



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 0 41 22 - 92 72 72

Telefax 0 41 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Gewerbegrundstück bebaut mit einem gemischt genutztem
Gewerbeobjekt sowie Doppelgarage und Lager neben Garagen
Graf-Egbert-Ring 2, 25524 Itzehoe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 25/25
Ortstermin	11.11.2025
Bewertungstichtag	11.11.2025
Erstellungstag	02.12.2025
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.....	8
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1.	Baurecht.....	8
9.2.	Beiträge und Abgaben	8
9.3.	Baulasten	9
9.4.	Denkmalschutz.....	9
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6.	Altlasten/Altstandort	10
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
10.	Lagemerkmale.....	11
10.1.	Großräumige Lage.....	11
10.2.	Kleinräumige Lage.....	12
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1.	Flächen und Maße	13
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	17
14.1.	Bodenwertermittlung	19
15.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
16.	Ertragswertverfahren.....	21
16.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	21
16.2.	Liegenschaftszinssatz	22
16.3.	Barwertfaktor.....	22
16.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	23
16.5.	Ertragswertberechnung	24
16.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	24
17.	Ergebnisüberprüfung mittels Rohertragsfaktoren.....	25
18.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
18.1.	Verfahrensergebnis.....	26
19.	Verkehrswert (Marktwert)	26

Fotos 27-33

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss
4. Grundriss mit Aufteilung
5. Schnitt A-A
6. Grundriss, Schnitt und Ansicht Lager neben Garagen
7. Wohn- und Nutzflächenberechnung
8. Berechnung des umbauten Raumes
9. Berechnung des umbauten Raumes Anbau
10. Baubeschreibung Anbau (4 Seiten)
11. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	33
Anzahl der Fotos	20

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 02.10.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 2461 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gemischt genutztes Gewerbegrundstück mit einer vermieteten Verkaufsfläche an eine Bäckerei sowie eine selbstgenutzte Büro- und Werkstattfläche. Das Objekt ist nicht unterkellert und eingeschossig mit Flachdach in Massivbauweise ca. 1963 und ursprünglich als Backstube mit Wohnung hergestellt worden. Ca. 1998 erfolgte ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Flachdachanbau in Massivbauweise. Weiter befindet sich auf dem Grundstück 2 Garagen sowie ein Lagerraum neben den Garagen.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer	, geb. am	
Auftragsdatum	02.10.2025	
Auftragseingang	15.10.2025	
1. Besuchsankündigung	20.10.2025	für 11.11.2025
Besichtigungsdatum	11.11.2025	
Bewertungsstichtag	11.11.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter	
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 (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftenammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe			Blatt	2461
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	
1		Sude	004	55/54	Gebäude- und Freifläche, Graf-Egbert-Ring 2	907	

Erste Abteilung

Eigentümer _____, geb. am _____

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 4 zu BV 1

Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung der in dem Verfahren 28 IM 76/24 des Amtsgerichts Itzehoe bestellten vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam; gemäß Ersuchen des Amtsgerichtes Itzehoe vom 05.12.2024 (Az.: 28 IN 76/24); eingetragen am 09.12.2024.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 IN 76/24); eingetragen am 08.01.2025.

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 Abteilung²

Eintragungen

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

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

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

I.)

Mietgegenstand	Laden, Lager und Aufenthaltsraum
Mieter	Backerei
Miethöhe	500,00 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	125,00 € mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.04.2015
Mietende	Unbefristet
Kautions	1.500,00 €

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 Kein B-Plan-Gebiet.

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

Angaben gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, , vom 18.11.2025.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, , vom 14.11.2025, wurden folgende Informationen mitgeteilt:

Es sind keine Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (§§ 127 ff.) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz rückständig. Nach Der Satzung der Stadt Itzehoe über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen in der Fassung des II. Nachtrages vom 24.09.2018 entstehen zurzeit keine sachlichen Beitragspflichten. Die Beitragspflicht ist bis auf weiteres ausgesetzt.

Der Kommunalservice Itzehoe / Bereich Stadtentwässerung hat mitgeteilt, dass der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück und Hausanschlusskosten nicht rückständig sind.

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 der Stadt Itzehoe vom 28.10.2025 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 10.11.2025) 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	<p>Am 24.10.2025 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.</p> <p>Am 28.10.2025 teilte die Stadt Itzehoe schriftlich mit, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Itzehoe für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen ist.</p>

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>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.</p> <p>In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.</p> <p>Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.</p> <p>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.</p>

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. 33.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024)										
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 60 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 ³	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Elmshorn</td> <td>34 km</td> </tr> <tr> <td>Pinneberg</td> <td>44 km</td> </tr> <tr> <td>Neumünster</td> <td>46 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td> <td>61 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>75 km</td> </tr> </table>	Elmshorn	34 km	Pinneberg	44 km	Neumünster	46 km	HH-Innenstadt	61 km	Kiel	75 km
Elmshorn	34 km										
Pinneberg	44 km										
Neumünster	46 km										
HH-Innenstadt	61 km										
Kiel	75 km										
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Bahnhof Itzehoe ca. 2,5 km entfernt. Buslinienverkehr innerhalb Itzehoes und in die umliegenden Städte und Gemeinden. Bushaltestelle „Timmanhaus“ in unmittelbarer Nähe.										
Wirtschaft	<p>Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung.</p> <p>In Itzehoe sind unterschiedliche Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.</p>										

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

⁴ HVV im Internet unter [hvv.de](https://www.hvv.de)

