



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

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit abgängigem Mehrfamilienhaus
Kaiserstraße 2 a, 25524 Itzehoe



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 29/24
Ortstermin	03.11.2025
Bewertungsstichtag	03.11.2025
Erstellungstag	15.12.2025
Verkehrswert	12.000,00 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)	12
12.1. Flächen und Maße.....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	16
14.1. Bodenwertermittlung.....	17
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	19
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
17. Verkehrswert (Marktwert)	21

Fotos

22-26

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 Kellergeschoss
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Obergeschoss
6. Grundriss Dachgeschoss
7. Schnitte
8. BG aus 1984 - Grundriss Kellergeschoss
9. BG aus 1984 - Grundriss Erdgeschoss
10. BG aus 1984 - Grundriss Obergeschoss
11. BG aus 1984 - Grundriss Dachgeschoss
12. BG aus 1984 - Längsschnitt
13. BG aus 1984 - Wohn-/Nutzflächenberechnung (4 Seiten)
14. BG aus 1984 - Baubeschreibung (4 Seiten)
15. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	26
Anzahl der Fotos	14

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 19.09.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 0534 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Dieses Wohnhaus wurde ca. 1909 in massiver Bauweise, voll unterkellert, 2-geschossig mit Dachgeschoss erstellt. Gemäß einer Baugenehmigung zum Umbau und zur Instandsetzung von 1984 war ein Ausbau mit 4 Wohnungen vorgesehen. Der Keller sollte als (gewerblicher) Lagerraum hergestellt werden.

Es ist nicht bekannt, ob die damals beantragten Maßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Eindruck haben seit vielen Jahren keine baulichen Maßnahmen am und im Gebäude stattgefunden. Vielmehr erscheint es lange leerstehend, schadhaft, feucht und unbewohnbar.

Es fehlen Fenster, z.T. vollständig, sodass davon auszugehen ist, dass das Haus von innen durchnässt ist.

Mauerwerk und Fassade sind stark beschädigt, z.T. liegen Stahlträger frei. Soweit erkennbar ist auch das Dach an mehreren Stellen beschädigt und undicht.

Im rückwärtigen Bereich wachsen bereits kleine Bäume und Büsche aus den Fenstern.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Auftragsdatum	24.09.2025	
Auftragseingang	30.09.2025	
1. Besuchsankündigung	09.10.2025	für 03.11.2025
Besichtigungsdatum	03.11.2025	
Bewertungstichtag	03.11.2025	niemand anwesend
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Nur Außenbesichtigung	
	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

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

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. Nach äußerem Eindruck ist das Gebäude als abgängig einzuschätzen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe		Blatt	534
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Itzehoe	006	1179/89	Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 2 a	185

Erste Abteilung

Eigentümer/in

3.1) -Anteil ½-

3.2.1)

3.2.2)

3.2.3)

zu 3.2.1 bis 3.2.3 in Erbengemeinschaft - Anteil ½-

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1
Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingeführt am 19.12.2008

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Lastend auf dem Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 3.1 ():
Eigentumsübertragungsvormerkung für geb. 1960;
gemäß Bewilligung vom 06.11.2017 (Notar Dr. Hagen Wolff in Mannheim, UR-
Nr. 4130/2017); eingetragen am 16.11.2017.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K
29/24); eingetragen am 03.01.2025.

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

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, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe vom 16.10.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	<p>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.</p>
Einstufung	<p>Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 08.12.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.</p>

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

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 21.10.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass aktuell für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

