

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit OKAL-Fertighaus,
Keller- und Fertiggarage
Finnische Allee 28, 25551 Hohenlockstedt



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 20/23
Ortstermin	13.11.2023
Bewertungsstichtag	13.11.2023
Erstellungstag	05.01.2024
Verkehrswert	100.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1.	Baurecht.....	7
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	8
9.3.	Baulasten.....	8
9.4.	Denkmalschutz	8
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	8
9.6.	Altlasten/Altstandort	9
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10.	Lagemerkmale	10
10.1.	Großräumige Lage	10
10.2.	Kleinräumige Lage	10
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	11
12.1.	Flächen und Maße.....	12
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	12
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	13
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	14
14.1.	Bodenwertermittlung.....	16
14.2.	Restnutzungsdauer	17
15.	Ertragswertverfahren	18
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	18
15.2.	Liegenschaftszinssatz	18
15.3.	Barwertfaktor	19
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	19
15.5.	Ertragswertberechnung	20
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	21
16.	Sachwertverfahren nach NHK 2000	22
16.1.	Gebäudetyp und Standard	22
16.2.	Standardeinstufung und Herstellungskosten.....	24
16.3.	Wert der baulichen Anlagen	25
16.4.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	25
16.5.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	25
16.6.	Marktanpassung Sachwertverfahren	26
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
17.1.	Angepasster Ertragswert.....	27
17.2.	Angepasster Sachwert.....	27
18.	Verkehrswert (Marktwert)	28

Fotos

29-34

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
4. Grundriss Erdgeschoss (vor Wohnhausanbau)
5. Grundriss KG und EG mit Anbau
6. Schnitt
7. Wohn- und Nutzflächenberechnung (1965 vor Anbau)
8. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50 (1965 vor Anbau)
9. Baubeschreibungen Wohnhaus und Fertiggarage (11 Seiten)
10. City Basics Hohenlockstedt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	34
Anzahl der Fotos	16 (davon 9 aktuelle Fotos und 7 Archivbilder)

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 22.09.2023 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 491 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Das vollunterkellerte, 1-geschossige OKAL-Fertighaus mit eventuell ausgebautem Dachgeschoss wurde 1965 erbaut. 1974 erfolgte eine Wohnhauserweiterung. Die Garage wurde 1975 hergestellt. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt 78,10 m² und verteilt sich auf ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Windfang, Diele und Abstellraum. Der Wohnhausanbau umfasst 2 Zimmer mit einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 16,84 m².

Über den Ausbauzustand und Ausstattungsstandard sowie etwaige Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Von außen macht das Grundstück mit dem Wohnhaus und der Garage einen gering instandgehaltenen Eindruck.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	04.10.2023	
Auftragseingang	09.10.2023	
1. Besuchsankündigung	10.10.2023	für 24.10.2023 Dieser Termin wurde am 23.10.2023 um 16:32 Uhr per E-Mail abgesagt.
2. Besuchsankündigung	24.10.2023	für 13.11.2023 Dieser Termin wurde am 13.11.2023 um 09:03 Uhr per E-Mail abgesagt.
3. Besuchsankündigung	13.11.2023	für 06.12.2023 – keine Reaktion des Schuldners
Ortstermin	13.11.2023	
Besichtigungsdatum	13.11.2023	
Bewertungstichtag	13.11.2023	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter	
Besichtigungsumfang	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (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 2010/11, 20. 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.

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. In diesen Fällen wird in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung des Objektes unterstellt, insofern der äußere Eindruck diesen Zustand vermittelt. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird vom Sachverständigen in der nachfolgenden Bewertung nicht vorgenommen, denn dieser könnte nur willkürlich geraten werden und ist der Höhe nach nicht zu begründen, darauf wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilien ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Hohenlockstedt	Blatt	491
--------------------	---------	----------------------	----------------	--------------	-----

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Lockstedter Lager	001	5/199	Gebäude- und Freifläche, Finnische Allee 28	800

Erste Abteilung

Eigentümer 1)

Zweite Abteilung¹

Eintragungen Lfd. Nr. 2 zu BV 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 20/23); eingetragen am 30.08.2023.

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

Dritte Abteilung²

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

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Vermutlich Eigentümer selbst (Meldeanschrift)

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Kein B-Plan-Gebiet.

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

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Angaben gemäß online-Einsicht beim Amt Kellinghusen in die Bauleitpläne der Gemeinde Hohenlockstedt am 07.12.2023.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Hohenlockstedt, vom 07.12.2023 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.

9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 17.10.2023 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 13.11.2023) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

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

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.</p> <p>Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.</p> <p>Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.</p>
Dichtheitsprüfung	<p>Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.</p>

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist nicht bekannt.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein														
Kreis	Steinburg														
Ort und Einwohner	Hohenlockstedt, rd. 6.000 Einwohner (Stand 31.12.2022)														
Ortsbeschreibung	Die Gemeinde Hohenlockstedt liegt zwischen Itzehoe und Kellinghusen am Rande des Naturparks Aukrug. Der Westen des Gemeindegebietes wird von dem Fluss Rantzau durchflossen. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Lockstedter Lager, Ridders, Hohenfiert, Springhoe, Hungriger Wolf und Bücken.														
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 13 km entfernt, Bundesstraßenanbindung an die B206 (Itzehoe/Kellinghusen/Bad Bramstedt) und B 77 (Itzehoe/Rendsburg)														
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Kellinghusen</td> <td>8 km</td> </tr> <tr> <td>Wrist</td> <td>11 km</td> </tr> <tr> <td>Itzehoe</td> <td>10 km</td> </tr> <tr> <td>Bad Bramstedt</td> <td>21 km</td> </tr> <tr> <td>Neumünster</td> <td>30 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td> <td>67 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>60 km</td> </tr> </table>	Kellinghusen	8 km	Wrist	11 km	Itzehoe	10 km	Bad Bramstedt	21 km	Neumünster	30 km	HH-Innenstadt	67 km	Kiel	60 km
Kellinghusen	8 km														
Wrist	11 km														
Itzehoe	10 km														
Bad Bramstedt	21 km														
Neumünster	30 km														
HH-Innenstadt	67 km														
Kiel	60 km														
ÖPNV	Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland in Itzehoe, Busverbindungen nach Wrist, Kellinghusen und Itzehoe														
Wirtschaft	Hohenlockstedt verfügt über einige Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, ansonsten ist die Gemeinde landwirtschaftlich geprägt. Eine größere pharmazeutische Firma hat hier ihren Sitz.														

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im nordöstlichen Gemeindegebiet
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule in Hohenlockstedt, Gymnasium in Itzehoe, regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf in Hohenlockstedt, weitere Bedarfsdeckung in Itzehoe

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

Freizeit	Sportverein mit verschiedenen Sparten in Hohenlockstedt, Reiterhöfe und Golfplätze in der Umgebung
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug
Wohnumfeld	Auf gleicher Grundstücksseite mehrere Einfamilienhäuser ähnlicher Baualtersklasse und Bauart. Gegenüber Friedhofsanlage.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Rechteckform mit ca. 20 m Grundstücksbreite und ca. 40 m Grundstückstiefe</p> <p>Das Einfamilienhaus befindet sich im vorderen Grundstücksbereich. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet. Die Garage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Auf dem Grundstück stehen mehrere abgemeldete Altfahrzeuge (ein VW-Bus, ein VW-Golf und ein Fiat).</p> <p>Der Zugang zum rückwärtigen Grundstück war nicht möglich.</p>
Erschließung	Die Finnische Allee ist ca. 4 m breit und asphaltiert. Auf Grundstücksseite verläuft ein gepflasterter Gehweg, zur Straße hin durch einen breiten Grünstreifen mit alten Laubbäumen abgetrennt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom und Telefon. Weitere Anschlüsse sind mir nicht bekannt.
Befestigungen	<p>Weg zum Hauseingang rotgraue Betongehwegplatten</p> <p>Vor der Garage grau Betonverbundsteinpflaster</p>
Umfriedungen	Zur Seite Staketenzaun, eine Pforte
Gartenanlage	Im Vorgarten Rasen – Wildwuchs

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Vollunterkellertes, 1-geschossiges OKAL-Haus mit eventuell ausgebautem Dachgeschoss (von außen nicht feststellbar) und Fertiggarage	
Baujahr/Baugenehmigungen	22.07.1965	Baugenehmigung Neubau eines Einfamilienhauses
	27.09.1974	Baugenehmigung Wohnhausanbau
	23.07.1975	Baugenehmigung Neubau einer Fertiggarage (katasteramtlich nicht eingemessen)
Veränderungen	Es sind keine weiteren baugenehmigungspflichtigen Veränderungen bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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

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

Wohnflächen

Für dieses Haus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Die Maßangaben konnten nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt.