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im westlichen Ortsbereich mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Wolfgang-Borchert-Schule, Sophie-Scholl-Gymnasium, Waldorfschule, Grundschulen), regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe, Stadtzentrum mit Geschäften ca. 3 km entfernt.
Umfeld	Überwiegend ältere Wohnhäuser, eher einfaches Umfeld, z.T. gewerbliche Nutzungen, z.B. Gastronomie. In derselben Gebäudezeile befindet sich der an die Bäckerei vermietete Backshop, der Dartverein „Sportverein von 1976 e.V.“, sowie ein Paketshop und eine Lottoannahmestelle.
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör.
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück mit trapezförmigem Zuschnitt Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer überwiegend gewerblich genutzten Gebäudezeile. Vor dieser Gebäudezeile ist ein großer Parkplatz gelegen. Die Zufahrt erfolgt südöstlich über die Schauenburgerstraße.
Erschließung	Der Graf-Egbert-Ring ist ca. 7 m breit, asphaltiert und beidseitig befinden sich gepflasterte Gehwege sowie Straßenbeleuchtung. Die Schauenburgerstraße ist ca. 7 m breit, asphaltiert, beidseitig sind gepflasterte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon.
Befestigungen	Teilbereich asphaltiert – stark gebrochen und abgesackt, drei Stellplätze mit Grauerbundsteinpflaster – auf einem Stellplatz steht ein Container, Weg zum rückwärtigen Eingang in Graubetonrechteckpflaster
Umfriedungen	Zur Schauenburgerstraße niedrige Hecke, Rückseite mit den Garagen und Abstellgebäude fast grenzbebaut.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>Das Gebäude ist ca. 1963 nicht unterkellert und eingeschossig mit Flachdach in Massivbauweise hergestellt worden. Es wurde ca. 1998 um einen nicht unterkellert, eingeschossigen Flachdachanbau erweitert.</p> <p>Das Bewertungsobjekt ist in drei Bereiche gegliedert (siehe Anlage 4). Vorne befindet sich die vermietete Verkaufsfläche der Bäckerei . Daran angrenzend befindet sich der Bürotrakt des . Diese umfasst die vordere Fläche neben der Bäckerei sowie den gesamten Anbau, sodass hieraus ein L-förmiger Bürotrakt ergibt. Die übrige Fläche wird als Werkstatt-/Lagerbereich ebenfalls vom genutzt.</p>								
Baujahr/Baugenehmigungen	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">08.09.1967</td> <td>BG Itzehoe – Sude – West Ladenzentrum</td> </tr> <tr> <td>21.10.1975</td> <td>BG Anbau eines Mehlsilogegebäudes</td> </tr> <tr> <td>14.10.1998</td> <td>BG Erweiterung und Änderung einer Bäckerei</td> </tr> <tr> <td>08.10.2015</td> <td>BG Umnutzung Bäckerei zur Werkstatt</td> </tr> </table>	08.09.1967	BG Itzehoe – Sude – West Ladenzentrum	21.10.1975	BG Anbau eines Mehlsilogegebäudes	14.10.1998	BG Erweiterung und Änderung einer Bäckerei	08.10.2015	BG Umnutzung Bäckerei zur Werkstatt
08.09.1967	BG Itzehoe – Sude – West Ladenzentrum								
21.10.1975	BG Anbau eines Mehlsilogegebäudes								
14.10.1998	BG Erweiterung und Änderung einer Bäckerei								
08.10.2015	BG Umnutzung Bäckerei zur Werkstatt								
Veränderungen	<p>Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt.</p>								

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.

Nutzflächen

Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung von 1967 vor. Diese bezieht sich jedoch lediglich auf das Hauptgebäude. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Für den Anbau liegt keine Nutzflächenberechnung vor. Hier wurden die Flächen anhand des Grundrisses ermittelt. Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Nutzflächen	Büro			101,72 m ²
	Werkstatt			153,15 m ²
	Bäcker			<u>62,55 m²</u>
	Nutzfläche gesamt			<u>317,42 m²</u>
	2 Garagen			33,60 m ²
	Lager neben Garagen			45,54 m ²
Bruttogrundflächen	Hauptgebäude	20,115 x 15,00	=	301,73 m ²
	Anbau	+0,5 x 20,11 x (3,00 + 5,00)	=	<u>80,44 m²</u>
	BGF gesamt			<u>382,17 m²</u>
	2 Garagen	7,00 x 6,00	=	42,00 m ²
	Lager n. Garagen	8,46 x 6,10	=	51,61 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein Eine Baubeschreibung liegt lediglich für den Anbau von 1998 vor (Anlage 10). Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die übrige Konstruktions-, Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgte nach augenscheinlichem Eindruck. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Baubeschreibung Anbau von 1998

Fundamente	Streifenfundamente aus Beton B 25 u. RA
Sockelhöhe über Gelände	Sockelhöhe ca. 10 cm
Außenwände	17,5 cm G2 (Z00) 0,4, 6 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblender
Zwischenwände	11,5 cm KS 12, MGr. IIa
Unterer Abschluss	14 cm Betonsohle, schw. Zementestrich, Fliesen bzw. Textilbodenbelag
Dach	Flachdach, Schalung, Holbalkenlage, 16 cm Dämmung, Sparschalung, GK-Platten, Eindeckung aus 6 cm Kiesschüttung und 2 Lagen Bitumenschweißbahn

Ausbaubeschreibung nach augenscheinlichem Eindruck

Fassade	Überwiegend Rotklinker, grau gefugt – tlw. Rissbildungen an der Dachkante, geputzter Bereich mit hellem Anstrich,
Dach/Dachdeckung	Flachdach (vor ca. 25 Jahre mit Bitumenbahn eingedeckt) Auf ca. 10 m Länge auf der Gebäuderückseite Metallvordach, ca. 1,5 m tief, Lichtplatteneindeckung – stark gebrochen

Bürobereich

Aufteilung	Der Bürobereich ist unterteilt in einfacher Leichtbauweise mit Verglasung und Glastür. Der vorderste Trakt zur Straße hin ist drei Stufen höher gelegen.
Büro	Eigener Zugang über eine Kunststofftür mit Verglasung von der Vorderseite
Aufenthaltsraum	Innenliegender Raum, einfacher Laminatfußboden, abgehängte ODENWALD-Decke, Lüftung, kleine Nische, Pantry-Küche mit Spüle

Bad	Gleichzeitig Durchgangsraum zum Heizungsraum Graumelierte Bodenfliesen, weiße Wandteillfliesung, Dusche mit Umbau, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur
Flur	Graumelierte Bodenfliesen, ODENWALD-Decke, Elektroverteilung mit Sicherungen
Heizung und Technik	35 kW Pelletheizung THERMOFLUX 35 (ca. 13 Jahre alt) Netzwerkverkabelung
Heizungsraum	Innenliegend, manuelles Glaskuppeldach
Lagerbereich zur Seitenstraße	Einfacher Laminatfußboden, Wände vollständig gefliest und mit einer Vorsatzschale aus OSB-Platten, mehrere Kunststofffenster, eine Doppelflügelkunststoffaußentür mit Verglasung, ebenerdiger Zugang, der Bereich war ehemals eine Backstube, ODENWALD-Decke mit Einbaustrahlern
Aktenlager	Innenliegend
<u>Werkstattbereich</u>	
Werkstatt	Lichte Höhe ca. 3,50 m, Porphy-Bodenfliesen, gefliester Wandteilbereich, Wasser- und Starkstromanschluss, Serverschrank, Sektionaltor und Doppelflügeltür
Weiterer Teilbereich	Gleicher Ausbaustandard, tlw. Betonfußboden und entfernte Fliese – zum Teil brüchig und uneben, Absauganlage für ein Schweißstisch, elektrisches Gliedertor, Doppelflügelholztür mit Ornamentverglasung – gerissenes Glas, breites, feststehendes Kunststofffensterelement (von 2015)
Fußboden	Porphy-Bodenfliesen
Lichte Höhe	Ca. 3,50 m
Heizung und Technik	230 und 400 V-Anschlüsse. Der Werkstattbereich ist nicht beheizbar.
<u>Backshop</u>	
	Durchgehendes, mehrteiliges Kunststoffglaselement, Kunststoffeingangstür, darüber auf voller Breite, ca. 2,00 m tiefe Überdachung mit Werbeanlage, unterhalb der Überdachung Sitzmöglichkeit Verkaufsfläche, WC und Vorbereitungsraum, Innenausbau erfolgte mieterseitig, Bodenfliesen, abgehängte ODENWALD-Decke
<u>Lager neben Garagen</u>	
	Genutzt als Lager Außenwände massiv Mauerwerk – leicht aufsteigende Feuchtigkeit Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung – das Dach ist undicht, an der Unterseite innen sind Schimmelflecken sichtbar Der Fußboden ist unterhalb des äußeren Erdniveaus, daher ist innen ein vierstufiger Abgang aus Betonstufen hinter der FH-Seitentür Vorne elektrisches Rolltor. Zur besseren Lagerhaltung und für einen ebenerdigen Zugang wurde eine Ebene in einem Teilbereich in Holzbauweise hergestellt.

