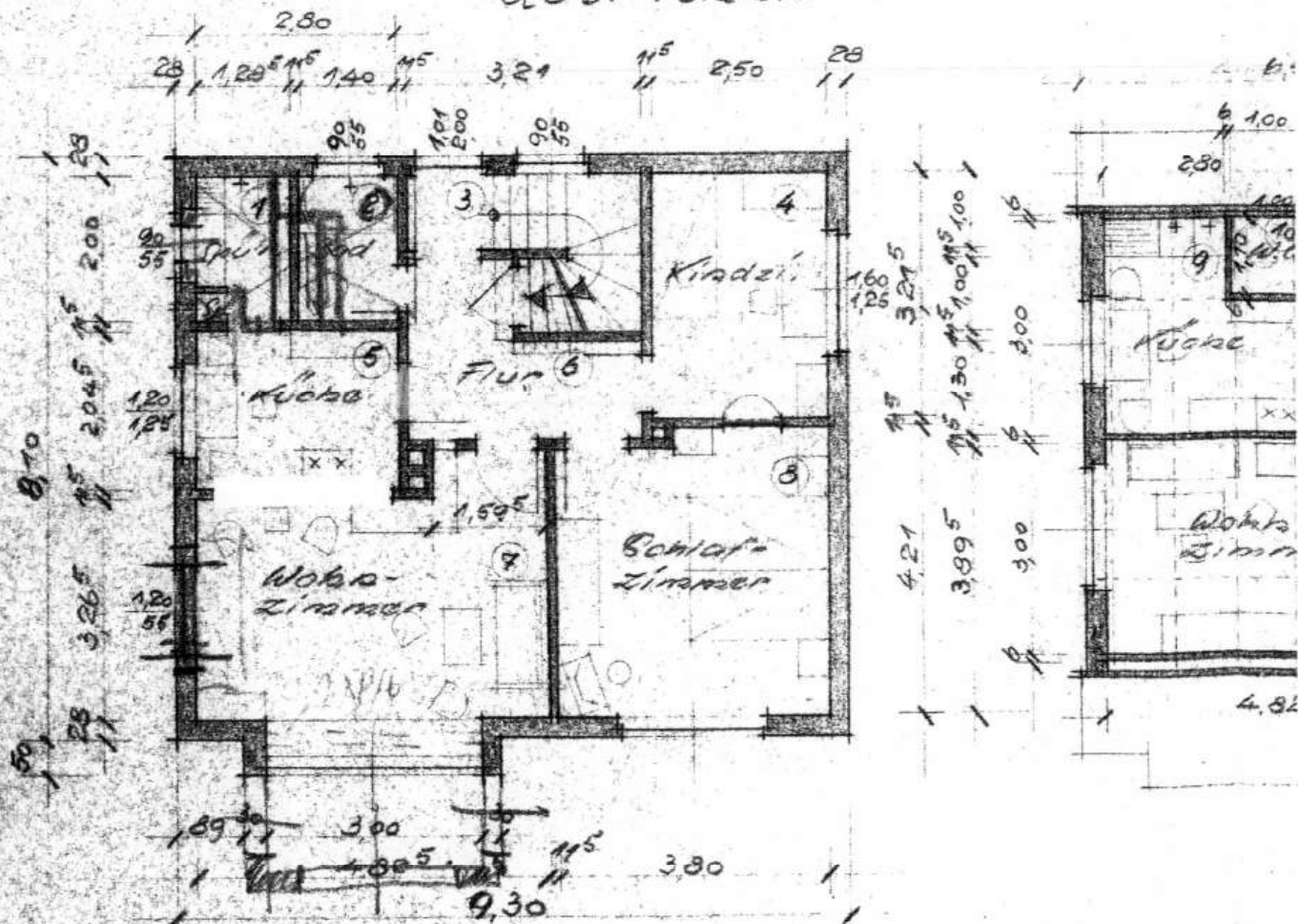
• Kellergeschoss

Log

Anlage 4:
