



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 zwei älteren Wohngebäuden
Großer Wunderberg 12, 25524 Itzehoe



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 13/25
Ortstermin	23.06.2025
Bewertungstichtag	23.06.2025
Erstellungstag	31.07.2025
Verkehrswert	85.000,00 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	8
9.1. Baurecht	8
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten	8
9.4. Denkmalschutz	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
10. Lagemerkmale	11
10.1. Großräumige Lage	11
10.2. Kleinräumige Lage	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1. Flächen und Maße	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	16
14.1. Bodenwertermittlung	18
15. Gesamt- und Restnutzungsdauer	19
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	22
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	23
16.2. Gebäudesachwertermittlung	24
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen	24
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	24
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren	25
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
17.1. Verfahrensergebnisse	26
18. Verkehrswert (Marktwert)	27

Fotos 28-33

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. Grundrisse und Schnitt von 1957
4. Grundrisse und Schnitt, Anbau Windfang
5. Grundriss Vorderhaus mit Veränderung Eingang von 1970
6. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	33
Anzahl der Fotos	17

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 05.05.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 1633 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit 2 kleinen Wohnhäusern. Das an der Straße gelegene Gebäude ist vermutlich teilunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Bauweise ist einfach. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Das zurückliegende Gebäude ist 1-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nach äußerem Eindruck ist es unbewohnt.

Insgesamt machen das Grundstück und die beiden Gebäude einen vernachlässigten und wenig instandgehaltenen Eindruck.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe

Aktenzeichen 28 K 13/25

Schuldner

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	ltzehoe	Grundbuch von	ltzehoe	Blatt	1633
--------------------	---------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Itzehoe	016	46	Gebäude- und Freifläche, Großer Wunderberg 12	499

Lage Großer Wunderberg 12, 25524 Itzehoe

Eingetragener Eigentümer

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit 2 kleinen Wohnhäusern
------------------	---

Wohnfläche	Vorderhaus	ca. 105 m ²
	Hinterhaus	ca. 55 m ²

Nutzfläche Evtl. Teilkeller, Stallanbau

Nutzer	Es ist nicht bekannt, ob die Gebäude bewohnt sind. Von außen macht das straßenseitige Gebäude einen bewohnten und das kleine seitliche Gebäude einen eher unbewohnten Eindruck.
--------	---

Fremdeigentum Nicht bekannt

Gewerbebetrieb	Nicht bekannt – nach äußerem Eindruck ist kein Gewerbe ansässig
----------------	---

Hausbock/Schwamm	Nicht feststellbar
------------------	--------------------

Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren/Vergleichswert über Bodenrichtwert
---------------------	--

Verkehrswert	85.000,00 €
--------------	-------------

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	14.05.2025	
Auftragseingang	19.05.2025	
1. Besuchsankündigung	20.05.2025	für 23.06.2025 Schreiben an Eigentümer wurde nicht zugestellt auf Grund überfüllten Briefkastens
Besichtigungsdatum	23.06.2025	
Bewertungsstichtag	23.06.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	<u>Nur</u> Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

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	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe			Blatt	1633
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
1		ltzehoe	016	46	Gebäude- und Freifläche, Großer Wunderberg 12	499	

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 5 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 13/25); eingetragen am 11.04.2025.

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

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

Es ist nicht bekannt, ob die Gebäude bewohnt sind. Ein an den Eigentümer adressierter Brief an die Anschrift ist zurückgekommen.

Das Vorderhaus macht von außen einen bewohnten Eindruck.

Das Hinterhaus macht eher einen unbewohnten Eindruck.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

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. Angaben gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Itzehoe, vom 25.07.2025.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe vom 19.05.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (§§ 127 ff.) und Beiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig. Außerdem teilte der Kommunalservice Itzehoe/Bereich Stadtentwässerung mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für das o.g. Grundstück abgegolten und Hausanschlusskosten nicht rückständig sind.
----------------	--

9.3. Baulasten

Allgemein	<p>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.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>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</p>
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe vom 22.05.2025 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 25.07.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	<p>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).</p>
Beurteilung	<p>Am 19.05.2025 wurde Online ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.</p> <p>Am 31.07.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden, telefonisch mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück <u>kein</u> Altstandort verzeichnet.</p>

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 die Gebäude liegen mir keine Energieausweise 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 im Wasserschutzgebiet (Zone III).

