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 0 41 22 - 92 72 72
Telefax 0 41 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 Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit und 4 Wohnungen sowie Garagenanlage mit 6 Garagen
Am Markt 12, 25361 Krempe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 14/24
Ortstermin	30.07.2025
Bewertungsstichtag	30.07.2025
Erstellungstag	13.08.2025
Verkehrswert	545.000,00 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 8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten 9
   9.1. Baurecht 9
   9.2. Beiträge und Abgaben 10
   9.3. Baulasten 10
   9.4. Denkmalschutz 11
   9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen 11
   9.6. Altlasten/Altstandort 11
   9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften 11
10. Lagemerkmale 12
   10.1. Großräumige Lage 12
   10.2. Kleinräumige Lage 13
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen 13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) 14
   12.1. Flächen und Maße 14
   12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung 15
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung 19
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren 19
   14.1. Bodenwertermittlung 21
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer 23
16. Ertragswertverfahren 24
   16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete) 24
   16.2. Liegenschaftszinssatz 25
   16.3. Barwertfaktor 25
   16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV 26
   16.5. Ertragswertberechnung 27
   16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren 27
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 28
   17.1. Verfahrensergebnis 28
18. 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. Lageplan mit Stellplätzen
4. Wohn- und Geschäftshaus, Grundriss Kellergeschoss
5. Grundriss Erdgeschoss
6. Grundriss Obergeschoss
7. Grundriss Dachgeschoss
8. Schnitt
9. Ansichten (2 Seiten)
10. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (3 Seiten)
11. Berechnung des umbauten Raumes
12. Baubeschreibung (2 Seiten)
13. Baubeschreibung, Anbau (5 Seiten)
14. Garagenanlage, Grundriss, Ansicht und Schnitt
15. Sanierungsplan „Altstadt" der Stadt Krempe (2 Seiten)
16. City Basics Krempe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	41
Anzahl der Fotos	35

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 23.05.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für den im Grundbuch von Krempe Blatt 145 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Grundbesitz zu ermitteln.

Es handelt sich um ein Grundstück bebaut mit einem teilunterkellerten, 2-geschossigem Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 138,23 m², genutzt als Café. In den Räumlichkeiten des Teilkellers befindet sich die Heizungsanlage, die weiteren Kellerräume sind auf Grund von starker Feuchtigkeit nicht nutzbar.

Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 69,10 m², welche zudem über eine Dachterrasse verfügt, sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 50,64 m² Wohnfläche. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 47,04 m² Wohnfläche. Nachträglich wurde der restliche Bereich des Dachgeschosses, in dem sich ursprünglich gemeinschaftlicher Trockenraum sowie Abstellräume für die Mieter befanden, zu einer Wohnung ausgebaut. Diese soll gemäß Angaben ca. 37 m² groß sein und verfügt über 2 Zimmer. Für den Ausbau dieser Wohnung im Dachgeschoss sowie den vermutlich stattgefundenen Umbau der Bestandswohnung konnten keine Baugenehmigungen sowie Flächenberechnungen etc. vorgefunden werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich um genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Wohnraum handelt. Alle Einheiten sind vermietet.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück eine Garagenanlage mit 6 Garagen, von denen eine als Abstellraum für den Gewerbemieter an diesen vermietet ist, die restlichen Garagen werden eigengenutzt.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 14/24
Schuldnerin	

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Krempe	Blatt	145

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Krempe	003	122	Gebäude- und Freifläche Am Markt 12	723

Lage	Am Markt 12, 25361 Krempe		
Eingetragene Eigentümerin			
Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus		
Wohnfläche ca.	Obergeschoss	Wohnung 1 - links	50,64 m²
		Wohnung 2 - rechts	69,10 m²
	Dachgeschoss	Wohnung 3 - links	47,04 m²
		Wohnung 4 - rechts ca.	37,00 m²
Nutzfläche ca.	Erdgeschoss	Gewerbefläche	138,23 m²
	Keller		
Mieter/Nutzer	Alle Einheiten sind vermietet, kein Leerstand		
	Garage 1 als Lagerraum zum Gewerbebetrieb, Garagen 2-5 eigengenutzt		
Mieteinnahmen gesamt ca.	3.550,00 mtl. netto kalt (gemäß Angaben)		
Fremdeigentum	In der Gewerbeeinheit EG befindet sich eine vollständige Einrichtung eines Cafés mit Tischen, Bestuhlung, Kühl- und Kuchentresen, Tortenkühlschrank, Kaffeevollautomat, Lampen sowie sämtliches loses Inventar, wie Geschirr und Deko		
	Mitvermietet und nicht im Fremdeigentum sind folgende Kücheneinrichtungen:		
	1 Kühlschrank, 1 Gefrierschrank, 1 Herd mit 6 Cerankochfeldern, 1 Nirospüle mit Doppelbecken, 1 MIELE Geschirrspüler		
Gewerbebetrieb	Café im Erdgeschoss		
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt		
Bewertungsverfahren	Ertragswertverfahren		
Wertbestimmendes Verfahren	Ertragswertverfahren		
Verkehrswert	545.000,00 €		

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümerin		
Auftragsdatum	01.07.2025	
Auftragseingang	04.07.2025	
1. Besuchsankündigung	07.07.2025	für 28.07.2025 verschoben von der Schuldnerin
2. Besuchsankündigung	10.07.2025	für 30.07.2025
Besichtigungsdatum	30.07.2025	
Bewertungsstichtag	30.07.2025	
Besichtigungsteilnehmer		
	Mieter der besichtigten Einheiten 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 (vhw 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 Abschläge 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	Krempe	Blatt	145

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Krempe	003	122	Gebäude- und Freifläche Am Markt 12	723

Erste Abteilung
Eigentümer

Zweite Abteilung[1]

Eintragungen

Lfd. Nr. 2 zu BV 1
Auflassungsvormerkung für ;
gemäß Bewilligung vom 13.06.2022 (Notar Timo Quehl in Pinneberg, UR-Nr. 701/2022); eigetragen am 14.06.2022

Lfd. Nr. 3 zu BV 1
Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 05.07.2023

Lfd. Nr. 4 zu BV 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 14/24); eingetragen am 20.11.2024

Beurteilung

Gemäß Beschluss ist die Lfd. Nr. 2, Auflassungsvormerkung gesondert zu bewerten (s. Beiblatt).

Dritte Abteilung[2]

Eintragungen

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

[1] Lasten und Beschränkungen
[2] Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

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.

Für die Gewerbeeinheit liegt ein Mietvertrag vor. Die Miete soll gemäß den Angaben von kürzlich angepasst worden sein. Die weiteren Mieten für 4 Wohnungen, 1 Garage und ein Stellplatz wurden nur mündlich mitgeteilt zu gesamt ca. 2.050 € monatlich netto kalt. Die nicht vermieteten Garagen werden mit einem Mietwert in Höhe von jeweils 50 € angesetzt.

Avisierte Mietverträge habe ich nicht erhalten und einsehen können. Die Höhe der Mieten sind daher unter Vorbehalt. Die Mieter sollen Kautionen geleistet haben, auch darüber habe ich keine Nachweise.

I.)

Mietgegenstand	Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 1 Garage
Nutzung	Stadtcafé
Nutzfläche	138,23 m²
Mieter	
Miethöhe	1.350 mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	280,00 €
Mietbeginn	01.06.2019
Mietende	31.05.2029
Kaution	2.500,00 €

II.)

Mietgegenstand	Wohnung 1 - Obergeschoss links
Wohnfläche	50,64 m²
Mieter	Name nicht bekannt
Kaution	Nicht bekannt

III.)

Mietgegenstand	Wohnung 2 - Obergeschoss rechts
Wohnfläche	69,10 m²
Mieter	Name nicht bekannt
Kaution	Nicht bekannt

IV.)

Mietgegenstand	Wohnung 3 - Dachgeschoss links
Wohnfläche	47,04 m²
Mieter	Name nicht bekannt
Kaution	Nicht bekannt

IV.)	
Mietgegenstand	Wohnung 4 - Dachgeschoss rechts
Wohnfläche ca.	37 m² (überschlägig – keine Angaben vorliegend)
Mieter	Name nicht bekannt
Kaution	Nicht bekannt

VI.)	
Mietgegenstand	5 Garagen
Mieter / Nutzer	Eigennutzung

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: Gemischte Bauflächen

Entwicklungszustand: Baureifes Land, voll erschlossen

Kein B-Plan-Gebiet.

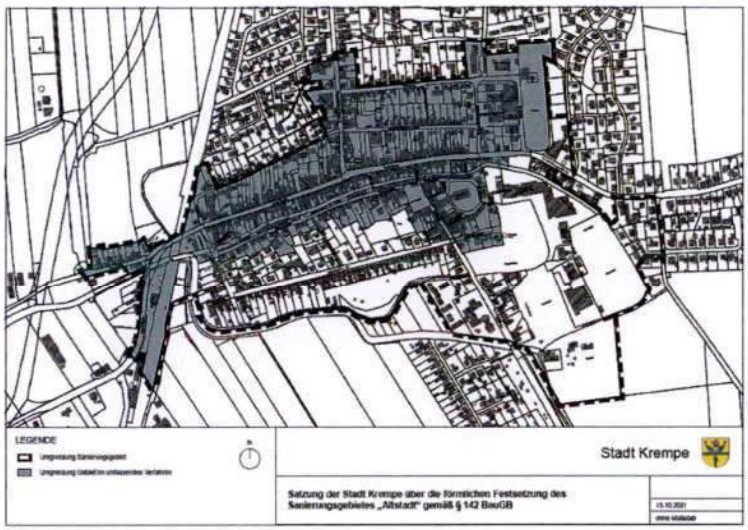
Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem gilt die Straßenreinigungssatzung der Stadt Krempe gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Krempermarsch, vom 04.08.2025.

Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass das angefragte Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt" liegt. Eine Übersicht der Planungen ist dem Rahmenplan (Anlage 15) vom 15.12.2021 zu entnehmen.

In dem durch diese Sanierungssatzung erfassten Gebiet der Altstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und zum Teil neugestaltet werden. Das Gebiet wird als Sanierungsgebiet Altstadt förmlich festgelegt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Teilgebiet 1 nach dem umfassenden Verfahren gem. §144 Abs. 1 und 3 BauGB. Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches Anwendung.

Die Frist zur Durchführung der Sanierung gem. §142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so kann sie durch Beschluss der Ratsversammlung verlängert werden.



9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Krempermarsch, , vom 07.08.2025 sind für das Grundstück zzt. 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 10.07.2025 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 04.08.2025) 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

Am 11.07.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück kein Altstandort verzeichnet.

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. 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	Krempe, rd. 2.400 Einwohner
Ortsbeschreibung	Krempe ist eine der kleinsten Städte Schleswig-Holsteins und liegt im südwestlichen Teil des Bundeslandes, etwa 15 km nordwestlich von Elmshorn und rund 55 km nordwestlich von Hamburg. Die Stadt befindet sich in der Krempermarsch, einer durch Landwirtschaft geprägten Marschlandschaft zwischen der Elbe und dem Geestrücken. Der historische Stadtkern rund um den Marktplatz ist geprägt von denkmalgeschützten Gebäuden. Die Nähe zur Elbe sowie die verkehrsgünstige Lage im erweiterten Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg machen Krempe trotz ihrer geringen Größe zu einem attraktiven Wohnort mit ländlichem Charakter.
Verkehrsanbindungen	Krempe liegt an der Landesstraße L 118 mit Anschluss an die B 431 (Elmshorn–Brunsbüttel) und verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Itzehoe–Elmshorn–Hamburg (RB 61), mit direkter Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Die A 23 (Heide–Hamburg) ist über die Anschlussstelle Horst/Elmshorn in ca. 15 Minuten erreichbar.

