



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

## TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail [info@torsten-kuehl.de](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://www.torsten-kuehl.de)

USt.-IdNr. DE225200394

# WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
für das Grundstück bebaut mit einer Doppelhaushälfte  
Buchenweg 16, 25524 Itzehoe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 24/25
Ortstermin	03.11.2025
Bewertungsstichtag	03.11.2025
Erstellungstag	07.11.2025
Verkehrswert	200.000,00 Euro

**Inhaltsverzeichnis**

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

Fotos

29-39

**Hinweis**

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

## 1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Erd- und Dachgeschoss, Ansichten und Schnitt
4. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
5. Berechnung des umbauten Raumes
6. Baubeschreibung (4 Seiten)
7. City Basics Itzehoe

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	39
Anzahl der Fotos	32

## 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 18.08.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für den im Grundbuch von Itzehoe Blatt 8722 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Grundbesitz zu ermitteln.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte wurde 1982 nichtunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143,54 m<sup>2</sup>, welche sich im Erdgeschoss verteilt auf Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Garderobe, Abstellraum, Diele und Flur und im Dachgeschoss auf zwei Zimmer, Bad, Heizungsraum und Flur.

Das Gebäude ist nicht wie ein klassisches Doppelhaus mit spiegelbildlichen Wohneinheiten hergestellt, sondern wurde als Ganzes geplant und hergestellt. Aus diesem Grund befand sich im Erdgeschoss ein kleines Schwimmbad, dort wo jetzt das Wohnzimmer ist. Außerdem haben die Räume beider Wohneinheiten zzt. noch Verbindungstüren, die geschlossen werden müssten und der Dachspitz ist ohne Abtrennung und Brandwand durchgehend zum Nachbarhaus und bislang nicht abgetrennt.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümer			
Auftragsdatum	10.09.2025		
Auftragseingang	12.09.2025		
1. Besuchsankündigung	23.09.2025	für 16.10.2025	vom Schuldner verschoben
2. Besuchsankündigung	09.10.2025	für 03.11.2025	
Besichtigungsdatum	03.11.2025		
Bewertungstichtag	03.11.2025		
Besichtigungsteilnehmer	, Stadtwerke Steinburg , Stadtwerke Steinburg Sachverständiger Torsten Kühl		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung		

## 6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

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

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

## 7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

## 8. Privatrechtliche Gegebenheiten

### 8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

<b>Amtsgericht</b>	Itzehoe	<b>Grundbuch von</b>	Itzehoe		<b>Blatt</b>	8722
<b>Lfd. Nr. der Grundstck.</b>	<b>Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>
1		Itzehoe	005	44/62	Gebäude- und Freifläche Buchenweg 16	360

#### Erste Abteilung

Eigentümer

#### Zweite Abteilung<sup>1</sup>

Eintragungen

##### Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für Stadt Itzehoe; gemäß Bewilligung vom 18.10.1982; eingetragen in Itzehoe Blatt 8648 am 29.11.1982 und mit dem belasteten Flurstück hierher übertragen am 14.04.1983.

##### Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 24/24); eingetragen am 30.07.2025.

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 Abteilung<sup>2</sup>

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

Eigennutzung Eigentümer

<sup>1</sup> Lasten und Beschränkungen

<sup>2</sup> Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

## 9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche  B-Plan Nr. 67 – Gebiet Bargkoppel - Ost - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohngebiet</li><li>• Baugrenzen</li><li>• GRZ 0,30</li><li>• GFZ 0,40</li><li>• I Vollgeschoss als Höchstgrenze</li><li>• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li></ul> Angaben gemäß online Einsicht Planportal Stadt Itzehoe, vom 05.11.2025.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

### 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, vom 15.09.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig. Außerdem teilte der Kommunalservice Bereich Stadtentwässerung mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für das o.g. Grundstück abgegolten und Hausanschlusskosten nicht rückständig sind.
----------------	--

### 9.3. Baulasten

Allgemein	<p>Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaualast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaualast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe vom 01.10.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

## 9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 03.11.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

## 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

## 9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Am 17.09.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nachzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück <u>kein</u> Altstandort verzeichnet.

## 9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.  Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.  Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.  Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.
----------------	--

**Dichtheitsprüfung**

Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss.

In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.

Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten.

Hinweis:

Am 23.09.2025 teilte die Stadt Itzehoe, mit, dass das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer in diesem Gebiet die Dichtheit der erdverlegten Schmutz-/Mischwasserleitungen einschl. der Schächte auf dem Grundstück sowie des Anschlusskanals (Abwasserleitung zwischen dem öffentlichen Kanal und der Grundstücksgrenze) unverzüglich, spätestens bis zum Jahresende 2025 nachzuweisen haben. Die Zuständig für diese Überwachung liegt jetzt bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg.

**10. Lagemerkmale**

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

**10.1. Großräumige Lage**

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Itzehoe, rd. 32.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 50 km und die Elbe knapp 20 km entfernt. Durch Itzehoe fließt die Stör, dem nordöstlichsten Zufluss der Elbe. Das Landschaftsbild ist durch die Störauen und deren landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sowie durch den nordöstlich der Stadt gelegenen Naturpark Aukrug. Die gute Infrastruktur und die Lage im nordwestlichen Grenzbereich der Metropolregion Hamburg machen die Stadt attraktiv.										
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) und Landstraßenanbindung an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland.										
Entfernungen mit KFZ <sup>3</sup>	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Elmshorn</td> <td>31 km</td> </tr> <tr> <td>Pinneberg</td> <td>43 km</td> </tr> <tr> <td>Norderstedt</td> <td>57 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td> <td>61 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>69 km</td> </tr> </table>	Elmshorn	31 km	Pinneberg	43 km	Norderstedt	57 km	HH-Innenstadt	61 km	Kiel	69 km
Elmshorn	31 km										
Pinneberg	43 km										
Norderstedt	57 km										
HH-Innenstadt	61 km										
Kiel	69 km										

<sup>3</sup> Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

ÖPNV Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV<sup>4</sup>) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren.

Wirtschaft Itzehoe ist ein traditionsreicher Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Branchenmix. Neben kleinen und mittelständischen Unternehmen sind hier auch größere Betriebe sowie Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer-Institut für Siliziumtechnologie und die Gesellschaft für Technologieförderung ansässig. Handel, Handwerk und Dienstleistungen prägen die wirtschaftliche Struktur der Stadt und bieten zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten.