Mehrere einfache Regale Betonfußboden
Der Raum wäre beheizbar – nicht in Betrieb
Eigener Sicherungskasten

Garage 1

Ehemalige Fertiggarage, genutzt als Lager
Massivbauweise
Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung, Zinkrinnen - Dach und Dachrinnen sind beschädigt
Bodenfliesen
Vertäfelte Wände
Das Tor wurde gegen ein Kunststofffenster und -türelement ersetzt – das Fenster ist gerissen

Garage 2

Gleiche Bauweise wie Garage 1, hier mit Stahlschwinger u. Betonfußboden

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1963 als Backstube mit zugehöriger Wohnung errichtet. Etwa im Jahr 1998 erfolgte ein Anbau, und seit 2015 wird das Gebäude gemischt gewerblich genutzt, bestehend aus einer vermieteten Verkaufsfläche im vorderen Bereich sowie selbstgenutzten Büro- und Werkstatt- bzw. Lagerbereichen. Die selbstgenutzten Flächen sind auf die individuellen Anforderungen des Eigentümers zugeschnitten und daher teilweise etwas verwinkelt ausgebildet. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen Instandhaltungsrückstände, die bereits im Kapitel „Konstruktions- und Ausbaubeschreibung“ beschrieben wurden und im Kapitel „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertrelevant berücksichtigt werden. Zusammenfassend ist der Zustand als unterdurchschnittlich einzustufen.
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	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Sude mit ortsbezogener, durchschnittlicher Lagequalität. Im Umfeld befindet sich überwiegend Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Bauart und Altersklasse sowie Reihenhäuser und die Ev.-Luth. Dietrich-Bonhoeffer-Kirchengemeinde.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Das Bewertungsobjekt ist derzeit teilvermietet und weist eine individuelle Aufteilung sowie unterschiedliche Nutzungsbereiche auf. Die Verkaufsfläche im vorderen Gebäudeabschnitt besitzt eine grundsätzlich gute Drittverwendungsfähigkeit, da sie branchenunabhängig für verschiedene Formen des Einzelhandels oder kleingewerbliche Nutzungen fortgeführt werden kann. Die übrigen Bereiche, insbesondere die Büro- sowie die

Werkstatt-/Lagerfläche, sind hingegen stark nutzerspezifisch ausgestaltet. Aufgrund der verwinkelten Grundrissstruktur, der zum Teil einfachen baulichen Ausführung sowie des renovierungsbedürftigen Zustands ist die Drittverwendungsfähigkeit dieser Flächen nur eingeschränkt gegeben. Zwar wäre eine fortgesetzte Nutzung als Büro, Werkstatt oder Lager grundsätzlich denkbar, jedoch handelt es sich bei dem Objekt insgesamt nicht um ein klassisches Büro- oder Gewerbegebäude mit marktüblichen Standards.

Aus diesen Gründen wird die Verkäuflichkeit derzeit als eingeschränkt beurteilt.

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

Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Für gewerblich genutzte Immobilien kommen grundsätzlich sowohl das Ertragswertverfahren als auch das Sachwertverfahren in Betracht. Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet und die übrige Fläche wird selbstgenutzt. Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg schreibt für gewerbliche Objekte im Sachwertverfahren die Anwendung der NHK 2000 vor. Das vorliegende Objekt lässt sich jedoch keiner der dort ausgewiesenen Gebäudearten eindeutig zuordnen. Zudem beziehen sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren auf klassische Gewerbegebiete, was nicht auf das Bewertungsobjekt zutrifft. Aufgrund dieser fehlenden eindeutigen Einordnung sowie der unzureichenden Marktanpassungsgrundlagen ist das Sachwertverfahren in diesem Fall nicht sachgerecht anwendbar. Darüber hinaus gilt das Ertragswertverfahren ohnehin als zuverlässiges Verfahren für gewerbliche Objekte. Dementsprechend erfolgt die Wertermittlung ausschließlich im Ertragswertverfahren.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Itzehoe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	G2
Bodenrichtwertnummer	046BG0G2
Bodenrichtwert	50 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche
Fläche	0 m ²
Umrechnungstabellen	Dokument anzeigen

Für die Zone, in der sich das Bewertungsgrundstück befindet, wurden vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg keine Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke abgeleitet. Die nächstangrenzende Zone, in der entsprechende Bodenrichtwerte ausgewiesen sind, grenzt südlich an die Bewertungszone an. Dort beträgt das Bodenrichtwertniveau 50 €/m².

Insgesamt wurden für das Stadtgebiet Itzehoe vier Zonen mit Bodenrichtwerten für gewerblich genutzte Flächen ausgewiesen. Die Spanne der Bodenrichtwerte reicht hierbei von 45 €/m² bis 55 €/m².

Vor dem Hintergrund der Lage und der Vergleichbarkeit mit der angrenzenden Zone wird der dort ausgewiesene Bodenrichtwert von 50 €/m² als marktgerecht angesehen und für die Wertermittlung herangezogen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt nicht.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert per m ²		50,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	11.11.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Gewerbe	Gewerbe	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			50,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	907	45.350,00 €	

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäudeteilen. Das Hauptgebäude wurde ca. 1967 fertiggestellt und der Anbau ca. 1998. Die Gebäude sind miteinander konstruktiv verbunden, weshalb sie als eine zusammenhängende Einheit gelten und ein gemeinsames Schicksal haben. Aus diesem Grund wird für beide Gebäude eine einheitliche Restnutzungsdauer angesetzt. Aufgrund des Zustandes sowie der Beschaffenheit wird die Restnutzungsdauer angehalten zu: 15 Jahren.

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Das Bewertungsobjekt gliedert sich in drei wirtschaftliche Einheiten: eine Verkaufsfläche, eine Bürofläche sowie eine Werkstatt- bzw. Lagerfläche. Für die unterschiedlichen Teilbereiche werden auch Mieten je nach Nutzungsart angesetzt. Des Weiteren sind 2 Garagen und ein zusätzlicher Lagerraum neben den Garagen vorhanden.

Verkaufsfläche (Backshop)

Die Verkaufsfläche ist an die Bäckerei vermietet. Für diese Nutzung wird die tatsächlich gezahlte Miete in Höhe von 500 € monatlich netto kalt angesetzt. Diese wird für marktüblich gehalten.