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 im Wasserschutzgebiet.</p> <p>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.</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. 31.000 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.										
Verkehrsverbindungen	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>Brunsbüttel</td> <td>32 km</td> </tr> <tr> <td>Elmshorn</td> <td>30 km</td> </tr> <tr> <td>Heide</td> <td>57 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg/Flughafen</td> <td>58 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>73 km</td> </tr> </table>	Brunsbüttel	32 km	Elmshorn	30 km	Heide	57 km	Hamburg/Flughafen	58 km	Kiel	73 km
Brunsbüttel	32 km										
Elmshorn	30 km										
Heide	57 km										
Hamburg/Flughafen	58 km										
Kiel	73 km										
ÖPNV	<p>Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV⁴) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren.</p> <p>Itzehoe verfügt über ein gut ausgebautes Busliniennetz mit zahlreichen Haltestellen innerhalb der Stadt sowie in das Umland.</p>										
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 südöstlichen Stadtgebiet, nördlich der Stör, Teilstück der L116
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. 1 km entfernt.
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör.
Naherholung	Cirencester-Park ca. 50 m entfernt. Störauen, Naturpark Aukrug wenige Kilometer entfernt. Die Elbe ist ca. 20 km und die Nordsee ca. 55 km entfernt.
Wohnumfeld	Insgesamt in der Straße geschlossene oder halb geschlossene Bauweisen mit älteren Wohnhäusern ähnlicher Bauart und Baualtersklasse.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechteckform, zur östlichen Seite abgeschrägt Grundstücksbreite ca. 10,40 m, Grundstückstiefe ca. 17 m i.M. Das Grundstück ist mit dem Gebäude zu 3 Seiten grenzbebaut, südlich verbunden mit dem Nachbarhaus. Im hinteren östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine sehr kleine unbebaute Fläche.
Erschließung	Die Kaiserstraße ist ca. 8 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, sie ist Teilstück der Landesstraße 116. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Vermutlich Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Nicht bekannt
Umfriedungen	Grenzbebauung zu 3 Seiten
Gartenanlage	Nicht vorhanden

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist voll unterkellert und 2-geschossig mit Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Geplant war 1984 eine Sanierung und ein Ausbau zu einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und einem Lagerraum im Souterrain (gemäß Grundrisszeichnungen).	
Baujahr	1909	Vermutliches Ursprungsbaujahr
	18.06.1984	Baugenehmigung zum Umbau und zur Instandsetzung Geplant war ein Ausbau mit 4 Wohneinheiten, inwiefern Baumaßnahmen innen durchgeführt wurden ist nicht bekannt. Nach äußerem Eindruck wurden seit vielen Jahren keine Arbeiten ausgeführt.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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

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

Wohnflächen

Für dieses Wohnhaus liegt eine Wohn-/Nutzflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor (Anlage), aus einer damaligen baugenehmigten Sanierungsgenehmigung von 1984. Es ist nicht bekannt, inwieweit diese Baumaßnahme begonnen wurde. Nachfolgend werden die Angaben aus der damaligen Planung dargestellt.

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

Wohnfläche	Erdgeschoss	Whg. I		85,15 m ²
	Obergeschoss	Whg. II		30,49 m ²
		Whg. III		58,54 m ²
	Dachgeschoss	Whg. IV		<u>93,35 m²</u>
		Summe ca.		
Nutzfläche	Kellergeschoss - Lagerkeller			85,31 m ²
	Flur und Heizungskeller			18,34 m ²
Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	10,42 x 13,32	=	138,79 m ²
	Erdgeschoss	10,42 x 13,32		
		+ 1,50 x 1,00	=	140,29 m ²
	Obergeschoss	10,42 x 13,32		
	Erker - Ellipse (½)	+[(a)1,60 (b)0,60 /2]	=	140,29 m ²
	Dachgeschoss	10,42 x 13,32	=	<u>138,79 m²</u>
	Summe			<u>558,16 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage) 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.

Hinweis Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte nicht erfolgen.
Die folgenden Angaben sind der Baubeschreibung der Baugenehmigung vom 18.06.1984 entnommen worden - ob diese beantragte Renovierung bzw. der Umbau tatsächlich erfolgte, kann nicht beurteilt werden. Nach äußerem Eindruck sind die Arbeiten nicht durchgeführt worden. Weitere Angaben sind den Grundrisszeichnungen der behördlichen Bauakte entnommen worden bzw. nach äußerer Inaugenscheinnahme.

