

Sachverständigenbüro

Gerhard Hautmann

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Büro Süd:
Rathausstraße 137
68519 Viernheim
Tel.: 06204 - 931 90 00

Büro Nord:
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 - 83 79 63

E-mail: sv-ghautmann@t-online.de
Internet: www.sv-ghautmann.de

Auftraggeber:
Aktenzeichen
Gutachten Nr.:
Erstelldatum:

Amtsgericht Itzehoe
28 K 17/23
009/202
21.02.2026

❖ Von der **Industrie- und Handelskammer (IHK)** zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

❖ Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (S), **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-384



Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des gewerblichen und teils bewaldeten Grundstücks Hafenstraße 23 in 25524 Itzehoe.



Der Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks beträgt zum Stichtag am 15.10.2025

80.000,00 €

- achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten einschließlich Anlagen, Ausfertigung Nr. 1 von 2

Inhalt

I.	Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung	3
1.	Auskünfte	3
2.	Kurzzusammenfassung	4
II.	Gutachten	5
1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Großräumige Lage	7
2.2	Ortsbeschreibung	7
2.3	Kleinräumige Lage	8
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.4.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	14
3.2.	Wohn- und Hallengebäude	15
3.2.1	Allgemeine Beschreibung	15
3.2.2	Bauzahlen	15
3.2.3	Bilder	16
3.3.	KFZ – Werkstatt	17
3.3.1	Bauliche Merkmale	17
3.3.2	Bauzahlen	18
3.3.3	Bilder	18
3.4	Außenanlagen	19
3.5	Gesamteinschätzung	19
4.	Wertermittlung	21
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.	Bodenwert des bebauten Teilgrundstücks	23
4.2.1	Grundlage der Bodenwertschätzung	23
4.2.2	Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks	23
4.2.3	Merkmale des Bewertungsgrundstücks	23
4.2.4	Schätzung des Bodenwerts	24
4.3.	Ertragswertverfahren (KFZ - Werkstatt)	26
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.3.2	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	26
4.3.3	Bewirtschaftungskosten	27
4.3.4	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor	27
4.3.5	(vorläufiger) Ertragswert	29
4.4.	Liquidationswert des Wohn- und Hallengrundstücks	29
5	Sondergutachten	31
6	Wertzusammenstellung	31
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
8	Marktanpassung	32
9	Verkehrswert	34
	Anlagen	36
Nr. 1	Altlastenverdacht/Entkräftung	36
Nr. 2	Planungsrechtliche Auskunft	37
Nr. 3	Bruttogrundfläche	38
Nr. 4	Nutzfläche der KFZ - Werkstatt (Zusammenstellung)	38
Nr. 5	Bauzeichnungen	39
Nr. 6	Sonstige Bilder	41
Nr. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	42

I. Auskünfte für das Gericht und Kurzzusammenfassung

1. Auskünfte

- a.) Nach den Informationen zum Ortstermin ist die KFZ - Werkstatt an _____ als Inhaber der Firma _____ zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 500 € monatlich vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Es handelt sich um einen Gewerbemietvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.
- b.) In der gewerblichen Nutzung wird eine KFZ – Werkstatt betrieben. Der Inhaber ist unter Buchstaben a.) benannt.
- c.) Die Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden sich im Eigentum des Mieters.
- d.) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- e.) Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen und/oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- f.) Verdacht auf Hausschwamm war nicht erkennbar.
- g.) Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister ist _____, wohnhaft 25548 Kellinghusen.

2. Kurzzusammenfassung

Das Grundstück liegt in südwestlicher Ortsrandlage der Kreisstadt Itzehoe, im Kreis Steinburg und in Schleswig-Holstein. Bauplanungsrechtlich handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Das Grundstück verfügt über Mischwaldbesatz. Die baulichen Anlagen bestehen aus einer vermieteten KFZ – Werkstatt und einem abgängigen Wohn- und Hallengebäude. Die Grunddaten und Ergebnisse der Berechnung sind im Folgenden tabellarisch zusammengefasst.

Objekt	Gewerbe- und Waldgrundstück
Grundstücksgröße	13.895 m ²
Bodenrichtwert (01.01.2022)	50 €/m ²
Davon Mischwald	6.280 m ²
Davon bestandsgeschützte Baufläche ca.	1.500 m ²
Davon nicht bestandsgeschützte Fläche ca.	6.115 m ²
Bebauung	Ehemaliges Wohn- und Hallengebäude
Baujahr geschätzt	vor 1925
Baulicher Zustand	wirtschaftlich verbraucht
	KFZ/Pflegehalle
Baujahr ca.	1974
Veränderungen	Umbau zu KFZ – Werkstatt ca. 2000
Privatrechtliche Situation	vermietet, NKM 500 € monatlich
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd.	15 Jahre
Baulicher Zustand	ausreichend
Nutzfläche ca.	145 m ²
Zusammenfassung der Teilwerte:	
Waldfläche inkl. Aufwuchs lt. Sondergutachten	11.294 €
Bodenwert nicht bestandsgeschützter Bereich	76.438 €
Ertragswert Teilbereich KFZ - Werkstatt	52.806 €
Liquidationswert (diskontiert) Teilbereich Wohn- und Hallengebäude	-51.642 €
Summe der Teilwerte	88.896 €
Marktanpassungsfaktor (geschätzt)	-10 %
Verkehrswert gerundet	80.000 €

II. Gutachten

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Itzehoe

Beschluss vom: 18.07.2023

Bewertungstichtag: 15.10.2025

Grundbuch (auszugsweise):	Grundbuch von	Itzehoe
	Blatt	2325
	Bestandsverzeichnis Nr.	10
	Gemarkung	Itzehoe
	Flur	8
	Flurstück	31/14
	Wirtschaftsart	Betriebsfläche
	Lage	Hafenstraße 23
Größe	13.895 m ²	

Eigentümer: 1
2
3
4
-in Erbengemeinschaft-

Gutachtenzweck: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74 a Nr. 5 ZVG).

Gutachtenumfang: Nach den Versteigerungsbedingungen des ZVG bleiben Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Ortsbesichtigungen: Die Ortsbesichtigungen wurden am 15.05.2024 und am 15.10.2025 durchgeführt.

Ortstermin am 15.05.2024:

Anwesend waren _____, sowie der Unterzeichner. Besichtigt wurden das Wohn- und Hallengebäude sowie das Grundstück. Die KFZ-Werkstatt war aufgrund der Abwesenheit des Mieters nicht zugänglich und konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden.

Ortstermin am 15.10.2025.

Anwesend waren _____, _____, der öffentlich bestellte und vereidigte Forstsachverständige _____ sowie der Unterzeichner.

Im Rahmen dieses Termins wurden die Waldflächen durch den Forstsachverständigen in Augenschein genommen. Der Unterzeichner führte ergänzend ein Teilaufmaß des Wohn- und Hallengebäudes durch.

Die KFZ-Werkstatt war auch zu diesem Termin aufgrund der Abwesenheit des Mieters nicht zugänglich und konnte wiederum nur von außen besichtigt werden.

Die fehlende Innenbesichtigung der Werkstatt wurde bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Sondergutachten:

Das Amtsgericht hat Herrn SV als Sonderfachmann zur Bewertung der forstwirtschaftlichen Teilflächen des Grundstücks bestellt.

Die Ausführungen des Forstsachverständigen stellen einen eigenständigen Bestandteil des Gesamtgutachtens dar und fallen vollumfänglich in den Verantwortungsbereich des Verfassers.

Das **Ergebnis** des Sondergutachtens ist diesem Gutachten **ist unter Nr. 5, S. 32** abgebildet. Soweit im vorliegenden Gutachten Bezug auf die Waldflächen genommen wird, erfolgt dies unter Zugrundelegung der Feststellungen des Sondergutachtens; dieses dient insoweit als Anknüpfungstatsache und ist in der Akte einsehbar.