Bürofläche

Für Büroflächen wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg durchschnittliche Büromieten ausgewiesen. Bei einer Nutzfläche von rund 100 m² beträgt die ortsübliche Miete 7,10 €/m² netto kalt.

Die als Büro genutzte Fläche hat einen nicht sehr homogenen Zuschnitt mit Durchgangsräumen und mehrere Treppenabsätze. Zudem sind innenliegende Flächen vorhanden. Aus diesem Grund erfolgt der Mietansatz etwas geringer mit einem Mietzins von: 5,00 €/m² netto kalt.

Werkstatt-/Lagerfläche

Für Werkstattflächen wurden vom Gutachterausschuss keine eigenen Mietwerte abgeleitet. Die vorhandene Fläche ist zudem nicht als reine Werkstatt einzustufen, sondern entspricht einer kombinierten, einfach ausgestatteten Lager- bzw. Arbeitsfläche. Daher wird auf die im Marktbericht ausgewiesenen Durchschnittsmieten für Hallen- und Lagerflächen zurückgegriffen. Bei einer Nutzfläche von ca. 150 m² beträgt die durchschnittliche Miete 3,55 €/m² netto kalt. Aufgrund der einfachen Ausgestaltung und recht niedrigen Raumhöhen gegenüber vergleichbaren Lager- und Werkstattgebäuden, wird eine reduzierte Miete angesetzt von: 2,50 €/m² netto kalt.

Garage und Lager neben Garagen

Zusätzlich stehen 2 Garagen sowie ein angrenzender Lagerraum zur Verfügung.

Für den Stellplatz bzw. den Lagerbereich in den Garagen werden jeweils 40 € monatlich netto kalt berücksichtigt. Der Lageranbau, der flächenmäßig etwas größer ist, wird mit einer pauschalen Miete von 100 € monatlich netto kalt angesetzt.

16.2. Liegenschaftszinssatz

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

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

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

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20 %
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbeobjekten
- Restnutzungsdauer >29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Gewerbeobjekte abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	6,3 % (RND 45 Jahre - 34 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 – 2024 zu:	4,1 % (RND 45 Jahre – 22 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	3,6 %

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. 50 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 1,00 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 4,1 % x 1,00 = 4,1 %

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 %	4,10
Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	11,04

16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

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

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁵.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Gewerbe)

Verwaltungskosten	3 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages 47 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Nutzfläche (z.B. Wohnungen/Büros/Praxen/Geschäfte) 7,00 € jährlich pro Quadratmeter (z.B. Werkstätten) 106 € jährlich je Garagenstellplatz
Mietausfallwagnis	4 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

⁵ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Verkaufsfläche Backshop	63	7,94	500,00	
Büro	102	5,00	510,00	
Werkstatt/Lager	153	2,50	382,50	
2 Garagen	34	40,00	80,00	
Lager neben Garagen	46	100,00	100,00	
	398		1.572,50	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				18.870,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhaltungskosten Verkauf	14,00 €/m ²	/m ²	882,00 €	
Instandhaltungskosten Büro	14,00 €/m ²	/m ²	1.428,00 €	
Instandhaltungskosten Lager	7,00 €/m ²	/m ²	1.071,00 €	
Instandhaltungskosten Gar. + Lager	106,00 €/Stück	Stück	318,00 €	
Verwaltungskosten	3,00 %	%	566,10 €	
Verwaltungskosten Gar. + Lager	47,00 €/Stück	Stück	141,00 €	
Mietausfallwagnis	4,00 %	%	754,80 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			27,35%	5.160,90 €
vorläufiger Jahresreinertrag				13.709,10 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				13.709,10 €
Liegenschaftzinssatz		4,1 %		
rentierl. Bodenwert(anteil)			45.350,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				1.859,35 €
Gebäudeertragsanteil				11.849,75 €
x Barwertfaktor			11,04	130.821,24 €
+ Bodenwert				45.350,00 €
vorläufiger Ertragswert				176.171,24 €

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 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.

17. Ergebnisüberprüfung mittels Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 sog. Rohertragsfaktoren abgeleitet. Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis einer Immobilie und dem Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).

Im Kreisgebiet des Gutachterausschusses wurden folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Gewerbeobjekte im Kreis Steinburg mit mittlerer Lage abgeleitet:

Gewerbe: 6,8 – 13,3 bei einem Mittelwert von 10,3 (bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren)

Für dieses Objekt:

Ertragswert rd.	176.171 €
Jahresrohertrag	18.870 €
Berechnung Rohertragsfaktor	$176.171 \text{ €} : 18.870 \text{ €} = \text{rd. } 9,34$

Damit liegt das Bewertungsobjekt entsprechend des Alters und des Zustands etwas unterhalb des Mittelwertes, was ich für angemessen halte.

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

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.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden mehrere wertrelevante Mängel, Schäden und Instandhaltungsrückstände festgestellt. Folgende Arbeiten sind vorzunehmen:

- Rissbildungen an der Fassade im Bereich der Dachkante, fachgerechtes Verschließen der ehemaligen Lüftungsöffnung
- Beschädigte Lichtplatten der Überdachung erneuern
- Überalterte Dachabdichtung (Bitumenbahnen ca. 25 Jahre alt) vollständig erneuern
- Werkstatt instand setzen: Fehlende bzw. brüchige Fliesen ersetzen, unebene Bodenbereiche ausgleichen, gerissenes Glas der Doppelflügelholztür austauschen /reparieren
- Lager neben Garagen: Undichtes Dach abdichten und innen Deckenverkleidung erneuern
- Garagen instand setzen: gerissenes Fenster austauschen, beschädigte Dach- und Rinnenbereiche reparieren setzen
- Asphaltierter Teilbereich: stark gebrochen und abgesackt – Erneuerungsbedarf
- Erneuerung sämtlicher Wand- und Bodenbeläge im gesamten Objekt aufgrund des nahezu vollständigen Verschleißzustandes
- Diverse weitere kleinere Maßnahmen

Eine Kostenfeststellung kann innerhalb dieses Gutachtens nicht erfolgen. Dies ist auch nicht erforderlich, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Kaufinteressenten auch mit pauschalen Wertabschlägen vorgehen. Zudem richten sich die Preise nach der Qualität und dem Umfang der Sanierungsarbeiten. Aus diesen Gründen ist es marktgerecht einen pauschalen Abzugsbetrag anzuhalten i.H.v.: 75.000,00 €

18.1. Verfahrensergebnis

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	176.171,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-75.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	101.171,00 €

19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Gewerbegrundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 2461, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

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

100.000,00 €

(in Worten: einhunderttausend Euro)



 Torsten Kühl
 Uetersen, 02.12.2025 tk/ps



1.

Vorderansicht



2.

Rückwärtige Ansicht



3.

Zufahrt v. Seitenstraße



4.

Eingang Rückseite



5.

Rissbildungen Mauerwerk



6.

Nicht abgedichtet



7.

Werkstatt- u. Lagerbereich



8.