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Itzehoe, rd. 31.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 50 km und die Elbe knapp 20 km entfernt. Durch Itzehoe fließt die Stör, dem nordöstlichsten Zufluss der Elbe. Das Landschaftsbild ist durch die Störauen und deren landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sowie durch den nordöstlich der Stadt gelegenen Naturpark Aukrug. Die gute Infrastruktur und die Lage im nordwestlichen Grenzbereich der Metropolregion Hamburg machen die Stadt attraktiv.										
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlusstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) und Landstraßenanbindung an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland.										
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr> <td>Elmshorn</td><td>29 km</td></tr> <tr> <td>Pinneberg</td><td>38 km</td></tr> <tr> <td>Neumünster</td><td>40 km</td></tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td><td>57 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>73 km</td></tr> </table>	Elmshorn	29 km	Pinneberg	38 km	Neumünster	40 km	HH-Innenstadt	57 km	Kiel	73 km
Elmshorn	29 km										
Pinneberg	38 km										
Neumünster	40 km										
HH-Innenstadt	57 km										
Kiel	73 km										
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Bahnhof Itzehoe ca. 1,5 km entfernt. 0 Buslinienverkehr innerhalb Itzehoes und in die umliegenden Städte und Gemeinden										
Wirtschaft	<p>Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung.</p> <p>In Itzehoe sind unterschiedliche Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.</p>										

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

⁴ HVV im Internet unter hvv.de

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im Innenstadtbereich
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Wolfgang-Borchert-Schule, Sophie-Scholl-Gymnasium, Waldorfschule, Grundschulen), regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe, Stadtzentrum mit Geschäften ca. 1,5 km entfernt.
Wohnumfeld	Überwiegend ältere Wohnhäuser, eher einfaches Umfeld, z.T. gewerbliche Nutzungen, z.B. Gastronomie – mehrere Leerstände in der Region
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör.
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug wenige Kilometer entfernt.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Annähernd Dreiecksform Das Vorderhaus befindet sich in der nordwestlichen Grundstücksgrenze grenzbebaut zur Straße und westlich fast grenzbebaut. Das Hinterhaus ist zum östlichen Nachbargrundstück grenzbebaut.
Erschließung	Die Straße ist 6 m breit, asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom
Befestigungen	Zufahrt mit Rasengittersteinen, rückwärtig z.T. Gehwegplatten und Betonplatten
Umfriedungen	Überwiegend Grenzbebauungen, zur Straße Metallzaun zwischen gemauerten Pfosten
Gartenanlage	Überwiegend Wildwuchs, wenige Büsche und Sträucher

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Vorderhaus: Massiv, teilunterkellert (gemäß Schnitt), 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss Hinterhaus: Massiv mit Fachwerk, vermutlich nicht unterkellert, 1-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr/Baugenehmigungen	Das Ursprungsbaujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Das Alter wird auf >80 Jahre geschätzt. 1957 erfolgte gem. vorliegender Unterlagen der Einbau von WC-Anlagen in beide Häuser. 1970 wurden im Vorderhaus die Fassade verblendet, die Fenster erneuert und die Hauseingangstür nach hinten versetzt.

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

Flächenberechnungen lagen nicht vor und waren auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Vorderhaus (straßenseitiges Haus)

Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	10,50 x 7,80	=	81,90 m ²
	Dachgeschoss	10,50 x 7,80	=	81,90 m ²
	BGF gesamt			<u>163,90 m²</u>
Wohnfläche	Erdgeschoss	81,90 x 0,8	=	65,52 m ²
	Dachgeschoss	81,90 x 0,8 x 0,6	=	39,31 m ²
	WFL gesamt			<u>104,83 m²</u>
Nutzfläche	Teilkeller, Schuppenanbau			

Hinterhaus (seitliches Haus)

Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	12,80 x 5,00	=	64,00 m ²
	Windfang	3,84 x 1,60	=	6,14 m ²
	Dachgeschoss	12,80 x 5,00	=	64,00 m ²
	BGF gesamt			<u>134,14 m²</u>
Wohnfläche	Erdgeschoss	70,14 x 0,8	=	<u>56,00 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein Eine Baubeschreibung lag nicht vor und eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Vorderhaus

Bauweise Massiv, teilunterkellert, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Fassade Rotstein grau gefugt
Giebelseite im Erdgeschoss, straßenseitig links und Rückseite nachträglich mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet - Arbeiten nicht abgeschlossen und unfachmännisch hergestellt
Giebelseite straßenseitig rechts mit Zementfaserplatten verkleidet, z.T. beschädigt – vermutlich asbesthaltig

Dach/Dachdeckung Satteldach mit Krüppelwalmen, anthrazitfarbene Betondachsteine, keine Dachüberstände, Blechwindfedern, Zinkrinnen und -abläufe

Fenster Unterschiedliche Fenster, z.T. ältere isolierverglaste Holzfenster (Bj. 1969), rückwärtig auch isolierverglaste Kunststofffenster, giebelseitig 1 Fenster im DG, im EG nachträglich vorgesetzte Außenrollläden

Haustür Holztür mit Drahtverglasung, davor 2-stufiger Aufgang – oberhalb der Tür sind geöffnete Deckenbereiche sichtbar (Reetmattenputz, Mauerwerk, Einschäumungen der Tür)

Rückwärtige Tür zum Garten Einfache Holztür mit gelber Ornamentverglasung

Schuppen Seitlich angebauter Schuppen in Massivbauweise, Pultdach vermutlich mit Bitumenbahnenabdichtung, Zinkrinnen und -abläufe, Blechtür
In diesem Gebäude befindet sich evtl. die Heizungsanlage – gemauerter Schornstein sichtbar

Kellergeschoss

Der Umfang der Unterkellerung ist nicht bekannt. Vermutlich handelt es sich nur um einen Raum. Bei Gebäuden dieser Altersklasse sind die Deckenhöhen in der Regel eher gering, was auch der Schnittzeichnung zu entnehmen ist.