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

Wohnfläche

94,94 m² (EG 78,10 m² + Wohnhausanbau 16,84 m²)

Nutzfläche

Keller mit Kellergarage und separate Fertiggarage

Bruttogrundflächen

Wohnhaus

Kellergeschoss	12,45 x 9,14	=	113,79 m ²
Erdgeschoss	12,45 x 9,14	=	113,79 m ²
Dachgeschoss	12,45 x 9,14	=	<u>113,79 m²</u>
BGF gesamt			<u>341,37 m²</u>

<u>Garage</u>	5,80 x 2,95	=	<u>17,11 m²</u>
---------------	-------------	---	----------------------------

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein

Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 9) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Das OKAL-Fertighaus wurde Mitte der 60er Jahre hergestellt. Zu dieser Zeit wurden häufig asbesthaltige und formaldehydbelastete sowie weiter schadstoffhaltige Baustoffe (z.B. in Holzwerkstoff-/Spanplatten) verwendet. Es ist daher ohne Untersuchung nicht auszuschließen, dass zum Hausbau entsprechend belastete Baustoffe verarbeitet wurden. ⁴

⁴ Im Internet sind Informationen hierüber zu finden, z.B. www.ok-baueservice.de; www.fachwerk.de; www.baubiologie-verzeichnis.de

Hinweis	Es können keine Angaben zum Innenausbau gemacht werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
Fundamente	Anbau: Stahlbetonplatte mit Bewehrungsstreifen, d = 12 cm, Bn 150
Kelleraußenwände	Anbau: 30 cm KSI 150/II
Geschossaußenwände	Holzfachwerk beiderseits mit Spanholzplatten (10 mm außen, 30 mm innen) verkleidet und Isolierstoffen im Zwischenraum + Klinker (Flachverblender ca. 3 cm)
Innenwände	Tragend: 30 mm Röhrenplatte, 90 mm Holzfachwerk, 10 mm Spanplatte Nicht tragend: OKAL-Röhrenspanplatte 65 mm
Kellerdecke	Anbau: Stahlbetonplatte gem. Statik d = 14 cm, Bn 150
EG-Decke	16 mm Spanplatte, 180 mm Holzbalkenwerk, 16 mm Spanplatte
Fassade	Riemchen-Gelbklinker, grau gefugt Sockel ca. 60 cm hoch in Rotklinker, grau gefugt
Dach/Dachdeckung	Walmdach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, ca. 20 cm massive Dachüberstände
Haustür	Tür mit Ornamentverglasung, davor mehrstufiger Aufgang und Podest belegt mit rotbraunen Flachverblendern. Hier sind einige lose und weggebrochen, vermutlich durch Frost.
Fenster	Bauseitige isolierverglaste Holzfenster, eine Fensterscheibe zur Straße ist gebrochen. 3 Dachflächenfenster
Kelleraußentreppe	Betonstufen belegt mit braunen Flachverblendern, unten Stahltür, Siel, Seitenwände Rotstein-Mauerwerk
Kellerfenster	Glasbausteine und einfaches Fenster
Kellertiefgarage	Offensichtlich lange Zeit nicht mehr in Benutzung Die Seitenwände sind gemauert, hier starke Frostschäden, oben abgedeckt mit Flachverblendern, ebenfalls eingefroren und ein Metallgeländer, Schwingtor
<u>Garage</u>	Betonfertiggarage, Stahlschwingtor, Flachdach, vermutlich Bitumenbahnenabdichtung

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Nach äußerem Eindruck befindet sich das Haus und das Grundstück in einem gering instandgehaltenen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Renovierungsmaßnahmen durchzuführen sind, insbesondere die Außenanlagen lassen auf erforderliche bauliche und gärtnerische Maßnahmen schließen. Das Wohnhaus wurde erweitert. Es ist nicht bekannt, ob das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Angaben hierüber waren in der behördlichen Bauakte nicht vorhanden. Es wird daher von einem nicht ausgebauten Zustand ausgegangen.
Hausbock /Schwamm	Das Haus konnte von innen nicht besichtigt werden, deshalb können hierzu keine Angaben gemacht werden.

Lagequalität /Beeinträchtigungen	Ruhige Wohnlage in gewachsenem Wohngebiet. Die Lage kann ortsbezogen als gut klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung besteht ein Risiko hinsichtlich etwaiger Instandhaltungsanstauungen, Mängel und Schäden.
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Häuser dieser Art eignen sich üblicherweise am besten für Eigennutzer, z.B. für junge Familien und Handwerker oder handwerklich begabte Personen, die viele Arbeiten in Eigenleistung durchführen können und Spaß haben an einer Neuanlage des Gartens. Einfamilienhäuser werden generell nachgefragt, jedoch weniger im ländlichen Raum als in Ballungsgebieten. Für dieses Haus halte ich die Marktgängigkeit für eingeschränkt, weil es sich um ein gering instandgehaltenes Fertighaus handelt.</p> <p>Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁵ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen.</p>

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	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

⁵ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

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 Wertermittlungstichtag 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 (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Objekte dieser Art meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Hohenlockstedt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	042BW034
Bodenrichtwert	115 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Der Bodenrichtwert kann ohne Zu- und Abschläge für die Berechnung angehalten werden.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		115,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	13.11.2023	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			115,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert	1,00	800	92.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) 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.

Es handelt sich nach äußerem Eindruck um ein gering instandgehaltenes OKAL-Fertig-Einfamilienhaus, dessen Grundbaujahr 1965 ist. Fertighäuser haben eine etwas verkürzte Gesamtnutzungsdauer, die meistens mit 70 Jahren angehalten wird. Das Alter des Hauses beträgt ca. 58 Jahre, 1974 wurde es nochmals etwas erweitert.

Die Restnutzungsdauer wird entsprechend des äußeren Anscheins, des Zustands und der Beschaffenheit nach sachverständigem Ermessen geschätzt zu rd.: 15 Jahre

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Hohenlockstedt hat keinen Mietenspiegel und der IVD hat keine Mieten in dieser Region ausgewertet. Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse und wohnpreis.de veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietobjekte, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben können. Laut wohnpreis.de beträgt die Mietpreisspanne in Hohenlockstedt ca. 5,47 – 8,67 €/m² und im Durchschnitt ca. 6,80 €/m² für Bestandsobjekte.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (GMB 22) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für 90 m² große Wohnungen für das Amt Kellinghusen angegeben zu 6,10 €/m². Da es sich hier um ein kleines Einfamilienhaus handelt und zusätzlich eine Garage und ein Garten vorhanden sind, ist ein etwas höherer Mietpreis gerechtfertigt, sodass die Berechnung durchgeführt wird mit 7,00 €/m², der aber nur für ein renoviertes und laufend instandgehaltenes Objekt gilt. Entsprechend werden Kosten berücksichtigt für eine Renovierung.

15.2. 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 2022 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

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

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 238 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2013 - 2022 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 137 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2018 – 2022 zu:	3,0% (RND 50 Jahre – 90 Kauffälle)
und im Jahr 2022 zu:	2,4%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 120 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,94 bezogen auf den Mittelwert 2018 - 2022.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $2,4\% \times 0,94 = \text{rd. } 2,3\%$

Folgende Kriterien sind bei der Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes ausschlaggebend und werden mit Zuschlägen (negative Auswirkung) und Abschlägen (positive Auswirkung) bedacht:

- Fertighaus mit ggf. belasteten Bauteilen (merkantiler Minderwert) +0,3%
- unbekannter und gering instandgehaltener Zustand +0,3%
- gesunkene Nachfrage wg. Zinsanstieg, allgem. Marktbedingungen usw. +0,5%

Unter Berücksichtigung aller saldierten Kriterien halte ich einen LZS oberhalb des Mittelwertes für gerechtfertigt, so dass die Berechnung mit einem LZS erfolgt von 3,4%

15.3. 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 %	3,40
Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	11,60

15.4. 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

1. 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,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. 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)⁶.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	330 € jährlich je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	12,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	95	7,00	665,00	
inkl. Garage				
	95		665,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				7.980,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	12,95 € /m ²		1.230,25 €	
Verwaltungskosten	330,00 € Stück		330,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		159,60 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			21,55%	1.719,85 €
vorläufiger Jahresreinertrag				6.260,15 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				6.260,15 €
Liegenschaftzinssatz		3,4 %		
Bodenwert(anteil)			92.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				3.128,00 €
Gebäudeertragsanteil				3.132,15 €
x Barwertfaktor			11,60	36.332,94 €
+ Bodenwert				92.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				128.332,94 €

⁶ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im 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.

16. Sachwertverfahren nach NHK 2000

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen (vgl. Hinweis Sachwertermittlung).

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2000er Normalherstellungskosten (NHK 2000). Die NHK 2000 werden solange angewendet, bis der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ebenfalls die Berechnungen auf die NHK 2010 umgestellt hat, denn für die NHK 2010 wurden noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Man muss die Berechnungen nach den NHK 2000 durchführen, um die Sachwertfaktoren, die auf der Grundlage der NHK 2000 in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht sind, anwenden zu können. Solange seitens des Gutachterausschusses keine Umstellung der Sachwertfaktoren auf die NHK 2010 erfolgt ist, wird weiter die Berechnung mit den NHK 2000 durchgeführt. Diese Berechnungsweise ist aufgrund der vorgeschriebenen Modell- bzw. Systemkonformität zwingend einzuhalten.

16.1. Gebäudetyp und Standard

Das Gebäude wird gemäß NHK 2000 in einen Gebäudetyp oder ggf. in mehrere Gebäudetypen (Gebäudetypenmix) eingegliedert. Weiter wird unterteilt in Baujahresklassen und Ausstattungsstandards.

Dieses Wertermittlungsobjekt ist folgendem Gebäudetyp zuzuordnen:

- 1.02 – Einfamilienhaus (hier Fertighaus)
- freistehend
- voll unterkellert
- 1-geschossig
- Nicht ausgebautes Dachgeschoss (weil unbekannt)

Nachfolgend wird die Ausstattungsstandardtabelle für diesen Gebäudetyp eingeblendet

Ausstattungsstandard Einfamilienhäuser

<u>Kostengruppe</u>	<u>einfach</u>	<u>mittel</u>	<u>gehoben</u>	<u>stark gehoben</u>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	

16.2. Standardeinstufung und Herstellungskosten

Der Ausstattungsstandard hinsichtlich des Innenausbaues ist nicht bekannt. Es wird daher ein für die 60er Jahre üblicher Standard zugrunde gelegt.