Entfernungen mit KFZ[3]		
	Itzehoe	15 km
	Elmshorn	18 km
	Pinneberg	31 km
	HH-Innenstadt	55 km
	Kiel	77 km

[3] Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

ÖPNV	Krempe ist über die Regionalbahnlinie RB 61 an den Schienenpersonennahverkehr angebunden. Die Bahn fährt im Stundentakt Richtung Hamburg und Itzehoe. Die Bushaltestellen im Ortszentrum bieten ergänzende Verbindungen in die umliegenden Gemeinden. Krempe gehört nicht zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV).
Wirtschaft	Krempe ist eine kleinstädtisch geprägte Gemeinde mit wirtschaftlicher Ausrichtung auf Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistungen. Im Stadtgebiet befinden sich kleinere Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe der Krempermarsch. Größere Arbeitgeber befinden sich im nahegelegenen Elmshorn oder Itzehoe.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Zentrale Lage im historischen Stadtkern von Krempe direkt am Marktplatz.
Schulen	Grundschule sowie Gemeinschaftsschule in Krempe, alle weiterführenden Schulen in Itzehoe oder Elmshorn.
Versorgung	Nahversorgung durch Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Bankfilialen und kleinere Fachgeschäfte direkt im Ortskern oder in fußläufiger Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Itzehoe oder Elmshorn.
Freizeit	Lokale Sportvereine, ein Sportplatz sowie eine Mehrzweckhalle bieten Angebote für verschiedene Altersgruppen. Außerdem gibt es eine Stadtbücherei, ein Heimatmuseum sowie regelmäßig stattfindende Veranstaltungen auf dem Marktplatz.
Naherholung	Die umliegende Krempermarsch lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Elbmarschen sowie der Naturraum rund um die Stör sind in wenigen Minuten erreichbar.
Umfeld	Viele historische Gebäude, u.a. Rathaus mit Ratskeller von 1570

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück Am Markt/Rathausstraße
Erschließung	Der Marktplatz ist in Kleingranit hergestellt, hier befinden sich diverse öffentliche Stellplätze. Entlang des Grundstücks gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung mit historischen Laternen ist vorhanden. Die Rathausstraße ist in Kopfsteinpflaster hergestellt, schmale, beidseitige Gehwege
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Terrasse zum Café seitlich des Gebäudes mit Waschbetonplatten Giebelseitig zur Rathausstraße ein Stellplatz, befestigt in grauem Betonrechteckpflaster Schotterbefestigte Auffahrt und Hofplatz aus Betonplatten vor der Garagenanlage
Umfriedungen	Zur Straße Mauerkante mit Pflanzkübeln, rückwärtig Flechtzaun und Wellzementfaserplatten

Gartenanlage	Hinter der Garagenanlage kleine Teilfläche, hier Rasen, einige Büsche und Sträucher.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist teilunterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Vorne mittlerer Traufgiebel zur Straße Am Markt. Rückwärtig kleiner Bereich 1-geschossig (hier WC-Anlage der Gewerbeeinheit) mit darüberliegender Dachterrasse. Im Erdgeschoss Gewerbeeinheit, im Ober- und Dachgeschoss je zwei Wohnungen, insgesamt vier Wohneinheiten.
Baujahr/Baugenehmigungen	14.09.1967 BG Wiederaufbau einer Gastwirtschaft und Einbau von 3 Wohnungen 22.07.1968 BG Neubau von 6 Garagen 23.12.1992 BG Umbau Gaststätte mit Hotel u. Wohnung 20.09.2021 Erlaubnis Betrieb einer Schank- u. Speisewirtschaft
Veränderungen	Nachträglich wurde im Dachgeschoss eine vierte Wohnung eingebaut. Hierfür lagen keine Baugenehmigungen in der behördlichen Bauakte beim Kreisbauamt vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine genehmigungsfähige Ausbaufläche handelt.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

<u>Bruttogrundflächen</u>

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.

<u>Wohn-/Nutzflächen</u>

Für die Wohnungen 1-3 liegt eine Wohnflächenberechnung vor, ebenso für die Gewerbefläche im Erdgeschoss. 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.

Bruttogrundflächen	Wohn-/Geschäftshaus			
	Keller	9,115 x 3,685		
		+4,365 x 1,75	=	41,23 m²
	Erdgeschoss	16,49 x 9,74		
		+5,74 x 3,25	=	179,27 m²
	Obergeschoss	16,49 x 9,74	=	160,61 m²
	Dachgeschoss	16,49 x 9,74	=	160,61 m²
	BGF gesamt ca.			541,72 m²
	Garage	17,06 x 5,81	=	99,12 m²

Wohnflächen	Wohnung 1 - Obergeschoss links	50,64 m²
	Wohnung 2 - Obergeschoss rechts	69,10 m²
	Wohnung 3 - Dachgeschoss links	47,04 m²
	Wohnung 4 - Dachgeschoss rechts ca.	37,00 m²
	Wohnfläche gesamt ca.	203,78 m²

Nutzflächen	Gewerbefläche EG			138,23 m²
	Treppenhaus/Flure	gemäß Flächenberechnung		
	Keller	nicht vermessen		
	Garagen	6 x 12,75 m²	=	76,50 m²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlagen 12 u. 13) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Kelleraußenwände	Kalksandstein 11,5/24/31
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 40 cm in etwas anderem Rotklinker
Geschossaußenwände	11,5 cm VMZ 1,8/150+2x1 cm Hartschaumplatten+17,5 cm KSL 1,4/150/3 DF + 1,5 cm Putz Anbau: Straßenseite mit Verblend wie Wohnhaus, Seite- und Rückseite als Putzbau mit 17,5 cm KSL
Wohnungstrennwände	24 cm KSV
Zwischenwände	Tragende: 24 cm KSV 1,8/150 Nicht tragende: 11,5 cm KSV 1,8/150
Decken	Tonrippendecke, Sillan SP/T 90, 15mm, 3,5 cm Estrich, PVC-Belag
Unterer Abschluss	16 cm Unterbeton, Isolieranstrich 2-mal, sonst wie vor
Wohnungs(trenn)decken	Tonrippendecke, Sillan SP/T 90, 15mm, 3,5 cm Estrich, PVC-Belag
Decken unter nicht ausgeb. DG	Tonrippendecke, Sillan SP/T 90, 15mm, 3,5 cm Estrich, PVC-Belag

Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Blechwindfedern – verrostet, rückwärtig zwei Flachdachgauben. Dachüberstände massiv, Zinkrinnen und -abläufe.
Anbau	Rückwärtiger Flachdachanbau als Dachterrasse hergestellt. Betonplatte mit Metallgeländer – die Betonplatte muss saniert werden, der Estrich wurde entfernt, ebenfalls der Bitumenbelag. Zzt. wird das Dach bzw. die Dachterrasse saniert. Der rückwärtige Anbau hat sich außerdem stark gesetzt, hier sind breite Rissbildungen senkrecht und waagerecht im Mauerwerk festzustellen.

<u>Gewerbe Erdgeschoss</u>

Eingangstür Café	In jüngerer Zeit neu hergestellt, Isolierverglasung, seitlich Festelemente, darüber verglastes Festelement, davor 3-stufiger Aufgang und Podest belegt mit Flachverblendern
Eingangsbereich Café	Mehrfarbige Bodenfliesen
Gastraum (linke Seite)	Beige Bodenfliesen, seitliche isolierverglaste, weiße Kunststofftür mit seitlichem Festelement zur Terrasse, weitere sieben große, isolierverglaste Kunststofffenster mit zu öffnenden Klappen im oberen Drittel , im oberen Bereich zu öffnen, abgehängte Odenwald-Decke mit integrierten LED-Lampen
Gesellschaftsraum (re. Seite)	Gleiche Bodenfliesen wie im Gastraum, Wände ca. 1,20 m hoch holzvertäfelt, abgehängte Odenwalddecke mit integrierten LED-Lampen, fünf große Fenster wie im Gastraum
Küche	Kleinmosaik-Bodenfliesen, 3-teiliges Fensterelement zum Hof, davon eins zu öffnen Wände ca. 1,80 m hoch weiß gefliest Zum Objekt gehören: 1 Kühlschrank, 1 Gefrierschrank, 1 Herd mit 6 Cerankochfeldern, 1 Nirospüle mit Doppelbecken, 1 MIELE Geschirrspüler
Lagerraum an der Küche	Gefliest wie Gastraum, Wände ca. 2 m hoch hell gefliest
Sanitäranlagen	Getrenntes Damen- und Herren-WC Graue, quadratische Bodenfliesen, weiße Wandteilfliesung, isolierverglaste, weiße Kunststofffenster Jeweils Damen- und Herren-WC mit wandhängendem WC an Unterputzspülkasten, kleiner, farbiger Zierwaschtisch An der Decke ist ein Wasserschaden auf Grund des schadhaften Flachdaches erkennbar.
Personal-WC (mit Abstellraum)	Kleinmosaik-Bodenfliesen, rosa Wandfliesen, zwei Fenster Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur
Heizung	Rippenheizkörper mit Thermostaten

Wohnungen

Ausbau allgemein	Alle Wohnungen wurden gemäß den Angaben 2018 modernisiert einschl. neuer Fenster und verfügen über einen ähnlichen Ausstattungsstandard hinsichtlich Bäder, Küchen, Wand- , Decken- und Bodenbelägen
Hauseingang (rückwärtig)	Neuere Kunststofftür mit Glaseinsätzen, seitlich Glasbausteine, davor 1-stufiger Aufgang
	Klingel- und Gegensprechanlage mit Kamera
Treppenhaus	Im Erdgeschoss großformatige, graue Bodenfliesen
	Breite Fensterelemente, Kunststofffenster mit Ornamentverglasung, in OG und DG mit Klarglas
Treppe	Massiv, belegt mit Fliesen, Seitenwände geputzt und hell gestrichen, Metallgeländer mit MIPOLAM-Handlauf
Fenster	Die Fenster wurden im ganzen Haus 2018 erneuert
Hausanschlussraum	Sicherungen, Zähler – die Elektrik wurde 2018 neu hergestellt
Kellertreppe	Betonstufen mit rutschfesten Fliesen
Keller	Außenwände Mauerwerk
Hinweis	im Keller steht Wasser
	Hinweis: im Keller steht Wasser
Heizungsanlage	Gasbefeuerte BUDERUS LOGANO G244, separater Warmwasserspeicher, Rippenheizkörper mit Thermostaten
	Wasserführenden Leitungen 2018 erneuert
	Pumpensumpf mit Tauchpumpe
Elektrik	E-Unterverteilung und Sicherungen jeweils in den Wohnungen
Kellerraum	Der Keller hat mehrere kleine Räume. In einem Raum befindet sich die Heizungsanlage. Die übrigen Räume sind feucht bis nass und nicht zum Abstellen von Dingen geeignet.