## 10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich Gemeindefstraße, überwiegend mit Anliegerverkehr, ruhige Wohnlage

Schulen Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Gymnasium, Waldorfschule, Grundschulen) sowie regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe.

Versorgung Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe.

Freizeit Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör.

Naherholung Störauen, Naturpark Aukrug wenige Kilometer entfernt.

Wohnumfeld Überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauart und Altersklasse

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form Grundstück mit unregelmäßiger Form. Rückwärtig ist das Grundstück ca. 1 m über dem Niveau der benachbarten Grundstücke.  
Die Doppelhaushälfte befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Der Garten ist überwiegend nach Osten und Süden ausgerichtet, die Terrasse hat Südausrichtung.

Erschließung Der Buchenweg ist ca. 4 m breit asphaltiert, an mehreren Stellen sind Parkbuchten vorhanden, auch direkt vor der Haustür. Entlang des Grundstücks verläuft ein gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Anschlüsse Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon

Befestigungen Terrasse in Betongehwegplatten, teilweise durch Wurzeln angehoben

Umfriedungen Maschendrahtzaun und rückwärtig Grenzbebauung vom Nachbarn. Zur Straße Buchenhecke.

Gartenanlage Überwiegend Wildwuchs, einige größere Nadelgehölze. Es besteht Bedarf an einer gärtnerischen Neuanlage.

<sup>4</sup> HVV im Internet unter hvv.de

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Doppelhaus ist nichtunterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt.
Baujahr/Baugenehmigungen	30.12.1982      BG Neubau Doppelhaus
Veränderungen	Laut den vorliegenden Bauunterlagen befand sich im Erdgeschoss ein Schwimmbad. Dieses wurde jedoch zwischenzeitlich verschlossen, hier befindet sich heute der Wohnbereich.
Hinweis	Im Erd- und Dachgeschoss gibt es Verbindungstüren zur Doppelhaushälfte Nr. 14, der Dachspitz verfügt über gar keine Trennung zum Nachbargebäude.

### 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 diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Die Maßangaben stimmen mit den Angaben in der Teilungserklärung überein. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	11,00 x 9,325	=	102,58 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	11,00 x 9,325	=	<u>102,58 m<sup>2</sup></u>
	BGF gesamt			<u>205,15 m<sup>2</sup></u>
Wohnflächen	Erdgeschoss			73,84 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss			<u>69,70 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche gesamt			<u>143,54 m<sup>2</sup></u>
Nutzflächen	Dachspitz (Bodenlagerraum)			

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 7) 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.
Außenwände	1,5 cm Putz, 24 cm KSL Hintermauerwerk, 4 cm Wärmedämmung (Rollisover), 6 cm Luftschicht, 11,5 cm VMZ weiß (Schweka glatt)
Sockelhöhe	Ca. 25 cm OK Terrain
Fassade	Mauerwerk mit Fugenglattstrich, weiß gestrichen  Im rückwärtigen Hauseckbereich ist der Verblendstein im Bereich des Regenwasserfallrohres teilweise verfroren und die Fugen ausgebrochen
Dach	Satteldach Holzbalkenkonstruktion mit Krüppelwalmen und Schieferschindeln eingedeckt, Zinkrinnen und -abläufe. Jeweils breite geschwungene Gauben über beide Doppelhaushälften.  Einige Schindeln sind gebrochen.
Wohnungstrennwände	24 cm KSL beidseitig geputzt
Zwischenwände	Tragende: 24 cm KSL  Nicht tragende: 11,5 cm KSL
Unterer Abschluss	12 cm Stahlbetonsohle konstr. bewehrt, Feuchtigkeitssperre (Schweißbahn), Wärmedämmung 4 cm, 6 cm Estrich + Belag (Fliesen, Teppich, Parkett)
Wohnungsdecken	20 cm Stahlbetondecke, 4 cm Dämmung, 6 cm Estrich + Belag (Teppich, Fliesen, ev. Parkett)
Dachschrägen	Holzbalken, 10 cm Wärmedämmung, 2 cm Unterkonstruktion Rigips oder Holzverschalung, oben: gespundete Holzschalung
Hauseingangstür	Holztür mit Iso-Sprossenverglasung, davor Podest mit dunklen Klinkern
Innentüren	Überwiegend Holzwabtüren, weiß gestrichen, mit Holzleisten in Holzumfassungszargen
Fenster	Alte – vermutlich bauseitige - isolierverglaste Holzsprossenfenster, weiß gestrichen  Einige Fensterscheiben sind undicht, auf den Fensterbänken ist es feucht und es sind Wasserspuren zu sehen
<u>Erdgeschoss</u>	
Flur	Carrara-Marmor-Fliesen, Feuchtigkeit an den Innenwänden  Am Ende des Flures Ausgangsmöglichkeit nach draußen über eine Holztür mit Verglasung
Treppe ins DG	Massive Treppe mit Teppich belegt – verbraucht, Holzgeländer  Unter der Treppe kleiner Abstellraum
Gäste-WC	Gleiche Bodenfliesen, Wandteillfliesung in Marmoroptik, kleines Doppelflügel Fenster  Zierwaschtisch mit goldenem Wasserhahn, Stand-WC mit Spülkasten – Sanitärobjekte verbraucht

Wohnbereich	Carrara-Marmor-Fliesen  Laut den Planungsunterlagen befand hier ursprünglich ein Schwimmbad, welches zwischenzeitlich verschlossen wurde. In diesem Bereich gleiche Bodenfliesen, auf Grund von Setzungen starke Rissbildung und Versetzungen (siehe Fotos)  Im Außenwandbereich stärkere aufsteigende Feuchtigkeit bis auf ca. 25 cm, insbesondere im Bereich des außen gebrochenen Klinkers und des Fallrohres  Breites Schiebetürelement, von hier Übergang zu einem weiteren Zimmer über Doppelflügel-Schiebetür
Wohnzimmer	Verbindungstür zu Haus Nr. 14, die bei einem Verkauf verschlossen werden müsste  Doppelflügeltür mit Ausgangsmöglichkeit nach draußen
Küche	U-förmige Einbauküche mit Friesenfronten, Emaillenspüle, 4-flammiger E-Herd, Backofen, Geschirrspüler, Unterstellmöglichkeit für Waschmaschine, ein Hochschrank mit Kühlschrank – Küche ohne Zeitwert  Weißes Fliesenschild, Doppelflügel Fenster  Gleiche Bodenfliesen wie im übrigen EG
Hausanschlussraum	Stromzähler und Sicherungen sowie Absperrhähne
Kleiner Abstellraum	Innenliegend, hier ebenfalls Leitungen und Absperrhähne