Sachwertverfahren - Ermittlung des Ausstattungsstandards						
Gebäudetyp nach NHK 2000: 1.02 - EFH mit Keller	Standardstufe und Wägungsanteil				Wägungs-	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	einfach	mittel	gehoben	st. gehoben	anteil (%)	BGF
Fassade	1,00				11	44
Fenster und Außentüren	1,00				14	56
Dächer	1,00				15	60
Sanitär	0,50	0,50			13	56
Innenwände Nassräume	0,50	0,50			6	26
Bodenbeläge	1,00				8	32
Innentüren	1,00				11	44
Heizung		1,00			15	69
Elektroinstallation		1,00			7	32
Kostenkennwert in €/m ² entspr. (fiktivem) Baujahr	400	460	525	700	100	423
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit					0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden					0	0
bereinigter Kostenkennwert						423
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart					100	423

16.3. Wert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten nach NHK 2000			
		EFH (Fertighaus)	Bemerkungen
(fiktives) Baujahr: 2023 + 15 J. RND - 70 J. GND =		1968	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer geschätzt	Jahre	15	
Alterswertminderung (AfA) linear	%	79	
Herstellungskosten gewichtet per m ² BGF	€	423	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale		Faktor	
Spänneranzahl (nur MFH)		1,00	
BGF/Wohneinheit (nur MFH)		1,00	
bes. Raumhöhen/zeittyp. Bauw.		1,00	
Bauindex 2010, umbasiert auf Basis 2000 per 3. Qu. 2023		2,075	
Baunebenkosten (nach Objektart)		1,16	
Herstellungskosten m²/Bruttogrundfläche	€	1.018	
3. Ermittlung der Gesamtherstellungskosten		Faktor / Wert	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	341	
Herstellungskosten (BGF x Herst.kosten/m ²)	€	347.138	
abzgl. Alterswertminderung (AfA) linear	€	-274.239	
Zwischensumme	€	72.899	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Kelleraußentreppe	€	800	
Garage	€	500	
vorläufiger Gebäudesachwert	€	74.199	

16.4. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

Wegen des gärtnerisch neu anzulegenden Gartens wird hier kein Wert für die baulichen Außenanlagen in Ansatz gebracht.

16.5. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	92.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	74.199,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	0,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	166.199,00 €

16.6. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2000 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor.

Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	90,00 – 130,00 €/m ²
Sachwert	175.000 €
Sachwertfaktor ca.	0,99 - 1,01
Korrekturfaktor für Amt Kellinghusen	1,00

Korrekturfaktor per 2020

Die Darstellung der Bodenrichtwerte umfasst bedingt durch die Anzahl der vorliegenden Datensätze einen Zeitraum von fünf Jahren. Da sich gerade in den Jahren 2019 und 2022 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich stärker entwickelt haben wie in den Jahren zuvor, wurden mögliche Abweichungen der Marktanpassungsfaktoren bezogen auf die einzelnen Jahre hin untersucht. Für das Jahr 2022 wurde zuletzt der Korrekturfaktor angegeben zu 1,02, d.h. der zuvor ermittelte Sachwertfaktor müsste nochmals korrigiert werden um diesen Faktor 1,02.

Seit Mitte 2022 bis jetzt hat sich der Immobilienmarkt jedoch nach langer Zeit der gestiegenen Preise deutlich beruhigt und es sind in der gesamten Region Preisrückgänge wegen mangelnder Nachfrage zu verzeichnen. Der Grund liegt in den gestiegenen Hypothekenzinsen, hohen Energiekosten, Unsicherheiten bezüglich der Kosten für Heizungserneuerungen in Zusammenhang mit den Plänen der Regierung, entsprechende Gesetze zu erlassen (Gebäudeenergiegesetz – GEG). Diese allgemeinen Marktunsicherheit drücken auf die Preise, weshalb der o.g. Marktzuschlag keine Berechtigung mehr hat. Um den aktuellen Gegebenheiten per 2023 gerecht zu werden, wird ein Korrekturfaktor gewählt von 0,90.

Der Zustand des Hauses ist nicht bekannt. Außerdem sind Fertighäuser weniger gefragt und die Möglichkeit von verarbeiteten belasteten Baustoffen schreckt manchen Käufer ab. Hierfür erfolgt ein weiterer Abschlag, weshalb ein Korrekturfaktor von 0,90 berücksichtigt wird.

Gewählter Sachwertfaktor $1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
166.199,00 €	x	0,81	134.621,19 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Der Zustand des Hauses ist nicht bekannt. Das Haus hat nach äußerem Eindruck einen gering instandgehaltenen Zustand. Einige Mängel und Schäden sind schon von außen sichtbar, weshalb an dieser Stelle übliche Renovierungsmaßnahmen berücksichtigt auf der Grundfläche der Wohnfläche in Höhe von 350,00 €/m².

Wfl. 95 m² x 350 €/m² = rd. 33.000,00 €

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

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	128.333,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-33.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	95.333,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	134.621,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-33.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	101.621,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 491, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

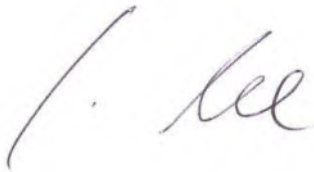
Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

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

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

100.000,00 €

(in Worten: einhunderttausend Euro)



Torsten Kühl



Uetersen, 05.01.2024 tk/st



1.

Straßenansicht



2.

Dito von Nordwesten



3.

Abgestellte Altfahrzeuge



4.

Dito im Vorgarten



5.

Schadhaftes Eingangspodest



6.

Abfahrt Kellergarage



7.

Schadhafte Mauer



8.

Betonfertiggarage



9.

Altfahrzeug vor Garage

Nachfolgend Archibilder aus dem Gutachten vom 18.10.2018:



10.

Kelleraußentreppe / Garage



11.

Rückwärtige Ansicht



12.

Dito



13.

Verwildeter Garten



14.

Dito



15.

Gewächshaus



16.

Eingewachsene Terrasse

Stadtplan (Previewkarte) 1:10.000 GeoContent

25551 Hohenlockstedt, Finnische Allee 28



11.12.2023 | 02400487 | © GeoContent GmbH

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



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

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 nur einmal ausgedruckt werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.09.2023

Flurstück: 5/199
Flur: 1
Gemarkung: Lockstedter Lager

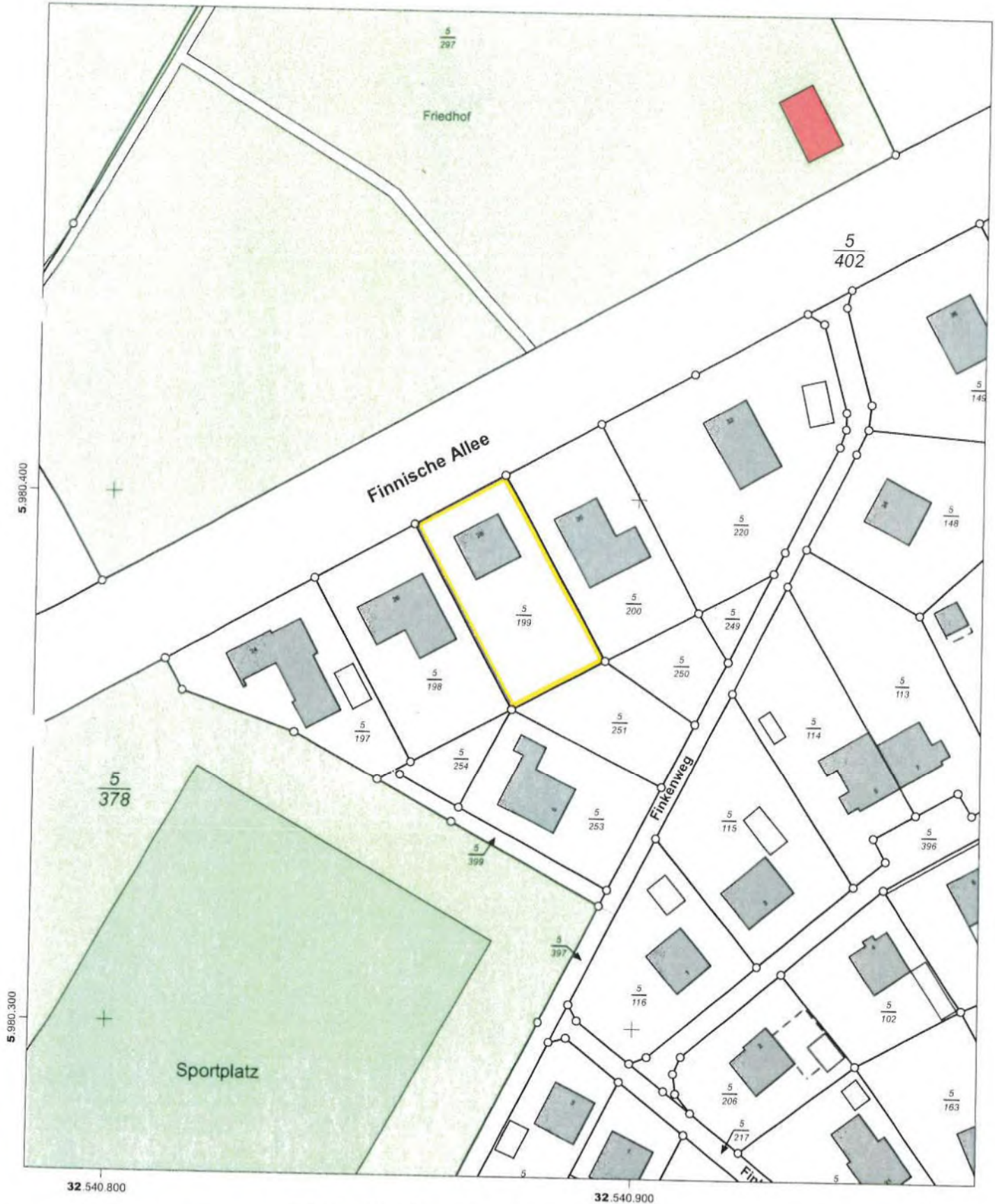
Gemeinde: Hohenlockstedt
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