Grundriss Erdgeschoss
und Querschnitt



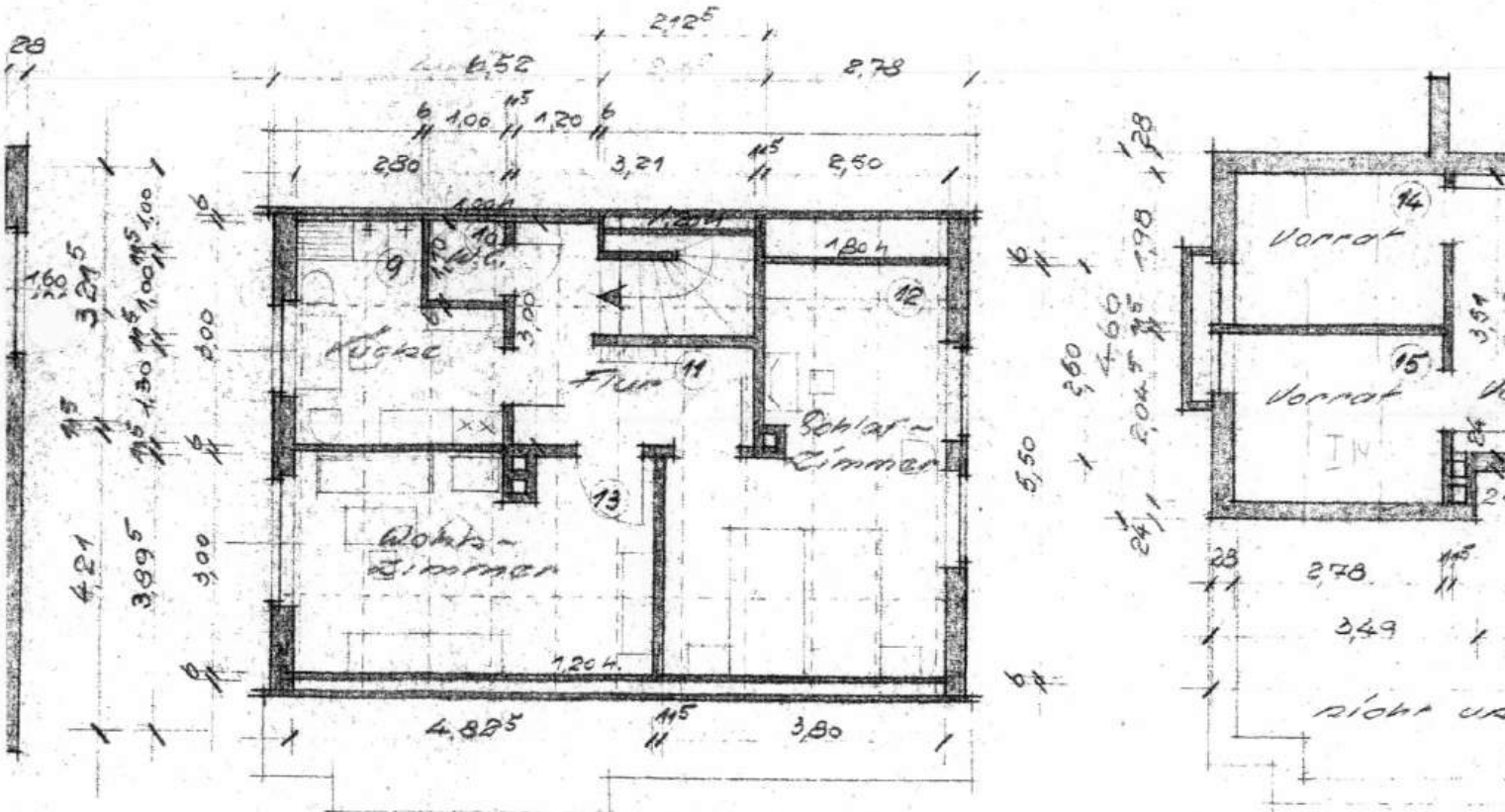