Konstruktion

Kelleraußenwände	Ziegelmauerwerk d= 40 cm
Sockelhöhe über Gelände ca.	1,20 m
Geschossaußenwände	Ziegelmauerwerk d= 36,5 cm zzgl. Putz
Fassade	Zur Straße Putzfassade mit gelbem Anstrich, der Putz löst sich an einigen Stellen ab und ist stark rissig. Oberhalb des Einganges und eines Fensters sind Steine ausgelöst und es liegt ein verrosteter Stahlträger frei. Sockel mit grauen Riemchen verkleidet. Linke Seite - Rotstein, grau gefugt. Rechte Seite im Dachgeschoss Putzfassade - ohne Anstrich, in den Obergeschossen Mauerwerk, teilweise sind die Fugen stark ausgelöst. Die Rückseite des Hauses verblendet mit Rotstein. Hier befindet sich auch ein in das Gebäude eingezogener balkonartiger Rücksprung. Dort sichtbar - ebenfalls freiliegende verrostete Stahlträger. Aus den Fenstern und Gebäudeöffnungen wachsen Büsche und Sträucher.
Wohnungstrennwände	Ziegelmauerwerk d= 24 cm
Zwischenwände	Tragende: Ziegelmauerwerk d= 24 cm Nicht tragende: Ziegelmauerwerk d= 11,5 cm
Decken Kellergeschoss	Preußisches Kappengewölbe, Lagerhölzer, Hobeldielen
Unt. Abschl.	Betonsohle d= 15 cm, 6 cm Dämmung, 5 cm Estrich
Wohnungs(trenn)decken	Holzbalkendecke
Decken unter nicht ausgeb. DG	10 cm Dämmung, Unterkonstruktion, Rigipsplatten
Dach/Dachdeckung	Mansarddach zur Straße, Holzbalkenkonstruktion - Pfettendach, anth. Betonschindel-Eindeckung, oberhalb kleine Gauben mit Blechverkleidungen. Spitzgiebel zur Straße. Im Dachgeschossbereich ausgemauertes Fachwerk. Zur Straße eckige Zinkrinnen und Kunststoffabläufe.
Treppenhaus	Betonsteinstufen
Heizung	Nicht bekannt, geplant war eine Wärmepumpenheizung

Haustür	Holztür mit Butzen-Isolierverglasung. Davor 1-stufiger Aufgang, belegt mit Fliesen.
Fenster	Ältere isolierverglaste Hartholzfenster – bei einigen Fenstern fehlt die Verglasung und es kann in das Haus regnen.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	<p>Nach äußerem Eindruck haben seit vielen Jahren keine baulichen Maßnahmen am und im Gebäude stattgefunden. Vielmehr erscheint es lange leerstehend, schadhaft, feucht und unbewohnbar.</p> <p>Es fehlen Fenster, z.T. vollständig, sodass davon auszugehen ist, dass das Haus von innen durchnässt ist.</p> <p>Mauerwerk und Fassade sind stark beschädigt, z.T. liegen Stahlträger frei. Soweit erkennbar ist auch das Dach an mehreren Stellen beschädigt und undicht.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich wachsen bereits kleine Bäume und Büsche aus den Fenstern.</p> <p>Das Gebäude ist in einem desolaten Zustand und komplett sanierungsbedürftig bzw. die Substanz nicht erhaltenswürdig. Im jetzigen Zustand ist praktisch keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr vorhanden.</p>
Hausbock /Schwamm	Von außen nicht feststellbar. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Feuchtigkeit die Schwammbildung nicht unwahrscheinlich ist.
Lagebeurteilung	Die Kaiserstraße ist Teilstück der L 116 mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist von geschlossener Bebauung mit überwiegend älteren Gebäuden geprägt. Das Grundstück befindet sich am Rande eines städtischen Sanierungsgebietes. Die Auswirkungen der Sanierung sind hier nicht zu spüren. Die Lage kann ortsbezogen als mittel klassifiziert werden.
Objektrisiken	Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden, dies birgt erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Mängel, Schäden und Instandsetzungsbedarfs. Käufer müssen bei Erhalt des Gebäudes für Sanierungsmaßnahmen hohen Investitionsbedarf einkalkulieren. Im Falle eines Rückbaus sind die Kosten dafür zu berücksichtigen.
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Sanierungsobjekte dieser Art werden von „Profis“, wie z.B. Handwerkern, Bauunternehmen oder Investoren gesucht. Für den typischen Eigennutzer ist die Immobilie auch auf Grund der Größe und Gebäudeart eher ungeeignet. Der äußere Eindruck lässt darauf schließen, dass eine Sanierung der desolaten Substanz nicht wirtschaftlich ist, weshalb von einem Rückbau ausgegangen werden kann.</p> <p>Die Nachfrage nach kleinen Grundstücken mit bestehender Altsubstanz ist aktuell eher gering, weshalb die Verkäuflichkeit als eingeschränkt angesehen wird.</p>

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<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 Wertermittlungstichtag 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 Wertschätzung 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 Wertschätzung 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	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	Im jetzigen Zustand ist das Gebäude praktisch nicht bewohnbar und jeder wirtschaftlich denkende Käufer würde das Gebäude abreißen und einen Neubau errichten. Dies spricht für die Freilegung des Grundstücks und es müssen die Kosten des Rückbaus (Abbruch und Entsorgung) vom Bodenwert subtrahiert werden. Die Wertermittlung für dieses Grundstück mit dem abgängigen Gebäude erfolgt im Vergleichswertverfahren über den mittelbaren Preisvergleich für Bodenrichtwerte mit Berücksichtigung der Kosten für den Abriss und die Entsorgung.