E-Mail: Poststelle-



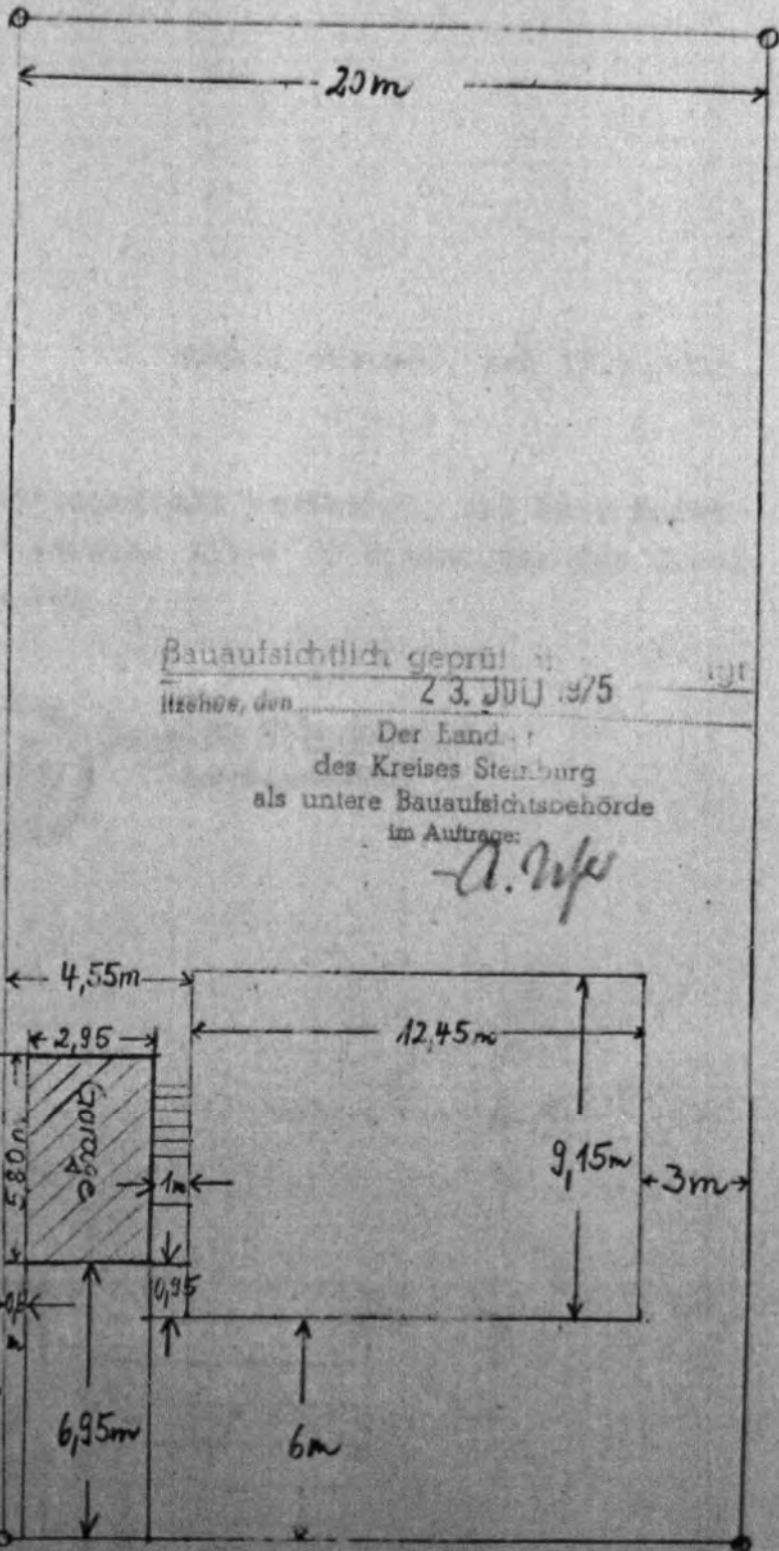
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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 (Flur 1 / Flurstück 5/199)

Anlage 3:
Lageplan



Bauaufsichtlich geprüft
Höhe, den 23. JUL 1975
Der Land...
des Kreises Steinburg
als untere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrage:
A. W. K.

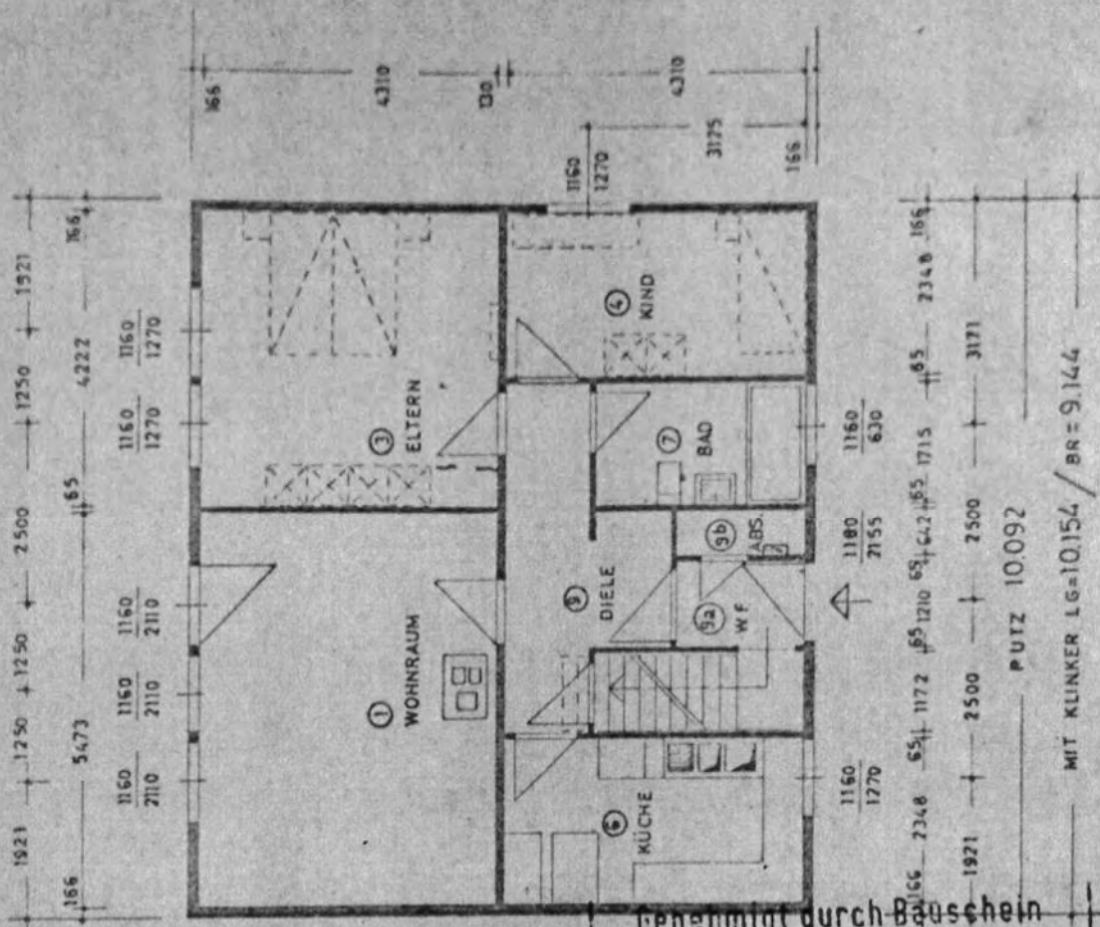
Hausvorderfront

Finnische Allee

Genehmigt:

... 4. 11. 11. 4775.

Anlage 4:
Grundriss Erdgeschoss
(vor Wohnhausanbau)



Genehmigt durch Bauschein

Nr. 11 172 765 v. 22. 7. 65

Bauaufsichtlich geprüft
23. JULI 1965



Der Landrat
des Kreises Steinburg
als Kreisbauaufsichtsbehörde
Bauschein
[Signature]



[Signature]
Bürgermeister

Alle gesetzlichen Urheberrechte vorbehalten. Diese Zeichnung
kann ohne weitere Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten
Konkurrenzfirmen zugänglich gemacht werden.