Unterlagen und Informationen:

Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchablichtung vom 04.07.2023 (Bestandsverzeichnis, Abt. I und Abt. II)
- Liegenschaftskarte mit Flurstücksnachweis vom 03.01.2025

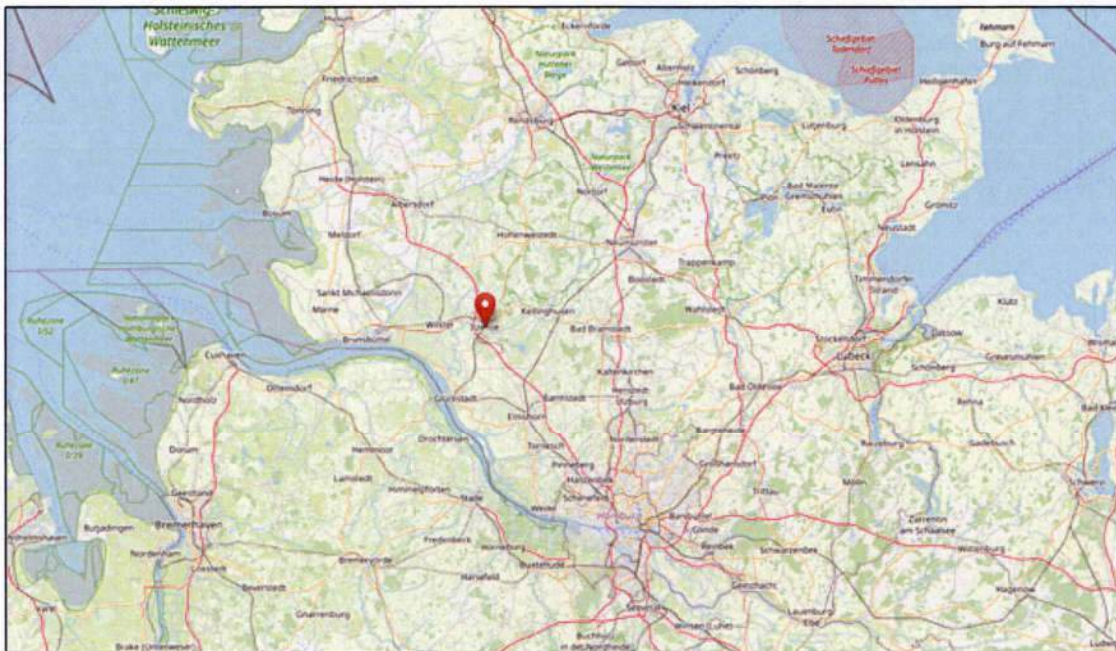
Durch den Unterzeichner wurden folgende Unterlagen beschafft und Recherchen durchgeführt:

- Baubehördliche Auskünfte zu Baulasten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Bauplanungsrechtliche Auskunft
- Bodenrichtwert nach der Bodenrichtwertkarte für den Kreis Steinburg, Stichtag des Richtwerts ist der 01.01.2024
- Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Steinburg 2024.
- Recherchen bei einschlägigen Immobiliendienstleistern (z. B. Immobilienscout24 u. a.).

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Steinburg	
Stadt	Kreisstadt Itzehoe, mit rd. 31.000 Einwohnern	
Verkehrsanbindung	Nächste Autobahn	A 23
	Nächste Bundesstraßen	B 5, B 77, B 206
	Regionalverbindungen	B 5, B 77, B 206, B 430
	DB-Bahnhof	Itzehoe
	ÖPNV	über Busverbindungen
Entfernungen	Landeshauptstadt Kiel	rd. 73 km
	Hamburg	rd. 60 km



Ausschnitt aus der Landkarte (unmaßstäblich) / Copyright open street map.

2.2 Ortsbeschreibung

Itzehoe ist nach dem zentralörtlichen System als Mittelzentrum einzuordnen. Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf. Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können in den nächsterreichbaren Oberzentren gedeckt werden. Das sind Kiel, Neumünster und Hamburg.

Die Kreisstadt verfügt über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zur beruflichen und privaten Lebensgestaltung. Kulturelle Angebote, das städtische Vereinsleben und das örtliche und regionale Umfeld bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Wirtschaftliche Schwerpunkte der Stadt bilden mittelständische Industrie- und Gewerbeansiedlungen, das IZET, Handwerksbetriebe sowie Handel, Banken und Versicherungen.

2.3 Kleinräumige Lage

Ortslage:	Das Grundstück liegt in südlicher Stadtrandlage und in kurzer Entfernung zur Stör.
Adresslage:	Hafenstraße 23
Umgebung:	Gewerbliche Bebauung
Immissionen:	Nachhaltige Immissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht auffällig. Betriebsgeräusche und Staubentwicklung durch die südlich angrenzende Getreidemühle können nicht ausgeschlossen werden.



Auszug aus der Stadtkarte (unmaßstäblich) - copyright by open street map -

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundstücksbelastungen:	Abt. II: Keine werterheblichen Eintragungen. Abt. III: Eintragungen wurden nicht bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon

	ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wurden nicht bekannt.
Mietverträge:	Im nordwestlichen Bereich ist eine Halle an als Inhaber der Firma vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 500 €. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Nach den Informationen zum Ortstermin handelt es sich um einen Gewerbemietvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.
Nutzung zum Stichtag:	Kfz-Werkstatt, wirtschaftlich verbrauchtes und leerstehendes Wohn- und Hallengebäude.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

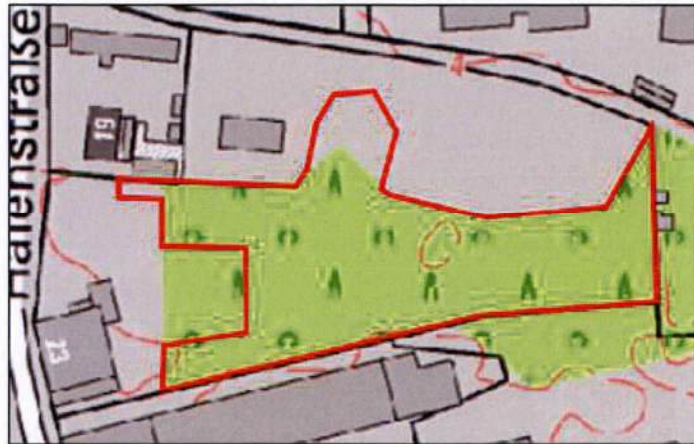
Baurecht:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe weist das Grundstück als gewerbliche Baufläche (G) aus. Bauplanungsrechtlich liegt das Grundstück im nicht überplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB (vgl. planungsrechtliche Auskunft, Anlage 2).
Bauvorlagen:	In der Bauakte sind folgende Bauvorlagen dokumentiert: • Einbau eines Lagerbehälters vom 03.09.1971 • Baugenehmigung 683/74 zum Neubau einer KFZ – Pflegehalle und Erstellung der Entwässerungsanlagen • Umbau einer KFZ - Pflegehalle zur KFZ – Werkstatt vom 20.06.2000 • Baugenehmigung 569/68 zum Neubau einer Schrottgrube (Red. Anm. Wohn- und Hallengebäude)
Baulasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Stadtbauamts der Stadt Itzehoe vom 06.10.2023 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.
Denkmalschutz:	Besteht nicht

2.4.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.5 Tatsächliche Eigenschaften

Ausrichtung:	Von Osten nach Westen
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig, nach Osten verjüngend.
Breite ca.:	Westlich ca. 55 m, östlich ca. 28 m.
Tiefe ca.:	90 m
Topografie:	Leicht uneben
Grundstücksgröße:	13.895 m ²
Grundstücksqualität	7.615 m ² baureifes Land, voll erschlossen. 6.280 m ² Mischwald.



Quelle: Gutachten SV Bubl, Nr. I. 1. (Bestandsdaten und Beschreibungen).

Waldumwandlung:	Das Gutachten des Forstsachverständige führt unter Ziffer III (Seite 8) aus:
-----------------	--

„III. weitere bewertungsrelevante Faktoren

Grundsätzlich musste auch geprüft werden, ob auf der jetzigen mit Wald bestockten Fläche wieder die ehemalige Nutzungsart Betriebsfläche entstehen kann. Somit könnte sich eventuell der Wert des Areals erhöhen, natürlich unter Berücksichtigung der behördlich festgesetzten Ausgleichszahlungen für den Waldentzug.

Hierzu wurde eine Voranfrage zur Waldumwandlung an die Untere Forstbehörde für den Kreis Steinburg gestellt.

Aufgrund der rein privaten Absichten einer Waldumwandlung ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wald vorrangig einzustufen. Insofern konnte forstbehördlicherseits keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden.“

Vorgehensweise: Anknüpfend an die gutachterlichen Ausführungen des SV Bubel wird für die Zwecke dieses Gutachtens unterstellt, dass vorbehaltlich einer gegenteiligen rechtlichen Würdigung nicht von der Möglichkeit einer Waldumwandlung ausgegangen wird.

Hinweis: Es ist im Zusammenhang mit der Waldfläche auf § 24 des Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG) hinzuweisen. Dort ist ausgeführt:

§ 24 Waldschutzstreifen

(1) Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

(2) Der Waldschutzstreifen ist nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 nicht zu besorgen ist. Ist die Unterschreitung Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens in Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches, erfolgt die Entscheidung bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes oder der Satzung.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Hafenstraße von Westen

Art der baulichen Nutzung: Gewerbliche Nutzung

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: Ortsüblicher Ausbau

Ver-/Entsorgung: Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telekommunikation.

Grenzverhältnisse: Es wird von geregelten Grenzverhältnissen ausgegangen.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten: Wurden nicht bekannt

Altlasten: Der Verdacht auf Altlasten wurde per Schreiben des Bauamts/Stadtplanungsabteilung vom 13.03.2025 entkräftet.