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Itzehoe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 20
Bodenrichtwertnummer	046BW020
Bodenrichtwert	215 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 185 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m². 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 = $7,492 \times \text{Fläche}^{-3072}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
600 m ²	215 €/m ²	185 m ²	309 €/m²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $309 \text{ €/m}^2 / 215 \text{ €/m}^2 = 1,437$

Das Bewertungsgrundstück liegt im Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“. Die Sanierung ist bereits abgeschlossen, aber gemäß Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg wurden keine Anfangs- und Endwerte bestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass es keine gravierenden Veränderungen des Bodenwertes geben wird. Ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung dieser Werte ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde erfolgt keine Berücksichtigung in dieser Wertermittlung.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		215,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	03.11.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objektyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,437	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			309,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	185	57.165,00 €	
Bodenwert rd.			57.000,00 €	

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der 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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

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

Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts nach ImmoWert V 2021:

- 0 Punkte: Keine Modernisierungen
- Objektart: Wohnhaus mit 4 Wohnungen
- Fertigstellung Hauptgebäude: 1909
- Alter des Gebäudes: 80+
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer rd.: 0 Jahre

Es handelt sich um ein unterdurchschnittlich instandgehaltenes, stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus, dessen Fertigstellung ca. 1909 erfolgte. Die Immobilie hat rechnerisch die übliche Gesamtnutzungsdauer erreicht. Auch das äußere Erscheinungsbild vermittelt tendenziell den Eindruck als sei keine Restnutzungsdauer für dieses Gebäude mehr gegeben. Vorstellbar wäre daher eine Freilegung des Grundstücks für eine Neubebauung.

16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund des kleinen Grundstücks und des daraus resultierenden niedrigen Bodenwertes würden die Abrisskosten ggf. den Bodenwert aufzehren oder es verbliebe nur ein geringer Restwert.

Weil der äußere Eindruck darauf schließen lässt, dass eine Sanierung ausgeschlossen werden kann und nicht wirtschaftlich darstellbar ist, müssen die Kosten des Rückbaus vom Bodenwert subtrahiert werden.

Ein Kostenvoranschlag für die Freilegung und den Abriss wurde nicht eingeholt, denn dies würde den Umfang des Gutachtens übersteigen. Es wird an dieser Stelle betont, dass die Abrisskosten lediglich erfahrungsgemäß geschätzt werden können. Ein tatsächliches Angebot könnte von diesen Erfahrungswerten abweichen. Es wird empfohlen, sich Angebote von Fachfirmen einzuholen, da bei Objekten dieser Größenordnung und Bauweise große Unterschiede auftreten können.

Die Abriss- und Freilegungskosten werden pauschal geschätzt auf: 45.000,00 €

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

vorläufiger Vergleichswert	57.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-45.000,00 €
Angepasster /bereinigter Vergleichswert	12.000,00 €

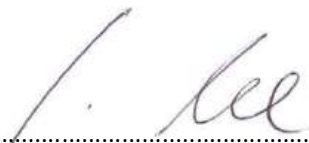
17. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem abgängigen Wohnhaus bebauten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 534, erfolgte über den mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung von Freilegungskosten.

Den Verkehrswert schätze ich auf der Basis von Bodenrichtwerten im mittelbaren Vergleichswertverfahren zu:

12.000,00 €

(in Worten: zwölftausend Euro)


.....
Torsten Kühl

Uetersen, 15.12.2025 tk/kk





1.

Vorderansicht



2.

Dito



3.

Nördliche Ansicht Straßenzug



4.

Fassadenschäden



5.

Dito



6.

Schadhafte Hölzer und Dachrinnen



7.

Dito



8.