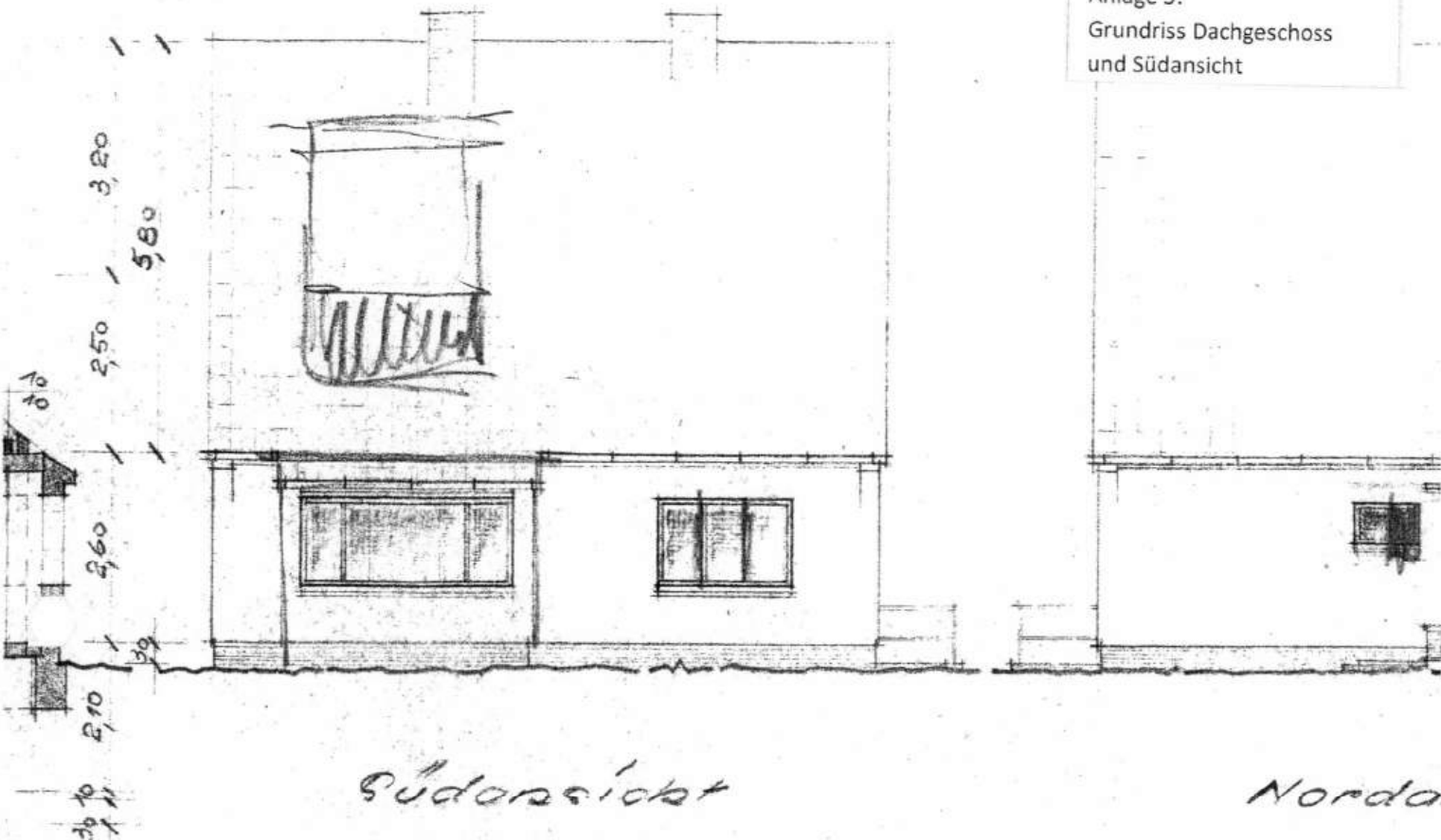
Querschnitt