Hinterhaus

Bauweise	Massiv, tlw. mit ausgemauertem Fachwerk, vermutlich nicht unterkellert, 1-geschossig, nicht ausgebaut und ausbaubares Dachgeschoss
Fassade	Putzfassade z.T. starke Abplatzungen, Giebelndreieck zu Straße mit Fachwerk und Ausmauerung
Dach/Dachdeckung	Satteldach, bräunliche Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe – Beschädigungen vorhanden
Fenster	Ältere, isolierverglaste Kunststofffenster, 1 Glasbausteinfenster, zur Straße Holz-Sprossenfenster, nachträglich vorgesetzte Außenrollläden, z.T. defekt
Haustür	Kunststoffeingangstür mit Ornamentverglasung
Sonstiges	Auf dem Grundstück steht ein abgemeldeter Smart.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Beide Gebäude sind in einfacher Bauweise hergestellt. Nach äußerem Eindruck erscheint der Ausbau überaltert. Das straßenseitige Haus wirkt bewohnt, das seitliche Haus leerstehend. Insgesamt macht das Grundstück einen ungepflegten Eindruck.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten von außen keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Innenstadtbereich Itzehoe mit einfacher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich ältere Wohnhäuser und z.T. Gewerbe. Einige Gebäude in der Region stehen leer.
Objektrisiken	Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben zum Zustand des Innenausbaus gemacht werden. Dies birgt ein Risiko hinsichtlich etwaiger Mängel und Schäden. Von außen machen die Gebäude einen wenig instandgehaltenen Eindruck.
Drittverwendung /Marktchancen	Die beiden Wohnhäuser auf dem Grundstück machen einen unterdurchschnittlich instandgehaltenen und wenig erhaltenswerten Eindruck. Es kommen Käufer in Frage, die eine Neubebauung des Grundstücks nach Abriss der Altsubstanz anstreben. Es hat sich jedoch gezeigt, dass solche Objekte auch Handwerker oder handwerklich begabte Personen ansprechen, die die vorhandene Altsubstanz mit viel Eigenleistung sanieren. Insgesamt wird die Verkäuflichkeit aufgrund der Lage und des Zustands der Gebäude als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>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.</p> <p>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.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>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.</p> <p>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.</p>
Ertragswertverfahren	<p>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.</p>
Sachwertverfahren	<p>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.</p>

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

Einfamilienhäuser 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.

Bei diesem Objekt handelt es sich um kein Anlageobjekt für Vermietungszwecke. Die Wohnfläche und der Zustand sind mietpreisentcheidend. Auf Grund der nicht durchgeführten Besichtigung kann weder die Wohnfläche genau bestimmt werden noch der Zustand. Das Ertragswertverfahren wird daher hier nicht durchgeführt. Objekte dieser Art werden in der Regel selbst genutzt, weshalb das Sachwertverfahren das wertbestimmende Verfahren ist und hier angewendet wird. Außerdem wird überprüft, ob eine Freilegung für eine Neubebauung ggf. zu einem höheren Verkehrswert führen könnte.

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	Itzehoe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	Zone 13
Bodenrichtwertnummer	046BW013
Bodenrichtwert	160 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 499 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt			
Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter			
Formel = $7,492 \times \text{BRW}^{-0,72}$			
Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	Faktor	Fläche BWO	BWO/m ²
600 m ²	1,05	499 m ²	169 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $169 \text{ €/m}^2 : 160 \text{ €/m}^2 = 1,05$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert per m ²			160,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objektyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,050	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			168,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	499	83.832,00 €	
Bodenwert rd.			84.000,00 €	

15. 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: Kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilien

Vorderhaus

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: Nicht bekannt – vermutlich vor 1940
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Gebäudealter: >80 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Hinterhaus

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: Nicht bekannt – vermutlich vor 1940
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Gebäudealter: >80 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad⁶: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Die Gebäude haben ihre rechnerische Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht bzw. überschritten

Abweichend von der rechnerischen Restnutzungsdauer wird auf Grund des vorgefundenen Zustands und der Beschaffenheit trotz des nicht festgestellten Modernisierungsgrades von einer modifizierten Restnutzungsdauer sachverständig ausgegangen, wenn gewährleistet wird, dass Mängel und Schäden sowie Instandhaltungsanstauungen beseitigt werden, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Zustand herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen werden im Kapitel „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Die Gebäude sind seit vielen Jahren nicht modernisiert worden und befinden sich in einem einfachen Gesamtzustand. Maßnahmen, die länger als 10 Jahre zurück liegen sind nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Gebäude haben ihre rechnerische Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Nach äußerem Eindruck entspricht der wohnliche Ausbau des straßenseitigen Hauses nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen bzw. das seitliche Haus scheint im jetzigen Zustand nicht mehr bewohnbar.