Aufenthaltsraum innenlegend



9.

Pantryküche



10.

WC mit Dusche



11.

Pelletheizung



12.

Sicherungen und Zähler



13.

Werkstatt-/Lagerbereich



14.

Dito



15.

Beschädigter Bodenbelag



16.

Vorraum Büro /Maschinenlager



17.

Gesamte Garagenzeile



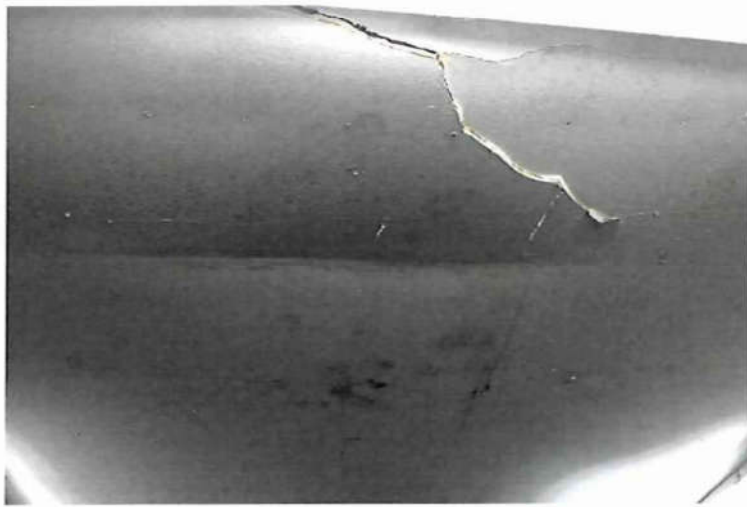
18.

2 Garagen und Lagergebäude



19.

Innenansicht Lager



20.

Feuchtigkeit und Schimmel

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Graf-Egbert-Ring 2



Geoport



01.12.2025 | 03859707 | © GeoContent GmbH

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 24.09.2025

Flurstück: 55/54
Flur: 4
Gemarkung: Sude

Gemeinde: Itzehoe
Kreis: Steinburg

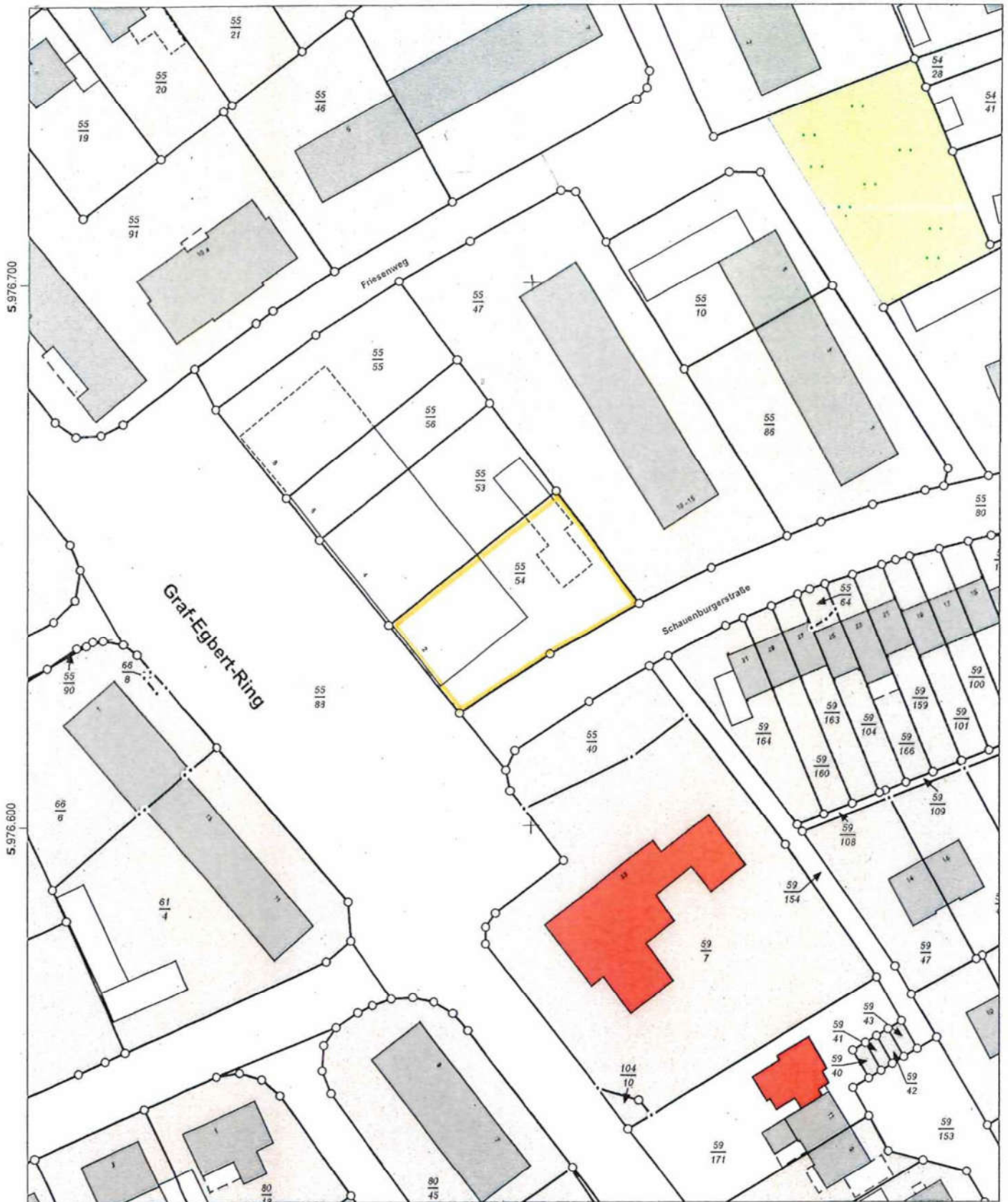
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