Obergeschoss - Wohnung rechts

Fußboden	Einheitlicher Laminatfußboden in Holzoptik
Flur	4-türiger, deckenhoher Einbauschrank mit Holztüren
Zimmer	Kleines Zimmer - von der Größe eher Abstellraum
Schlafzimmer	Gleicher Fußboden
Wohnzimmer	Gleicher Fußboden, vier große Fenster
	Abgehend Schlafzimmer
Schlafzimmer	Gleicher Fußboden
Bad	Dunkle, großformatige Bodenfliesen, Wände ca. 1,50 m hoch weiß gefliest, im Duschbereich höher
	Wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Dusche mit Glasumbau, Waschtisch mit Einhandarmatur, Stellmöglichkeit für Waschmaschine
Küche	Helles Fliesenschild, großformatig

	Eine Küchenzeile mit furnierter Arbeitsplatte, 1,5-Loch-Nirospüle, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, mehrere Unter- und Oberschränke, separater Hochschrank mit Kühlschrank
	Ausgangsmöglichkeit zur Dachterrasse
Dachterrasse	Oberhalb der Terrasse elektrisch betriebene Kassettenmarkise

Dachgeschoss - Wohnung rechts

Haustür	Endbehandelte, weiße Holztür, Monitor und Gegensprechanlage
Innentüren	Weiße Holzwabentüren in Holzumfassungszargen
Flur	Laminat in Holzoptik
	Von dieser Wohnung Zugang zum Dachspitz über Auszugstreppe
Wohnzimmer/Küche	Gleicher Fußboden
	Offener Küchenbereich mit hellem Fliesenschild aus großen Fliesen, Kunststoff-VELUX-Dachflächenfenster
	Einbauküche mit weißen Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke, Hochschrank mit Kühlschrank, Dunstabzugshaube, furnierte Arbeitsplatte in Holzoptik, Cerankochfeld, Nirospüle mit Einhandarmatur, Geschirrspüler
Bad	Graue, großformatige Bodenfliesen, weiße, großformatige Wandfliesen ca. 2 m hoch, Kunststoff-VELUX-Dachflächenfenster
	Flache Duschtasse mit Glasumbau, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Podest für Waschmaschine, Waschtisch mit Einhandarmatur – 2018 modernisiert
Schlafzimmer	Fußboden wie im Flur, Gaube
Dachspitz	Dachunterseiten nicht gedämmt, waagerechte Decke gedielt
Garagenanlage	6 Einstellplätze
	Kalksandsteinbauweise, die sichtbaren Bereiche zwischen den Toren sind in rotem Klinker hergestellt, darüber unterhalb des Dachüberstandes z.Zt. kein Verblender, Dachrinnen nur provisorisch angebracht, Wellzementfaserplatteneindeckung, flach geneigt
	Ältere Stahlschwingtore, Betonfußboden

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Immobilie befindet sich in zentraler Stadtlage am Marktplatz mit guter Sicht- und Lauflage, daher guter Eignung für gastronomische Betriebe und den Betrieb eines Cafés mit Außenplätzen. Das Haus ist solide hergestellt in massiver Bauweise, jedoch bestehen Absackungen im rückwärtigen Anbaubereich, die zu Rissbildungen geführt haben. Außerdem sind die Garagen sanierungsbedürftig. 2018/2019 erfolgten umfangreiche Modernisierungsarbeiten, so wurden in den Wohnungen neue Küchen eingebaut, die Bäder modernisiert sowie die Fußböden, Wände und Decken und die Elektrik erneuert. Außerdem wurden neue Fenster eingebaut sowie die Haustüren.
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	Zentrale Stadtlage am Marktplatz mit guter Eignung für gastronomische Betriebe, auch zum Wohnen ist die Lage gut.
Objektrisiken	Keine wesentlichen Risiken festgestellt.
Drittverwendung /Marktchancen	Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das klassischerweise für Anleger in Frage kommt. Die Einheiten sind vermietet, nur die Garagen werden bislang bis auf eine Garage selbst genutzt. Diese könnten jedoch nach einer Sanierung ebenfalls vermietet werden. Die Nachfrage in Krempe ist durchschnittlich, die Verkäuflichkeit wird ebenfalls 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	Wohn- und Geschäftshausgrundstücke werden im Ertragswertverfahren bewertet. Das Vergleichswertverfahren ist ungeeignet, weil keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten vorliegen. Das Sachwertverfahren ist ein eigennutzorientiertes Verfahren und eignet sich am besten für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Am sichersten erfolgt die Wertermittlung bei vermieten Objekten mit mehreren Einheiten im Ertragswertverfahren, weshalb dieses Verfahren angewendet 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

Bodenwertanpassung wegen abweichender Größe gegenüber Bezugsgröße des BRW
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine Bodenrichtwerte für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser gesondert ausgewertet und veröffentlicht. Es hat sich kreisübergreifend mehrfach gezeigt, dass sich die Bodenwerte von Ein- /Zweifamilienhausgrundstücken den Bodenwerten von Geschossbauten angenähert haben. Bei Wohn- und Geschäftshäusern dieser Art und Größe halte ich jedoch eine Größenanpassung für nicht sachgerecht, weil das Grundstück baulich gut ausgenutzt ist.

Bodenwertanpassung wegen abweichender Lagekriterien
Das Grundstück befindet sich unmittelbar am Marktplatz mit guter Lauf- und Sichtlage im historischen Stadtkern. Hierfür erfolgt ein Lagezuschlag von 20% (Faktor 1,20).

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Krempe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	055BW034
Bodenrichtwert	110 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m²

Bodenwertermittlung				**Bemerkungen**
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²			110,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	**Bewertungsobj.**	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	30.07.2025	1,00	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Wohnbaufläche	WuG. Haus	1,00	
Lage	mittel	gut/sehr gut	1,20	siehe Erläuterungen
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	1,00	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			**132,00 €**	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	723	95.436,00 €	
Bodenwert rd.			**95.000,00 €**	

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 Restnutzugsdauer 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 Immobilie

- Objektart: Wohn- u. Geschäftshaus
- Fertigstellung: 1968
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 13 Jahre
- Modernisierungsgrad[4]: 8-10 Punkte
- Art der Modernisierung: Neue Leitungen, Fenster u. Haustüren, Bad- u. Küchensanierungen
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 38 Jahre

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Krempe 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 70 m² große Wohnungen angegeben zu 6,90 €/m², der für 50 m² große Wohnungen zu 7,40 €/m².

Die durchschnittliche Gewerbemiete im Kreisgebiet für Läden mit einer Nutzfläche von rd. 150 m² wurde ermittelt zu 8,65 €/m².

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: 8,10 €/m²

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 8,29 €/m²

Für die vier Wohnungen wird derzeit ein Mietzins erzielt von ca. 10 €/m². Diese Miete liegt oberhalb der o.g. Auswertungen, wird jedoch tatsächlich erzielt und kann für die Berechnung – auch auf Grund der zentralen Lage sowie des Zustands – als marktgerecht betrachtet und für die Ertragswertberechnung angehalten werden.

Die Miethöhe der Gewerbefläche beträgt ca. 10,00 €/m². Auch diese Miete liegt oberhalb des ausgewerteten Mietzinses, wird aber ebenfalls aus vorgenannten Gründen als marktgerecht erachtet und für die Berechnungen angehalten.

Für die Garagen wird ebenfalls die tatsächlich erzielte Miete i.H.v. 50,00 €/Garage als marktgerecht angesehen, ebenso die Miete des offenen PKW-Stellplatzes, der für 30,00 € vermietet wird.

Die eigengenutzten Garagen werden mit einem Mietwert in Höhe von 50 €/Stück berücksichtigt. Diese Miete ist aber erst nach Sanierung erzielbar.

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

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:	6,5% (RND 40 Jahre - 132 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	6,8% (RND 40 Jahre - 105 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 – 2024 zu:	4,9% (RND 40 Jahre – 75 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	5,4%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 110 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 1,06 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 5,4% x 1,02 = rd. 5,5%

Zudem muss die Lage im Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dieser wird mit einem Zuschlag (negative Auswirkung) bedacht mit +0,3%

Unter Berücksichtigung der Belastung erfolgt die Berechnung mit einem Liegenschaftszinssatz von: 5,8%

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 %	5,80
Restnutzungsdauer in Jahren	38
Barwertfaktor	**15,22**

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 (Gewerbe)

Verwaltungskosten	3% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter
	Wohn- /Nutzfläche (z.B. Wohnungen/Büros/Praxen/Geschäfte)
	100,00 € je Garage
Mietausfallwagnis	3% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages bei gemischter Nutzung

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.	
Ladenfläche EG	138	9,80	1.350,00	
4 Wohnungen	204	10,05	2.050,00	
Stellplatz	pauschal	30,00	30,00	
6 Garage	pauschal	50,00	300,00	
	342		3.730,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				44.760,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhaltungskosten	14,00 €	/m²	4.788,00 €	
Instandhaltungskosten Gar.	100,00 €	/St.	600,00 €	
Verwaltungskosten	3,00	%	1.342,80 €	
Mietausfallwagnis	3,00	%	1.342,80 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			18,04%	8.073,60 €
vorläufiger Jahresreinertrag				36.686,40 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				36.686,40 €
Liegenschaftzinssatz		5,8	%	
rentierl. Bodenwert(anteil)			95.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				5.510,00 €
Gebäudeertragsanteil				31.176,40 €
x Barwertfaktor			15,22	474.504,81 €
+ Bodenwert				95.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				**569.504,81 €**

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 Wertermittlungsstichtag 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 Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, 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 Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

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

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

Der rückwärtige Flachdachanbau muss saniert werden, insbesondere hinsichtlich der Risse, der Oberflächenabdichtung und des Geländers. Ob sich der Anbau weiter setzen wird, kann nicht beurteilt werden, an einer Stelle ist eine Markierung als Rissbrücke angebracht, diese hat noch Bestand und ist nicht gerissen.

Zur Herstellung und Neuabdichtung des Daches des Flachdachanbaus sowie Erneuerung des Geländers und Anbau einer Dachrinne werden Kosten kalkuliert in Höhe von	7.500 €
Des Weiteren besteht Instandhaltungsbedarf bei den Garagen, die Kosten hierfür werden geschätzt zu jeweils 2.000 € x 6 Stück =	12.000 €
Für weitere, sofort durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen werden Kosten kalkuliert von ca.	5.500 €
Gesamtkosten für o.g. Arbeiten	25.000 €

Die Kosten einer Kellersanierung hinsichtlich der Feuchtigkeit stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen des Kellers, weshalb hierfür keine Kosten berücksichtigt werden.

17.1. Verfahrensergebnis

vorläufiger Ertragswert rd.	569.505,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	544.505,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohn- und Geschäftshausgrundstück, eingetragen im Grundbuch von Krempe Blatt 145, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

Wie beschrieben ist das Ertragswertverfahren für gemischt genutzte Objekte dieser Art das zu bevorzugende Wertermittlungsverfahren, weshalb der Verkehrswert im Ertragswert geschätzt wird – gerundet auf voll 5 Tsd. € zu:

545.000,00 €

(in Worten: fünfhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 13.08.2025 tk/mb