Jeder wirtschaftlich denkende Käufer würde die Gebäude abreißen und einen Neubau errichten. Dies würde für die Freilegung des Grundstücks sprechen und es müssten die Kosten des Rückbaus (Abbruch und Entsorgung) vom Bodenwert subtrahiert werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass sich trotz vorhandener verbrauchter Altsubstanz Käufer gefunden haben, die den vollen Bodenwert ohne Berücksichtigung der Kosten für die Freilegung gezahlt haben, nur um sich ein Baugrundstück zu sichern. Zudem gibt es immer wieder Individualisten, Handwerker und handwerklich begabte Personen, die mit viel Eigenleistung die vorhandene Altsubstanz sanieren.

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

⁶ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

16. 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 Wertermittlungsstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁷. 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:

Vorderhaus

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert (Umfang der Teilunterkellerung ist nicht bekannt – wird pauschal berücksichtigt)
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

Hinterhaus

- 1.22 – Einfamilienhaus
- freistehend
- vermutlich nicht unterkellert
- 1-geschossig
- nicht ausgebautes und nicht ausbaubares Dachgeschoss

⁷ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Vorderhaus (straßenseitiges Haus)

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	44
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	79
Heizung		1,00				9	79
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6	53
Kostenkennwert in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	875
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							875
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	875

Hinterhaus (seitliches Haus)

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.22	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	150
Dach		1,00				15	98
Fenster und Außentüren		1,00				11	72
Innenwände und -türen		1,00				11	72
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	72
Fußböden		1,00				5	33
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	59
Heizung		1,00				9	59
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6	39
Kostenkennwert in €/m ²	585	650	745	900	1.125	100	650
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							650
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	650

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Vorderhaus	Hinterhaus
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	15	10
Alterswertminderung linear in Prozent	%	81	88
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	875	650
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2 Qu./2025	Faktor	1,886	1,886
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	1.650	1.226
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	164	134
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m² x BPI)	€	270.600	164.284
Alterswertminderung linear in Euro	€	-219.186	-144.570
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	51.414	19.714
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Stallanbau und Teilkeller	€	5.000	
Windfang	€		1.000
vorläufige Gebäudesachwerte	€	56.414	20.714
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	77.128	

16.3. 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

2.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	84.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	77.128,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	2.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	163.128,00 €

16.5. 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 2023 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	160 €/m ²
Sachwertspanne ca.	150.000 – 175.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,12 – 1,15
Gewählter Sachwertfaktor	1,14

Aufgrund des Zustands und der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes werden im Kap. 17. – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abzüge vorgenommen. Jedoch wird der Abzugsbetrag nicht ausreichen, um einen modernisierten Zustand der Gesamtimmobilie herzustellen. Wirtschaftlich denkende Käufer nehmen innerhalb ihrer eigenen Kalkulation weitere Abschläge vor. Insbesondere ältere einfache Objekte müssten aus technischer und energetischer Sicht saniert werden, was zu hohen Kosten führen kann. Deshalb wird auf den Sachwertfaktor ein Abschlag vorgenommen in Höhe von 0,14 Punkten.

Gewählter Sachwertfaktor: 1,00

Damit bedarf es keiner weiteren Marktanpassung.

17. 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.

Beide Gebäude machen einen einfachen, wenig instandgehaltenen Eindruck. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann der Zustand des Innenausbaus nicht beurteilt werden, jedoch ist davon auszugehen, dass erheblicher Instandhaltungsbedarf besteht. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Kosten für notwendige Maßnahmen zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit den vorläufigen Gebäudesachwert der Gebäude übersteigen würden. Für eine Teilsanierung werden in Unkenntnis des Innenausbaus pauschal 80.000 € als Kosten berücksichtigt.

Aus fachlicher Sicht spricht dies für eine Freilegung des Grundstücks, also den Rückbau der Gebäude. In einem solchen Fall müssten die Abbruch- und Entsorgungskosten eigentlich vom Bodenwert abgezogen werden.

Die Freilegungskosten für 2 Objekte dieser Größe können nach Erfahrungswerten angehalten werden zu ca. 50.000 €. Es verbliebe dann ein Wert von: $84.000 \text{ €} - 50.000 \text{ €} = 34.000 \text{ €}$

Gerade in Regionen mit geringen Bodenwerten und für kleine Grundstücke, verbliebe dann kaum noch ein Zeitwert.

Jedoch hat sich in der Marktbeobachtung gezeigt, dass Grundstücke mit vergleichbarer, nicht mehr wirtschaftlich nutzbarer Bebauung dennoch zum vollen Bodenwert veräußert wurden – Käufer akzeptierten die Altsubstanz und bezahlten den vollen Wert allein für das Baugrundstück. Zudem gibt es eine Käufergruppe (z. B. Handwerker oder Selbstnutzer mit hoher Eigenleistungsbereitschaft), die bestehende Bausubstanz trotz ihres schlechten Zustands erhalten und selbst sanieren.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Bewertung des Grundstücks wie bei einem unbebauten Grundstück: Die vorhandene Bebauung wird mit einem Wertansatz von 0 € berücksichtigt, da ihr kein Wert beigemessen werden kann. Gleichzeitig werden jedoch auch keine Rückbaukosten vom Bodenwert abgezogen, da der Markt diese in vergleichbaren Fällen nicht wertmindernd berücksichtigt.