Hauseingang



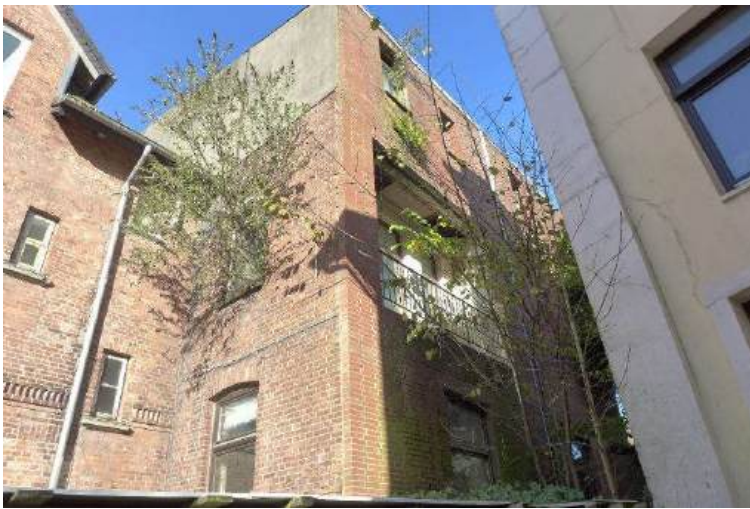
9.

Schäden im Laibungsbereich



10.

Rückwärtige Teilansicht



11.

Dito



12.

Dito



13.