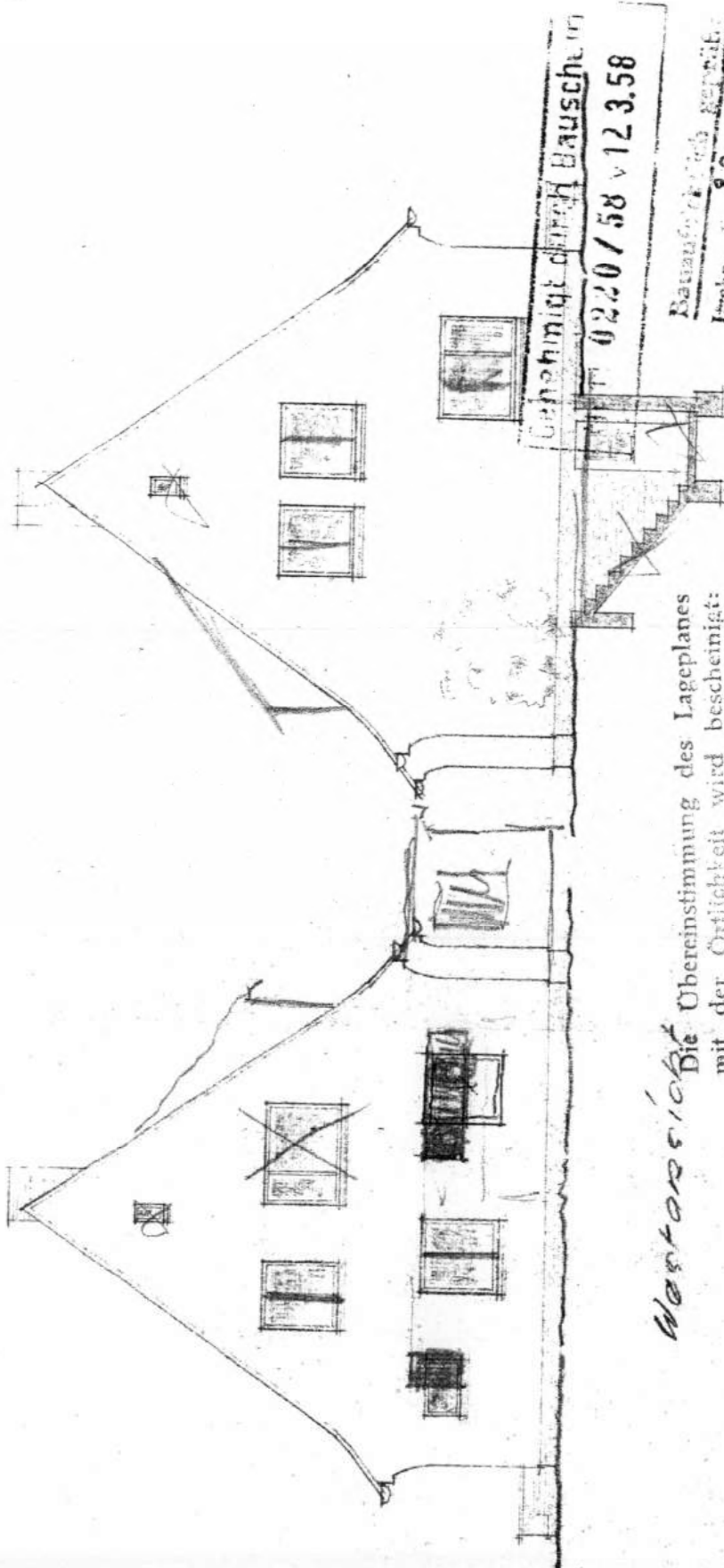


Erdgeschoss

Dau

Anlage 5:
Grundriss Dachgeschoss
und Südansicht





Westansicht
Die Übereinstimmung des Lageplanes
mit der Örtlichkeit wird bescheinigt:
Braunschweig, den 7. Febr. 1958

Landesamt des Unt. Baurat

Örtliche Ordnungsbehörde

K.A.



Amtschräiber

Braunschweig, den 7. Febr. 1958
Izschow, d. 82 MEZ 1958
als 1. Landrat
des Unt. Baurat

Kreisbauamt

600 m Eigenkeins m Fildiger
min. 2,5 m in der West-Ost Str.
2,5 m in Orladorf

West-Ost Str.

3795
3795

Betr.: Bauvorhaben: Eigenheim v. Lindiger
 Bauherr:

Bauort: Olinda
 Betreuer:

Anlage 7:
 Wohn- und Nutzflächen-
 berechnung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der Berechnungsverordnung v. 20. 11. 50 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 2)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. 2) qm
<u>Endgeschoss:</u>						
1 + 5	$2,00 \cdot 1,28^5 + 2,80 \cdot 2,04^5$ $= 8,30 \cdot 0,97$	1		8,05		
2	$2,00 \cdot 1,40 = 2,80 \cdot "$				2,72	
$\frac{3}{2}$	$1,20 \cdot 1,00 = 0,60 \cdot "$				0,58	
4	$3,21^5 \cdot 2,50 = 8,04 \cdot "$	1	7,80			
6	$3,21 \cdot 1,30 + 1,50 \cdot 1,11^5$ $= 5,84 \cdot "$				5,67	
7	$4,82^5 \cdot 3,26^5 + 1,59^5 \cdot 0,63$ $+ 3,00 \cdot 0,50 = 18,26 \cdot "$	1	17,71			
8	$4,21 \cdot 3,80 + 1,61^5 \cdot 0,31^5$ $= 15,49 \cdot "$	1	15,03			
		4	40,54	8,05	8,97	57,16
						58,00
<u>Dunkelgeschoss:</u>						
nur 2. d. d. d.						
$\frac{3}{2}$	$1,20 \cdot 1,00 = 0,60 \cdot "$				0,58	
9	$2,80 \cdot 1,84 + 1,74 \cdot$ $(1,16 - \frac{0,70}{2}) = 6,56 \cdot "$	1		6,36		
10	$1,00 \cdot (1,10 - \frac{0,70}{2}) = 0,85 \cdot "$				0,83	
11	$3,21 \cdot 1,30 + 1,20 \cdot$ $(1,70 - \frac{0,70}{2}) = 5,79 \cdot "$				5,62	
12	$5,50 \cdot 2,50 + 3,00 \cdot 1,30$ $-(3,80 \cdot \frac{0,50}{2} + 2,50 \cdot \frac{0,20}{2}$ $+ 0,43 \cdot 0,31^5) = 16,31 \cdot "$	1	15,82			
13	$4,82^5 \cdot (3,00 - \frac{0,50}{2})$ $- 0,73 \cdot 0,31^5 = 13,04 \cdot "$	1	12,65			
		3	28,47	6,36	7,03	41,86
						42,00