E-Mail: Poststelle-



32.532.500

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

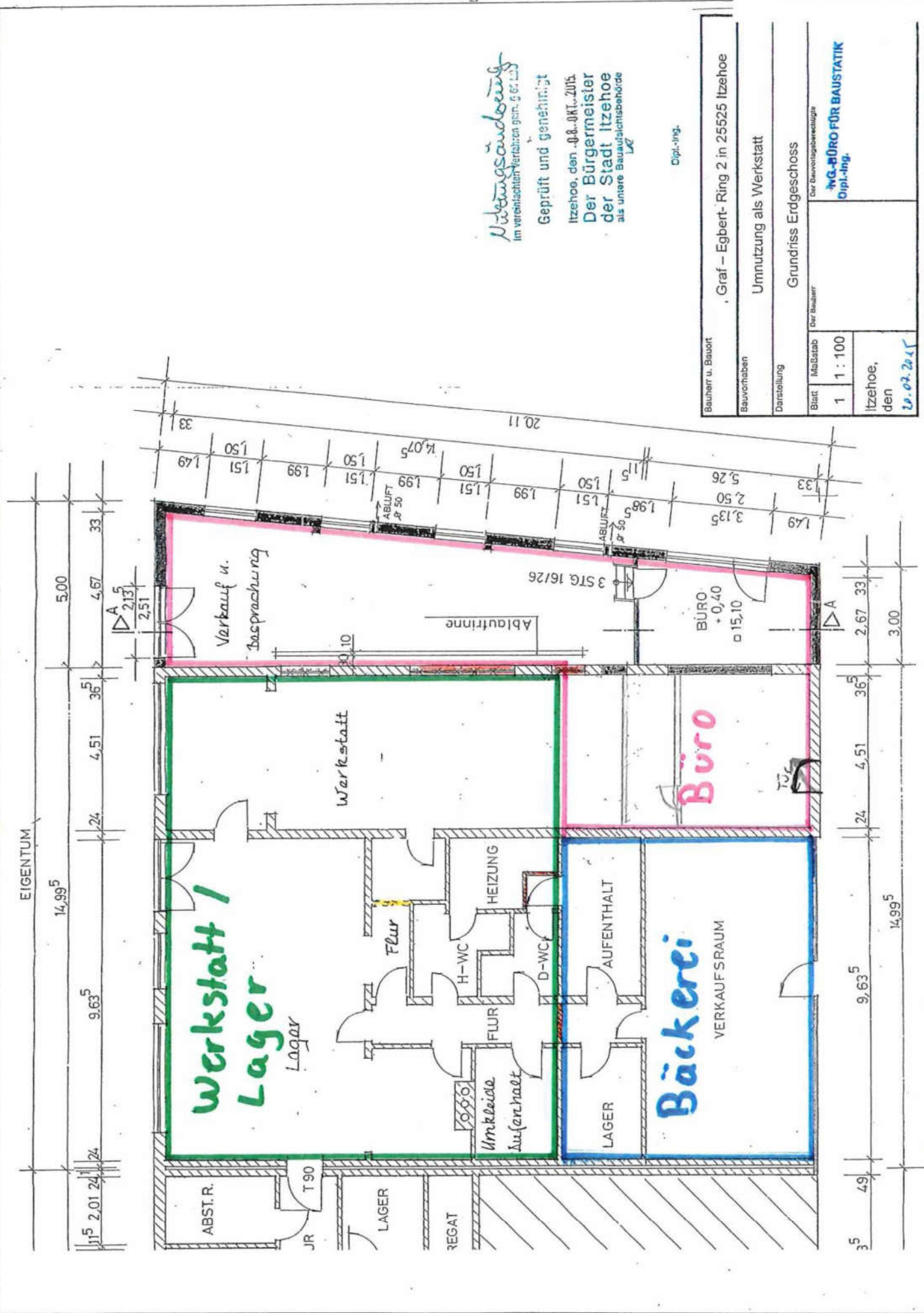
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Nutzungsänderung
 Geprüft und genehmigt
 Itzeho, den .08.08.2015
 Der Bürgermeister
 der Stadt Itzeho
 als untere Bauaufsichtsbehörde

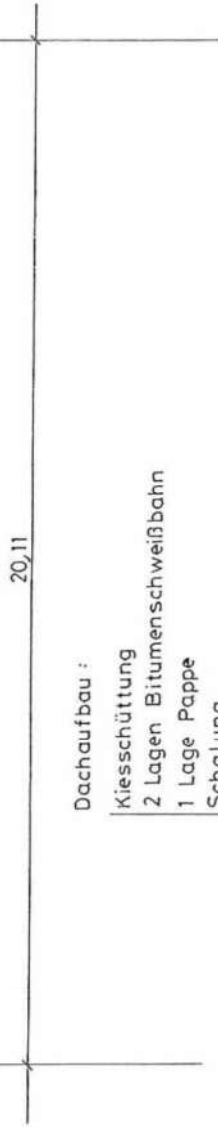
Dipl.-Ing.

Bauherr u. Bauort	, Graf - Egbert-Ring 2 in 25525 Itzeho		
Bauvorhaben	Umnutzung als Werkstatt		
Darstellung	Grundriss Erdgeschoss		
Blatt	Maßstab	Der Bauherr	
1	1 : 100	ING-BÜRO FÜR BAUSTATIK Dipl.-Ing.	
Itzeho, den	12.02.2015		



ALLE MASSE VOR BAU -
BEGINN PRÜFEN !

FUNDAMENTE STÜRZE UND
BALKENLAGE GEM. STATIK !



Hinsichtlich der Ein-
tragung in „rot u. gelb“
Geprüft u. genehmigt:
Itzehoe, den 14. Okt. 1988
Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde
I.A.

Dipl.-Ing.

Baustoffe :

- Holz Na II
- Vormauerwerk VMZ 20
- Hintermauerwerk KS 12 MGr. IIa
- Innenwände KS 12 MGr IIa
- Beton B 25
- Betonstahl BST 500 M u. S
- Formstahl St. 37.2

SCHNITT A-A

1:100

M. 1:1000

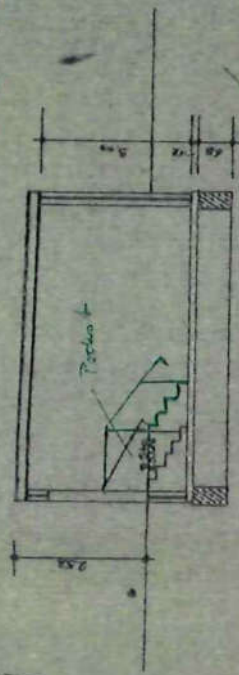
3

BAUORHABEN: ERWEITERUNG U. ÄNDERUNG EINER BÄCKEREI
IN 25524 ITZEHOE „GRAF-EGBERT-RING 2

BAUHERREN : U.

PLANUNG Dipl.-Ing.

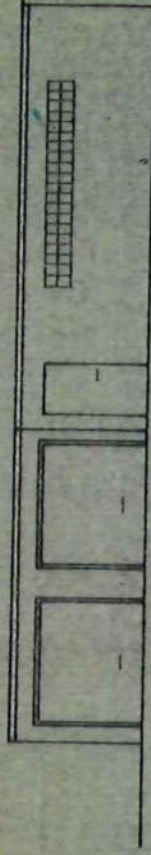
Alle Anforderungen und Auflagen der
 Bauordnung sind zu erfüllen!



Gewerbefachamt
 Itzehoe

Geprüft u. genehmigt:
 Itzehoe, den 21. OKT. 1977
Der Bürgermeister
 der Stadt Itzehoe
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 i.A.