1.  Ansicht Ost

2.  Ansicht Süd-Ost

3.  Dito

4.  Seitenansicht Nord

5.  Dito, nah

6.  Seitenansicht Süd



7. Hofansicht Süd-West m. Anbau



8. Anbau m. Dachterrasse

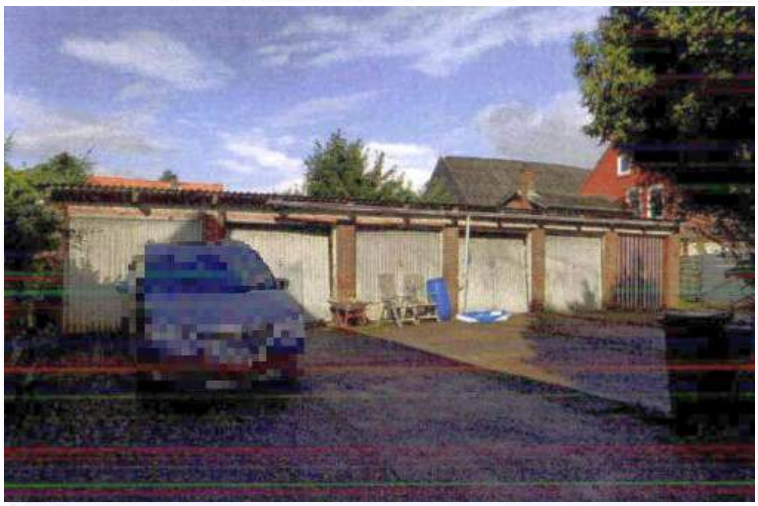


9. Setzriss

10.  Rissbildung

11.  Dito

12.  Müllplatz

13.  Garagenanlage

14.  Dito

15.  Dito, rückwärtig



16 Gewerbe EG, Gastraum



17 Dito



18 Dito



19. Gesellschaftsraum



20. Küche



21. Gäste-WC

22.  Dito

23.  Dito- Wasserschaden Decke

24.  Personal-WC



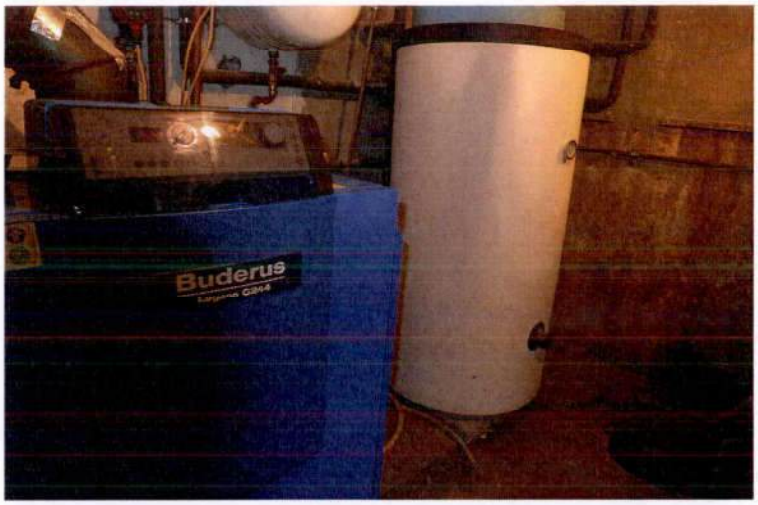
25. Dito



26. Keller, Feuchtigkeit/Wasser



27. Dito

28. 

Heizungskeller

29. 
Eingang/Treppenhaus Wohnungen

30. 
Elektrik



31. Wohnung OG rechts, Küche



32. Bad



33. Dachterrasse



34. Wohnung DG rechts, Küche



35. Bad

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25361 Krempe , Holst, Am Markt 12

geoport



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
Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03581683 vom 31.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

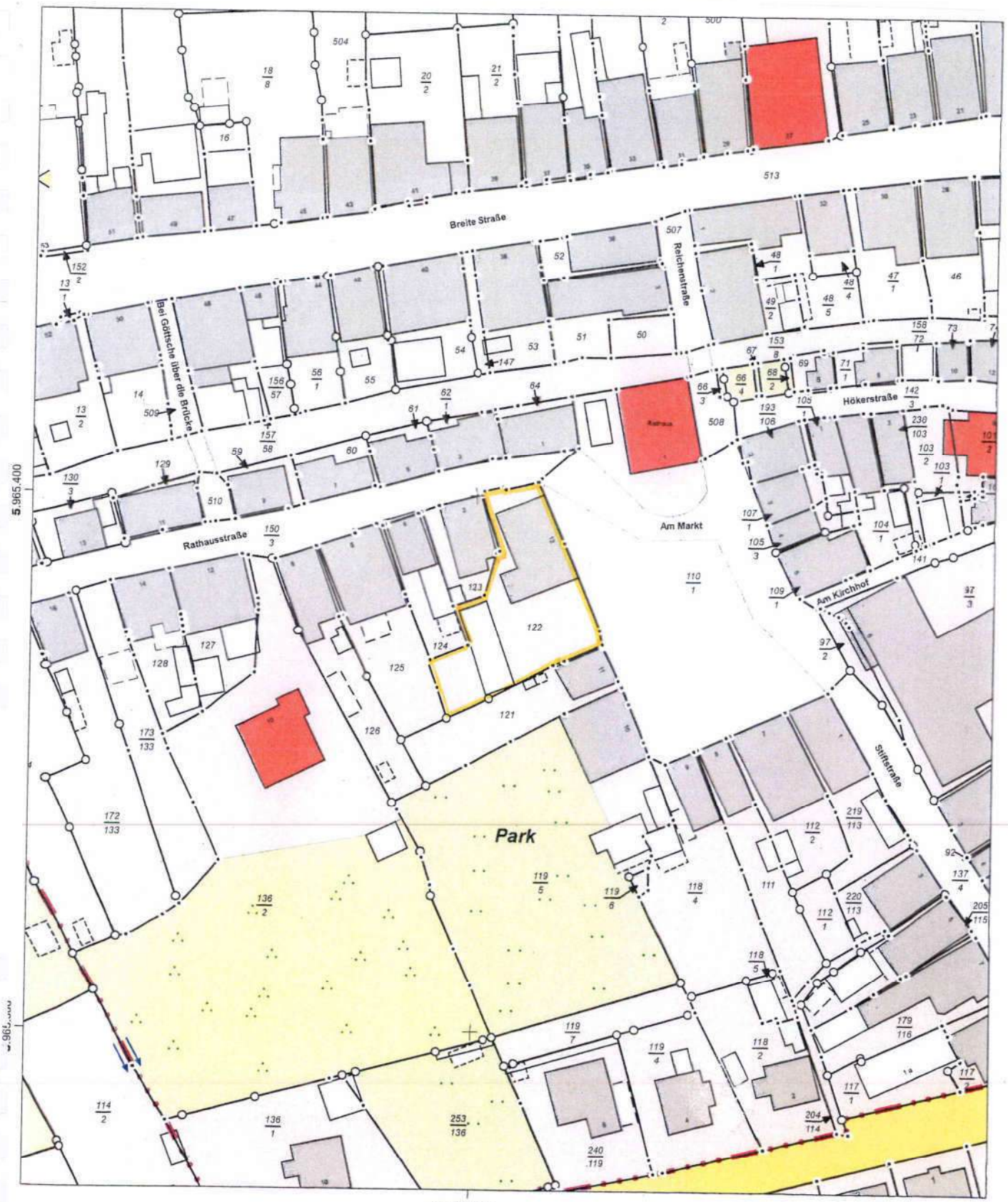
Erstellt am 25.11.2024

Flurstück: 122
Flur: 3
Gemarkung: Krempe

Gemeinde: Krempe
Kreis: Steinburg

E-Mail: Poststelle-

Anlage 2
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
1:1.000



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).