Hydhar, den 12. II. 1958

Der Architekt:

Betr.: Bauvorhaben: Eisenbahn- und Einlieger Bauort: Olindorf
 Bauherr: _____ Betreuer: _____

Anlage 8:
 Berechnung des
 Umbauten Raumes

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50

mit Anleitungsbeispiel

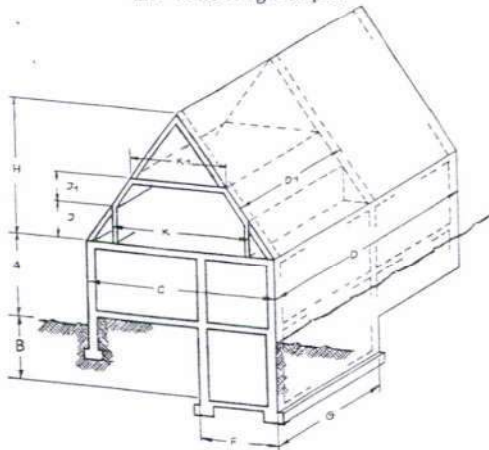
Unterkellerung:

~~(1/1, 2/4, 2/3, 1/2, 1/2, 1/2, 0)~~

Dachausbau:

~~(1/1, 2/4, 2/3, 1/2, 1/2, 1/2, 0)~~

Bebaute Fläche: 77,13 qm



Vollgeschoße + Kellergeschoß

$$D \cdot C \cdot (A + B)$$

Bei Teilunterkellerung:

$$D \cdot C \cdot A$$

Vollgeschoße + Sockel

Hauptgebäude	Nebengebäude
$9,30 \cdot 8,10 \cdot 2,60 + 3,60 \cdot 0,50 \cdot \frac{2,60 + 2,25}{2}$ $= 200,23 \text{ m}^3$	
Bei Teilunterkellerung: Kellergeschoß - Sockel $(4,60 \cdot 3,49 + 4,03 \cdot 3,21 + 3,71 \cdot 2,44) \cdot 2,10$ $+ (9,26 \cdot 8,08 + 3,56 \cdot 0,50 - 38,07) \cdot 0,30$ $= + 84,57 \text{ m}^3$	
Dachgeschoß ausgebauter Teil $(6,18 \cdot \frac{1,50 + 1,30}{2} + \frac{6,18 + 4,70}{2} \cdot \frac{1,00 + 1,20}{2}) \cdot 6,52$ $+ (5,62 \cdot \frac{1,50 + 2,10}{2} + \frac{5,62 + 4,70}{2} \cdot \frac{1,00 + 0,40}{2}) \cdot 2,78$ $+ 0,96 \cdot \frac{1,30}{2} \cdot 2,12$ $= + 134,86 \text{ m}^3$	
Dachgeschoß nicht ausgebauter Teil $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$ $\frac{8,10 \cdot \frac{5,80}{2} \cdot 9,30 - 134,86}{3}$ $= + 27,86 \text{ m}^3$	
umbauter Raum im einzelnen = <u>444,46 m³</u>	
Für <u>1</u> Stück gleichartige ¹⁾ Hauseinheiten zusammen = <u>445,00 m³</u>	
umbauter Raum zusammen = _____ m³	
davon gewerblicher Teil ²⁾ = _____ m³	

Hyehre, den 12. II. 1958

Der Architekt

¹⁾ Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
²⁾ Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.