DER BAUAUSFÜHRENDE , DER BAUHERR

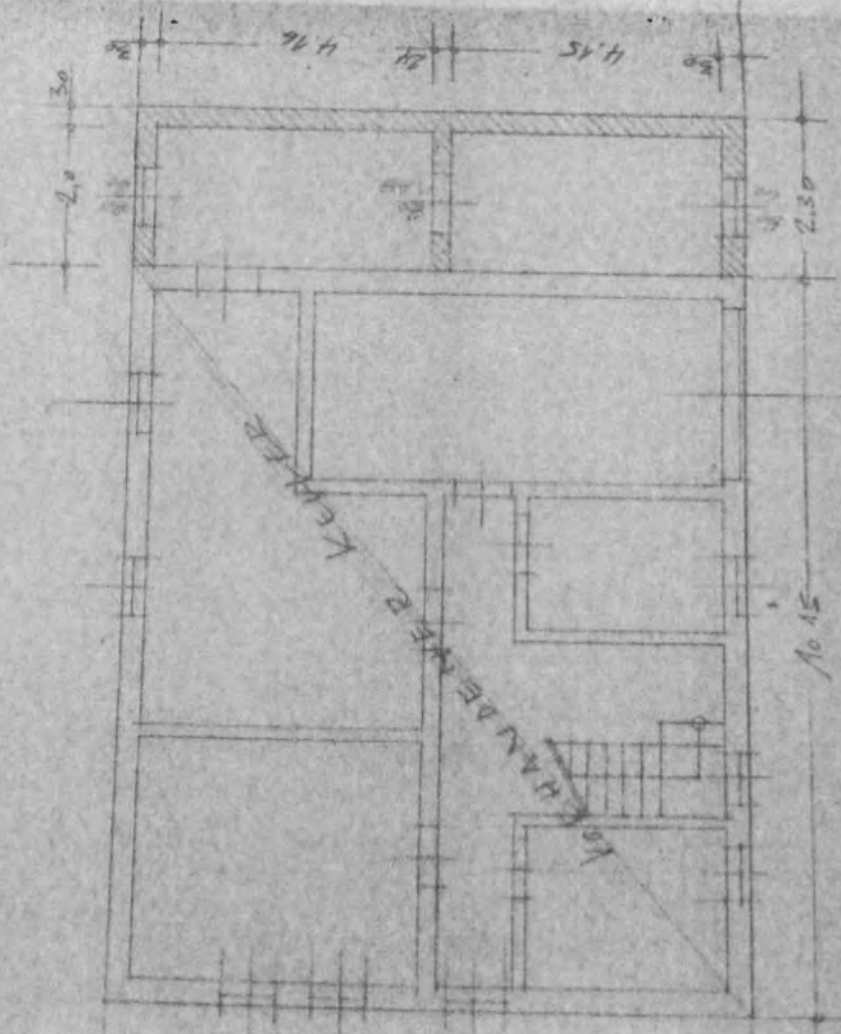
Maßstab 1:100	Benennung OKAL HAUS 92/1 ERDGESCHOSS	Datum 29.3.63	gez. colina	gepr. <i>[Signature]</i>	Werkstoff	Zeichn. Nr. 347/A
------------------	--	------------------	----------------	-----------------------------	-----------	----------------------

MIT KLINKER LG=10,154 / BR=9,144

9,082

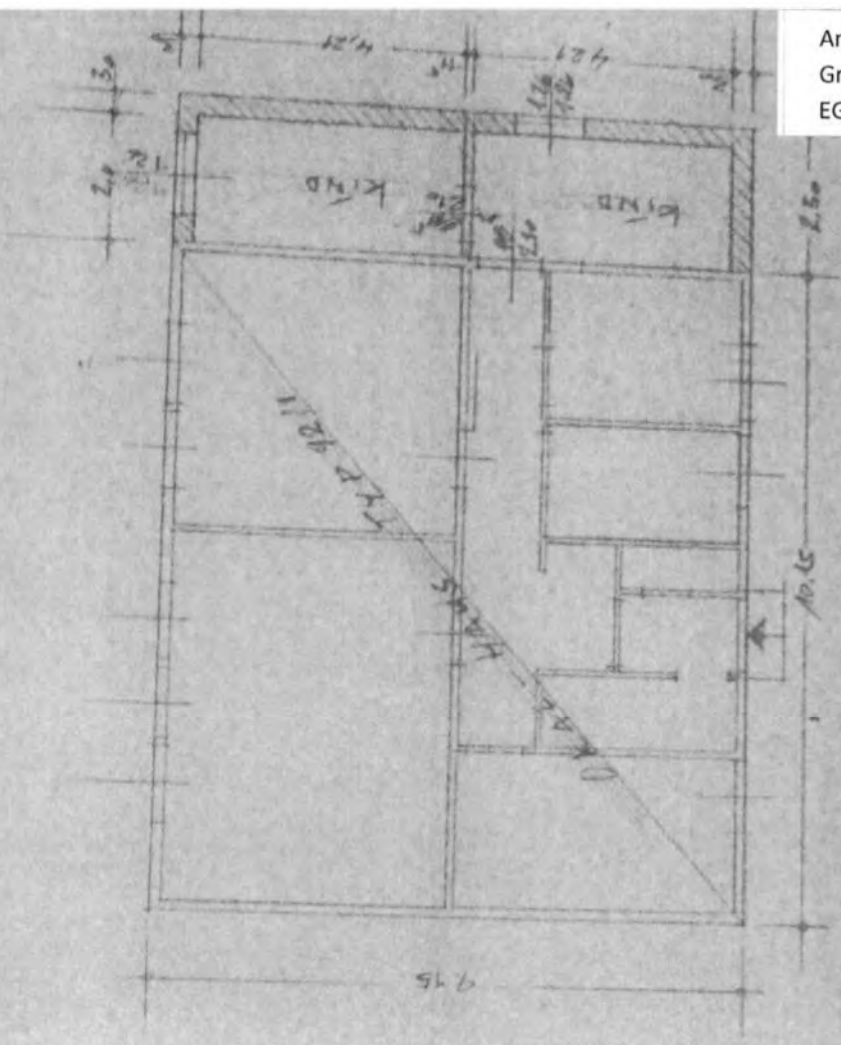
PUTZ

STRASSENSEITE:



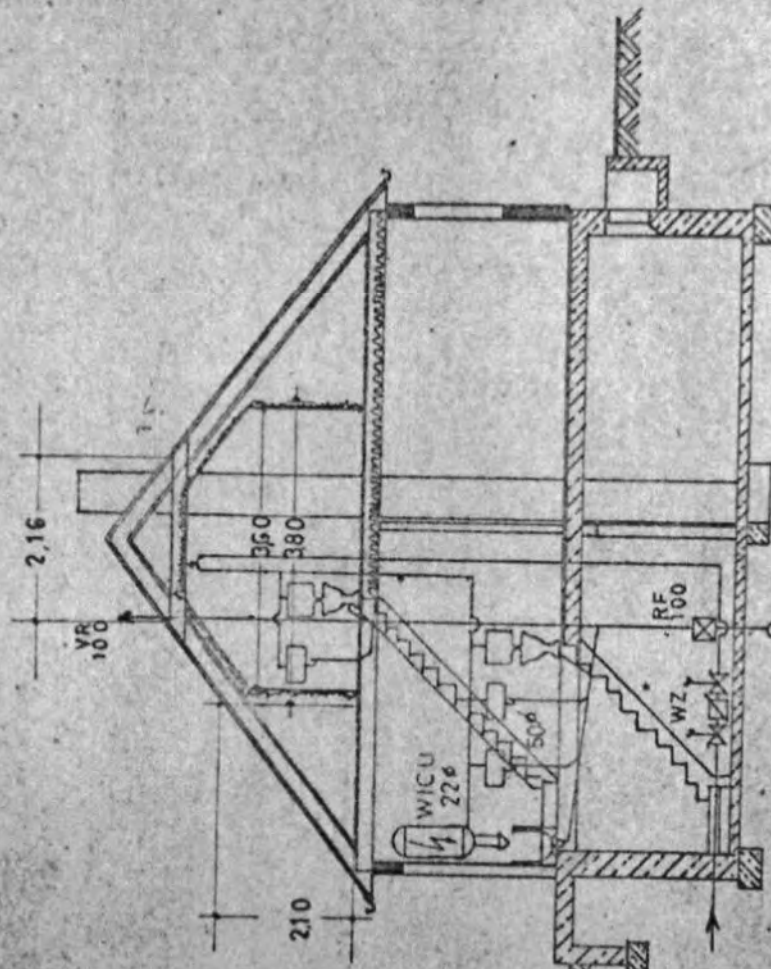
KELLERGESCHOSS:

NEUE GIEBELSEITE:



ERDGESCHOSS:

Anlage 6:
Schnitt



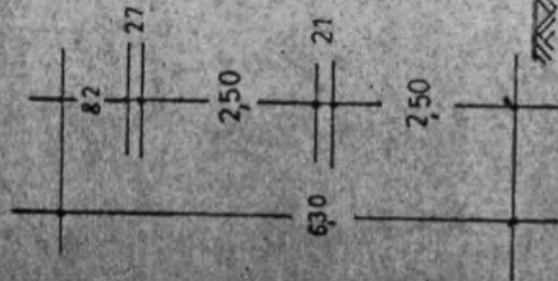
QUERSCHNITT

Baunfänglich geprüft

Itzehoe, den 23. JULI 1965

Der Landrat
des Saarsaues-Staats
als oberste Baubehörde

Handwritten signature



Maßstab 1:100	Berechnung OKAL-HAUS 92 103 / 38° QUERSCHNITT BE. U. ENTW. ANL.		
Datum 25.3.63	gez. <i>[Signature]</i>	gepr. <i>[Signature]</i>	Zeichn. Nr. 041

I. Erdgeschoß

1	<u>Wohnzimmer</u> 4,310 x 5,473 - 0,88 x 0,64	1	23,03		
3	<u>Schlafzimmer</u> 4,310 x 4,222	1	18,20		
4	<u>Zimmer</u> 4,310 x 2,348	1	10,12		
6	<u>Küche</u> 4,310 x 2,348	1		10,12	
7	<u>Bad</u> 3,123 x 1,715				5,36
9	<u>Flur und Diele</u> 4,934 x 1,122 + 1,917 x 1,250				7,93
9a	<u>Windfang</u> 1,873 x 1,210				2,27
9b	<u>Besenkammer</u> 1,873 x 0,642 - 0,60 x 0,22				1,07
		4	51,35	10,12	16,63