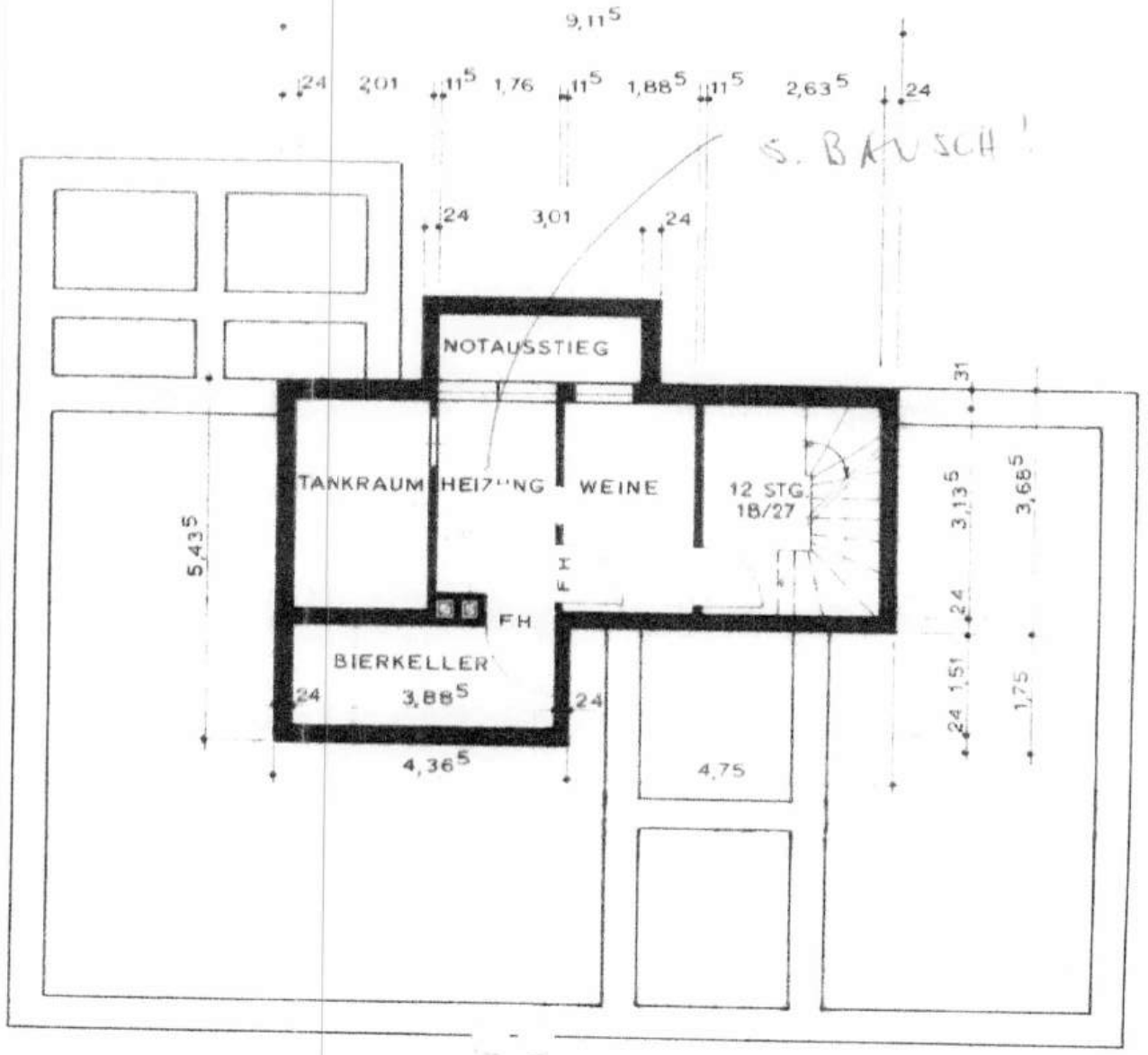
LAGEPLAN KREMPE
FLUR 3
M. 1:500

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

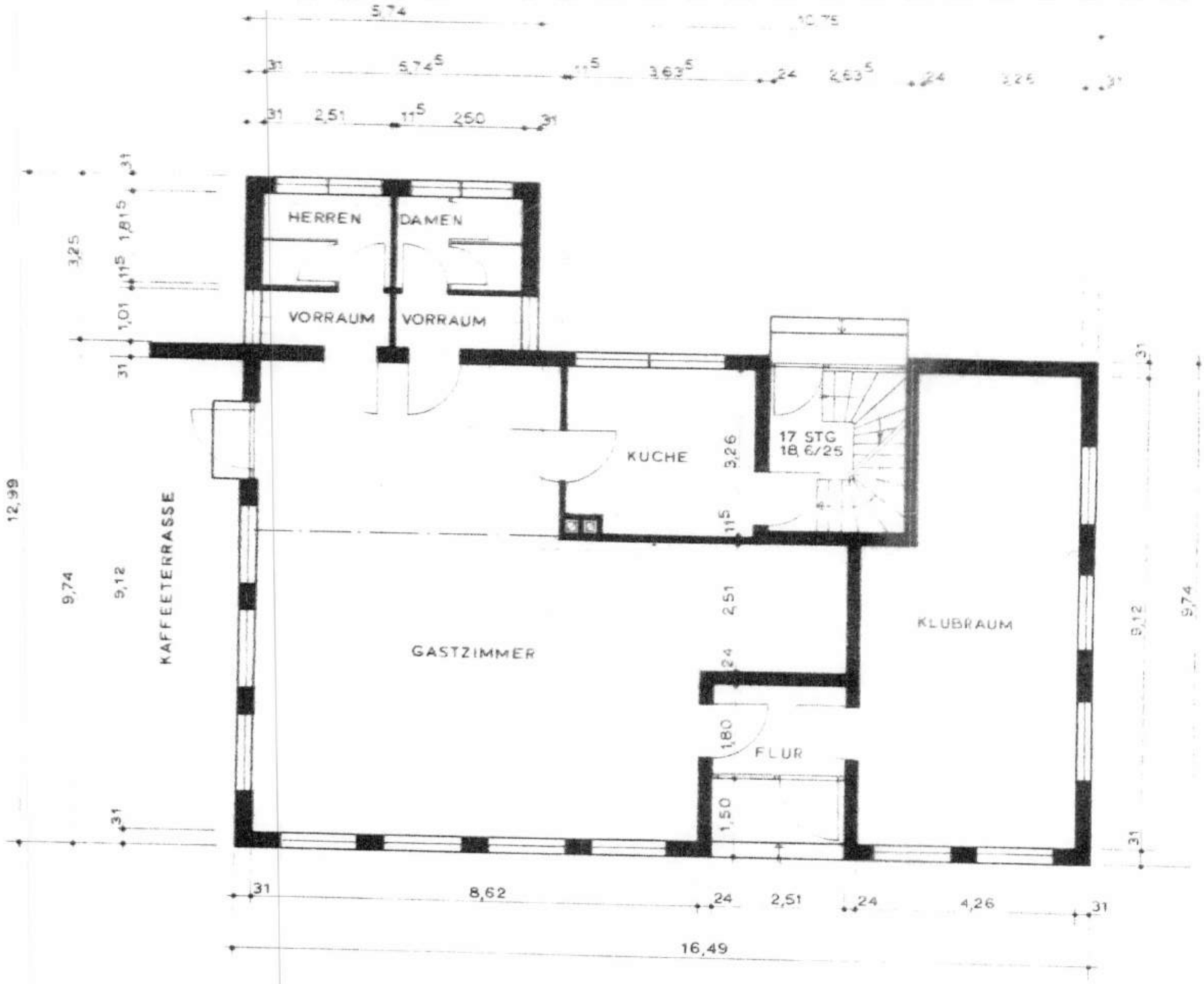
Anlage 3
Lageplan mit Stellplätzen

44-534



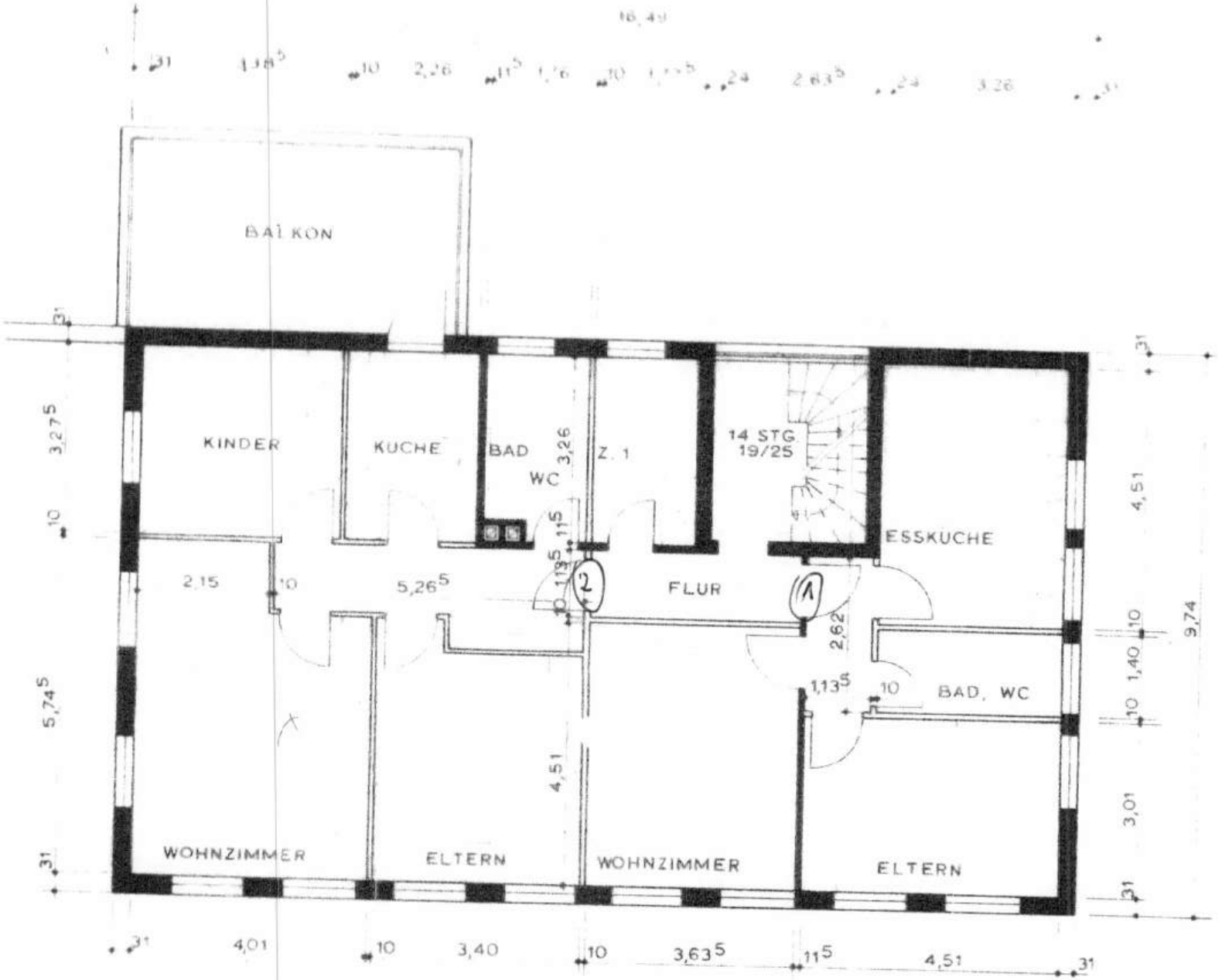
KELLERGESCHOSS

Anlage 4
Wohn- u. Geschäftshaus
Grundriss KG



ERDGESCHOSS

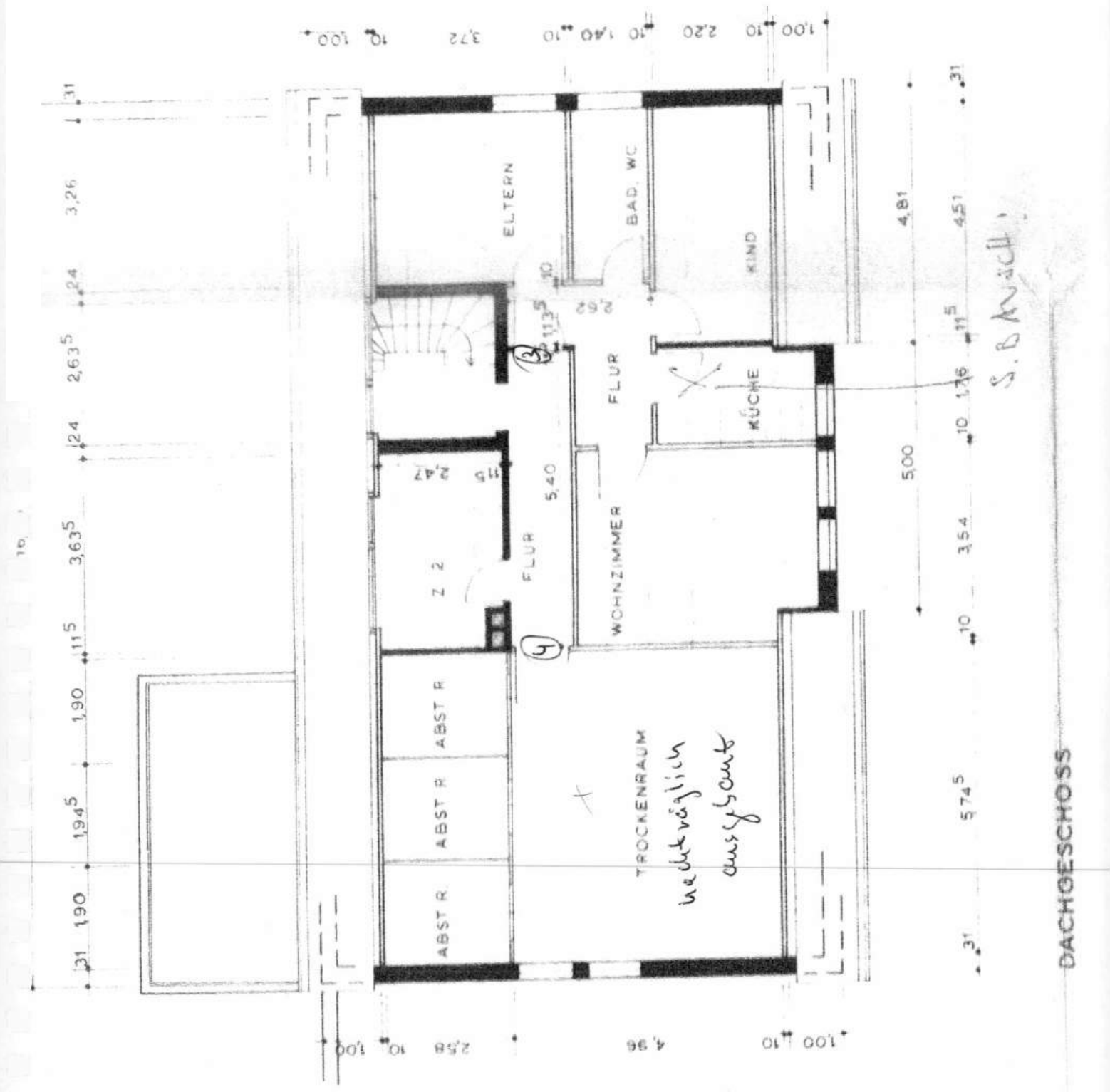
Anlage 5
Grundriss EG

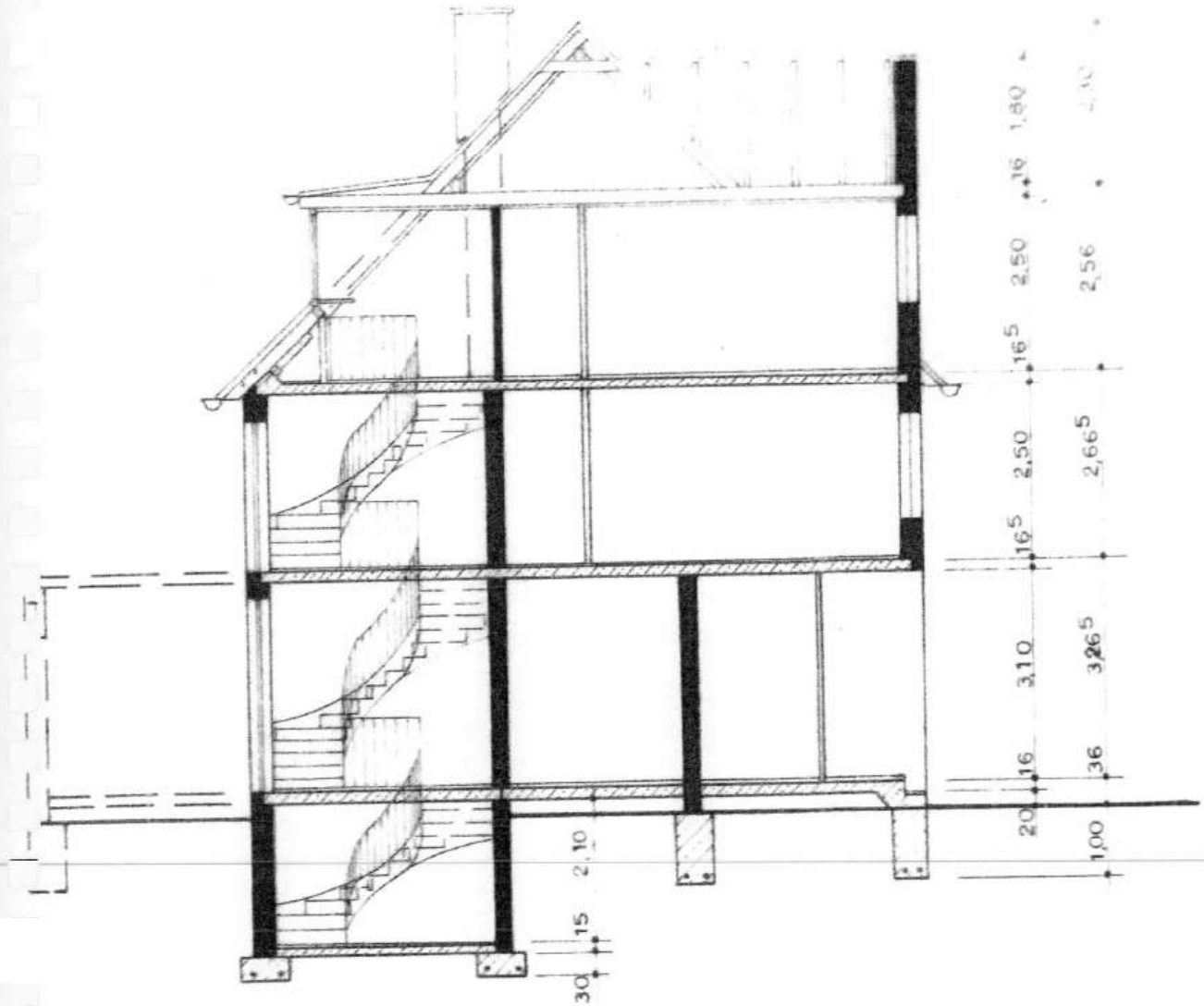


OBERGESCHOSS

Anlage 6
Grundriss OG

Anlage 7
Grundriss DG



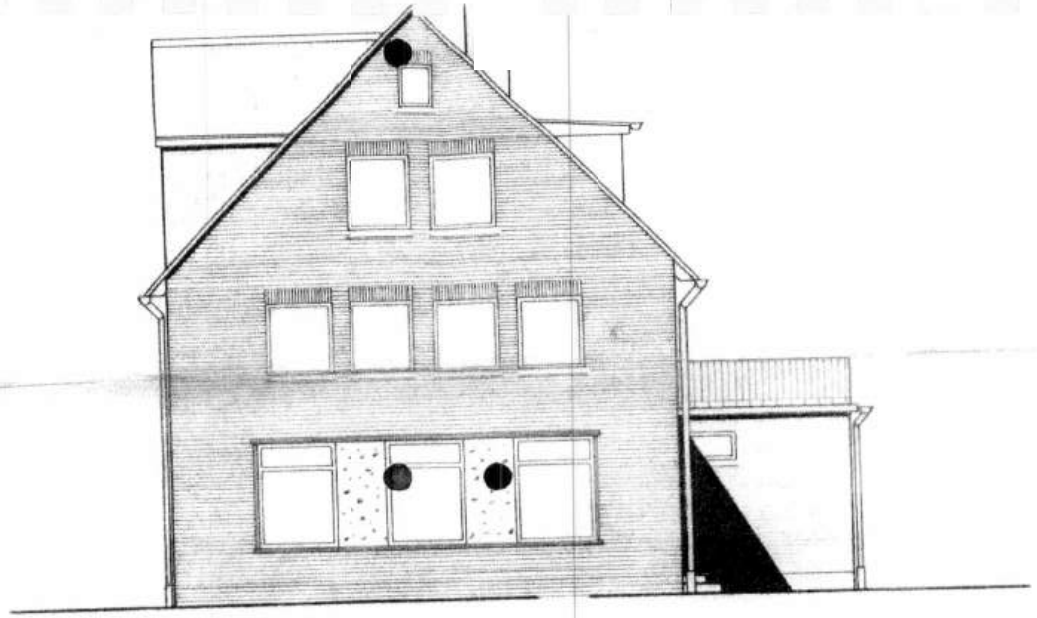


SCHNITT

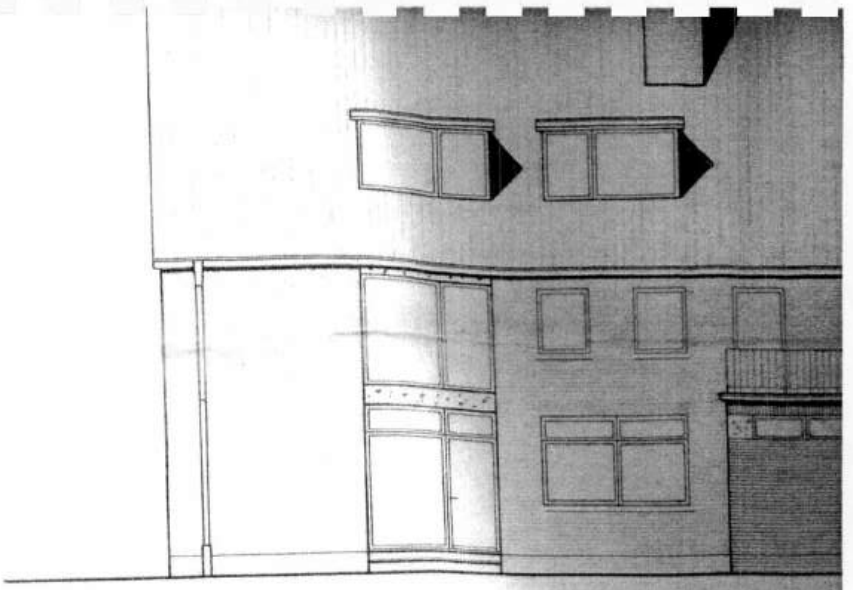
RÜCKANSICHT



ANSICHT VON SÜDEN

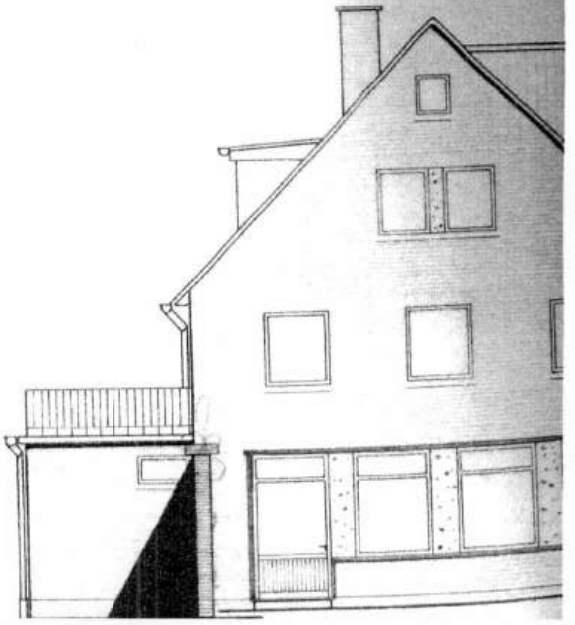


ANSICHT VON NORDEN



RÜCKANSICHT





Betr.: Baumaßnahme: Neubau - ~~Umbau - Anbau~~ XXXXXXXXX

Bauherr: .....

Bauvorhaben: Gastwirtscl

Bauort: Krempe

Anlage 10
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (3 Seiten)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962 in Verbindung mit Din 283

Lfd.[1] Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl[2]	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl.[3] bzw. Wirtsch.-R.[4] qm
	A) Erdgeschoß					
1	Eingang: 1/4x2,51x1,5o					o,94
2	Flur:2,51x1,8oxo,97					4,38
3	Gastzimmer: (8,62x5,745+5,745x 3,375+2,75x2,51)xo,97					73,54
4	Küche: (3,635x3,26./.o,7oxo,35)x o,97					11,26
5	Klubraum: (4,26x5,745+3,26x3,375)x o,97					34,41
6	Vorraum WC Damen: 2,5ox1,o1xo,97					2,45
7	WC Damen: 2,5ox1,815xo,97					4,4o
8	Vorraum WC Herren: 2,5ox1,o1xo,97					2,45
9	WC Herren: 2,5ox1,815xo,97					4,4o
1o	Treppenhaus: (3,26x1,oo+1,1oxo,6o) xo,97				3,8o	
					3,8o	138,23
	B) Obergeschoß					
11	Treppenhaus: 1,25x3,135xo,97				3,8o	
12	Flur: 3,635x1,135xo,97				4,oo	