STADT BAUKAMT
Wi



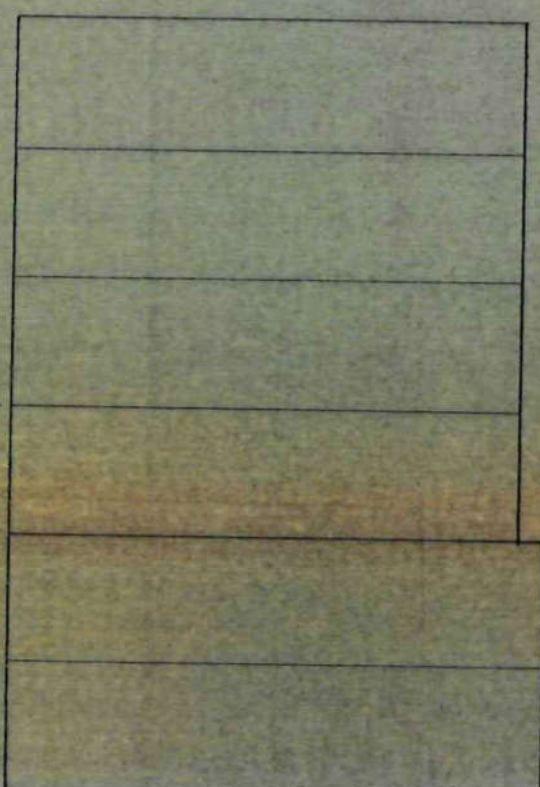
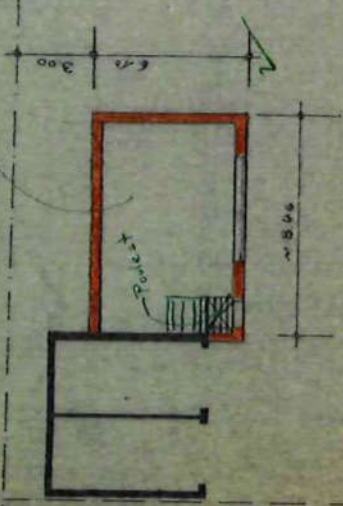
ANBAU EINES MEHLSILOGEBÄUDES FÜR
 BÄCKERMEISTER

Baunehmung
 Hoch- und Tiefbau, StB
 221 Itzehoe,
 Fernruf

ITZEHOE
 GRAF-EGBERT-RING 2

M 1:200
 1:100

Balken 2/24 x 7/180



T-RING

10.4.75

Bauvorhaben: Itzehoe - Sude - West Ladenzentrum

Bauträger: Iduna Vereinigte Lebensversicherung aG
für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg 36

Architekten: - , Tel. ,

I. Wohn- und Nutzfläche Achse J - M

(Bäckerei)

A. Erdgeschoss	Wohnung	Anz.	Wohn- u. Schlaf- räume	Küche	Neben- räume	Gew. räume
1)	4,51 x 5,26 = 23,72 x 0,97 =	1	23,01			
2)	4,51 x 3,26 = 14,70 x 0,97 =	1	14,26			
3)	4,51 x 2,51 = 11,32 x 0,97 =	1	10,98			
4)	2,82 ⁵ x 2,26 = 6,38 x 0,97 =	1/2	6,19			
5)	2,26 x 4,76 = 10,76 x 0,97 =			10,44		
6)	2,51 x 2,13 ⁵ = 5,36 x 0,97 =				5,20	
7)	1,57 x 2,26 = 3,55 x 0,97 =				3,45	
8)	1,26 x 1,82 = 2,29 x 0,97 =				2,22	
9)	1,01 x 1,76 = 1,78 x 0,97 =				1,73	
10)	1,88 ⁵ x 2,26 = 4,26 x 0,97 =				4,13	
		3 ¹ / ₂	54,44	10,44	16,73	
insgesamt:			81,61 m ²			

Nutzfläche:

1)	Verkaufsraum (einschl. Putzabz.)	9,63 ⁵ x 5,06 =	48,75
2)	Ladenvorrat	2,26 x 3,38 ⁵⁺ = 7,65 x 0,97 =	7,42
3)	Mehlraum	2,51 x 3,38 ⁵ = 8,50 x 0,97 =	8,25
4)	"	3,01 x 3,38 ⁵ = 10,19 x 0,97 =	9,88
5)	Personalraum	2,13 ⁵ x 3,26 = 6,96 x 0,97 =	6,75
6)	Waschraum	2,38 ⁵ x 2,51 = 5,99	
	-	1,31 ²⁵ x 1,00 = 1,31	
		4,68 x 0,97 =	4,54
7)	Waschraum	1,88 ⁵ x 2,51 = 4,73	
	+	1,19 ⁷⁵ x 1,00 = 1,20	
	+	1,00 x 0,25 = 0,25	
		6,18 x 0,97 =	5,99
8)	Zutaten	2,76 x 1,13 ⁵ = 3,13 x 0,97 =	3,04
9)	Konditorei	4,51 x 3,13 ⁵ = 14,14 x 0,97 =	13,72
10)	Backstube (einschl. Putzabzug)	6,01 x 0,63 ⁵ =	57,91
Nutzfläche insgesamt:			166,25 m ²

- 7 -

Bauvorhaben: Itzehoe - Sude - West Ladenzentrum
Bauträger: Iduna Vereinigte Lebensversicherung aG
für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg 36
Architekten: - , Tel. ' ,

II. Berechnung des umbauten Raumes

Achse J - M (Bäckerei)

Unterkellerung: 0 Dachausbau : 0

Bebaute Fläche: 301,73 m²

Vollgeschoss:

$15,00 \times 20,11^5 = 301,73 \text{ m}^2 \times 3,50 = \underline{\underline{1,056,06 \text{ m}^2}}$

Besonders zu berechnende Bauteile :

Kragdach über Schaufenster

2,00 m Ausladung 10,00 m lang

Hamburg, den 25.5.1967

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfülle
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Ziff. 17-38: 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
schreibmaschinengerecht
Zeilenschaltung 2/acht.

1	Bauherr	Ü . , ,
2	Lage des Grundstücks Straße, Ort, Flur, Flurstück	Graf-Egbert-Ring 2, 25524 Itzehoe, Flur 4, Flurstück 55/54
3	Zum Bauantrag vom	28.08.1998
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Erweiterung u. Änderung einer Bäckerei

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Mutterboden, Gartenland
6	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen als <input type="checkbox"/> als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal <input type="checkbox"/> Klärgrube <input type="checkbox"/> Sammelgrube (abflußlos) <input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
8	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden <input 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 checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
10	Gasversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	nichtbindiger Boden
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	tragend, 2,0kp/cm ²
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	
14	Grundwasserstand m unter Terrain	
15	Drainageart	

Geprüft u. genehmigt:
Itzehoe, den 14. Okt. 1998
Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde
I.A.

Dipl. Ing.