Bodenzustand:

Der Zustand des Grund und Bodens (z. B. Bodengüte - soweit augenscheinlich ersichtlich - Baugrundverhältnisse, Belastung mit Altablagerungen u. Ä.) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezüglich verbindliche Aussagen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter getroffen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung von Unterlagen und beim Ortstermin auf augenscheinlich erfassbare Indikatoren für Bodenbesonderheiten geachtet. Im Falle von Auffälligkeiten werden die Folgen im Rahmen der Baubeschreibung dargestellt. Im Weiteren wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Untersuchungen

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 03.07.2023

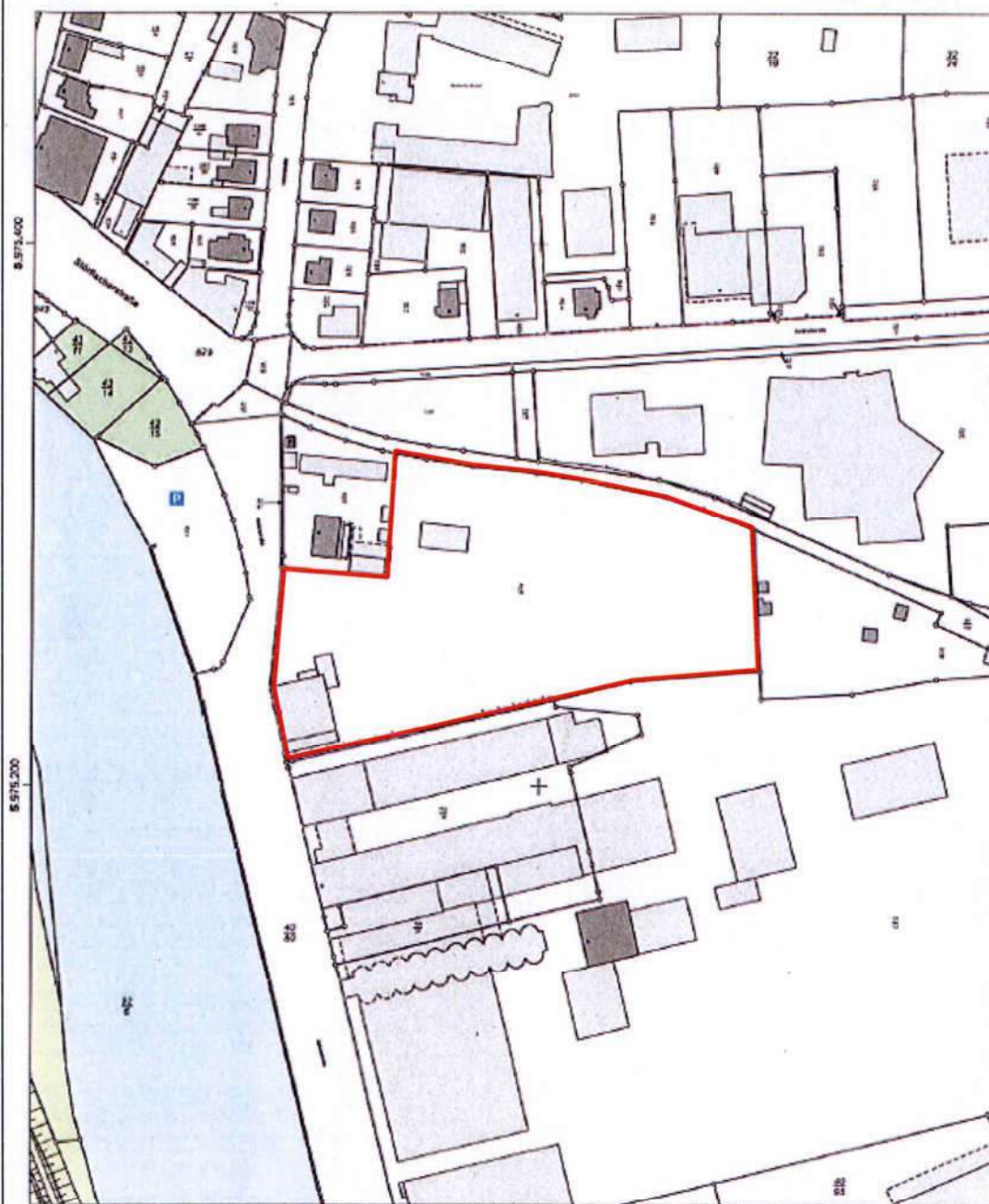
Flurstück: 31/14
Flur: 8
Gemarkung: Itzehoe

Gemeinde: Itzehoe
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



Maßstab: 1:2000

32 533.000 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).



Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Wohn- und Hallengebäude

3.2.1 Allgemeine Beschreibung

Es handelt sich um ein vermutlich vor 1925 errichtetes Wohn- und Hallengebäude.

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen und mangelhaften Erhaltungszustand. Es bestehen erhebliche Instandhaltungsrückstände sowie ein umfassender und substanzrelevanter Sanierungsbedarf. Es sind deutliche Substanzbeeinträchtigungen sowie Feuchte- und Verschleißschäden erkennbar. Die technische Gebäudeausstattung ist überaltert und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Instandsetzung oder Modernisierung nicht vertretbar. Der hierfür erforderliche Aufwand würde den nachhaltig erzielbaren Gebäudewert erreichen oder noch übersteigen.

Die bauliche Anlage ist somit als wirtschaftlich verbraucht zu betrachten. Eine nachhaltige Nutzung ist nur nach vollständiger grundlegender Erneuerung darstellbar. Aus sachverständiger Sicht ist das Gebäude nicht erhaltungsfähig. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem Rückbau der baulichen Anlage ausgegangen.

3.2.2 Bauzahlen

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde von einer vollständigen, detaillierten Vermessung des Gebäudes abgesehen. Eine solche Vermessung wäre mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden gewesen und hätte im Verhältnis zur angestrebten Genauigkeit der Wertermittlung keinen wesentlichen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen.

Die zugrunde gelegten Flächen- und Maßansätze beruhen daher auf einer überschlägigen Ermittlung, die auf Einzelmessungen im Objekt sowie auf den in der Liegenschaftskarte ausgewiesenen Gebäudeabmessungen basiert. Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende Flächen- und Größenverhältnisse:

Grundfläche:	ca.	600 m ²
Bruttogrundfläche:	ca.	900 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	ca.	750 m ²
Bruttorauminhalt:	ca.	3.500 m ³

Die vorstehenden Flächen stellen Näherungswerte dar. Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Abweichungen bewegen sich jedoch im Rahmen marktüblicher Toleranzen und sind vor dem Hintergrund des gewählten Wertermittlungsverfahrens nicht wertrelevant.

3.2.3 Bilder



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht Innenhof



Halle



Ehem. Küche mit Blick aufs Bad



2. Küche



Heizung



Nordansicht vom Innenhof

3.3. KFZ – Werkstatt

3.3.1 Bauliche Merkmale¹

Gebäudeart:	KFZ - Werkstatt
Baujahr:	Das Gebäude wurde im Jahr 1974 als KFZ - Pflegehalle errichtet und ca. im Jahr 2000 zur KFZ - Werkstatt umgebaut.
Außenansicht:	Rotes Ziegelmauerwerk
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Außenwände Werkstatt:	VMZ, Luftschicht, KS-Stein, Innenputz
Außenwände Lager:	Holzständerwerk, Dämmung, Holzfaserplatte, Trapezblech
Innenwände:	KSV mit Innenputz
Dach (Werkstatt):	Gedämmtes Flachdach, innen mit Schalldämmplatte
Dach (Lager):	Gedämmtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung
Belichtung:	Lichtbänder und isolierverglaste Holzfenster
Türen/Tore:	2 Rolltore, Zugang über Holztüren mit Glas, Innentüren als Spanplattentüren mit Glasausschnitt

¹ Lt. Baubeschreibung

Heizung:	Heizgebläse
Sanitär:	Waschraum mit Waschtisch, WC, Dusche
Gliederung:	Werkstatt, Sanitärraum, Büro, Lager, Schrottgrube.
Baulicher Zustand:	Baualtersgemäß mit üblicher Abnutzung. Äußerlich unterdurchschnittlich.

3.3.2 Bauzahlen

Bruttogrundfläche:	ca.	166 m ²
Nutzfläche:	ca.	145 m ²
Bruttorauminhalt:	ca.	309 m ³

3.3.3 Bilder



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Außenbereich zur KFZ – Werkstatt

3.4 Außenanlagen

- Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung
- Einfriedungen
- Befestigte Flächen mit Betonpflaster, Betonplatten oder wassergebundenem Naturbelag
- Naturgrün und Mischwald
- 11 Stellplätze als Aufstellungsfläche für Fahrzeuge und 6 Stellplätze zur KFZ - Werkstatt

Sonstiges:

- Die beiden Bäume an der Einfahrt, eine Walnuss (südlich) und ein Spitzahorn (nördlich) unterlegen beide (nach den Feststellungen des Sondersachverständigen) dem Schutz der örtlichen Baumschutzsatzung, da die Umfänge mit 123 cm und 135 cm weit über dem genehmigungsfreien Grenze von 60 cm .
- Auf dem Grundstück lagen ein Bauwagen mit Verandavorbau, diverse Fahrzeuge (PKW, Kleintransporter, alte Wohnwagen) und kleinere Boote. Wegen des überwiegend dichten Bewuchses war eine umfassende Bestandsaufnahme der gelagerten Gegenstände nicht abschließend möglich.

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt in südlicher Ortslage der Stadt Itzehoe innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs. Die Kreisstadt verfügt über eine vollständige Infrastruktur zur privaten und beruflichen Lebensgestaltung. Die verkehrliche Anbindung ist sowohl örtlich als auch regional als gut zu beurteilen. Die Lagequalität ist demnach grundsätzlich als gewebetypisch und marktgerecht einzustufen.