13	Zimmer 1: 3,26x1,775xo,97		5,61			
			5,61		7,8o	
				13,41		
	Wohnung 1					
14	Flur: 2,62x1,135xo,97				2,88	
15	Eßküche: 3,26x4,51xo,97	1		14,26		
16	Bad, WC: 3,26x1,4oxo,97				4,43	
17	Schlafzimmer: 4,51x3,o1xo,97	1	13,17			
18	Wohnzimmer: 3,635x4,51xo,97	1	15,9o			
		3	29,o7	14,26	7,31	
				5o,64		

Der Architekt:

....., den 196

Zu beziehen durch: Schwarz-Druck, Kiel, Sachaustr. 4

Az. .....

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau Bauvorhaben: .....

Bauherr: ..... Bauort: .....

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962 in Verbindung mit Din 283

Lfd.[1] Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl [2]	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl.[3] bzw. Wirtsch.-R.[4] qm
	Wohnung 2					
19	Flur: (5,265x1,135+2,165xo,6o)xo,97				7,o6	
2o	Elternzimmer: (3,4ox4,51./.2,265x o,6o)xo,97	1	13,56			
21	Wohnzimmer: (4,o1x4,51+2,15x1,235) xo,97	1	2o,12			
22	Kinderzimmer: 3,385x3,275xo,97	1	1o,75			
23	Küche: 2,26x3,275xo,97	1		7,18		
24	Bad, WC: (1,76x3,26./.o,7oxo,35)x o,97				5,33	
25	Balkon: 1/4x6,oox3,4o				5,1o	
		4	44,43	7,18	17,49	
				69,1o		
	C) Dachgeschoß					
26	Treppenhaus: 1,3ox2,57xo,97				3,24	
27	Flur: 5,4ox1,135xo,97				5,95	
28	Zimmer 2: (3,635x1,42+2,5ox1,o5+ 1,135x1,o5/2./.o,7oxo,35)x o,97	1/2	7,89			
		1/2	7,89		9,19	
				17,o8		
	Wohnung 3					
29	Flur: (1,135x2,62x1,875x1,4o)xo,97				5,43	
3o	Elternzimmer: (2,67x1,o5/2)x3,26x o,97	1	1o,1o			
31	Bad, WC: 3,26x1,4oxo,97				4,43	
32	Kinderzimmer: (1,15x1,o5/2)x4,51x o,97	1/2	7,33			
33	Küche: 1,76x2,99xo,97			5,1o		
34	Wohnzimmer: (3,54x4,49./.o,79xo,6o ./.1,o5/2xo,6o)xo,97	1	14,65			
		2 1/2	32,o8	5,1o	9,86	
				47,o4		

Der Architekt:

....., den 196

Az. .....