Insgesamt 78,10 qm

2.3 Decken

- 2.31 Kellerdecke: Fertigteildecke:
 Vollbetondecke :cm B =
 min. 3 cm
 Wärmedämmstoff
 Ausgleichschicht + Trägerplatte
 Mosaik-Parkett PVC-Platten
- 2.32 Erdgeschoßdecke: 16 mm Spanplatte
 180mm Holzbalkenwerk
 16 mm Spanplatte
 Wärmedämmstoff

2.4 Dach

- 2.41 Eindeckung: Flachdach
 PVC-Folie mit unterliegender bit.Dämmplatte
 wie 2.32 mit 3 cm Kiesbeschichtung oder
 mehrschichtiges Bitumen-Pappdach mit geklebter
 Schüttung
- 2.42 Eindeckung: Sattel- und Walmdach 28°/38°/48°
 Beton-Falzziegel auf Lattung
 Alufolie, Sparren

2.5 Wärme- und Schallschutz:

- 2.51 Aufbau: Wände: Glas- oder Mineralwollmatten 80 mm
 Flachdach: Glas- oder Mineralwollmatten 60 mm
 Decke über Erdgeschoß: 40 mm
 Decke über Kellergeschoß: Dämmstoff 33 mm
 Trägerplatte 19 mm
 bzw. 13 mm
- 2.52 Daten : Wärmedurchlaßwiderstand, Außenwand
 $2,26 \frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ \text{C}}{\text{kcal}}$ bei Wandgewicht 36,8 kg/m²
- Wärmedurchlaßwiderstand, Flachdach
 $1,87 \frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ \text{C}}{\text{kcal}}$ Deckengewicht 90,0 kg/m²
- Erdgeschoßdecke $1,61 \frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ \text{C}}{\text{kcal}}$
 Kellerdecke $0,777 \frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ \text{C}}{\text{kcal}}$

2.6 Treppen

- 2.61 Kellertreppen innen außen
- 2.62 Bodentreppe : Holzeinschubtreppe mit Handlauf bei 28° Däch.
 und Umwehrung
- 2.63 Geschoßtreppe: bei Dachneigungen 38° und 48° massiv
 Naturholztreppe

2.7 Putz

- 2.71 Sockel : Zementputz, Klinker
- 2.72 Innenwände: OKAL-Wandbauelemente
- 2.73 Außenwände: Kunstharzstreichputz od. Granulit-Platten
 oder Verklinkerung
- 2.74 Decken : OKAL-Deckenelemente

2.8 Malerarbeiten

- 2.81 Decken : Binderanstrich
- 2.82 Innenwände: Tapete
 Küchen- u. Badoberwandteile in Binderfarbe
- 2.83 Fenster : Kunstharz-lackiert - innen und außen
- 2.84 Innentüren: Kunstharz-lackiert, natur
- 2.85 Außentüren: Kunstharz-lackiert, farbig
- 2.86 Fußboden : Kunstharzversiegelung

3. Ausstattung

3.1. Fußböden

- 3.11 in Wohnräumen:
- 3.12 in Küchen :
- 3.13 in Bädern :
- 3.14 in Fluren :

Mosaikparkett in Eiche versiegelt
PVC-Platten
PVC-Platten
PVC-Platten

3.2 Wandplatten

in Küchen: kunstharzbeschichtete
Dekorplatten
in Bädern: kunstharzbeschichtete
Dekorplatten

3.3 Fenster:
(Terrassenhebetür)

Holz-Drehkipfenster
isolierverglast, PVC-Rolläden

3.4 Türen :

OKAL-Sperrholztüren mit/ohne
edelfurniert
Eloxal-Leichtmetallbeschlag

3.5 Sanitäre Einrichtung:

3.51 Bad:

Stahleinbauwanne, Porzellan-Wasch-
becken mit Einloch-Mischbatterie
Spiegel, Glasplatte, 2-armiger
Handtuchhalter, Porzellan-WC-Becken
mit Kastenspülung u. Kunststoffstuh
u. -Deckel, WC-Papierröllenhalter

3.6 Beheizung:

Niederdruck-Warmwasserheizung
mit Koksbetrieb
mit Gasbetrieb
mit Ölbetrieb
Zweistoffkessel
Gasthermenheizung

3.7 Warmwasserversorgung:

Küche: 1 elektro 8-ltr. Heißwasser-
gerät
Bad : 5-ltr. Heißwassergerät +
80-ltr. Heißwasserboiler
oder Zentral-Warmwasserver-
sorgung über Heizung

3.8 Küchenausstattung:

4-Platten-Elektroherd
145 ltr-Kühlschrank, Nirosta-
Doppelspüle, Einbaumöbel mit Brot-
fach und -Maschine, elektr. Wrasen-
abzug

3.9 Elektrische Anlagen:

- 3.81 Antennen:
- 3.82 Allgemein:

Zuleitung bis zum Boden
Alle Leitungen in Feuchtraumlei-
tungen in den Rohren der Wande-
lemente verlegt. Schukosteckdosen
u. Kippschalter. Zentrale Zähler-
station mit Sicherungskasten im
Einbauschränk.

3.10 Waschküche:

.....

4. Außenanlagen

4.1 Zugangswege

..... *Gehwegplatten*

4.2 Einfriedigung

..... *Hecken/Fachenzaun*

4.3 Gartenfläche

..... *Eiergarten mit Rasen*

5. Sonstiges: (Einbauschränke usw.)

.....
.....
.....
.....

[Redacted]

[Redacted]

Der Ausführende

....., den *6.4.1965*

[Redacted]

Der Ausführende
des Kellergeschosses

für die Herstellung des Kellergeschosses zu den
OKAL-Häusern Typ 92, 103, 117, 130, 143, 156, 169, 182, 149, 172

Der Unterbau für die genannten OKAL-Häuser kann auf Wunsch des Bauherrn in voll- oder teilunterkellert Form ausgeführt werden.

Standardgrundrisse M = 1:100 einschl. der statischen Berechnungen und Ausführungs-Detailpläne können von uns bezogen werden.

Allgemeine Ausführungsbeschreibung

1. Baugrubenaushub:

Vor Beginn der Ausschichtungsarbeiten für die Baugrube ist der Mutterboden bis ca. 20-30 cm Höhe abzutragen und zur späteren Wiederverwendung auf dem Baugrundstück zu lagern (lt. Bundesbaugesetz § 39 - Abs. III 1,5 - Schutz des Mutterbodens).

2. Bankette:

Die Fundamente werden (je nach örtl. Baugrundverhältnissen) aus Stampfbeton Betongüte B 80 hergestellt (s. stat. Berechnung). Die in den stat. Berechnungen angegebenen Fundamentbreiten beziehen sich auf eine zulässige Bodenpressung von $1,5 \text{ kg/cm}^2$, wobei der höchstmögliche Grundwasserstand mind. 20 cm unter der Bankettsohle liegen muß. Bei Fundamentstreifen nichtunterkellert Teile ist darauf zu achten, daß die Fundamente in frostfreier Tiefe und auf gewachsenem, tragfähigem Boden gegründet werden (allgemein 1 m unter Terrain).

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen (zul. Bodenpressung = $1,5 \text{ kg/cm}^2$) ist für die Bankette ein besonderer stat. Nachweis erforderlich nach dem die Streifenfundamente dann auszuführen sind.

3. Mauerwerk:

Das aufgehende Mauerwerk im Keller sowie im nichtunterkellerten Teil muß nach DIN 1053 - Mauerwerkberechnung und - Ausführung - hergestellt werden. Nachstehende Ausführungen können gewählt werden:

- a) Ziegelsteine MZ 150 Mörtelgruppe II
- b) Kalksandsteine nach DIN 106 Mörtelgruppe II
- c) Hohlblocksteine nach DIN HBL 50, Mörtelgruppe II
- d) Betonwände " " 1045 in Betongüte B 160, Schuttbauweise, Wanddicke = 15 cm
- e) Betonfertigteile gemäß Zulassungsbescheid für das jeweilige Fabrikat.

4. Decke:

Die Stahlbeton-Kellerdecke ist entsprechend der statischen Berechnung herzustellen.

Zugelassene schalungslose Betonrippendecken mit Betondruckschicht (waagerecht abgerieben!), können ebenfalls ausgeführt werden. Hierfür ist dann jedoch eine besondere statische Berechnung durch den Bauherrn beizubringen und dem Bauantrag beizufügen.

Die Richtlinien und DIN-Vorschriften für die Ausführung von Betonarbeiten sind einzuhalten.

Die Oberfläche der Kellerdecke muß der Genauigkeitsklasse 6 gem. DIN 18202 Bl. 3 entsprechen. Diese Genauigkeitsklasse (GK 6) ist erfahrungsgemäß durch Aufziehen eines Estrichs auf die Rohbetondecke zu erreichen.

Die Seitenlängen der Kellerdecke müssen genau den Längenmaßen unserer Zeichnungen entsprechen, ebenfalls muß die rechtwinklige Ausführung gewährleistet sein. Das Diagonalkontrollmaß darf das Maß $\pm 1,0$ cm nicht überschreiten.

Anbauten, wie Terrassen und evtl. Garagen sind mit Oberkante Rohdecke mindestens 6 cm tiefer anzulegen als die Normalkellerdecke (s. auch Handwerkerzeichnungen).

Ist eine Nichtunterkellerung oder nur eine Teilunterkellerung vorgesehen, so sind in diesen Teilen Kriechkeller mit ca. 0,80 - 1,00 m Höhe anzulegen. Für ausreichende Durchlüftung ist zu sorgen.

5. Horizontal- und Vertikal-Isolierung:

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist das Kellermauerwerk durch horizontale Lagen aus 500er Bitumenpappe mit mindestens 20 cm verklebter Überdeckung der Stöße zu isolieren.