17.1. Verfahrensergebnisse

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	163.128,00 €
abzüglich Kosten für Teilsanierung	-80.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	83.128,00 €

Vergleichswert über Bodenrichtwerte

Bodenwert	84.000,00 €
ohne Abzug für die Freilegung	0,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	84.000,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 1633, erfolgte zunächst über das Sachwertverfahren.

Aufgrund des Zustands der Gebäude und der zu erwartenden Sanierungskosten wird die Bebauung mit 0 € bewertet und der Bodenwert bildet den Verkehrswert.

Den Verkehrswert schätze ich im mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

85.000,00 €

(in Worten: fünfundachtzigtausend Euro)

.....
Torsten Kühl

Uetersen, 31.07.2025 tk/kk





1.

Straßenansicht



2.

Dito



3.

Dito



4.

Östliche Straßenansicht



5.

Straßenzug – Grdst. links



6.

Grundstückszufahrt /Hinterhaus



7.

Rückwärtige Ansicht Vorderhaus



8.

Stallanbau /Heizung?



9.

Grundstück/Blick zur Straße

10.



Fehlenden Verkleidung über Haustür

11.



Fehlende Sohlbank

12.



Rückwärtiges Wohnhaus



13. Windfang/Eingang



14. Rückwärtige Ansicht



15. Seitliche Ansicht



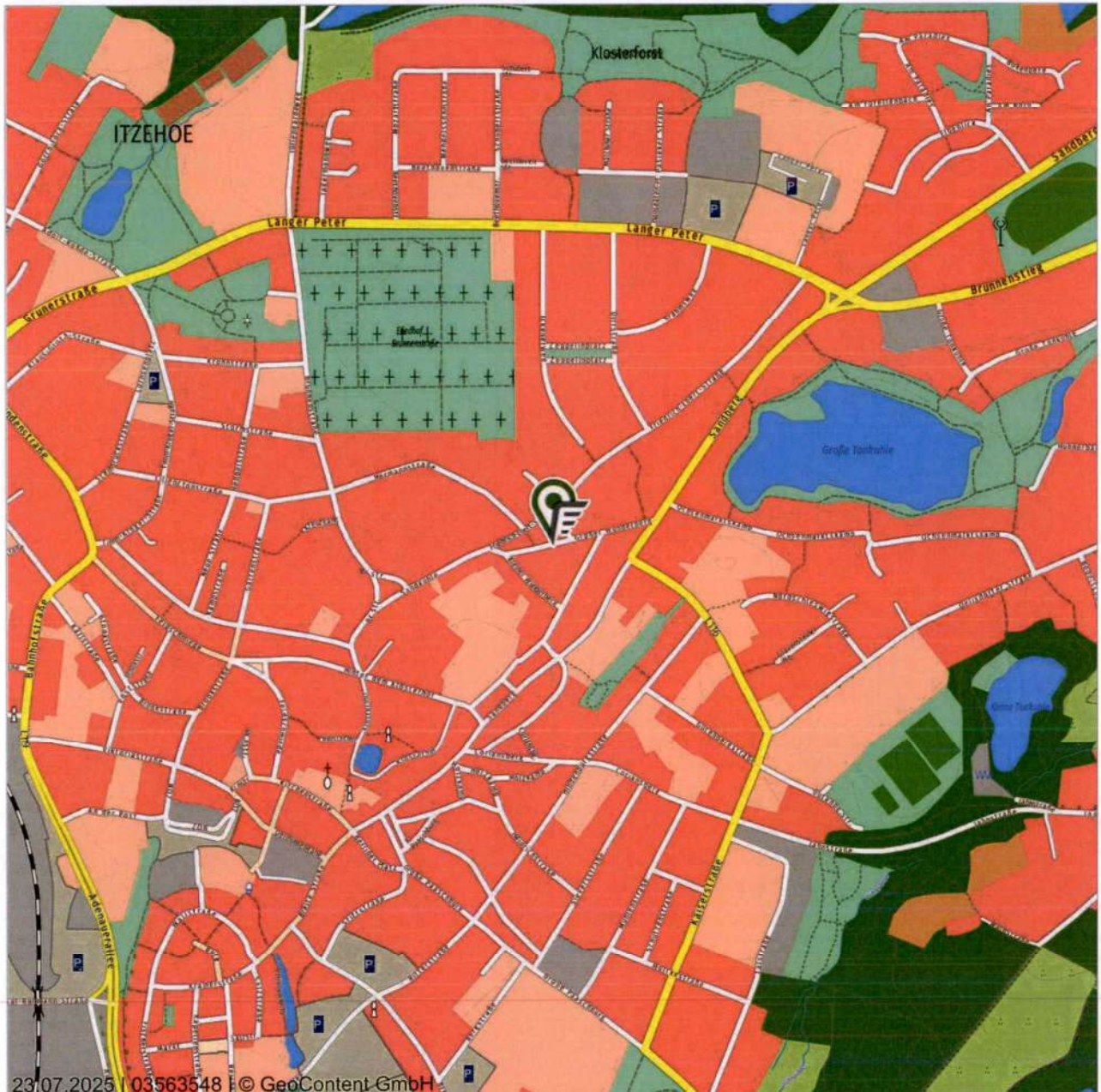
16. Dito mit Fassadenschäden



17. Rückwärtige Grundstücksfläche
abgemeldeter Smart

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Großer Wunderberg 12



23.07.2025 03563548 © GeoContent GmbH

Maßstab (im Paplerdruck): 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

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.04.2025

Flurstück: 46
Flur: 16
Gemarkung: Itzehoe

Gemeinde: Itzehoe
Kreis: Steinburg

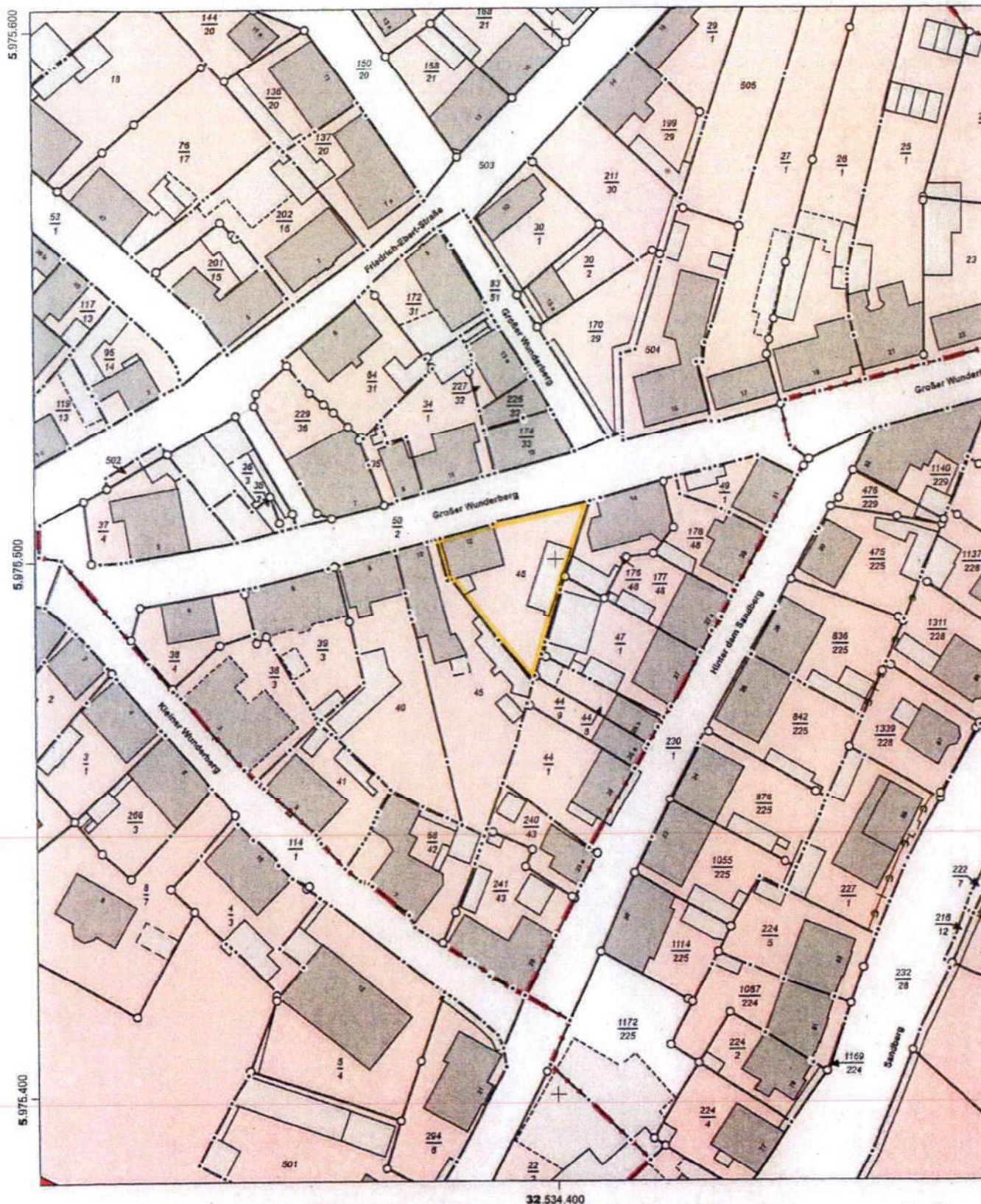
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