#### Dachgeschoss

Fußböden	Gräulicher Velourteppichboden – wellig und verbraucht
Heizungsraum	Gasbefeuerte VAILLANT Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Gasuhr, Verteilung  Zwei Doppelflügel Fenster zur Straße
Flur	Tür zur benachbarten Doppelhaushälfte, die nicht Gegenstand der Bewertung ist und ebenfalls geschlossen werden müsste
Schlafzimmer	Verbrauchter Veloursteppichboden, breite Gaube mit insgesamt vier Fenstern, davon drei zu öffnen.  An der Decke im Gaubenbereich Rissbildung
Schlafzimmer	Gleicher Fußboden, ein giebelseitiges Fenster
Bad	Carrara-Marmor-Bodenfliesen, Wandteilstfliesung  Wanne mit goldenen Armaturen, breiter Waschtisch mit Halbsäule und Einhandarmatur, WC entfernt  Von hier abgehend kleiner Abstellraum
<u>Dachspitz</u>	Zugang über Klapptreppe  Gedielt, mit einfachem Teppich belegt, Dachunterseiten Rigips- oder Fermacellplattenverkleidung, ein VELUX-Dachflächenfenster  Der Raum ist durchgehend bis auf das Nachbarhaus und ohne Abtrennung, die noch hergestellt werden muss

### 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Bei dem Objekt handelt es sich seinerzeit um ein Wohnhaus das vermutlich als Ganzes genutzt werden sollte. Die Wohnungstrennwand ist daher auch nicht 2-wandig und ohne Luftschicht. Der hier zu bewertende linke Trakt beherbergte seinerzeit ein Schwimmbad im Erdgeschoss, was nunmehr zu einem Wohnzimmer durch Verschließen des Beckens umgestaltet wurde. Im Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden bestehen noch Verbindungen zu der Haushälfte Buchenweg 14, diese müssten dauerhaft verschlossen werden. Das Haus verfügt über größeren Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf, außerdem ist die Ursache des Feuchtigkeitseindrangs herauszufinden und der Schaden zu beheben. Die Fenster sind vollständig überaltert und teilweise undicht, ebenfalls die Haustür. Beim Innenausbau müssten die Teppichböden, die Küche sowie die Bäder vollständig erneuert werden.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Die Lage ist ruhig, die Straße hat wenig Verkehrsaufkommen, es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend, die ortsbezogen als mittel bis gut klassifiziert werden kann.
Objektrisiken	Käufer müssen mit größeren Investitionen für eine Revitalisierung des Objektes einkalkulieren. Auch die Außenanlagen benötigen eine gärtnerische Neuanlage.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Nachfrage nach älteren Doppelhaushälften in Itzehoe ist verhalten bis durchschnittlich, und richtet sich auch nach dem technischen und energetischen Stand der Immobilie. Bei dieser Doppelhaushälfte bedarf es einer größeren Investition, weshalb ich die Verkäuflichkeit als etwas unterdurchschnittlich einstufe.

### 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

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

Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>
Bodenwert	<p>Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.</p>
Verfahrenswahl	<p>Doppelhaushälften 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.</p> <p>Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und</p>

Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Doppelhaushälften 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 Bauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

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

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

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

**Merkmale des Richtwertgrundstücks**

Lage und Wert	
Gemeinde	Itzehoe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 15
Bodenrichtwertnummer	046BW015
Bodenrichtwert	155 Euro/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 360 m<sup>2</sup> und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m<sup>2</sup>. Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

**Modell: nicht GFZ-bereinigt**  
 Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter  
 Formel =  $7,492 \times \text{BRW}^{\text{BRW}}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m <sup>2</sup>	Fläche BWO	BWO/m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	187 €/m <sup>2</sup>
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>			187,00 €	angepasst, s.o.
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>	
Stichtag	01.01.2024	03.11.2025	1,00	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	EFH	DHH	1,00	
Lage	mittel	mittel	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,00	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>187,00 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt	1,00	320	59.840,00 €	
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>60.000,00 €</b>	

## 15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

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

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Fertigstellung: 1982
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 43 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 37 Jahre
- Modernisierungsgrad<sup>5</sup>: 0-1 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 37 Jahre

## 16. Ertragswertverfahren

### 16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Itzehoe hat keinen Mietenspiegel. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (GMB 24) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins in Itzehoe angegeben zu:

Mittlere Lage: 6,15 €/m<sup>2</sup>, schlechter Gebäudezustand: 3,50 €/m<sup>2</sup>, Baujahr 1970-1984: 5,55 €/m<sup>2</sup>, Geschäftsjahr 2024: 6,00 €/m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich ein Mittelwert von 5,30 €/m<sup>2</sup>.

Diese Miethöhe ist für Doppelhaushälften in Itzehoe eher unrealistisch und entspricht nicht mehr den aktuellen Marktmieten.

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

Für diese Adresse ist die mittlere Angebotsmiete angegeben zu: 9,78 €/m<sup>2</sup>

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

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 9,45 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Marktsituation und unter Berücksichtigung der mietrelevanten Kriterien erfolgt eine Berechnung mit einem Mietzins von: 8,00 €/m<sup>2</sup>

Dieser gilt aber nur für ein mangel- und schadenfreies Objekt, weshalb die Kosten der Sanierung zur Herstellung eines durchschnittlichen baualtersgerechten Zustands zu berücksichtigen sind.

## 16.2. Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 160 €/m<sup>2</sup> beträgt der Anpassungsfaktor 0,89 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024.

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

## 16.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	2,50
Restnutzungsdauer in Jahren	37
<b>Barwertfaktor</b>	<b>23,96</b>

#### 16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)<sup>6</sup>.

##### Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt

Verwaltungskosten	359 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

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

### 16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete €/m <sup>2</sup>	gesamt €/mtl.	
Doppelhaushälfte	144	8,00	1.152,00	
	144		1.152,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				13.824,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m <sup>2</sup>		2.016,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		276,48 €	
./ Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			19,18%	2.651,48 €
vorläufiger Jahresreinertrag				11.172,52 €
./ Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				11.172,52 €
Liegenschaftzinssatz		2,5 %		
Bodenwert(anteil)			60.000,00 €	
./ Bodenwertverzinsung				1.500,00 €
Gebäudeertragsanteil				9.672,52 €
x Barwertfaktor			23,96	231.753,58 €
+ Bodenwert				60.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>291.753,58 €</b>

### 16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

## 17. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors<sup>7</sup>. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 2.21 – Doppelhaus
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

### 17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

In der nachfolgenden Tabelle werden die zwingend erforderlichen Maßnahmen der Fenstersanierung und der Sanitäranlagen bereits berücksichtigt. Im Kap. 18 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ werden die Kosten zur Herstellung dieses Zustands berücksichtigt.