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau Bauvorhaben: .....

Bauherr: ..... Bauort: .....

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962 in Verbindung mit Din 283

Lfd.[1]) Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl [2])	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl.[3]) bzw. Wirtsch.-R.[4]) qm
	Zusammenstellung					
	1) Gewerbliche Nutzfläche 138,23 m²					
	2) Wohnfläche:					
	a) Erdgeschoß 3,80 m²					
	b) Obergeschoß 13,41 m² 50,64 m² 69,10 m²					
	c) Dachgeschoß 17,08 m² 47,04 m²					
	insgesamt 201,07 m²					

Gesehen
Brunsbüttelkoog, den 11. Sept. 1967

Krempe, den 4. August 1967

Der Architekt:

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - ~~Umbau - Anbau~~ XXXXXXXXX

Bauherr:

Bauvorhaben: Gastwi:

Bauort: Krempe

Anlage 11
Berechnung des
umbauten Raumes

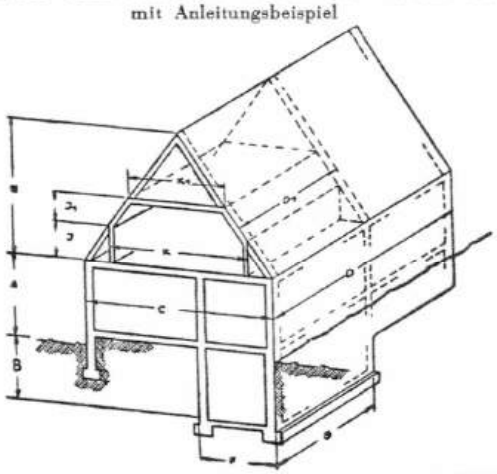
Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50

mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen
(~~1/1. 3/4. 2/3. 1/2. 1/3.~~ 1/4. ~~0~~ X)

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen
(~~1/1. 3/4.~~ 2/3. ~~1/2. 1/3. 1/4. 0~~ XXXXXXXX)

Bebaute Fläche: 179,27 qm



Vollgeschosse + Kellergeschoß D · C · (A + B)

Bei Teilunterkellerung:
Vollgeschosse + Sockel D · C · A

Erdgeschoß:

(16,49x9,74+5,74x3,25)x(3,265+0,36) = 649,85

Obergeschoß: 16,49x9,74x2,665 = 428,03

1.077,88

	Hauptgebäude	Nebengebäude
=	1.077,88 m³	m³

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß — Sockel G · F · B

(9,115x3,685+4,365x1,75)x(2,26./.0,36) = 78,33

=	+ 78,33 m³	+ m³

Dachgeschoß ausgebauter Teil $D_1 \left(K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$

$10{,}435 \times \left(7{,}72 \times 1{,}30 + \frac{7{,}72 + 4{,}58}{2} \times 1{,}26\right) = 185{,}64$

$5{,}00 \times \left(\frac{1{,}01 \times 1{,}30}{2} + \frac{2{,}56 \times 2{,}50}{2}\right) = 19{,}30$

204,94

=	+ 204,94 m³	+ m³

Dachgeschoß nicht ausgebauter Teil $\frac{1}{3} \cdot \left(D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x \right)$

$1/3 \times \left(16{,}49 \times 9{,}74 \times \frac{4{,}86}{2} + \frac{2{,}56 \times 2{,}50}{2} \times 5{,}00 + \frac{5{,}00 \times 2{,}30}{2} \times 2{,}50 + 1/3 \times \frac{5{,}00 \times 2{,}30}{2} \times 1{,}90 ./. 204{,}94\right) = 73{,}12$

=	+ 73,12 m³	+ m³
umbauter Raum im einzelnen =	1.434,27 m³	m³
Für ..... Stück gleichartige[1]) Hauseinheiten zusammen =	--- m³	m³
umbauter Raum zusammen =	1.434,27 m³	
davon gewerblicher Teil[2]) =	649,85 m³	

Krempe, den 4. Aug. 1967

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.

Anlage 12
Baubeschreibung (2 Seiten)

Baubeschreibung

(Vollständig ausfüllen!)

Betr.: Baumaßnahme: Neubau — ~~Umbau — Anbau~~

Bauvorhaben: Gastwirtschaft mit 3 Wohnungen

Bauherr: .....

Bauort: Krempe

1. Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / in Ausführung / vorgesehen

1.12 Abwässerbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen als - Mischsystem - Trennsystem - Regenabwässerkanal // Klärgrube-Sickergrube

1.13 Trinkwasserversorgung: Anschluß an öffentl. Wasserleitung vorhanden / vorgesehen // Brunnen mit oder ohne Wasserleitung

1.14 Elt-Versorgung: bereits vorhanden / vorgesehen Gasversorgung: bereits vorhanden - vorgesehen

1.2 Baugrund (Zutreffendes unterstreichen)

1.21 Tragfähigkeit: ausreichend - besondere Gründung erforderlich

1.22 Grundwasserstand: m 1,5o unter Terrain, besondere Dichtung erforderlich. Schichtwasser - Ringdrainage erforderlich

2. Wohngebäude - ~~Putzbau~~ - Rohbau - ~~Beton - Holz - Bergbau~~

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = 5o / 1oo cm Betongüte B 16o

2.2 Wände

2.21 Kellerwände: dick 11,5/24/31 cm, aus Beton B --- KSV --- oder ---

2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z. B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rapputz + KSL 1,4/150/3 DF + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h°/kcal

11,5 cm VMZ 1,8/15o+2x1cm Hartschaumplatten+17,5 cm KSL 1,4/15o/3 DF +1,5 cm Putz = 1,28 m²h°/kcal

2.23 Geschoßinnenwände: tragend 24 cm aus KSV 1,8/15o nicht tragend 11,5 cm aus KSV 1,8/15o

2.24 Wohnungstrennwände: 24 cm dick, aus KSV Rohwichte mit Putz kg/m² oder ---

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. einschl. Fußbodenbelag angeb.)

2.31 Kellerdecken (z. B.: Stahlbetonplatte, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hobeldielen a. Lagerh. = 0,80 m²h°/kcal)

2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.: Tonrippendecke, Sillan SP/T 9o, 15 mm, 3,5 cm Estrich, PVC-Belag = o,78 m²h°/kcal

2.312 „ Küchen: wie 2.311

2.313 „ Bädern; Fluren u. Abstellr.: wie 2.311

2.32 Unterer Abschluß bzw. Fußböden, nicht unterkell. Aufenthaltsr.: 16 cm Unterbeton, Isolieranstrich 2-mal, sonst wie 2.311 = o,6o m²h°/kcal

2.33 Wohnungs(trenn)decken (z. B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Platte, 3,5 cm Estrich, 1,8 cm Parkett = 0,65 m²h°/kcal)

2.331 unt. Wohn- u. Schlafr.: wie 2.311

2.332 „ Küchen: wie 2.311

2.333 „ Bädern: wie 2.311

2.334 „ Fluren u. Abstellr.: wie 2.311

2.34 Decken über Durchfahrt., offenen Nutzräumen o. ähnl.:

2.35 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch., auch hinter den Abseitenwänd. wie 2.311

2.4 Dachausbau

2.41 Abseitenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeb., DIN 4108, Tafel 1 + 4 beachten)

1,5 cm Putz + 1o cm Bimssteine

2.42 Dachschrägen, Decken unter Spitzböden: 18 mm Rigips-Bauplatten, Sillan-Steinwolle SMB II 3o mm = o,81 m²ho/kcal

2.5 Feuchtigkeitsschutz der Wände
2.51 waagerechte Sperrschichten aus 5ooer Isolierpappe
2.52 senkrechte Sperrschichten aus Glätteputz im Keller

2.6 Treppen
2.61 Spitzbodentreppe aus Leiter vom Trockenboden

2.7 Putz
2.71 Sockelputz, glatt - Waschputz -
2.72 Außenputz doppellagig - Dichtungsmittel - glatt oder rauh - Kalkzementputz - Edelputz - sonstige Verkleidung
2.73 Wand- + Deckenputz, glatt oder gefilzt

2.8 Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen, rot-braun

2.9 Anstricharbeiten (Voranstrich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebearbeiten, Steinemaille)
2.91 Innenwandanstrich Binderfarbe
2.92 Wandbelag in Bad u. Küche: keram. Kacheln
2.93 Fenster, innen Emaillelack
2.94 Fenster, außen Emaillelack

3. Ausstattung	Mindestausstattung nach WFB 62	Zusätzliche Ausstattung	
	Zutreffendes unterstreichen*)		
3.1 Fenster			
3.11 in Haupt-Wohnräumen	Doppel- oder Verbundfenster; oder Doppelscheiben *)		
3.12 in Aufenthaltsräumen			
3.13 in sonstigen Räumen	Einfachfenster		
3.2 Sanitäre Anlagen			
3.21 Bad, Dusche u. W.C.	Badewanne oder Dusche, Kohle-, Gas-, Elt-, Badeöfen, Waschbecken, W.C., Warmwasserversorgung,*) Spritzwasserschutz der Wände im Umkreis d. Objekte.		
3.22 Küche bzw. Kochraum	Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ausguß		
3.23 Innenentlüftung nach DIN 18017	Bad, W. C., Küche	mechan. Lüftung	
3.3 Heizung			
3.31 Wohn-, Schlafräume, Küchen	Kohle-, Gasöfen, Ölöfen (Eisen-Kachelofen), Mehrraum-Kachelofenheiz., Zentr. Warmwasserheiz. m. Koksfeuerung	zentrale Ölofenheizung - Ölfeuerungsanlage, Kessel für Koks und Öl - Gasfeuerung - Gasthermen - Fernheizung	
3.32 Bäder	Kohle-, Gas-, Eltöfen *)		
3.4 Elt-Anlage	Anschluß in allen Räumen; in Küchen, Wohn- und Schlafräumen außerd. mind. je 1 Steckdose; bei Mehrfam.-Häusern je Wohnung eine Rundf.-Steckdose (Gem.-Ant.) sowie autom. Treppenhausbel. u. Hausklingelanl.	Fernsehantenne Telefon	
3.5 Kücheneinrichtung	Kohle-, Gas- oder Eltherd (Wenn Kohleherd, Anschl. f. Gas- o. Eltherd vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speiseschr. *). Bei Kochr. bis 8,00 qm vollst. Inneneinricht., Geschirrschrank - Wandhangeschrank - Arbeitsplatte mit Unterbauschrank*)		
3.6 Sonstiges	Hausbriefkästen, Waschküchen, Trockenböden, Abstellboden, ggf. 2,0 qm Abstellraum innerh. d. Wohnung, Fahrradraum, Kellerräume oder Kellerersatzraum, Abstellräume 0,5 qm	Waschmaschine*) Kühlschränke*)	

Diese Spalte nicht ausfüllen

4. Nebengebäude ~~Kutzbau~~ Rohbau - ~~freist.~~ o. angeb. als ~~Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. KS, Kesselhaus, Wäschereigeb.~~ WC-Räum
4.1 Wände 31 cm dick, aus wie Wohnhaus Dacheindeckung

5. Außenanlagen
5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus gemauete Wand und Zaum
5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze, PKW-Einstellplätze Betonplatten
5.3 Gartenanlage:
5.4 Zugangswege aus Betonplatten
5.5 Hofbefestigung aus Betonplatten

6. Sonstige Betriebseinrichtung u. Wirtschaftsausstattung wie Öltanks, Personenaufzug, Müllschlucker, Waschmaschinenanlagen, Rasenmäher, Gartengerät usw.*)
Öltank

Gesehen
Brunsbüttelkoog, den 11. Sept. 1967

Krempe, den 4. August 1967

Der Bauherr:

Hinweis: Der Vordruck ist maschinengerecht Schreibfluchtlinie auf Grad 30. Zeilenschaltung 1½fach.