Grundstück:

Das insgesamt 13.895 m² große Grundstück weist eine unregelmäßige Gestalt sowie eine leicht unebene Topografie auf. Im Flächennutzungsplan ist es als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Bauplanungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Lt. dem Sondergutachten des Forstsachverständigen befindet sich auf dem Grundstück eine 6.280 m² große Mischwaldfläche. Eine Umwandlung dieser Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche konnte durch die untere Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Mangels hinreichender Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Genehmigungsfähigkeit ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von der bestehenden forstrechtlichen Situation auszugehen. Eine spekulative Annahme künftiger Nutzungsänderungen ist nach den Grundsätzen der ImmoWertV nicht zulässig.

Nach Abzug der Waldfläche verbleibt ein gewerblicher Flächenanteil von 7.615 m². Dessen bauliche Nutzbarkeit

ist an den Vorgaben des § 24 WaldG Schleswig-Holstein (Waldabstand) zu messen. Der danach einzuhaltende Waldabstand von 30 m überlagert den gewerblichen Grundstücksbereich nahezu vollständig. Eine gesicherte Neubebaubarkeit ist unter diesen Voraussetzungen derzeit nicht gegeben. Zwar sieht die gesetzliche Regelung Ausnahmemöglichkeiten vor, deren Zulässigkeit ist jedoch einzelfallabhängig und unterliegt der Entscheidung der zuständigen Behörden. Eine belastbare Prognose hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit konkreter Bauvorhaben kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht getroffen werden.

Die gewerbliche Restfläche ist somit zwar planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, tatsächlich jedoch in ihrer baulichen Entwicklungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt. Ein eigenständiges, gesichertes Neubaupotenzial kann gegenwärtig nicht unterstellt werden.

Bauliche Anlagen:

Auf dem Grundstück befinden sich ein ehemaliges Wohn- und Hallengebäude sowie eine KFZ - Werkstatt. Das Wohn- und Hallengebäude ist wirtschaftlich verbraucht. Eine Revitalisierung erscheint nur mit einem Aufwand möglich, der die Kosten eines Neubaus erreicht oder überschreitet, sodass dem Gebäude kein nachhaltiger wirtschaftlicher Wert beizumessen ist.

Die Werkstatt ist nach äußerem Anschein weiterhin bestimmungsgemäß nutzbar und stellt den maßgeblichen wertprägenden Bestandteil des Grundstücks dar. Nach äußerem Anschein ist der Zustand unterdurchschnittlich,

Der wirtschaftliche Schwerpunkt des Objekts liegt damit weniger im Bodenwert als vielmehr in der fortbestehenden gewerblichen Nutzung im Bestand. Ein Abriss bestehender Gebäude könnte angesichts der waldabstandsrechtlichen Situation zu einer weiteren Einschränkung der baulichen Nutzung führen, sodass die gegenwärtige Bestandsnutzung auch unter rechtlichen Gesichtspunkten von Bedeutung ist.

Gesamteindruck:

Der Gesamteindruck des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der erheblichen Waldfläche, der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der teilweise wirtschaftlich verbrauchten Bebauung als unterdurchschnittlich einzustufen.

Künftige Nutzung:

Die künftige Nutzung des Grundstücks wird — vorbehaltlich etwaiger behördlicher Entscheidungen — weiterhin im Rahmen einer gewerblichen Bestandsnutzung gesehen.

Marktgängigkeit:

Aufgrund der nicht gesicherten Neubebaubarkeit, der eingeschränkten Entwicklungsperspektive sowie der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten ist die Marktgängigkeit des Grundstücks als deutlich eingeschränkt zu beurteilen.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

§ 194 BauGB wird durch die ImmoWertV² vom 14. Juli 2021 konkretisiert. Nach der Verordnung sind zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere **der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die Verfahrenswahl liegt im Rahmen der anerkannten Regeln der Wertermittlung im sachverständigen Ermessen. Die Schätzung des Verkehrswerts kann grundsätzlich auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objekts auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Verkehrswert (Marktwert) eines gewerblich genutzten Grundstücks mit teilweise wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz sowie einer Teilfläche mit Waldbestand zu ermitteln.

Hinsichtlich der Bewertung der Waldfläche wird auf die Ausführungen und die dort abgeleiteten Schätzwerte im Sondergutachten des Sachverständigen Rolf Bubel vom 07.11.2025 verwiesen. Das genannte Gutachten ist beim Vollstreckungsgericht einsehbar. Die dort dargestellten Werte werden für die Waldfläche übernommen.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist somit die verbleibende, nicht bewaldete Grundstücksfläche unter Einbeziehung der aufstehenden baulichen Anlagen.

Die Preisbildung für den nicht bewaldeten Grundstücksteil orientiert sich im vorliegenden Fall maßgeblich an dessen nachhaltiger Ertragsfähigkeit. Aufgrund der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der bestehenden gewerblichen Nutzung im Bestand steht

² Immobilienwertermittlungsverordnung;

nicht ein frei disponibler Bodenwert, sondern die gegenwärtige Nutzungssituation im Vordergrund der marktüblichen Betrachtung.

Vor diesem Hintergrund ist das Ertragswertverfahren gemäß den Vorschriften der ImmoWertV als sachgerechtes und marktgerechtes Wertermittlungsverfahren heranzuziehen. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sowie der rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen.

Das Ertragswertverfahren ist renditeorientiert und stützt sich auf die Kapitalisierung der Grundstücksreinerträge und den Bodenwert. Die Kapitalisierung erfolgt auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise. Eingangsgrößen zur Kapitalisierung sind die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Gebäude und der Liegenschaftszins. Nach den Regularien der ImmoWertV kann die Kapitalisierung:

- unter Abspaltung des Bodenwerts (allgemeines Ertragswertverfahren)
- ohne Abspaltung und unter Ansatz des über die wirtschaftliche Nutzungsdauer diskontierten Bodenwerts (vereinfachtes Ertragswertverfahren)
- oder durch Diskontierung periodisch unterschiedlicher Erträge, unter Berücksichtigung eines Restwerts nach Ablauf der Perioden-

erfolgen. Die Berechnungsalternativen führen bei geringen Rundungsdifferenzen zu gleichen Ergebnissen.

Im Rahmen der nachfolgenden Schätzung findet das **allgemeine Ertragswertverfahren** Anwendung.

Der Bodenwert ist getrennt von dem Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.2. Bodenwert des bebauten Teilgrundstücks

4.2.1 Grundlage der Bodenwertschätzung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert (auch im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend:

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Für die Bewertung liegt ein geeigneter, d. h., hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h., durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.2.2 Bodenrichtwert und Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Bodenrichtwert	50,00 €/m ²
Richtwertgröße	ohne Relevanz
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Gewerbefläche (G)

4.2.3 Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Vorbemerkung:

Die bauliche Nutzbarkeit der nicht bewaldeten Grundstücksfläche steht unter dem Vorbehalt der Regelungen des § 24 WaldG Schleswig-Holstein (Waldabstand). Aufgrund der nahezu vollständigen Überlagerung des gewerblichen Grundstücksbereichs durch die einzuhaltende Waldabstandsfläche ist eine gesicherte Neubebaubarkeit derzeit nicht gegeben. Die wirtschaftliche Betrachtung orientiert sich daher an der bestehenden Bebauung und deren fortdauernder Nutzungsmöglichkeit. Vor diesem Hintergrund ist es marktüblich und sachgerecht, den zu beurteilenden nicht bewaldeten Grundstücksteil im Rahmen der Wertermittlung in einen bebauten und einen unbebauten Bereich zu zonieren.

Dem bebauten Bereich wird eine Fläche von rd. 1.500 m² zugeordnet. Hiervon entfallen rd. 500 m² auf die bestehende KFZ - Werkstatt sowie rd. 1.000 m² auf das Wohn- und Hallengebäude. Diese Flächen sind funktional den jeweiligen baulichen Anlagen zuzurechnen und bilden die Grundlage der bestandsgestützten Nutzung.

Die verbleibende Restfläche von rd. 6.115 m² wird im Rahmen der Wertermittlung gesondert betrachtet. Aufgrund der waldabstandsrechtlichen Restriktionen und der nicht gesicherten Neubebaubarkeit ist diese Fläche in ihrer baulichen Entwicklungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt und daher isoliert nach ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit zu beurteilen.

Stichtag der Bewertung	15.10.2025
Grundstücksgröße (anteilig)	7.615 m ²
Bebauter Bereich (bestandsgeschützte Nutzung) rd.	1.500 m ²
Unbebauter Bereich (nicht bestandsgeschützte Nutzung)	6.115 m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land, voll erschlossen
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Gewerbebaufläche (G)

4.2.4 Schätzung des Bodenwerts

I. Abgabefreier Bodenrichtwert (ebf.)			50,00 €/m ²	Erl.
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	15.10.2025	1,0	E 01
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			50,00 €/m ²	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen				
Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	1,00	
Grundstücks(teil)fläche	Nicht definiert	1.500 m ²	1,00	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land ebf.	eingeschränkt nutzbar	0,65	E 03
Art der baulichen Nutzung	G	G	1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			32,50 €/m ²	
Anrechenbare Fläche der bestandsgeschützten Nutzung			1.500 m ²	
Bodenwert der bestandsgeschützten Nutzung			48.750 €	
Davon entfallen auf das Wohn- und Hallengebäude ca.			32.500 €	
Davon entfallen auf die KFZ - Werkstatt ca.			16.250 €	
Kontrollsumme der bestandsgeschützten Nutzung:			48.750 €	
Bodenwert der nicht bestandsgeschützten Nutzung		6.115 m ²		
Bodenrichtwert		50,00 €/m ²		
Davon i. v. H.		25 %	76.438 €	E 04
Bodenwert gesamt			125.188 €	

Erläuterungen zur Bodenwertschätzung

E 01

Anhaltspunkte für eine signifikante Bodenwertentwicklung seit dem Stichtag des Richtwerts liegen für gewerbliche Bauflächen nicht vor.