Gebäudeart nach NHK 2010: 2.21 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23	190
Dach		0,50		0,50		15	147
Fenster und Außentüren				1,00		11	125
Innenwände und -türen		1,00				11	91
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	91
Fußböden			1,00			5	47
Sanitäreinrichtungen				1,00		9	103
Heizung			1,00			9	85
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	53
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	740	825	945	1.140	1.425	100	932
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							932

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

## 17.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Doppelhaushälfte	sonstiges
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	37	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	54	
ermittelter Kostenkennwert per m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup>	932	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 3. Qu./2025	Faktor	1,896	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m <sup>2</sup> BGF x BPI)	€/m <sup>2</sup>	1.767	
Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	205	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m <sup>2</sup> x BPI)	€	362.235	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-195.607	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	166.628	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	166.628	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert gesamt</b>	<b>€</b>	<b>166.628</b>	

## 17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

2.000,00 €

## 17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	60.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	166.628,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	2.000,00 €
<b>vorläufiger Gesamtsachwert</b>	<b>228.628,00 €</b>

## 17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

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

Bodenwertniveau ca.	175 €/m <sup>2</sup>
Sachwertspanne ca.	225.000 €
Sachwertfaktor	1,10

Der Sachwertfaktor gilt für den gesamten Kreis Steinburg. In Itzehoe sind die Immobilienpreise allgemein etwas höher. Die Lage des Grundstücks ist ruhig und als etwas überdurchschnittlich zu beurteilen. Zudem hat sich die Marktabschwächung in 2025 gegenüber den 2 Vorjahren etwas beruhigt und es sind vereinzelt steigende Preise festzustellen. Zusammenfassend wird daher der Sachwertfaktor um 0,10 Punkte angehoben.

Gewählter Sachwertfaktor 1,20

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
228.628,00 €	x	1,20	274.353,60 €

## 18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Das Gebäude weist insgesamt einen unzureichenden Erhaltungszustand auf, da in der Vergangenheit nur geringe oder keine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Besonders die bauseitigen Ausstattungen – wie Fenster und Bäder – sind überaltert und entsprechen weder dem heutigen technischen Standard noch den gestalterischen Anforderungen.

Darüber hinaus bestehen in beiden Geschossen derzeit bauliche Verbindungen zur benachbarten Doppelhaushälfte, die im Zuge einer eigenständigen Nutzung fachgerecht verschlossen werden müssen. Der Dachspitz verfügt zudem über keinerlei räumliche Trennung, wodurch eine klare funktionale Abgrenzung der Gebäudeteile nicht gegeben ist.

Für folgende Maßnahmen müssen Kosten berücksichtigt werden:

Schadenbestimmung und Beseitigung der Feuchtigkeit im Wohnzimmer und Flur	7.000,00 €
Erneuerung des Fußbodens im Wohnzimmer und Ausgleich der Bodenunebenheiten im Bereich des verfüllten Schwimmbades	7.000,00 €
Ausbesserung des Klinkers im Hauseckbereich	
Schließen der Verbindungen in 3 Ebenen zur Nachbarhaushälfte	5.000,00 €
Erneuerung der Fenster im Erd- und Dachgeschoss sowie Haustür rd.	30.000,00 €
Erneuerung der Sanitäreinrichtungen mit Abzug „neu für alt“	20.000,00 €
Sonstiges, z.B. Risse schließen und Neudekorationen	<u>6.000,00 €</u>
Abzugsbetrag	75.000,00 €

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen umfassend sanierten oder modernisierten Zustand zu versetzen. Die Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge in den übrigen Räumen (außer im Wohnzimmer) und die Erneuerung der Küche sowie technische Installationen bleiben unberücksichtigt. Die aufgeführten Maßnahmen dienen vielmehr der Durchführung erforderlicher Sofortmaßnahmen, um einen dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Instandhaltungszustand herzustellen.

## 18.1. Verfahrensergebnisse

### Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	291.754,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-75.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	216.754,00 €

### Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	274.354,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-75.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	199.354,00 €

## 19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 8722, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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 Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

**200.000,00 €**

**(in Worten: zweihunderttausend Euro)**

  
.....  
Torsten Kühl



Uetersen, 07.11.2025 tk/mb



1.

Straßenansicht Nord-West



2.

Weg zum Hauseingang



3.

Seitenansicht Nord-Ost



4.

Dito



5.

Giebel u. Terrasse



6.

Garten



7.

Hauseckbereich - Fassadenschaden



8.

Draufsicht Schieferdach / Fenster



9.

Hauseingang u. Treppe ins DG



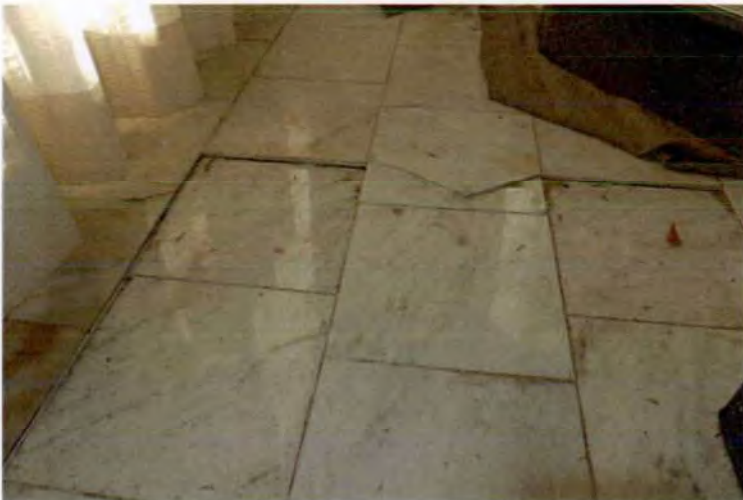
10.

Wohnzimmer



11.