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Punkt 17 bis 38: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in der für die Ausfül prüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Anlage 13
Baubeschreibung Anbau
(5 Seiten)

Baubeschreibung

①	**Bauherr**	
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	Krempe, Am Markt 12
③	zum Bauantrag vom	22. 7. 68. als Nachtrag zum
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Bauschein 11/15-42/68
⑤	**Baugrundstück** Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	
⑥	Straßenbau	☒ vorhanden ☐ in Ausführung ☐ vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	☒ vorhanden als ☐ vorgesehen als ☐ Mischsystem ☐ Trennsystem ☐ Regenabwasserkanal ☐ Klärgrube ☐ Sammelgrube (abflußlos) ☐ Biologische Kläranlage
⑧	Trinkwasserversorgung	☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden ☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
⑨	Elektrische Versorgung	☒ vorhanden ☐ vorgesehen
⑩	Gasversorgung	☐ vorhanden ☐ vorgesehen
⑪	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.11 bis 2.13)	Sandboden mit Lehm
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ca. 1,5 kg/cm²
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen	/
⑭	Grundwasserstand	/ m unter Terrain
⑮	Drainageart	/
	Gebäude-Rohbau	
⑯	Fundamente	Streifenbankette in B 120
⑰	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	/

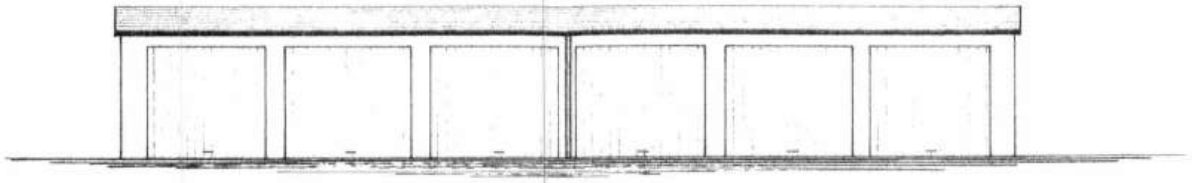
	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß	
18	a) Wandaufbau	Straßenseite in Verblend wie Wohnhaus Seiten- u. Rückseite als Putzbau
19	b) Material und Farbe	mit 17,5 cm KSL
	..... Obergeschoß	
20	a) Wandaufbau	
21	b) Material und Farbe	
	..... Obergeschoß	
22	a) Wandaufbau	
23	b) Material und Farbe	
	Dachgeschoß (Giebel, Drempel)	
24	a) Wandaufbau	
25	b) Material und Farbe	
26	Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Brandwände	
	Zwischenwände	
27	a) tragende	
28	b) nicht tragende	11,5 cm KSL / "
	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	
29	Kellerdecken	
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	10 cm Beton B 160
31	Wohnungs(trenn)decken	
32	Decken über Durchfahrten	
33	Decken unter Durchfahrten	
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	

35	Dach Konstruktion	Wellasbestplatten auf Latten u. Sparren
36	Eindeckung (Material und Farbe)	grau
37	Dachschrägen, Decken unter Spitzbogen	/
38	Abseitenwände	/
39	Treppen (Ausführung mit Angaben bei der Geländerausbildung) Außentreppen	/
40	Kellertreppen	/
41	Geschoßtreppen	/
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	/
43	Schornsteine Ausführung, Querschnitt, wirksame Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	/
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	/
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	500 ter Bitumenpappe
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	Imprägnierung
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	/
48	Feuer (DIN 4102)	/
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	/
	Gebäude-Ausbau	
50	Fenster Material, Konstruktion und Verglasung	/

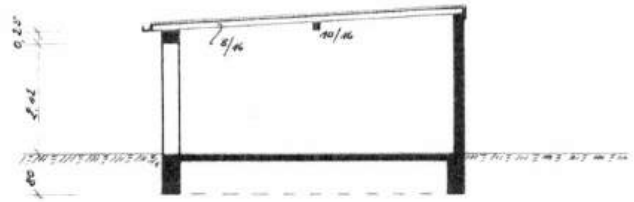
	Türen (Material, Beschlag, Konstruktion)	
(51)	im Kellergeschoß (Treppenraumabschluß)	
(52)	Wohnungsabschlußtüren	Garagentore: Stahl-Kipptore
(53)	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch-, und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	
(54)	Heizung Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	
(55)	Heizraum (Wände, Decken, Türen und Fenster)	
(56)	Be- und Entlüftung des Heizraumes	
(57)	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Türen und Fußböden)	
(58)	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to / l	
(59)	Behälteranlage nach DIN	☐ oberirdisch ☐ unterirdisch
(60)	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	
(61)	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	
(62)	Gasanlagen Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung und Raumheizer	

63	Aufbewahrungs- und Abstellraum in der Wohnung für a) Lebensmittel	
64	b) sonstige Gegenstände	
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in qm	
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in qm)	
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen	
	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehrungen (Höhe, Bauart)	
68	Straßeneinfriedigung	
69	Seitliche und hintere Einfriedigung	
70	Anzahl der Kfz-Einstellplätze	6
71	Wohnwege, Zugangswege, Hofbefestigungen	Beton
72	Anlagen für feste Abfallstoffe	
73	Arbeits- und Lagerflächen	
74	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kleinkinder (in qm)	
	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
75	Ort, Datum	Krempe / Itzehoe, 3. 9. 71.
	Unterschrift	des Bauherrn — Verfassers / Architekten

bauaufsichtlich geprüft:
Itzehoe, den - 9. 11. 71
Der Landrat
des Kreises Steinburg
als untere Bauaufsichtsbehörde
Amtsrat



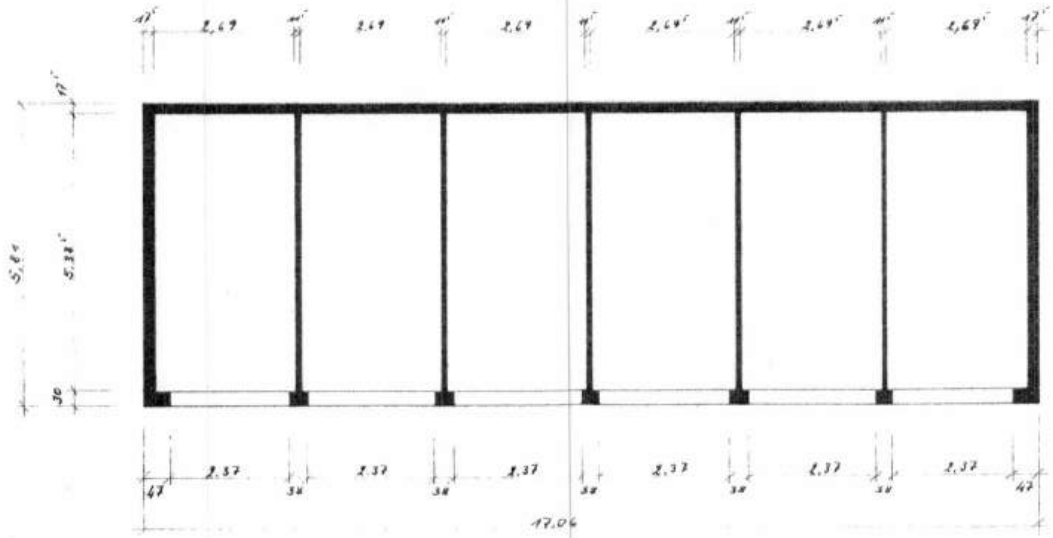
— Ansicht —



— Schnitt —

Nachtrag zum Bauschein Nr. 11 / 1542 / 68
vom 22. 7. 68 für die genehmigten 6 Garagen in konventioneller Massivbauweise.

— 1 : 100 —



— Grundriß —

Krempe / Itzehoe, Sept. 1971

Bauaufsichtlich geprüft:
Itzehoe, den - 9. 11. 71
Der Landrat
des Kreises
als untere Bau

Anlage 14
Garagenanlage
Grundriss, Ansichten und Schnitt

Satzung der Stadt Krempe

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

"Altstadt" in Krempe gemäß § 142 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 16.11.2021 folgende Satzung erlassen:

§1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) In dem durch diese Sanierungssatzung erfassten Gebiet der Altstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und zum Teil neugestaltet werden. Das Gebiet wird als

Sanierungsgebiet Altstadt

förmlich festgelegt.

(2) Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in der nachfolgenden Übersichtskarte und in der Anlage 1 dargestellt. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Teilgebiete nach Absatz 2.



§2 Sanierungsverfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen bezeichneten Teilgebieten in den nachfolgenden Verfahren durchgeführt:

Teilgebiet 1 (grau unterlegt) nach dem umfassenden Verfahren gem. § 144 Abs.1 und 3 BauGB

Teilgebiet 2 (**gestrichelte Abgrenzung**, **ohne** den grau unterlegten Bereich) nach vereinfachtem Verfahren gem. § 142 Abs.4 BauGB

(2) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs Anwendung.

(3) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.

§3 Genehmigungspflichten
Für alle Teilgebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

§4 Befristung
Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, so kann sie durch Beschluss der Ratsversammlung verlängert werden.

§5 Inkrafttreten der Sanierungssatzung
Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise (Bestandteil der Satzung):
Unbeachtlich wird nach § 215 Abs. 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden ist.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 3 GO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Krempe geltend zu machen.

Auf die Vorschriften der § § 152-156 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die Satzung sowie die Anlage können ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung im Amt Krempermarsch, Birkenweg 29, 25361 Krempe während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden.

Krempe, 15.12.2021

Bürgermeister

CityBasics

25361 Krempe , Holst, Am Markt 12

geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (2.429)
Fläche	1.055,00 km²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km²
PLZ-Bereich	25361
Gemeindeschlüssel	01061055

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

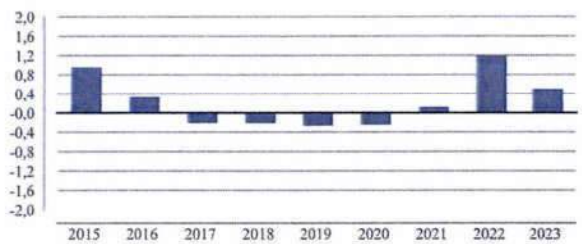
BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

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



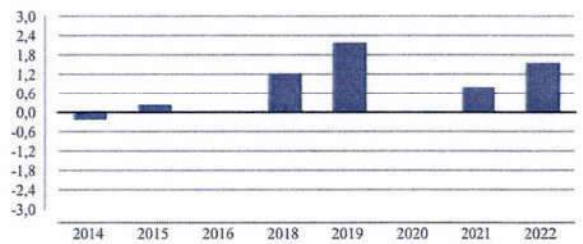
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



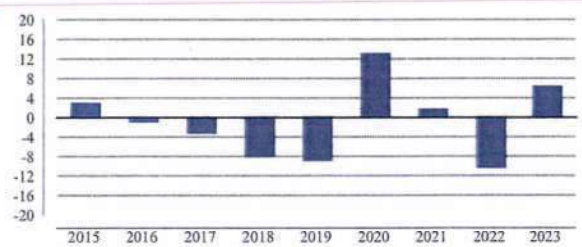
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



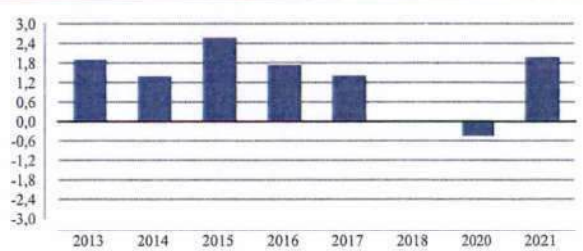
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03581683 vom 31.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025