Anordnung der Sperrschichten:

a) unterkellertes Teil:

1. Bei allen Wänden ca. 10 cm über Kellerfußboden.
2. Bei Außenwänden zusätzlich unter Kellerdecke mind. 30 cm über Oberkante Gelände.

b) nicht unterkellertes Teil:

1. Bei allen Wänden über den Betonfundamenten
2. Bei allen Wänden unter der Kellerdecke.

Durch eine Vertikalisolierung sind alle erdberührten Außenwandflächen des Kellermauerwerks entspr. DIN 4117 zu schützen. (Zweilagiger Zementkellenputz, über Erdreich glatt abgerieben als Sockelputz, mit zweimaligem Inatol-Isolieranstrich, oder gleichwertigem, im Erdreich).

Bei hoher Feuchtigkeit ist es ratsam, auch den Kellerfußboden mit einer wasserisolierenden Sperrschicht zu versehen. Bei Druckwasser-Verhältnissen sind Sondermaßnahmen zu treffen. Bei Schichtwasser (Hanglagen) wird die Ausführung einer Drainage mit Anschluß an das Entwässerungsnetz empfohlen.

6. Kellertreppe

Die innere Kellertreppe kann als Betontreppe gemäß statischer Berechnung und Zeichnung ausgeführt werden, ebenfalls aber auch in Holz. Das Holz ist gegen Fäulnis (gem. DIN 68800) zu imprägnieren.

Die Außenkellertreppen können in Beton oder Kunststein errichtet werden. Das Wangenmauerwerk muß mit einem 90 cm hohen Brüstungsgeländer versehen sein.

Wegen der Heizungsanlage sollte die innere Kellertreppe bei Montagebeginn fertig sein. Im anderen Fall ist das Treppenloch von unten her unfallsicher abzudecken. Die Abdeckung muß mindestens eine Last von 150 kg/m^2 aufnehmen können.

7. Hauseingangstreppen

Diese können in Ortbeton, evtl. mit Kunststeinvorsatz oder aus Fertigbauteilen

errichtet werden. Bei mehr als 3 Steigungen ist ein Geländer gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen anzubringen.

3. Schornstein:

Der Schornstein ist nach unserer Detailzeichnung und Beschreibung genau maßgerecht zu erstellen. Der Schornsteinkopf kann nach Wunsch des Bauherrn mit Klinkerverblendung gefugt oder aus Ziegelmauerwerk verputzt hergestellt werden. Es ist ratsam, den Schornsteinkopf mit einer 6-8 cm starken Betonabdeckung mit Eiseneinlagen abzudecken.

Der Schornstein muß bis zum Aufbautag bei 28°-Dächern und Flachdach fertig sein. Bei 38°- und 48°-Dächern muß der Schornstein bis über Kehlriegelhöhe = 5,50 m fertig sein. Der Schornstein muß am zweiten Aufbautag, vor Beendigung der Dacheindeckung fertiggestellt werden, da sonst erhebliche Mehrkosten zu Lasten des Bauherrn entstehen.

4. Kellerfenster:

Die Kellerfensteröffnungen gemäß unserer Kellervorschlagszeichnungen sind für genormte Stahlkellerfenster vorgesehen. Sie müssen eine äußere, falls gewünscht auch eine innere Fensterbankabdeckung erhalten. Es können auch Holz- oder andere Fenster, zweckmäßig mit zus. Gitterflügeln, eingesetzt werden.

0. Kellerfußboden:

Der Kellerfußboden ist aus B 120 in 10 cm Stärke auf verdichteter 10 cm Kiesbettung herzustellen und mit einem 2 cm Zementestrich, dessen Oberfläche zu glätten ist, zu versehen. (Waagrecht oder mit Gefälle zu Einläufen).

1. Be- und Entwässerungsanlagen:

Die Be- und Entwässerungsleitungen sind nach den örtlichen Vorschriften bis zu den in unseren Be- und Entwässerungs- und Deckendurchbruchzeichnungen angegebenen Anschlußpunkten bis zur Lieferung und Montage des Hauses fertigzustellen. Bei den Entwässerungsleitungen ist stets darauf zu achten, daß genügend Reinigungsflanschungen angeordnet werden.

Der örtliche Installateur hat sich am zweiten Aufbautag auf der Baustelle einzufinden, um mit unserem Montageleiter Kontakt aufzunehmen.

12. Heizungsanlage:

- a) Es ist wünschenswert, daß bis zum Beginn der Heizungsanlage das Kellergeschoß fertiggestellt ist. Zumindest müssen die Kellertreppe und der Kellerfußboden fertiggestellt und die Wände hinter dem Heizkessel und im Öllagerraum verputzt sein. Vor Beginn des Hausaufbaues muß im Interesse des Bauherrn der Keller gesäubert und der Bauschutt entfernt werden. Die Abdeckung der Erdgeschoßfußböden bis zur Hausübergabe gegen Verschmutzung und Beschädigung durch Unbefugte bzw. Fremdhandwerker ist zu empfehlen.
- b) Um den Heizkessel und die Öltanks in den Keller einzubringen, muß eine Tür oder sonstige Öffnung von 1,75 m Höhe und 0,80 m Breite nach außen vorhanden sein. Die Einbringung dieser Teile vor dem Betonieren der Kellerdecke ist nicht zu empfehlen.
- c) Der Sockel für den Heizkessel soll erst während oder nach der Montage der Heizanlage nach Angabe hergestellt werden. Das gleiche gilt für die Schutzmauer vor den Öltanks die entspr. den örtlichen Vorschriften zu errichten ist. Die Tanks sind bereits werksseitig mit einem Schutzanstrich versehen. Falls ein weiterer Anstrich gewünscht wird, ist dieser bauseits auszuführen.

- Im Heizraum muß der Anschluß an den Abluftschornstein und eine nicht verschließbare Frischluftöffnung in der Größe von etwa 2/3 des Schornsteinquerschnittes ausgeführt sein. Die Frischluftöffnung soll sich etwa 40 cm über dem Fußboden, die Abluftöffnung direkt unter der Kellerdecke befinden. Die Reinigungsschieber der Schornsteine müssen so vorgesehen werden, daß sie auch nach Aufstellung des Heizkessels noch zugänglich sind.
- Der Schornstein ist auf jeden Fall vor Montagebeginn der Heizung fertigzustellen, um die Anlage nach der Montage in Betrieb setzen zu können. Außerdem muß Wasser- und Stromanschluß vorhanden sein. Die elektrischen und Wasseranschluß-Leitungen gehören nicht zum Lieferumfang der Heizungsanlage, ebenso keine Maurer-, Verputz- und Malerarbeiten.
- f) Von den örtlichen Installationsfirmen sind folgende Arbeiten vor bzw. während der Heizungsmontage fertigzustellen:
1. Wasseranschluß für den Heizkessel, evtl. auch für die Warmwasserbereitung im Kessel.
 2. Elektroanschluß für die Umwälzpumpe 380 Volt Drehstrom einschl. Schalter sowie bei Zweistoffkesseln anschließendes Schaltschütz.
 3. Elektroanschluß des Ölbrenners, 220 Volt Wechselstrom.
 4. Verdrahten und Anschluß des Raumthermostaten.

g) Die elektrischen Anschlüsse der Umwälzpumpe und des Ölbrenners müssen am zweiten Tag nach Montagebeginn der Heizung vom örtlichen Installateur vorgenommen werden, evtl. zunächst behelfsmäßig. Ebenso muß an diesem Tag Heizöl angeliefert werden. Verzögert sich durch Fehlen dieser Anschlüsse oder des Öles die Montage, so daß sie gef. unterbrochen werden muß, müssen leider die zusätzlich entstehenden Warte- bzw. Reisekosten nachberechnet werden.

Um dies zu vermeiden, wollen Sie bitte die [redacted], Tel. [redacted] verständigen, falls nicht alle Voraussetzungen zur Montage der Heizung erfüllt sind. Der neue Termin für die Montage der Heizungsanlage wird Ihnen dann von dieser Firma mitgeteilt.

3. Allgemeiner Keller-Ausbau:

Decken und Wände sind mit Kalk (weiß) zu streichen. Zum Garagen- und Heizungsraum sind feuerhemmende Türen einzubauen. Alle anderen Türen zu den einzelnen Kellerräumen können als Brettertüren oder Sperrholztüren ausgeführt werden.

4. Bis zum Aufbautag müssen folgende Punkte ausgeführt werden:

- a) Die Erdhinterfüllung des Kellers.
- b) Freie Zufahrt zum Grundstück und Keller, damit unsere Transportfahrzeuge (25 t) ungehindert und unfallsicher die Baustelle erreichen können. In Arbeitsstellung muß der Kran im Lot stehen.
- c) Es ist Sorge zu tragen, daß auf dem Grundstück bis zum Tage des Aufbaues der Wasser- und Stromanschluß vorhanden ist. Stromanschlußwert: 220 Volt 15 Ampère. Die für die Montage entnommene Leistung geht zu Lasten des Bauherrn. Falls im Hause der Anschluß noch nicht gelegt werden konnte, so darf ein Anschluß nicht weiter als 30 m entfernt sein.

- d) Bei Baustellen, die noch nicht an ausgebauten Zufahrtswegen liegen, sind am Tage des Montagebeginns hilfsweise Fahrzeuge (Raupe, Schlepper) vom Bauherrn zu stellen, um bei Versacken der Schwerlastwagen Hilfeleistung geben zu können.