Betr.: Baumaßnahme: Eigenheim Bauort: Ölendorf - Fyehoe
Bauherr: _____ Betreuer: _____

Anlage 9:
Baubeschreibung aus
behörl. Bauakte (2 Seiten)

Baubeschreibung

entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)
für das Land Schleswig-Holstein

Nicht vom Antragsteller ausfüllen!

Normale Wohnlage: _____ %
Gute Wohnlage: _____ %
Beste Wohnlage: _____ %

1. Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / bei Baubeginn - Fertigstellung später
1.12 Abwässerbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen - als Mischsystem - Trennsystem - Regenabwässer - Grube
1.13 Trinkwasserversorgung: Wasserleitung oder Brunnen vorhanden oder vorgesehen
1.14 El- und Gasversorgung: bereits vorhanden / vorgesehen

1.2 Baugrund

- 1.21 Tragfähigkeit: untersucht - ausreichend oder besondere Gründung erforderlich
1.22 Grundwasserstand: untersucht - besondere Dichtung erforderlich, Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

2. Wohngebäude - Putz- oder Rohbau -

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = 35-80 cm Betongüte B 160

2.2 Wände

- 2.21 Kellerwände: dick 24 cm, aus Beton B _____ KSV nicht Putzen. Zirkonkiesputz
2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z. B. 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h⁰/kcal)
1,5 cm Putz, 11,5 cm KSV, 5 cm Kalkschicht, 11,5 cm KSV, 1,5 cm Putz
2.23 Geschoßinnenwände: tragend 24 cm aus KSV nicht tragend 11,5 cm aus KSV
2.24 Wohnungstrennwände: _____ cm dick, Rohwichte ohne Putz _____ kg/m² oder _____

2.3 Decken (Gesamtkonstruktion angeben, z.B. 1,5 cm Putz, 5 cm Dämmplatte, 13 cm Massivdecke [Stahlbeton od. Steindecken] Fußbodenbelag = _____ m² h⁰/kcal)

- 2.31 Kellerdecken unter Aufenthaltsräumen (Wärme- + Luftschallschutz gefordert)
1,5 cm Putz, 12 cm Stahlbeton, 1,3 cm Kalkschichtstreifen unter 1,6 cm
Bayerschälen, 1500 g. Mineralwolle in den Feldern, 2,2 cm Gipsmörtel
2.32 Wohnungstrenndecken unter Aufenthaltsräumen (Wärme- + Schallschutz gefordert)
nur 2.31
2.33 Decken unter Räumen bis 6,00 m² Grundfläche, sowie unter Bädern u. Fluren (Schallschutz gefordert)
1 cm Putz, 12 cm Stahlbeton, 1500 g. Mineralwolle, 3 cm
Mineralwolle, Fliesen
2.34 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume (Feuchtigkeits- + Wärmeschutz gefordert - Belüftung)

2.35 Massivdecken (Luftschutzford.) unter nicht ausgeb. Dachgeschoß (auch Abseitenflächen) (Wärme- + Schallschutz gefordert)

In den Abseiten hier 2.33 mit Fliesen

2.36 Decken über Durchfahrten, offenen Abstellräumen. Garagen o. ähnl. (besonderer Wärme- + Schallschutz gefordert)

2.37 Decken unter Spitzboden (Wärmeschutz gefordert; Schallschutz, wenn dort Abstellräume oder Trockenboden vorgesehen)

1,5 cm Putz, 2 cm Schilfrohmatten, Strohhalbung, Rohputz,
1500 g. Mineralwolle

2.38 Dachschrägen (Wärmeschutz gefordert)

nur 2.37

2.39 Abseitenwände (Wärmeschutz gefordert, Gesamtkonstruktion u. Rohwichte angeben)

1 cm Putz, 6 cm Mineralwolle, 1,5 cm Putz, abseitig verputzt
1500 g. Mineralwolle

2.4 Feuchtigkeitsschutz

- 2.41 waagerechte Sperrschichten aus
2.42 senkrechte Sperrschichten aus

Thermapappe 5.00

2.5 Treppen

- 2.51 Kellertreppe aus
2.52 Geschoßstreppe aus
2.53 Spitzbodentreppe aus

*Stahlschlepp
Holz
Rohstreppe*

2.6 Putz

- 2.61 Sockelputz, glatt - Waschputz -
2.63 Wand- + Deckenputz, glatt oder gefilzt

- 2.62 Außenputz doppellagig - Dichtungsmittel - glatt
oder rau - Kalkzementputz - Edelputz