Wohnbereich (ehem. Schwimmbad)



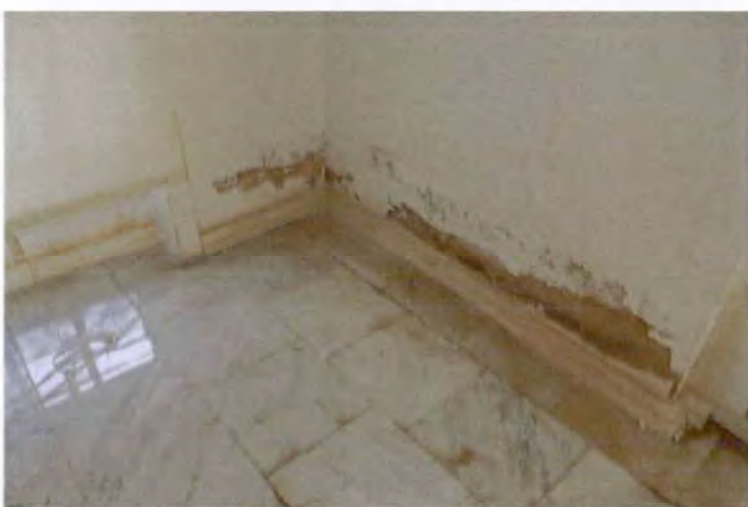
12.

Dito- Absackungen Fliesen



13.

Fliesen- gebrochen



14.

Aufsteigende Feuchtigkeit



15.

Dito



16. marode Fenster



17. Küche



18. Dito



19. Gäste-WC



20. Flur m. Ausgangstür, rechts Verbindung zu Haus Nr. 14



21. Hausanschlussraum



22. Abstellraum / Leitungen



23. Dachgeschoss, Schlafzimmer



24. Dito, Rissbildung



25.

marode Fenster



26.

Feuchtigkeit auf Fensterbank



27.

Bad



28.

Dito- WC fehlt



29.

Heizungsraum



30.

Dito



31.

Treppe zum Dachspitz

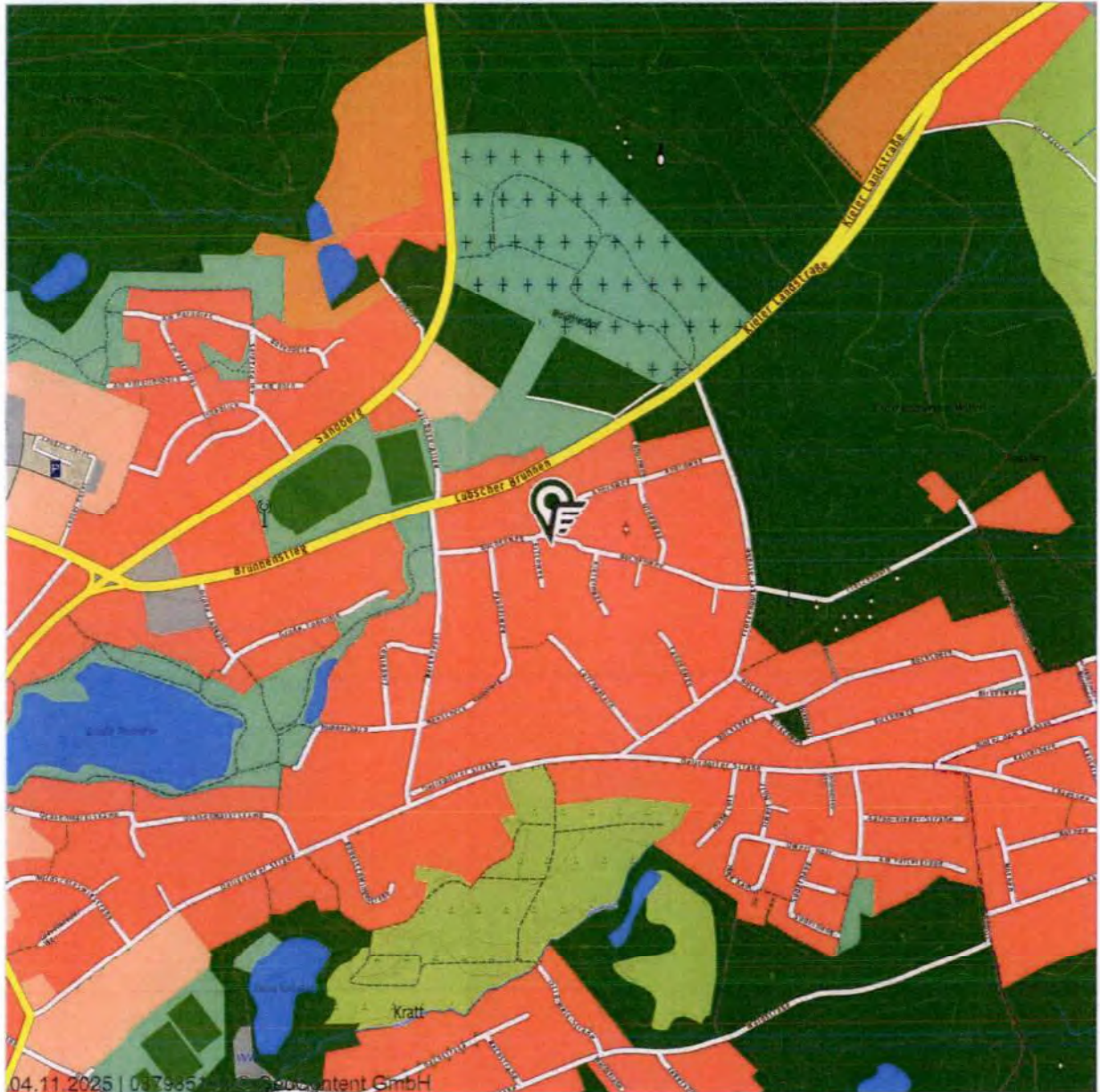


32.