E 02

Der Einfluss der Grundstücksgröße bei gewerblichen Flächen ist nicht nachweisbar. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E 03

Für die zu beurteilende Teilfläche kann nicht mit der erforderlichen Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese im Falle eines Rückbaus der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 24 WaldG Schleswig-Holstein erneut baulich genutzt werden darf. Eine gesicherte Neubebaubarkeit ist derzeit nicht gegeben.

Hinsichtlich der bestehenden baulichen Anlagen ist jedoch von einem fortdauernden Bestandsschutz auszugehen, sodass die gegenwärtige Nutzung rechtlich abgesichert erscheint. Die wirtschaftliche Betrachtung hat sich daher an der bestandsgestützten Nutzung zu orientieren.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Fläche wertmäßig nicht als uneingeschränktes Gewerbebauland zu qualifizieren. Sie weist vielmehr Merkmale eines sogenannten „faktischen Baulands“ mit rechtlicher Unsicherheit auf, das in seiner Verwertbarkeit eingeschränkt ist. Auswertungen veröffentlichter Kaufpreissammlungen überregionaler Gutachterausschüsse zeigen für vergleichbare Konstellationen Bandbreiten von etwa 50 % bis 85 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes, abhängig vom Grad der rechtlichen Absicherung und der konkreten Nutzungsperspektive.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten, jedoch unter Berücksichtigung des gesicherten Bestands, wird für die gegenständliche Teilfläche ein mittlerer Wertansatz von rd. 65 % des Bodenrichtwertes als sachgerecht erachtet.

E 04

Für die unbebaute Restfläche von rd. 5.615 m² kann ebenfalls nicht mit hinreichender Sicherheit von einer baulichen Nutzbarkeit ausgegangen werden. Aufgrund der waldbandsrechtlichen Restriktionen ist eine eigenständige Bebauung nicht gesichert.

Im ungünstigsten Fall beschränkt sich die Nutzungsmöglichkeit auf untergeordnete gewerbliche Nebenfunktionen, wie Fahrzeugabstellflächen oder Freilagerflächen. Eine bauliche Entwicklung mit eigenständigem Gebäudewert ist insoweit nicht zu unterstellen.

Die Wertigkeit dieser Fläche ist daher eher mit sonstigen Freiflächen im Innenbereich vergleichbar, deren Marktgängigkeit eingeschränkt ist. Vergleichbare Flächen (z. B. Garten- oder sonstige Freiflächen in bebauten Innenbereichslagen) werden erfahrungsgemäß mit etwa 20 % bis 30 % des Bodenrichtwertes gehandelt.

Unter Würdigung der Lage, der gewerblichen Prägung sowie der verbleibenden eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten erscheint für die gegenständliche Restfläche ein Ansatz in einer Größenordnung von rd. 25 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes sachgerecht.

4.3. Ertragswertverfahren (KFZ - Werkstatt)

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben und wird im Nachfolgenden tabellarisch dargestellt.

	Rechengang:
	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten (BWK)
=	Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks
x	Rentenbarwertfaktor nachschüssig (= Vervielfältiger = V)
+	Über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert
=	(vorläufiger) Ertragswert
+/-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert des Grundstücks zum Stichtag

4.3.2 Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe der nachhaltig erzielbaren Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um Nettokaltbeträge, d. h. ohne Berücksichtigung der jeweils gültigen Umsatzsteuer.

Die auf dem Grundstück befindliche KFZ - Werkstatt ist derzeit zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 500 € monatlich vermietet. Dies entspricht einem relativen Mietzins von rd. 3,45 €/m² bezogen auf die vermietete Nutzfläche.

Nach den Vorgaben der ImmoWertV sind für die Wertermittlung jedoch nicht die tatsächlich vereinbarten Mieten maßgeblich, sondern die marktüblich erzielbaren Erträge.

Ein qualifizierter Mietspiegel für gewerbliche Hallen- oder Produktionsflächen wird für die Stadt Itzehoe nicht geführt. Hilfsweise wurden daher zur Plausibilisierung der marktüblichen Miete aktuelle Angebotsmieten vergleichbarer Hallen- und Produktionsflächen im Stadtgebiet von Itzehoe aus dem Immobilienportal „ImmobilienScout24“ (IS24) im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2025 ausgewertet. Danach bewegen sich die Angebotsmieten für vergleichbare Gewerbeflächen in einer Bandbreite von rd. 3,20 €/m² bis rd. 9,76 €/m². Die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete liegt im unteren Bereich dieser Bandbreite.

Unter Berücksichtigung des äußeren Zustands der baulichen Anlage, der eingeschränkten Entwicklungsperspektive des Grundstücks sowie der objektspezifischen Lage innerhalb des Gewerbegebiets wird die derzeitige Miete als nachhaltig marktüblich erzielbar beurteilt. Sie wird daher mit 3,45 €/m² angesetzt.

Der marktübliche Jahresrohertrag errechnet sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ² (rd.)	marktüblich erzielbare NKM		
		€/m ² bzw. €/Stck.	monatlich (€)	jährlich rd. (€)
KFZ Werkstatt	145	3,45	500 €	6.000

Dieser Ansatz impliziert auch die Nutzung der zur Halle zählenden Freiflächen.

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

Von den marktüblich erzielbaren Jahresroherträgen sind die jährlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) abzusetzen. Bei den BWK handelt es sich um Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen, einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss und die weder nach der Betriebskostenverordnung (private Mietverhältnisse) noch nach den vertraglichen Vereinbarungen in gewerblichen Miet- bzw. Pachtverträgen auf einen Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Hierzu zählen die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Das Mietausfallwagnis deckt z. B. Mietausfälle aus kurzfristigen Leerständen. Die Gebäudeabschreibung wird als im Vervielfältiger enthalten betrachtet.

Die üblichen BWK können nach durchschnittlichen Erfahrungswerten für die vergleichbare Grundstücksart in die Ertragswertberechnung eingestellt werden. Im Bewertungsfall erfolgt der Ansatz der BWK nach dem Modell, welches in Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zur ImmoWertV abgebildet ist. Die jährlichen BWK betragen (zeitlich angepasst).

Verwaltungskosten	3 %	6.000 €	180 €
+ Instandhaltungskosten	145 m ²	4,20 €/m ²	609 €
+ Mietausfallwagnis	4 %	6.000 €	240 €
= Bewirtschaftungskosten p. a. gesamt in €			849 €
gerundet			850 €
In € p. a. / m ² Nutzfläche ≈			5,86 €/m ²
In von Hundert des Rohertrags ≈			14 %

4.3.4 Kapitalisierung des Gebäudereinertrags/Rentenbarwertfaktor

Die Kapitalisierung des Jahresreinertrags der baulichen Anlage erfolgt auf Grundlage der Rentenbarwertformel für nachschüssige Zahlungsweise. Die Formel lautet:

$$\text{Rentenbarwertfaktor}_{(\text{nachschüssig})} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

wobei: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
p = Liegenschaftszins (§ 11 WertR)
n = Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage

• **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

Als RND wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen eine bauliche Anlage, bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung, ohne Modernisierung, voraussichtlich noch bestimmungsgemäß wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßstab für die Schätzung der RND sind der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die künftige wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag.

Das Gebäude wurde 1974 errichtet und im Jahr 2000 umgebaut. Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist nach den Vorschlägen der ImmoWertV mit rd. 40 Jahren anzusetzen. Unter den vorgenannten Voraussetzungen und dem äußeren Anschein wird die RND der gegenständlichen Halle auf etwa 15 Jahre geschätzt.

• **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Grundstücke veröffentlicht. Danach beträgt der Zinsfuß für gewerbliche Grundstücke im Mittel der Berichtszeiträume 2002 bis 2024 rd. 6,6 %. Dieser Zinssatz differenziert jedoch nicht nach der konkreten Art der gewerblichen Nutzung und weist keine marktüblichen Bandbreite für unterschiedliche Objekt- und Risikoklassen aus. Eine unmittelbare Übertragung auf das vorliegende Bewertungsobjekt ist daher nur eingeschränkt möglich.

Zur weiteren Plausibilisierung wird ergänzend auf die veröffentlichten Marktdaten des Immobilienverbands Deutschland (IVD), Stand 01.01.2026, zurückgegriffen. Für Lager- und Produktionshallen ist dort eine Bandbreite der marktüblichen Liegenschaftszinssätze von 4,50 bis 8,50 % ausgewiesen.