Bewuchs aus dem Inneren des Hauses

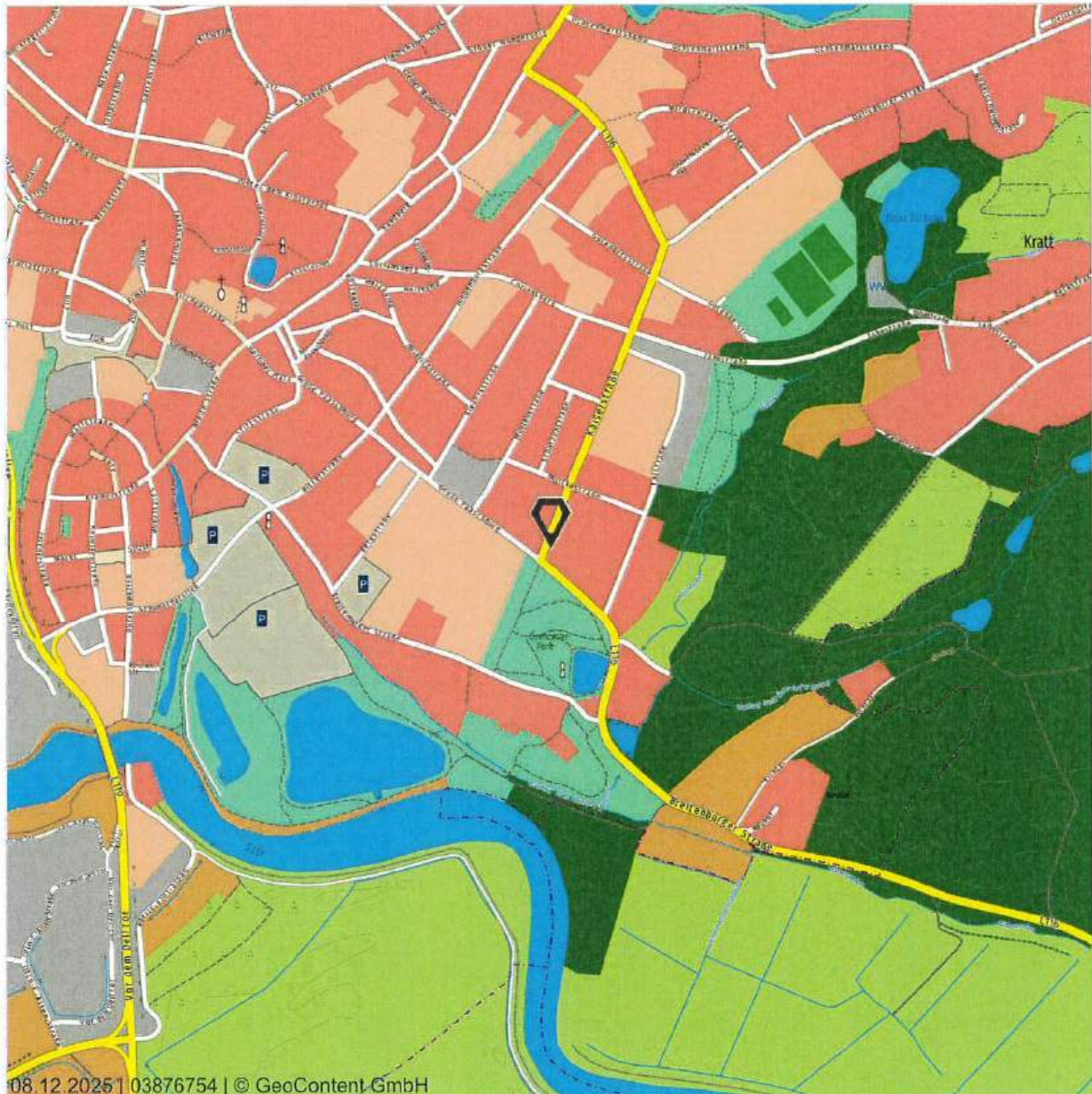


14.

Dito

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Kaiserstr. 2 a



08.12.2025 | 03876754 | © GeoContent GmbH

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

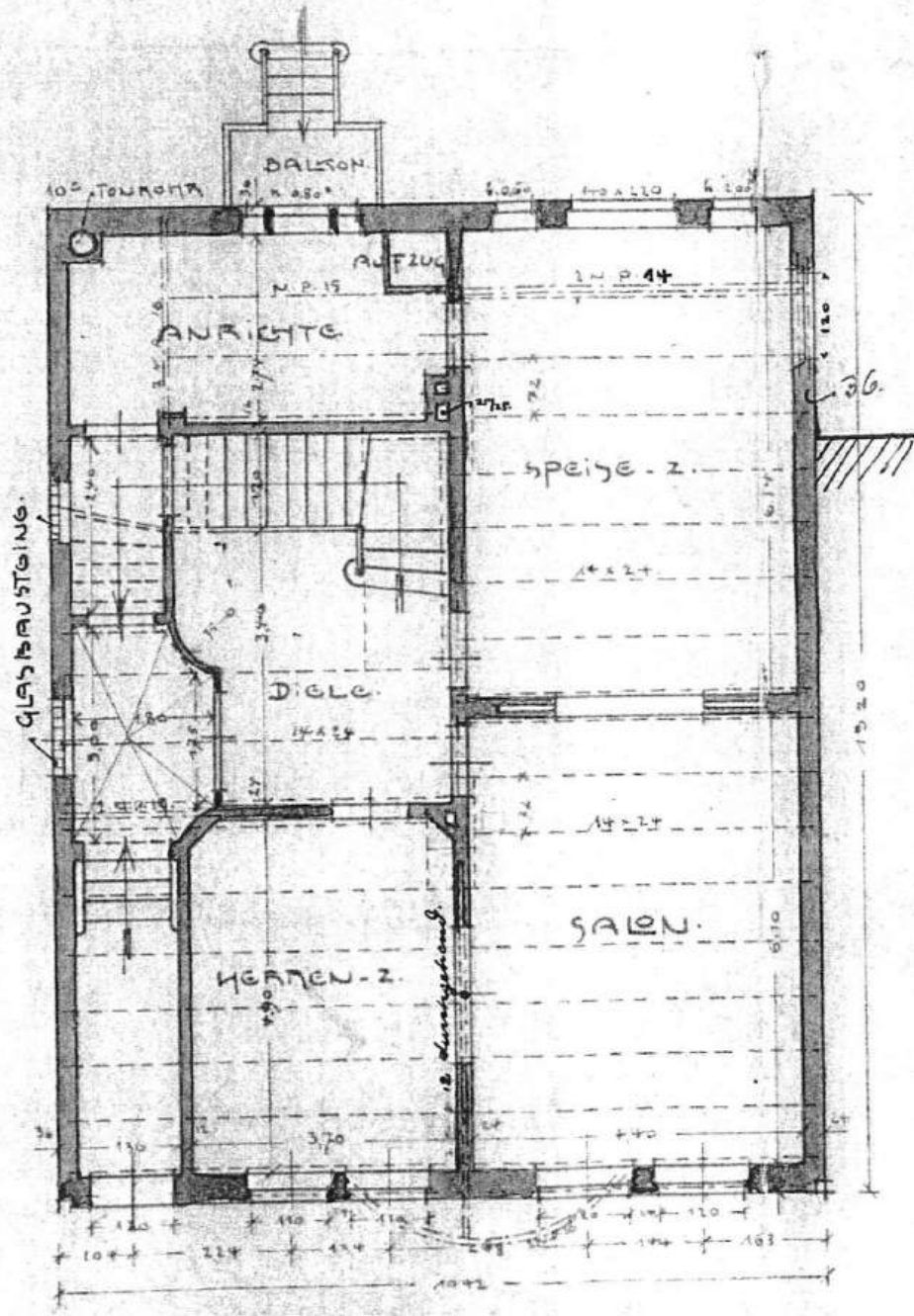


Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

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.