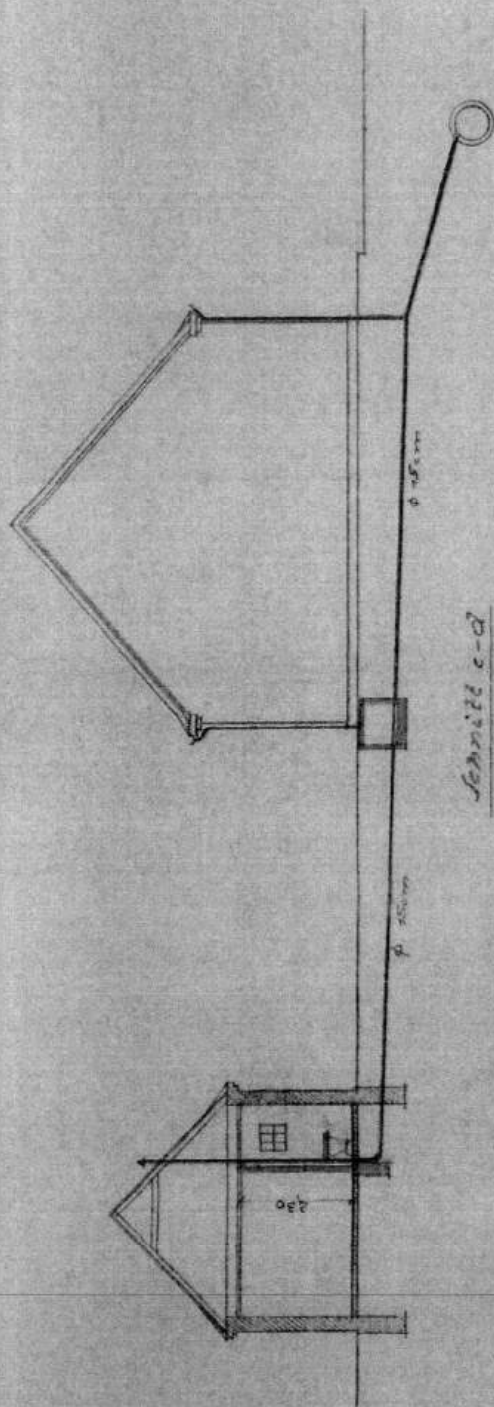
(Flurkarte 1 : 1.000)
E-Mail: Poststelle-Elr



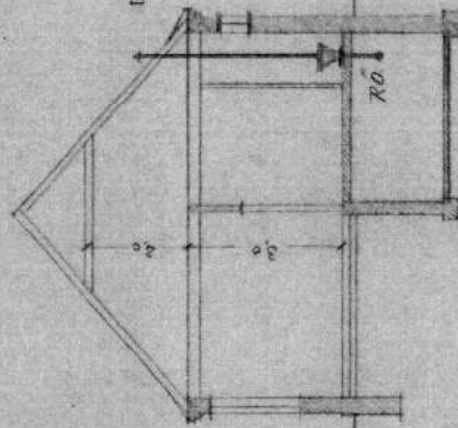
Maßstab: 1:1000 0 10 20 Meter

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).