Dachspitz- durchgehend zu  
Haus Nr. 14

## Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Buchenweg 16



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



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

### Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 29.07.2025

Flurstück: 44/62  
Flur: 5  
Gemarkung: Itzehoe

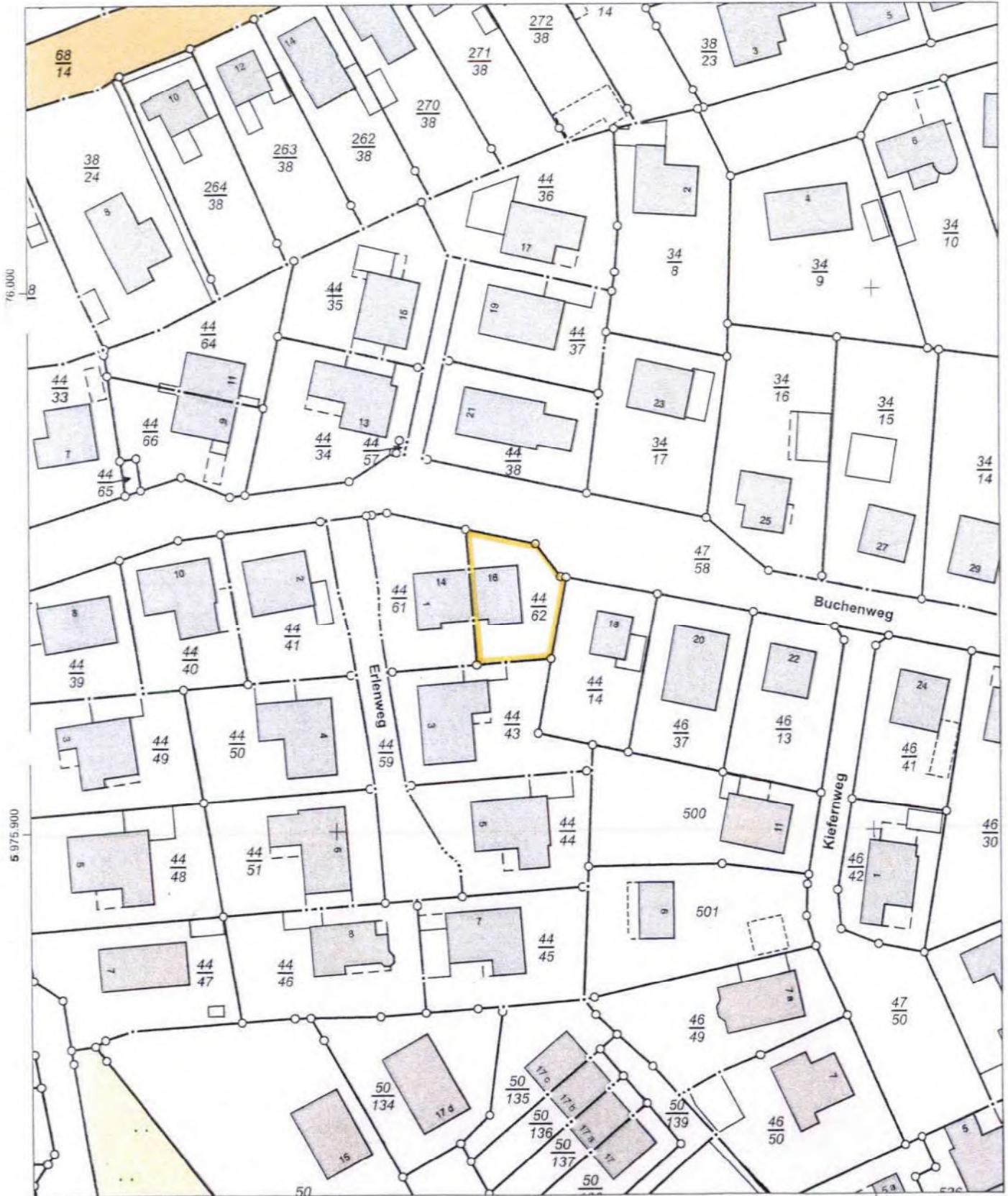
Gemeinde: Itzehoe  
Kreis: Steinburg

E-Mail: Poststelle

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Anlage 2  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1:1.000