Abnahme des Unterbaues:

Die Unterbauten werden nach Fertigmeldung des Bauherrn durch einen Techniker unserer Firma abgenommen, welcher die Fundamente auf Maßhaltigkeit prüft. Der Termin wird Ihnen schriftlich bekannt gegeben. Es ist darauf zu achten, daß an diesem Tage der Bauschein einschl. der genehmigten Bauzeichnungen auf der Baustelle vorliegen.

Notwendige Zweitabnahmen wegen Mängel müssen berechnet werden.

Baubeschreibung

für den Anbau des Wohnhauses
in Hohenlockstedt, Finnische Allee 10

Baugrund: Sandboden außerhalb des Grundwassers

Fundamente: Stahlbetonplatte mit Bewehrungsstreifen, d = 12 cm, Bn 150

Kellermauerwerk: 30 cm KSl 150/II mit Isolieranstrich außen

Kellerdecke: Stahlbetonplatte gem. Statik d = 14 cm, Bn 150

Geschoßmauerwerk : 11,5 cm Klinkerverblendung wie Okal-Haus +
17,5 cm KSl 150/II, oberer Abschluß durch Stahl-
betonringbalken zur Verankerung der Dach-Decken-
konstruktion

EG-Decke: Holzbalkendecke, Ausführung entsprechend dem Okal-Haus

Dachkonstruktion: Walmdach - der vorhandene Walm wird aufgenommen
und nach Einfügung von 3 Gebinden gem. Okal-Haus
neu versetzt.

Dacheindeckung: Frankfurter Pfannen wie vorhanden.

Beheizung: Anschluß an die vorhandene Warmwasserheizung

Fenster: Kunststoff-Normfenster mit Drehkipp und Isolierverglasung

Fußböden: PVC-Belag auf schwimmenden Estrich

Berechnung des unbauten Raumes:

$$9,15 \cdot 2,30 \cdot 5,50 = \underline{116, - m^3}$$

Berechnung der Wohnfläche:

$$2 \text{ Kinderzimmer: } 2 \cdot 4,21 \cdot 2,00 \cdot 0,97 = \underline{16,36 m^2}$$

Hohenlockstedt, 11.8.74

Planung:

Bauherr:

Baubeschreibung Typ B 7

Die ACO-Fertigarage System IBK ist ein aus einem Guß hergestellter Stahlbetonkörper. Die Betongüte beträgt Bn 250. Die Bewehrung besteht aus Baustahl IIIb. Die amtliche Typenprüfung ist durchgeführt. Das Typenblatt liegt bei. Aus dem Typenblatt sind die Detailpunkte zu ersehen.

- Außenmaße:**
 Breite = 2,95 m
 Länge = 5,80 m
 Höhe = 2,49 m vorne, 2,39 m hinten
- Nutzfläche:** 15,82 m² / Einheit
- Umbauter Raum:** 5,80 x 2,95 x 2,44 = 41,75 m³
- Konstruktion:**
 Aus einem Guß hergestellter Stahlbetonkörper ohne anbetonierten Fußboden.
 Unten 5 cm, oben 8 cm (konisch)
 9 cm dick mit umlaufenden Vouten
- Wanddicken:**
- Decke:**
- Fundamente:**
 a) ~~Punktfundamente an den vier Ecken~~
 45 x 45 cm, frostfrei begründet aus Stampfbeton Bn 100.
 b) Streifenfundamente unter Vorder- und Rückwänden 30 cm breit, frostfrei begründet aus Beton Bn 150.
- Garagenboden:**
 a) 10 cm starker Ortbeton Bn 150 auf ca. 15 cm starker Kiesschicht.
 b) ~~Pflasterung~~
- Lichte Toröffnung:** 2,57 x 2,19 m (Betonmaß)
- Torkonstruktion:**
 Verzinktes und grundiertes Stahlschwinger mit Sicherheitszylinderschloß und seitlich doppelter Verriegelung.
- Dachisolierung:**
 Grundanstrich mit Schweißbahnenabdeckung, sowie 3 bis 5 cm Bekieselung.
- Entwässerung:**
 a) Rinne im Deckenbeton, Wasserführung innen mittels PVC-Rohr Ø 70 mm
 b) ~~Einleitung in vorhandene Kanalisation, in offenes Gerinne, in Sickergrube~~
- Be- und Entlüftung:**
 Vorschriftsmäßige Lüftungsöffnungen im im Torblatt, sowie in der Rückwand
- Innenausstattung:**
 a) Kunststoff-Stoßleiste zum Schutz der geöffneten Fahrzeugtür.
 b) Baupolizeilich gefordertes Warn- und Hinweisschild.
- Oberflächengestaltung:**
 a) Ortgangverblechung aus eloxiertem Alu-Profil.
 b) ~~Glatte Sichtbeton innen und außen.~~
 c) ~~Wasserfester Dispersionsanstrich innen, glatter Sichtbeton außen.~~
 d) Wasserfester Dispersionsanstrich innen- und außenigell)
- Zusätzliches:**
 Schlupfplan - 1875 x 875 verzinkt grundiert,
 Ankerbohrung - rechteckig, 17.7.75
 Bauaufsichtlich geprüft 23. Juli 75

Hohenlockstedt den 17.7.75
 [Redacted] Bauherr

Der Landrat
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrage: A. Nef

Nichtzutreffendes bitte streichen!

CityBasics

25551 Hohenlockstedt, Finnische Allee 28

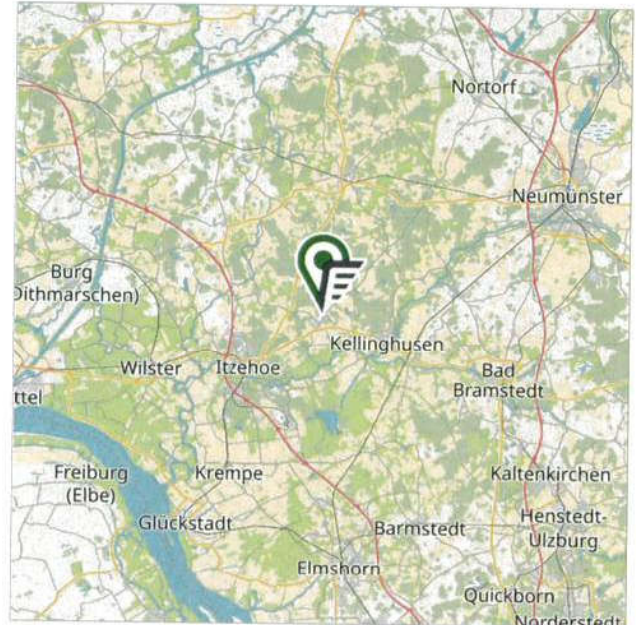


Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (5.946)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25551
Gemeindegeschlüssel	01061042

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

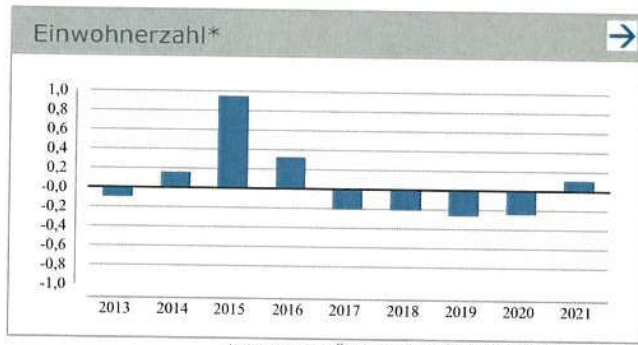
Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.533.529 €
Arbeitslosenquote (2)	6,50 %
Erwerbstätige (3)	48.200

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

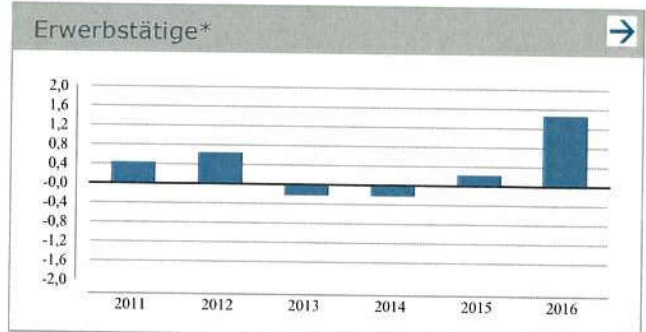


Maßstab: 1:500.000

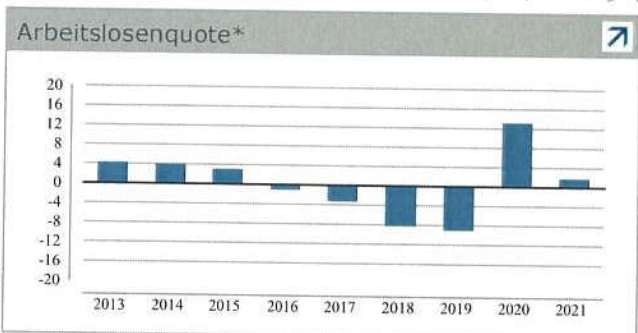
© OpenStreetMap - Mitwirkende



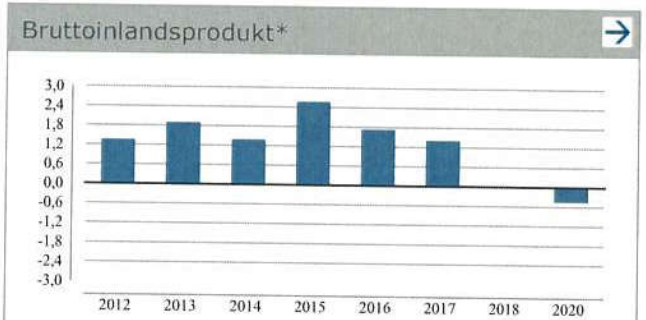
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*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: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2023