Die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist wesentlich vom objektspezifischen wirtschaftlichen Risiko abhängig. Immobilien mit stabilem Ertrag, guter Drittverwendungsfähigkeit und gesicherter baulicher Entwicklungsperspektive sind regelmäßig im unteren Bereich der Bandbreite einzuordnen. Demgegenüber sind Objekte mit eingeschränkter Marktgängigkeit, begrenzter Drittverwendungsfähigkeit oder rechtlichen Unsicherheiten im oberen Bereich der Bandbreite anzusiedeln.

Nach den falltypischen Voraussetzungen betrachte ich einen Ansatz oberen Bereich der Bandbreite und in Höhe von rd. 7 % als zutreffend.

• **Rentenbarwertfaktor**

Bei einer wirtschaftlichen RND von rd. **15 Jahren** und einem Zinsfuß von **5 %** beträgt der Rentenbarwertfaktor (V):

$$\text{Rentenbarwertfaktor} = \frac{1,05^{15} - 1}{1,05^{16} \times (1,05 - 1)} = 9,11$$

• Diskontierungsfaktor

Bei einer wirtschaftlichen RND von rd. **15 Jahren** und einem Zinsfuß von **7 %** beträgt der Diskontierungsfaktor für den Bodenwert:

$$1/(1+7\%)^{15} = 0,3624$$

4.3.5 (vorläufiger) Ertragswert

Unter Ansatz der vorstehenden Eingangsgrößen beträgt der vorläufige Ertragswert für den Bereich des mit der KFZ-Werkstatt bebauten Grundstücks:

	Marktüblicher Jahresrohertrag			6.000 €
-	Bewirtschaftungskosten			-850 €
=	Jahresreinertrag des Grundstücks			5.150 €
x	Vervielfältiger	i = 7%	n = 15 Jahre	9,11
=	kapitalisierter Gebäudereinertrag			46.917 €
+	Diskontierter Bodenwert	16.250 €	0,3624	5.889 €
=	(vorläufiger) Ertragswert			52.806 €

	(vorläufiger) Ertragswert		52.806 €
=	€/m ² Nutzfläche rd.	145 m ²	364 €
=	Jahresrohertragsfaktor*	6.000 €	8,8
	Bodenanteil am Ertragswert	16.250 €	30,8 %

4.4. Liquidationswert des Wohn- und Hallengrundstücks

4.4.1 Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Wohn- und Hallengrundstücks beträgt 32.500 € (vgl. Nr. 4.2.4, S. 24).

4.4.2 Rückbaukosten

Das Wohn- und Hallengebäude ist als wirtschaftlich verbraucht zu beurteilen. Eine nachhaltige Revitalisierung erscheint vor dem Hintergrund des zu prognostizierenden ungünstigen Verhältnisses zwischen den hierfür aufzuwendenden Investitionskosten und der zu erwartenden Ertragsfähigkeit nicht wirtschaftlich vertretbar. Eine marktübliche Fortführung der Nutzung ist daher nicht zu erwarten.

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV sind bauliche Anlagen, die dauerhaft nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, als nicht mehr nutzbar zu behandeln. In diesen Fällen ist bei der Wertermittlung regelmäßig von einer Freilegung des Grundstücks auszugehen.

Die für einen Rückbau marktüblich anzusetzenden Freilegungskosten sind daher wertmindernd zu berücksichtigen und vom maßgeblichen Bodenwert des betreffenden Grundstücksteilbereichs in Abzug zu bringen. Ein eigenständiger Gebäudewert ist nicht mehr anzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich für den betreffenden Grundstücksteilbereich ein Liquidationswert, der sich aus dem maßgeblichen Bodenwert abzüglich der geschätzten Freilegungskosten zusammensetzt. Die rechnerische Herleitung stellt sich wie folgt dar:

1	Baumasse (Bruttorauminhalt = BRI)			3.500 m ³
2	€/m ³ relativ			50 €/m ³
3	Rückbaukosten gesamt			175.000 €
-	Bodenwertanteil (rd. 1.000 m ²)			- 32.500 €
=	Liquidationswert des Teilbereichs			142.500 €
4	Diskontierungsfaktor (lt. Ertragswertverfahren)			0,3624
=	Diskontierte Freilegungskosten			51.642 €

Erläuterungen:

Zu 1.: Die zugrunde gelegte Baumasse ergibt sich aus den Ausführungen unter Nr. 3.2.2, S. 15 des Gutachtens.

Zu 2.: Der Ansatz von 50,00 € je m³ erfolgt in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, *Baukosten – Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung*, Kostengruppe 394 „Bauwerke abbrechen“, normale bis schwere Bauart. Der gewählte Einheitspreis bewegt sich im marktüblichen Rahmen vergleichbarer Rückbaumaßnahmen.

Zu 3.: Soweit eine Freilegung bauordnungsrechtlich nicht zwingend geboten ist, steht es grundsätzlich im wirtschaftlichen Ermessen des Eigentümers, ob und zu welchem Zeitpunkt eine baulich angezeigte Beseitigung tatsächlich vorgenommen wird.

Vorliegend ist die weitere bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks aufgrund der waldabstandsrechtlichen Situation (§ 24 WaldG Schleswig-Holstein) zum Bewertungsstichtag nicht abschließend geklärt. Ein wirtschaftlich handelnder Grundstückseigentümer wird daher regelmäßig bestrebt sein, den bestehenden Bestandsschutz zunächst zu wahren und einen Rückbau erst dann vorzunehmen, wenn eine gesicherte und genehmigungsfähige Anschlussnutzung feststeht.

Zu 4.: Im vorliegenden Fall wird als maßgeblicher Zeitraum der Ablauf der Restnutzungsdauer der bestehenden KFZ-Werkstatt angesetzt. Die Freilegung des wirtschaftlich verbrauchten Wohn- und Hallengebäudes wird daher als zukünftiges Ereignis modelliert, das erst mit Beendigung der wirtschaftlichen Nutzung des Gesamtbestandes eintritt.

Aus diesem Grund sind die ermittelten Rückbaukosten nicht in voller Höhe zum Wertermittlungsstichtag anzusetzen, sondern mit dem für die Werkstatt maßgeblichen Diskontierungsfaktor auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

Diese kalkulatorischen Kosten enthalten die üblichen Kostenanteile für Genehmigungen, Entsorgung, Entleerung von Öltanks, Verlegung von Leitungen usw. einschließlich der Veräußerungserlöse für wiederverwendbare Bauteile. Es handelt sich um durchschnittliche Kosten ohne Berücksichtigung von Einflüssen aufgrund von Veränderungen in der Beschäftigungs- und/oder Konkurrenzlage der einschlägigen Gewerke und der Verfügbarkeit von Deponien. Unterstellt wird der Rückbau nicht kontaminierter Baumasse einschließlich sonstiger Nebenanlagen und dem zu entsorgenden Schrott. Einem möglichen Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition empfohlen, entsprechende Untersuchungen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

5 Sondergutachten

Das Ergebnis des Sondergutachtens des ö.b.u.v. SV wird im Nachfolgenden dargestellt.

Gemäß den Berechnungen unter den Punkten I. und II. ergeben sich nachfolgend aufgeführte gerundete Einzelwerte:

Aufstockender Bestand (I.5)	6.239,- €
Bodenwert (Wald) (II.)	<u>5.055,- €</u>
Gesamtwert	11.294,- €

Der unter objektivierbaren Kriterien ermittelte Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Teilfläche liegt demnach bei **11.294,- €**.

Reinfeld, den 07. November 2025



6 Wertzusammenstellung

	Wertzusammenstellung:	
	Wert der forstwirtschaftlichen Teilfläche	11.294 €
+	Bodenwert der nicht bestandsgeschützten Nutzung	76.438 €
+	(vorläufiger) Ertragswert des Teilbereichs der KFZ - Werkstatt	52.806 €
-	Liquidationswert des Bereichs des Wohn- und Hallengrundstück	-51.642 €
=	Wertzusammenstellung gesamt:	88.896 €

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende tatsächliche Erträge oder sonstige wertbeeinflussende Besonderheiten, sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der in § 8 Abs. 3 ImmoWertV enthaltene Katalog ist dabei nicht abschließend. Weitere wertrelevante Umstände können als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sein, sofern sie nicht bereits innerhalb der gewählten Wertermittlungsansätze sachgerecht erfasst worden sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die maßgeblichen objektspezifischen Risiken und Besonderheiten — insbesondere die wirtschaftliche Abgängigkeit einzelner baulicher Anlagen, die eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeit infolge der waldabstandsrechtlichen Situation sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf Ertrag und Bodenwert — bereits im Rahmen der Verfahrenswahl, der Zonierung des Grundstücks sowie der wertmäßigen Ansätze berücksichtigt.

Eine darüberhinausgehende gesonderte Berücksichtigung durch zusätzliche Zu- oder Abschläge ist daher nicht erforderlich.

8 Marktanpassung

Nach den Regularien der ImmoWertV ist das (vorläufige) Ergebnis an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen, soweit das Verfahrensergebnis auf normierten oder modellhaften Rechengrößen beruht und Abweichungen im tatsächlichen Marktgeschehen zu erwarten sind.