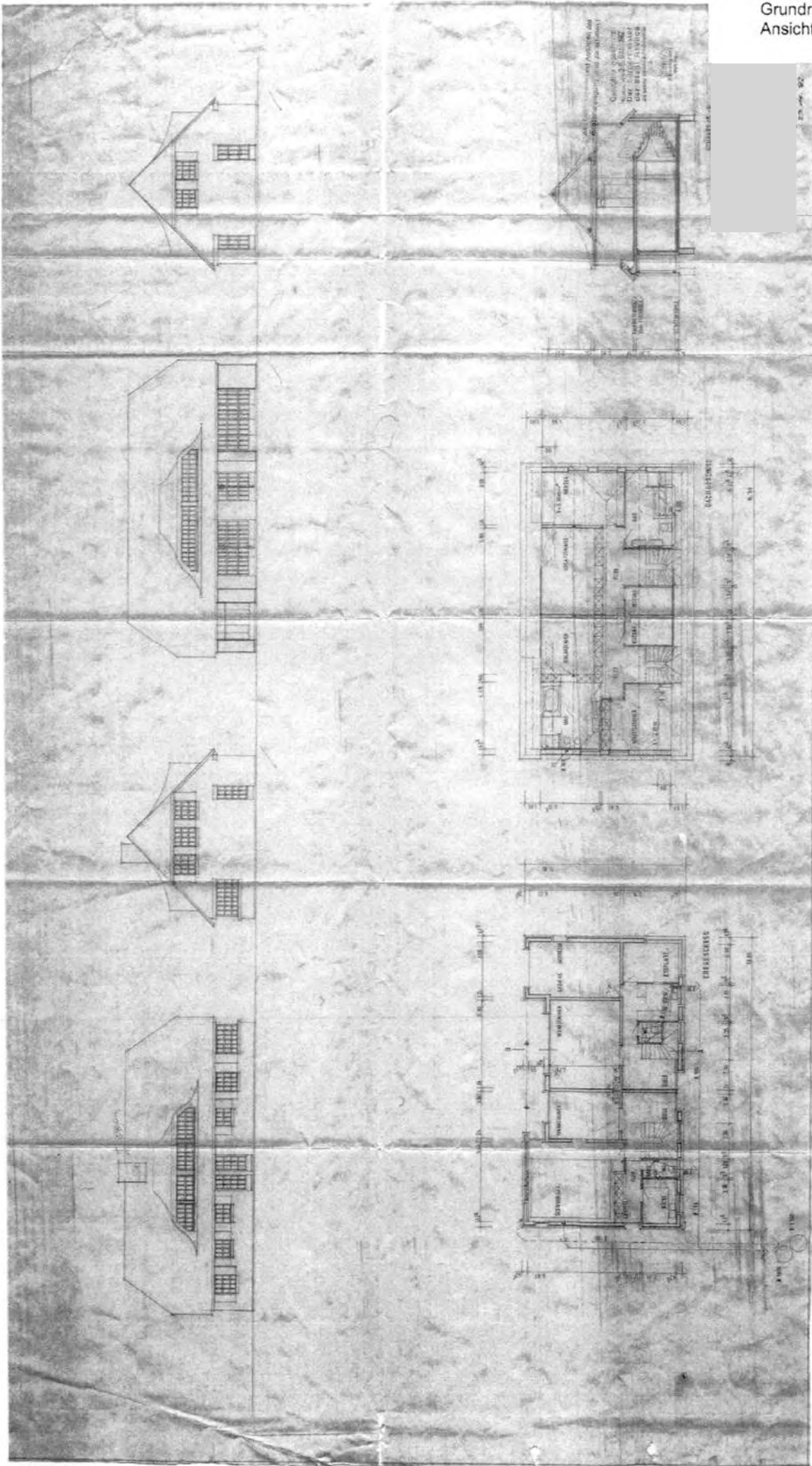
32 535 500

32 535 600

Maßstab: 1:1000 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).





Betr.: Baumaßnahme Neubau - Umbau - Anbau  
Bauherr:

Bauvorhaben:  
Baust: Itzehoe, Buchenweg

## Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gew. bzw. Wertsch.-R. qm
WOHNUNG I ERDGESCHOSS ./.Putz 1,5cm						
1	Schwimmbad: 5,37 x 6,64 ./. 3,27 x 0,72	1	33,31			
2	Wohnzimmer: 3,11 x 4,755	1	14,79			
3	Flur / Abstellraum: 0,97 x 5,61 + 3,27 x 0,72				7,79	
4	Garderobe: 0,75 x 1,17				0,88	
5	WC: 1,325 x 1,17				1,55	
6	Küche: 2,22 x 2,97	1		6,59		
7	Dielen: 1,985 x 3,72 + 1,125 x 1,37	1	8,93			
<hr/>						
SUMME ERDGESCHOSS WOHNUNG I 73,84qm 4 57,03 6,59 10,22						
<hr/>						
WOHNUNG I DACHGESCHOSS						
8	Bad: 4,115 x 4,28 ./. 0,5(1,75+2,55)/2x0,9				16,64	
9	Schlafzimmer: 4,485 x 4,245	1	19,04			
10	Arbeitszimmer: 4,30 x 4,61 ./. 0,5(1,75+2,55)/2x0,9 ./. 1,05 x 1,55	1	17,22			
11	Flur: 1,385 x 5,50 + 2,32 x 1,55 - 0,4 x 0,4				11,06	
12	Heizung: 1,855 x 3,095				5,74	
<hr/>						
SUMME DACHGESCHOSS WOHNUNG I 69,70qm 2 36,26 33,44						
<hr/>						
SUMME WOHNUNG I : 6 RÄUME MIT 143,54 qm WOHNFLÄCHE						

AUF GESTELLT:

## BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277

## NEUBAU DOPPELHAUS (WOHNHAUS)

FLÄCHE	LAGE	BERECHNUNG m x m	BGF qm	HÖHE m	BRI cbm
<u>WOHNUNG I</u>	EG	11,00 x 9,325	102,58	3,10	317,98
	DG	11,00 x 5,84/2 x 10 x 9,325			299,52
	SCHWIMMB.	5,90 x 4,40 x 1,80			46,73
SUMME WOHNUNG I			102,58		664,23

<u>WOHNUNG II</u>	EG	11,00 x 10,225	112,48	3,10	348,67
	DG	11,00 x 5,84/2 x x 10,225			328,43
SUMME WOHNUNG II			112,48		677,10

DOPPELHAUS INSGESAMT: 215,06 1.341,33 cbm

AUFGESTELLT:

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Punkt 17 bis 39: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in den für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen

**Baubeschreibung**

(§ 5 BauVorVO)

Hinweis: Der Vordruck  
ist schreibmaschinen-  
gerecht  
Zeilenschaltung 11/1-fach

1	Bauherr	
2	Lage des Grundstücks Ort: Straße, Flur / Flurstück	Itzehoe, Buchenweg Flur 5 Flurstück 44/23 tlw. 44/42 847 m <sup>2</sup>
3	zum Bauantrag vom	31.7.82
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Z.N. III und IV des Bauantrages)	Doppelhaus (Wohnhaus)
5	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Bauland gem B-Plan 67 Weideland
6	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/> vorhanden als <input type="checkbox"/> vorgesehen als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal <input type="checkbox"/> Klärgrube <input type="checkbox"/> Sammelgrube (abfließlos) <input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
8	Trinkwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen
10	Gasversorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1. bis 2.1.3)	guter Baugrund, ausreichende Tragfähigkeit
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	Feinsande, Grobsande 2,0kp/cm <sup>2</sup> ca. <span style="float: right;">örtlich PROF. 14</span>
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	nicht erforderlich
14	Grundwasserstand	----- m unter Terrain bei 10 m kein Wasser
15	Drainageart	nicht erforderlich
16	Gebäude-Rohbau Fundamente	Stahlbeton-Streifenfundamente
17	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	Sockelhöhe ca. 25cm OK Terrain
18	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau	1,5cm Putz, 24 cm KSL Hintermauerwerk, 4 cm Wärmedämmung (Rollisover), 6 cm Luftschicht, 11,5cm VMZ weiß (SCHWEKA)
19	b) Material und Farbe	glatt
20	----- Obergeschoß a) Wandaufbau	wie vor
21	b) Material und Farbe	
22	----- Obergeschoß a) Wandaufbau	
23	b) Material und Farbe	

24	Dachgeschoß (Giebel, Drempel) a) Wandaufbau	Wandaufbau wie EG
25	b) Material und Farbe	weiß gestrichen
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	24 cm KSL beidseitig geputzt.
27	Zwischenwände a) tragende und aussteifende	24 cm KSL
28	b) nicht tragende	11,5 cm KSL
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	
30	Kellerdecken	
30	Unterer Abschluß bzw. Fußboden bei nicht unterkellerten Räumen	12 cm Stahlbetonsohle konstr. bewehrt, Feuchtigkeitssperre (Schweißbahn) Wärmedämmung 4 cm, 6cm Estrich + Belag wie: Fliesen, Teppich, Parkett
31	Wohnungs(trenn)decken	20cm Stahlbetondecke, 4cm Dämmung, 6cm Estrich + Belag (Teppich, Fliesen, ev. Parkett)
32	Decken über Durchfahrten	
33	Decken unter Durchfahrten	
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	Holzbalken, 10 cm Wärmedämmung, 2 cm Unterkonstruktion Rigips oder Holzverschalung, oben: gespundete Holzschalung
36	Abseitenwände	wie Dachschrägen
37	Dach Konstruktion	Holzpfeifendach
38	Eindeckung (Material, Farbe)	gespundete Schalung, Papplage, Schiefer (Natur-) dunkelgrau
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung) Außentreppen	massiv in Naturstein mit Stahlbeton
40	Kellertreppen	
41	Geschoßtreppen	s.h. unter Treppen
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	Holz