Schnitt c-d

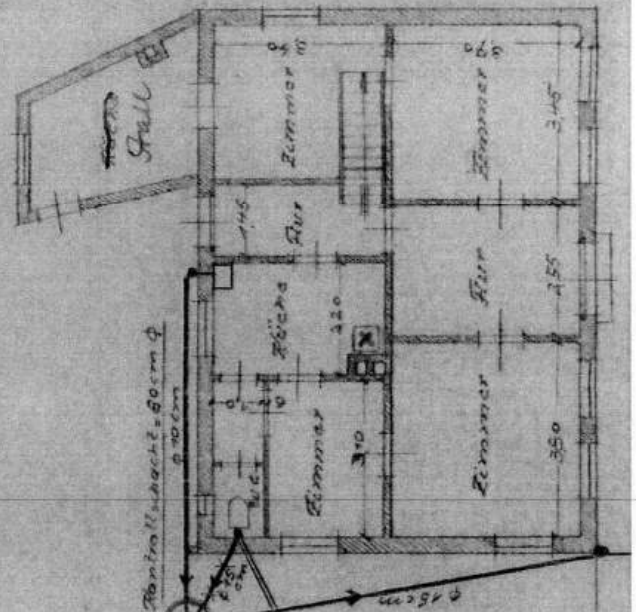


Schnitt a-b

geprüft
Baufaufsicht
Itzehoe, den 8. Oktober 1957

Stadtebauamt

Stadtebauamt



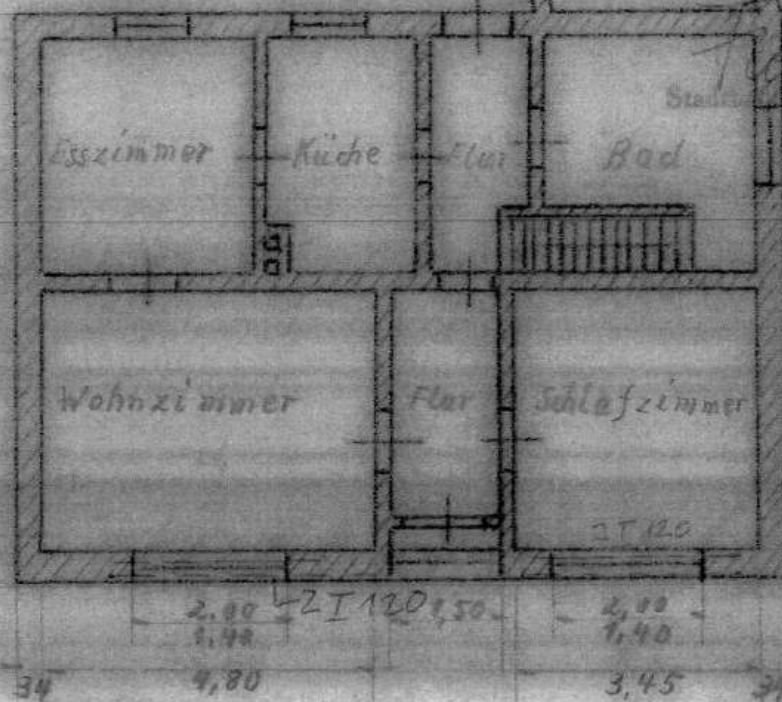
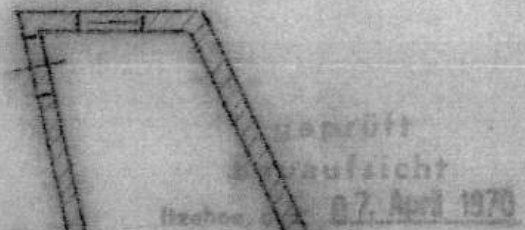
Grundriß

~18qm
Wohnfläche

Itzehoe - Sept. 1957

Zur Antragstellung

Zur Verfügung



Basics - Landkreis (Gemeinde)

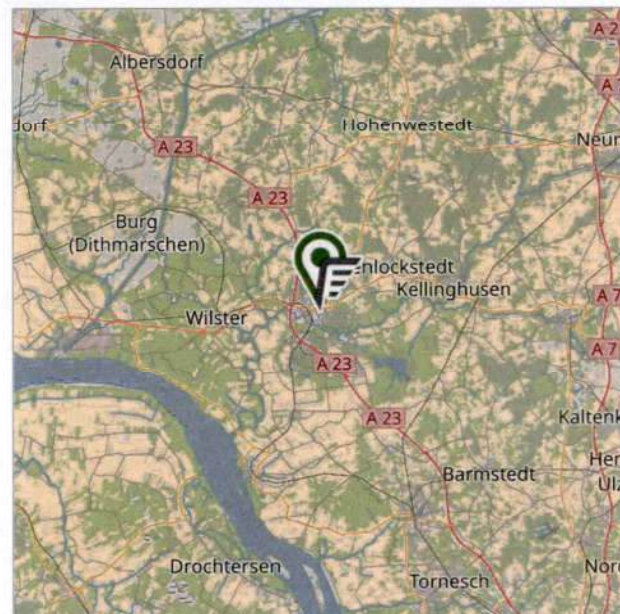
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (32.319)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25524
Gemeindeschlüssel	01061046

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

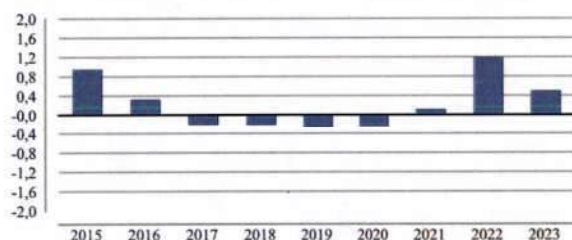
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

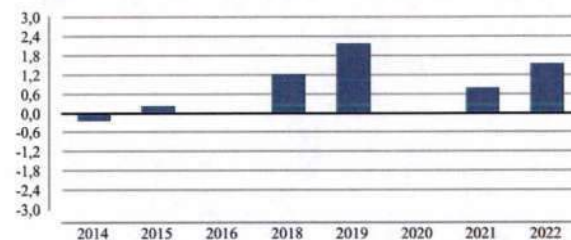
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



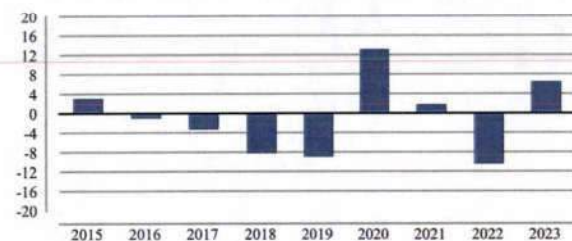
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



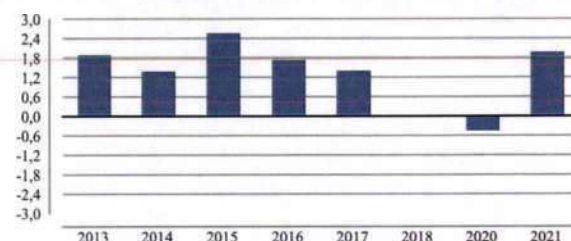
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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