Für die gegenständliche Fallkonstellation liegen keine unmittelbar anwendbaren, hinreichend belastbaren Marktanpassungsfaktoren des örtlich zuständigen Gutachterausschusses vor. Die besondere Objektstruktur — bestehend aus einer erheblichen Waldfläche, waldabstandsrechtlich eingeschränkter Neubebaubarkeit, wirtschaftlich verbrauchter Teilbebauung sowie einer bestandsgestützten gewerblichen Nutzung — stellt eine atypische Marktsituation dar, die sich nur eingeschränkt in standardisierten Auswertungen widerspiegelt. Eine unmittelbare Übernahme typisierter Marktanpassungsfaktoren würde der individuellen Risikostruktur des Bewertungsobjekts nicht hinreichend Rechnung tragen. Der Marktanpassungsfaktor ist daher sachverständig unter Berücksichtigung der erkennbaren Marktmechanismen und der üblichen Schwankungsbreiten vergleichbarer Objekte zu schätzen.

Für gewerbliche Bestandsobjekte mit eingeschränkter Entwicklungsfähigkeit ergibt sich regelmäßig eine Schwankungsbreite von Zuschlägen bzw. Abschlägen im Bereich von etwa $\pm 5\%$ bis $\pm 15\%$, abhängig von Lagequalität, Ertragssituation, rechtlicher Sicherheit und Drittverwendungsfähigkeit.

Unter Würdigung:

- der nicht gesicherten Neubebaubarkeit,
- der hieraus resultierenden eingeschränkten Marktgängigkeit, der bestandsgestützten Wertstruktur,
- sowie der Tatsache, dass die objektspezifischen Risiken bereits weitgehend in den Einzelansätzen berücksichtigt wurden,

erscheint ein moderater Marktanpassungsabschlag in Höhe von rd. **10 %** als sachgerecht, plausibel und innerhalb marktüblicher Bandbreiten liegend.

=	Gesamtergebnis der Wertzusammenstellung	88.896 €
x	Marktanpassung	0,90
=	Marktangepasster Gesamtwert	80.006 €

9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und Risikostruktur des Bewertungsgrundstücks werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig nicht ausschließlich nach einem isolierten Bodenwertansatz gehandelt. Vielmehr orientiert sich die Preisbildung an einer Gesamtschau aus dem Wert der Waldfläche, dem eingeschränkt nutzbaren gewerblichen Bodenanteil sowie dem Ertragswert bzw. — soweit einschlägig — dem Liquidationswert der mit baulichen Anlagen versehenen Grundstücksteilbereiche.

Entscheidend für die Kaufpreisbildung ist dabei die nachhaltig erzielbare wirtschaftliche Nutzung unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der waldabstandsrechtlichen Restriktionen und der hieraus resultierenden eingeschränkten Entwicklungsfähigkeit. Der Markt berücksichtigt erfahrungsgemäß sowohl die bestandsgestützte Nutzung als auch das bestehende Entwicklungs- und Genehmigungsrisiko in einer Gesamtbetrachtung.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen, die gewählten Bewertungsansätze sowie die vorgenommene Marktanpassung wird der Verkehrswert (Marktwert) des (unbelasteten) Grundstücks:

Grundbuch von	Blatt	BV Nr.	Größe gesamt
Itzehoe	2325	10	13.895 m ²

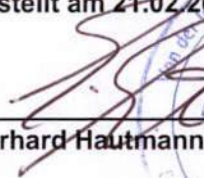
Lage: Hafenstraße 23 in 25524 Itzehoe zum Wertermittlungsstichtag am 15.10.2025 geschätzt zu:

80.000,00 €

- achtzig - tausend - Euro -

Dieses Gutachten wurde nach persönlicher Besichtigung, dem visuell festgehaltenen baulichen Zustand, nach Studium der Objektunterlagen, gründlicher Marktbeobachtung, nach bestem Wissen und Gewissen, persönlich und unparteiisch und ohne Interesse an dem Ergebnis erstattet. Der Unterzeichner versichert mit dieser Unterschrift, dass keine Umstände vorliegen, die den Vorwurf der Befangenheit rechtfertigen. Der dargestellte Verkehrswert trägt empfehlenden Charakter.

Aufgestellt am 21.02.2026


Gerhard Hautmann
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
Amtsgericht Itzehoe und Handelskammer zu Flensburg

Hinweise zum Urheberschutz, zur Haftung und zu urheberrechtlich geschützten Abbildungen und Daten:

Urheberschutz: Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen:

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung nachfolgend aufgeführte Gesetze, Verordnungen und Richtlinien³:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

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

- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 5. Aufl. 2015
- Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2014
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag 2010, 3. Auflage

Zeitschriften und sonstige Medien:

- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand
- Kleiber Digital, Stand 01/2026; www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital

Verwendete Software:

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

³ jeweils in der aktuellen Fassung;

Anlagen

Nr. 1 Altlastenverdacht/Entkräftung

	
Stadt itzehoe · Der Bürgermeister · Reichenstraße 23 · 25524 Itzehoe Postfach 19 35 · 25509 Itzehoe	
Amtsgericht Itzehoe Bergstraße 5-7 25524 Itzehoe	Amt/Abteilung: Bauamt/Stadtplanungsabteilung
	Es schreibt Ihnen: Telefon:
	E-Mail:
	Datum u. Zeichen: 03.02.2025
	Ihres Schreibens: 28 K 17/23
	Aktenzeichen:
	Datum: 13.03.2025
Altlastenverdacht Hafenstraße 23	
Sehr geehrte Frau	
bezugnehmend auf Ihre Anfrage in der Verwaltungssache 28 K 17/23, betreffend das Grundstück Hafenstraße 23 in Itzehoe, kann ich Ihnen mitteilen, dass nach Aussage des Kreises Steinburg, Amt für Umweltschutz vom 07.03.2025 eine Verdachtsentkräftung für den Standort vorliegt. Unter anderem fand laut der dem Kreis vorliegenden Erstbewertung des Standortes aus dem Jahre 2011 eine Bodensanierung im Zeitraum von 1992 bis 1994 bis in eine Tiefe von 0,6-0,7 m uGOK statt. Folglich ist der Altlastenverdacht für dieses Grundstück entkräftet.	
Mit freundlichen Grüßen	

Nr. 2 Planungsrechtliche Auskunft



Stadt Itzehoe · Der Bürgermeister · Reichenstraße 23 · 25524 Itzehoe
Postfach 19 35 · 25509 Itzehoe

Gerhard Hautmann
Büro Nord
Am Doktorgraben 2
25541 Brunsbüttel

Amt/Abteilung: Bauamt/Stadtplanungsabteilung

Es schreibt Ihnen:

Telefon:

E-Mail:

Datum u. Zeichen
Ihres Schreibens: 24.07.2024

Aktenzeichen:
Datum: 25.07.2024

Bauplanungsrechtlich Auskunft Hafenstraße 23, 25524 Itzehoe

Sehr geehrter Herr Hautmann,

folgende Auskunft gilt für das Grundstück Hafenstraße 23 in Itzehoe (Gemarkung Itzehoe Flur 8, Flurstück 31/14):

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Itzehoe weist das Grundstück als gewerbliche Baufläche aus. Der nördliche Bereich ist zudem als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Es liegt kein Bebauungsplan vor, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist großflächig mit einem Bewuchs versehen, der als Wald zu kategorisieren ist. Eine Waldumwandlung nach § 9 LWaldG ist nur unter besonderen Umständen möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage _

Nr. 3 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche DIN 277/2005						
KFZ - Werkstatt	m	x	m	=	m²	rd. m²
Erdgeschoss	17,54		9,49			166,45
Summe						166,45

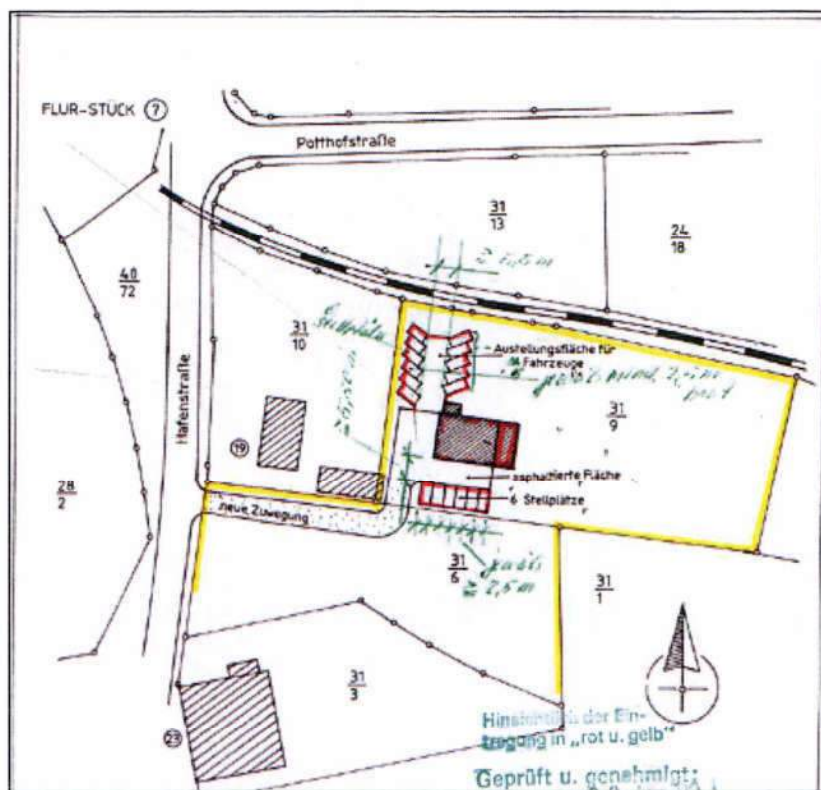
Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Flurkarte durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen wie z. B.:

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).
- Nichtanrechnung von konstruktiven Hohlräumen (z. B. Hohlräume von nicht nutzbaren Abseiten)

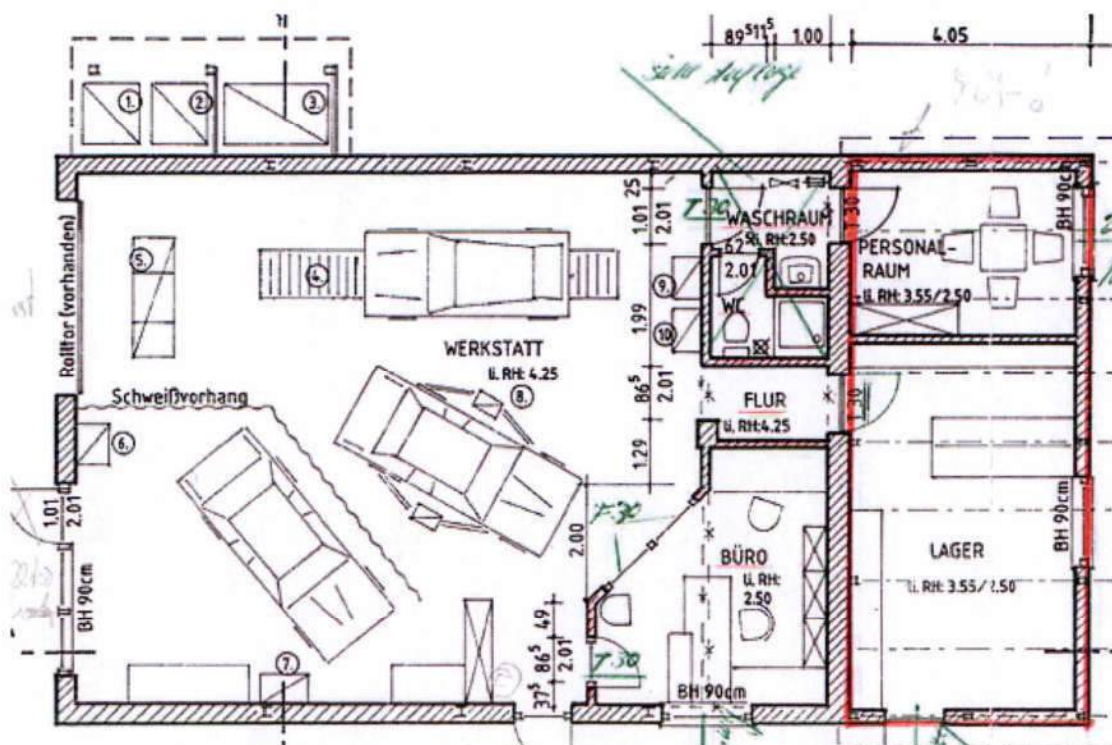
Nr. 4 Nutzfläche der KFZ - Werkstatt (Zusammenstellung)

+	Werkstatt	90,00 m ²
+	Büro	14,00 m ²
+	Waschraum	3,00 m ²
+	WC	2,70 m ²
+	Flur	2,30 m ²
+	Lager	23,50 m ²
+	Personal	10,00 m ²
=	Summe	145,50 m²

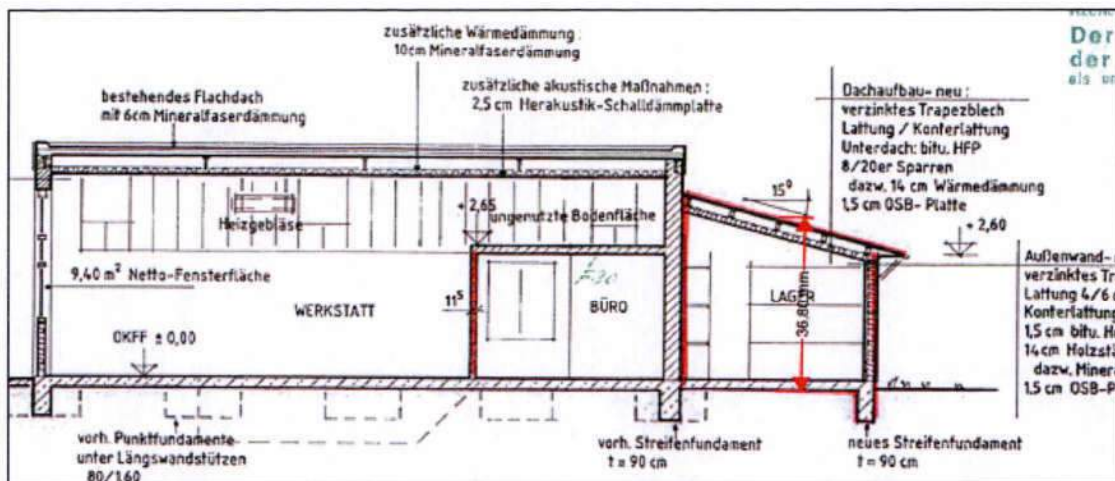
Nr. 5 Bauzeichnungen



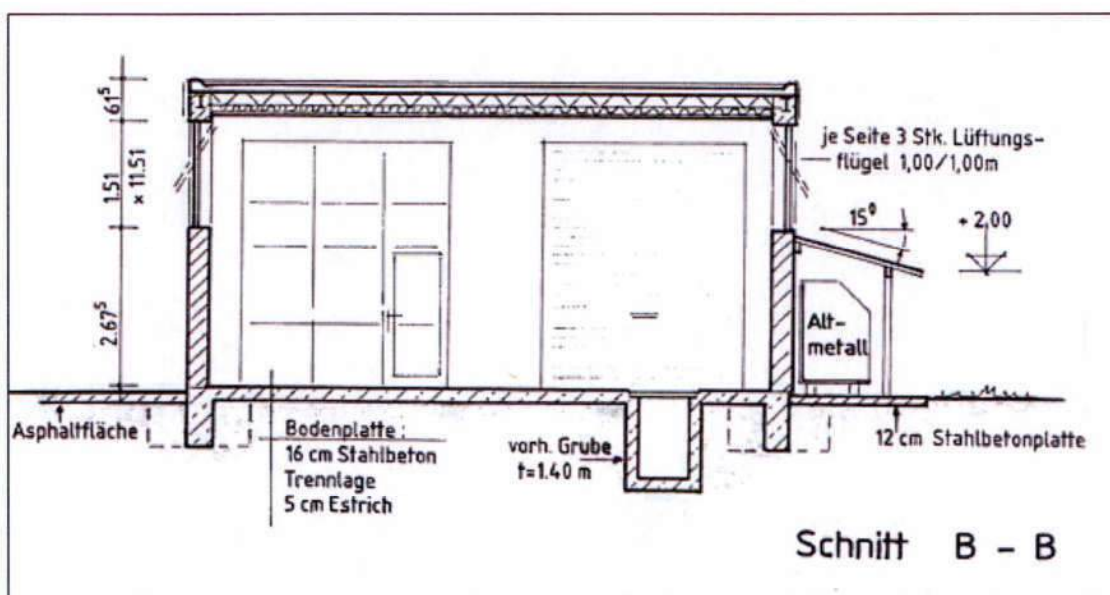
Lageplan zur KFZ – Pflegehalle



Grundrissübersicht KFZ – Werkstatt lt .Bauvorlagen.
Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.



Gebäudeschnitt KFZ Halle



Schnitt KFZ - Werkstatt

Nr. 6 Sonstige Bilder



Blick auf die Boote



Schrottreifer Wohnwagen



Bauwagen als Gartenlaube

Nr. 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**Stadt Itzehoe**
Der Bürgermeister

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

Nur per e-mail an: Gerhard.Hautmann@t-online.deGerhard Hautmann
Sachverständiger
Am Doktorgraben 2**25541 Brunsbüttel***Untere
Bauaufsichtsbehörde
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe**Öffnungszeiten:
Mo. 08.30 - 12.00 Uhr
Di. 08.30 - 12.00 Uhr
14.00 - 16.00 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 08.30 - 12.00 Uhr
14.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.30 - 12.00 Uhr*

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Email vom 17.09.2023

Aktenzeichen

603.230652.901

Datum

06.10.2023

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe
hier: Hafenstraße 23 in Itzehoe**

Sehr geehrter Herr Hautmann,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 17.09.2023 teile ich mit, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für nachstehendes Grundstück **keine** Baulast eingetragen ist:Gemarkung : Itzehoe
Flur : 8
Flurstück(e) : 31/14