43	<b>Schornsteine</b> Ausführung, Rohrquerschnitte, wirk- same Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	
	a) Rauchschnsteine	Schiedel-Fertigteile $\varnothing$ 20 für Kamine in beiden
	b) Abgasschnsteine	Wohnungen
	c) Lüftungsanlagen (Wrasen)	Heizung über Gasthermen (Außenwandgasthermen)
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	nicht erforderlich
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	waagerechte Sperrschicht + Hangisolierung
46	Holzschaden (DIN 68800 u. a.)	Behandlung mit einem anerkannten Holzschutzmittel
47	Korrosion (DIN 1050 u 4115)	Rostschutz, bzw. feuerverzinkte Eisenteile
48	Feuer (DIN 4102)	Baustoffe nach DIN 4102
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	
50	<b>Gebäude-Ausbau</b>  <b>Fenster</b> Material, Konstruktion, Verglasung	Holzfenster, Isolierverglasung
51	<b>Türen</b> (Material, Konstruktion, Beschlag) Treppenumabschlußtüren a) zum Kellergeschoß b) zu allgemein zugänglichen Fluren c) zum Dachraum	Naturholztüren in Zargen
52	Wohnungsabschlußtüren	massive Holztüren mit Glasausschnitten
53	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschenlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	ie Wohnung: 1 Gäste WC (WC, 1 Waschbecken) 1 Bad: Badewanne, 2 Waschbecken, 1 WC ev. 1 Bidet Schwimmbad mit Dusche in Wohnung I
54	Heizung (Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	Gas-Außenwandthermen im Obergeschoß
55	Heizraum (Wände, Decken, Fußboden, Türen, Fenster)	Decke F 30 Rigips Wände KSL mit Putz 11,5cm bzw. 24 cm Fußboden: Stahlbeton massiv
56	Be- und Entlüftung des Heizraumes	Zuluft 25/25 cm Abluft 25/25 cm
57	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Fußboden, Türen, Lüftung)	

50	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in t o/l	
51	Behälteranlage nach DIN	<input type="checkbox"/> oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch
52	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	
53	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	
54	Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstellen, Wasserheizung, Raumheizer, Nennheizleistung in Kcal/h)	je Wohnung 1 Gas-Außenwandtherme 18 000 kcal/h
55	Abstellraum (Lage, Größe in m <sup>2</sup> ) a) innerhalb der Wohnung b) außerhalb der Wohnung	Garage ca. 3 qm Abstellmöglichkeit im Spitzboden je Wohnung ausreichen. Abstellmöglichkeiten
56	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in m <sup>2</sup>	
57	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m <sup>2</sup> )	Garage
58	Gemeinschaftsanlagen Brocheheizung Fernheizung Waschanlagen Personenaufzug, Abfallschächte Müllverbrennungsanlagen Garagen	
59	Außenanlagen (s. Lageplan) Umzäunungen (Möwe, Bavar 1) Straßeneinfriedigung Seitliche und hintere Einfriedigung	Einzäunung gem B-Plan
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	1 Garage, 1 Stellplatz
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Pflastersteine in Kies
62	Anlagen für Abfälle	Mülltonnen der Stadtreinigung
63	Teppichklopfstangen Wascheplanie (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m <sup>2</sup> )	
64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen Bitte Extrablatt beifügen
65	Ort, Datum	Itzehoe, den 31.7.1982
66	Unterschrift	

Alle Bedingungen und Auflagen der Baugenehmigung sind zu erfüllen!

Geprüft u. genehmigt:

Itzehoe, den 3.0. Dez. 1982.

**Der Bürgermeister**  
**der Stadt Itzehoe**  
als untere Bauaufsichtsbehörde  
I. A.

des Bauherrn

des Planverfassers/Bauvorlageberechtigten

# CityBasics

25524 Itzehoe, Buchenweg 16



geoport

## Basics - Landkreis (Gemeinde)

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

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

## Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

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



Maßstab: 1:500.000

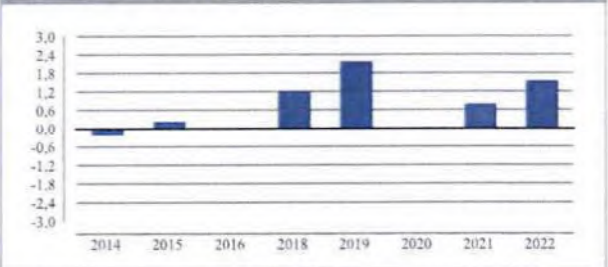
© OpenStreetMap - Mitwirkende

### Einwohnerzahl\*



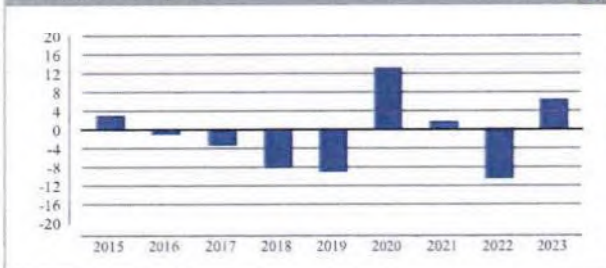
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

### Erwerbstätige\*



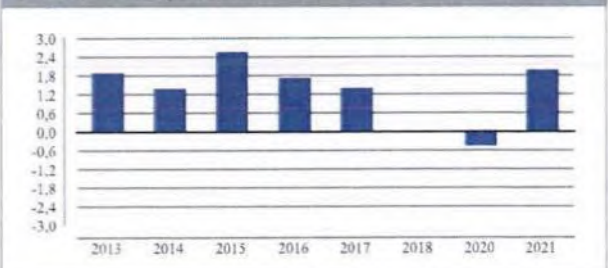
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

### Arbeitslosenquote\*



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

### Bruttoinlandsprodukt\*



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

### Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025