*mit Spritzputz
Stark belüftet*

2.7 Dacheindeckung aus

rotter hell. Pflaster

2.8 Anstricharbeiten (Voranstrich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebarbeiten)

- 2.81 Innenwandanstrich
2.83 Fenster, innen
2.85 Innentüranstrich

*Leimfarbe
Lackfarbe*

- 2.82 Außenwandanstrich
2.84 Fenster, außen
2.86 Außentüranstrich

Ölfarbe

3. Ausstattung

3.1 Fußböden

- 3.11 in Aufenthaltsräumen
3.12 in Bädern u. Fluren

Mindestausstattung entspr. WFB 1957

Holzfußboden a. Lagern; aufgeklebter Stabfußboden;
Korkfußboden, Linoleum, Gummi- oder Kunststoffbe-
läge auf Dämmplatten
Terrazzo, Fliesen, Steinholz, Spachtelboden o. ähnl.

oder:

3.2 Fenster

- 3.21 in Wohnräumen
3.22 in sonstigen Räumen

Doppel- oder Verbundfenster; oder Doppelscheiben
Einfachfenster

Einfachfenster

3.3 Sanitäre Anlagen

- 3.31 getrennter Abort
3.32 Bad, Dusche u. W.C.
3.33 Küche bzw. Kochraum

W.C., Handwaschbecken
Badewanne oder Dusche, Waschbecken, W.C., Warm-
wasserversorgung, Spritzwasserschutz der Wände im
Umkreis der Objekte
Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ausguß

3.4 Heizung

Ofen oder gleichwertiges Heizgerät für Wohn- und
Schlafräume, Küchen und Bäder

3.5 Elt-Anlage

Anschluß in allen Räumen, in Küchen, Wohn- und
Schlafräumen außerd. mind. je 1 Steckdose; b. Mehrfam.-
Häusern je Wohnung eine Rundf.-Steckdose (Gem.-Ant.)
sowie autom. Treppenhäusbel. u. Hausklingelanl.

3.6 Kücheneinrichtung

Kohle-, Gas- oder Eltherd (Anschl. f. Gas- o. Eltherd
vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speiseschr.
bei Kochräumen bis 8,00 qm kompl. Inneneinricht.

3.7 sonstige Einrichtungen

Hausbriefkästen b. Mehrfam.-Häusern

Diese Spalte nicht ausfüllen!

4. Nebengebäude Putz- oder Rohbau - freist. o. angeb. als Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. Kls.

- 4.1 Wände cm dick, Dacheindeckung aus

5. Außenanlagen

- 5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus
5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze
5.3 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Straßenräume und an den Siedlungsrändern (Windschutz)
5.4 Zugangswege aus
5.5 Hofbefestigung aus

*Vollgrün
Landschaft, Rasen als Freizeitanlage
Pappstreiche
Kies*

6. Sonstige Wirtschaftsausstattung wie Personenaufzug, Müllschlucker, Waschanlagen usw.

Genehmigt durch Bauschein
Nr. 11/0220/58 v. 12.3.58

Itzhac

den

12. II. 1958

Itzhac, d. 12. II. 1958

Der Bauherr:

als Kommissar
- Bauamt -
Im Auftrage:

Der Architekt:

Anlage 10:
Grundriss, Schnitt und
Ansichten Nebengebäude

Landwirtschaftlich geprüft:
Irrehor, den 18. MRZ 1960

Der Landrat
des Kreises Steinfurg
als Kreisordnungsbehörde
Taufaufsicht —

Kreis/Bezirk/Kanton/Kanton

West - v. Deitzel

Die Übereinstimmung des Lagerplanes mit der Örtlichkeit wird bescheinigt: 12. März 1950
Brennburg, den

12. März 1960
Bresenborg, den

Örtliche Ordnungsbehörde

Ordliche Ordnung
KA

Neubau Straßengebäude
für Herrn

Flower, 26. 2. 1960

Backs :

453

Logan/04 1:2000

Grassland '3

November 1944

St. O. for Mrs. J. H. H.