Gebäude-Rohbau

16	Fundamente	Streifenfundamente gem. Statik aus Beton B25 u. RA
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	Sockelhöhe ca. 10cm

18	Außenwände Erdgeschoß	Wandaufbau	33cm = 17,5cm G2(Z00)0,4, 11,5cm Verblender	6 4cm Luftschicht, gem. Wärmedämmung - nachweis
19		Material und Farbe	VMZ, rotbunt, wie vorhanden	
20	Außenwände Obergeschoß	Wandaufbau		
21		Material und Farbe		
22	Außenwände Obergeschoß	Wandaufbau		
23		Material und Farbe		
24	Außenwände Dachgeschoß (Giebel, Drempe)	Wandaufbau		
25		Material und Farbe		
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände Brandwände			
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	11,5 cm KS. 12, MGr. IIa	
28		nicht tragende		
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken		
30		Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Betonsohle gem. Statik 14cm schw. Zementestrich, Fliesen bzw. Textilbodenbelag gem. Wärmedämmung nachweis	
31		Wohnungs(trenn)-decken		
32		Decken über Durchfahrten		
33		Decken unter Durchfahrten		
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß		
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden			
36	Abseitenwände			

Geprüft u. genehmigt
 Itzehoe, den 14. Okt. 1998
 Der Bürgermeister
 der Stadt Itzehoe
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 i. A.

Dipl. Ing.

37	Dach	Konstruktion	<i>gem. Wärmeschutzmaß wie herstellen</i> Flachdach (wie vorhanden): Schalung, Holzbalkenlage, 16cm Dämmung, Sparschalung, GK-Platten	
38		Eindeckung (Material, Farbe)	6cm Kiesschüttung, 2 Lagen Bitumenschweißbahnen	
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländeraus- derausbildung)	Außentreppe		
40		Kellertreppe		
41		Geschoßtreppe		
42		Boden- und Spitzbodentreppe		
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)		
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 u. 4122)	Sperrpappe	
45		Holzschäden (DIN 68800 u.a.)	Holzschutzmittel auf Salzbasis	
46		Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Mennige	Geprüft u. genehmigt: 14. Okt. 1998 Der Bürgermeister der Stadt Itzehoe als untere Bauaufsichtsbehörde i.A.
47		Brand (DIN 4102)		
48		Blitz (DIN 57185)	Fundamentanker	

Dipl. Ing.

Gebäude-Ausbau

49	Fenster	Material	Kunststoff-Fenster, wie vorhanden
		Konstruktion	Dreh-Kipp-Beschlag
		Verglasung	2-Scheiben-Isolierverglasung
50	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag)	Treppenraumabschlußtüren:	
		zum Keller-geschoß	
		zu allg. zugänglichen Fluren	
		zum Dachraum	

51	noch Türen	Wohnungs- abschlußtüren	Außentür: 2flgl. aus Kunststoff, wie vorhanden
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u.a.)		
53	Abstellraum (Lage, Größe in m ²)	innerhalb der Wohnung	
54		außerhalb der Wohnung	
55	Gemeinschaftsräume (Größe in m ²)	Waschküche(n)	
		Trockenraum (-räume)	
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)		<p>Geprüft u. genehmigt: 14. Okt. 1998 Itzehoe, den Der Bürgermeister der Stadt Itzehoe als untere Bauaufsichtsbehörde i. A.</p>
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		Dipl.-Ing.

Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehungen (Höhe, Bauart)

58	Straßeneinfriedung	vorhanden: Holzzaun
59	Seitliche u. hintere Einfriedung	
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	vorhanden: 8
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	vorhanden: Betonverbundsteinpflaster bzw. Asphalt
62	Anlagen für Abfälle	vorhanden: ortsübliche Müllcontainer
63	Teppichklopfstangen, Wäscheptähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)	

64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Ort, Datum	Ort, Datum
	25499 Tangstedt, 28.08.1998	
	Dipl.-Ing. Arbeitsk.	
	Unterschrift des Entwurfsverfassers	Unterschrift des Bauvorlageberechtigten

CityBasics

25524 Itzehoe, Graf-Egbert-Ring 2



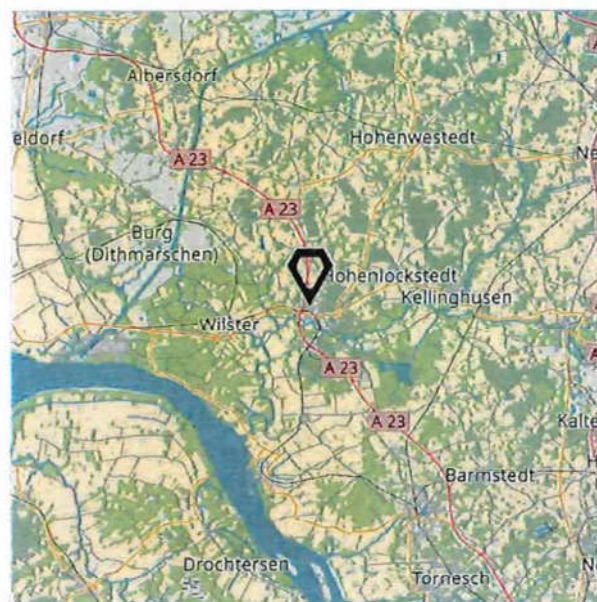
Geoport

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

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

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

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

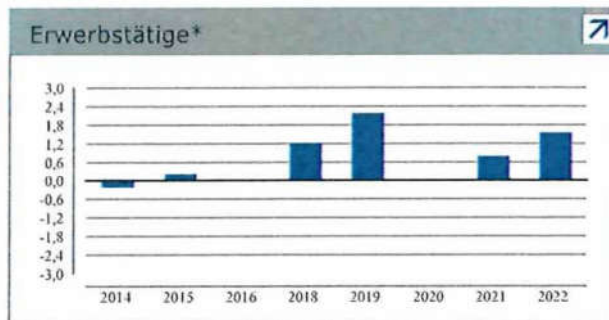


Maßstab: 1:500.000

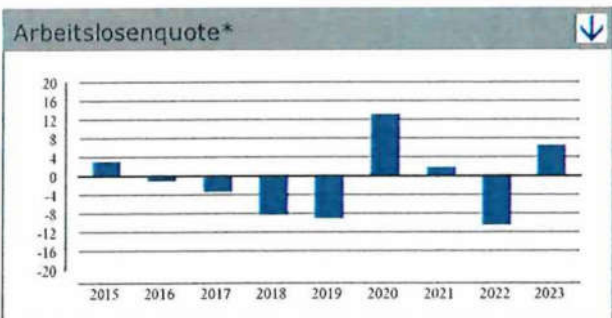
© OpenStreetMap - Mitwirkende



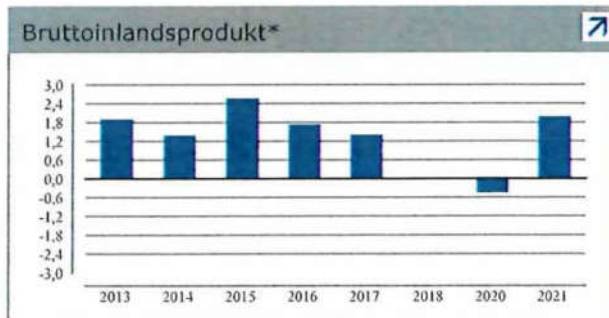
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*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: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025