West - v. Deitzel

Hinter Kallgebrüde in Oindorf
Bauherr:

Anlage 11:
Nutzflächenberechnung und
Umbauter Raum Nebengebäude

Umbauter Raum:

$$7,00 : 3,50 : \left(2,36 + \frac{2,00}{3} \right) = 65,91 \\ \sim \underline{\underline{66,00 \text{ m}^3}}$$

Nutzfläche:

$$6,52 : 3,02 = 19,69 \\ \sim \underline{\underline{19,70 \text{ m}^2}}$$

| Angenommener Baukosten:

$$66,00 \text{ m}^3 \text{ à } 45,00 = \sim \underline{\underline{3000,- \text{ M}}}$$

Hoch, den 27. 2. 1960

Bauherr: -

Architekt: _____

Neubau Kellergewölbe in Oindorf
Gießen:

Anlage 12:
Baubeschreibung
Nebengebäude

Baubeschreibung

Baugrund: Kies mit Lehm durchsetzt, tragfähig.
Fundament: Kies-Kampfbetten 1:8
Kellerwandstärke: 24 cm dick aus KSV.
Kellerputz: Feigputz Zement-Kalkmörtel
Innenputz: Rappputz Kalkmörtel mit Feigputz
Decke: 1,5 cm Putz, 2 cm Rohwolle, 2 cm
Kreishölzung aus 8. 16 cm Balken,
2 cm Dichtung.
Bedeckung: rote hell. P.-Pflaster.
Kellerwandaustrich: Bindfarbe hell
Zinnen - - - : Kalkfarbe
Fenster + Türen: Holz mit Ölfarbenaustrich
Lipfboden: 10 cm Beton auf Sandbettung
Polierung: Bitumpappe 500

ausgeführt von: Georg Meißner
18. MRZ. 1960
als: Proj. u. Bauüberw.

Hochr., den 27. 2. 1960

Bauherr: _____ Architekt: _____

CityBasics

25524 Oelixdorf, Kalbsberg 21



Basics - Landkreis (Gemeinde)

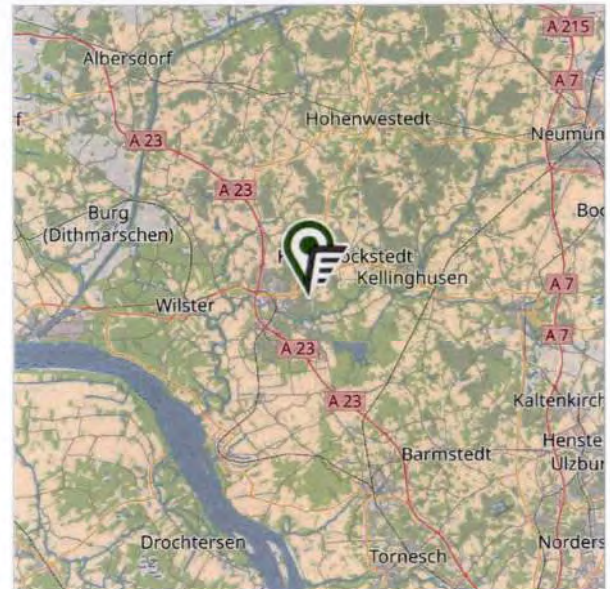
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (1.565)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25524
Gemeindeschlüssel	01061079

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

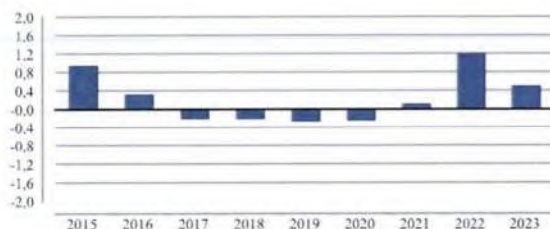
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

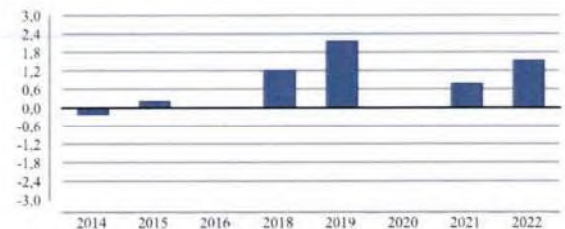
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



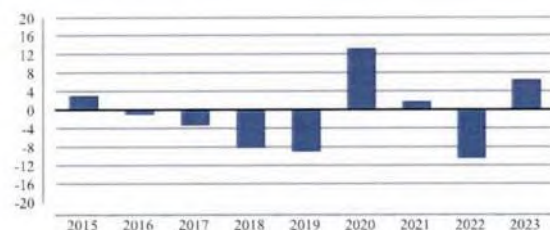
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende

↓ fallend

↘ Tendenz fallend

→ gleich bleibend

↗ Tendenz steigend

↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 2025