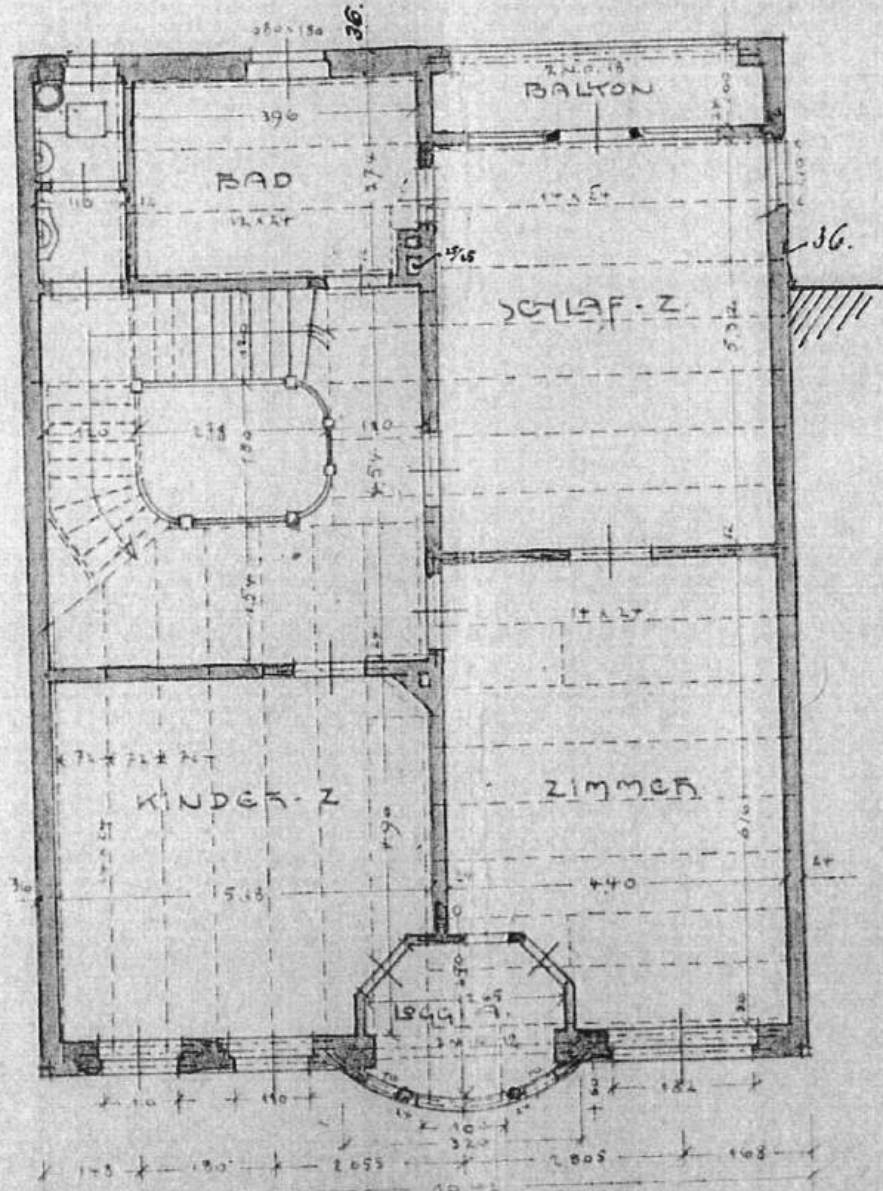
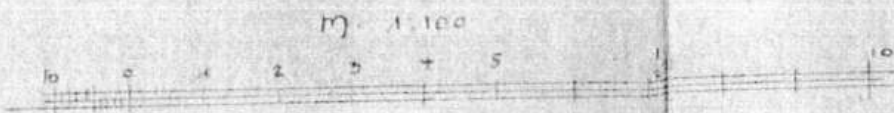
Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025



ERDGESCHOSS

Anlage 5:
Grundriss Obergeschoss

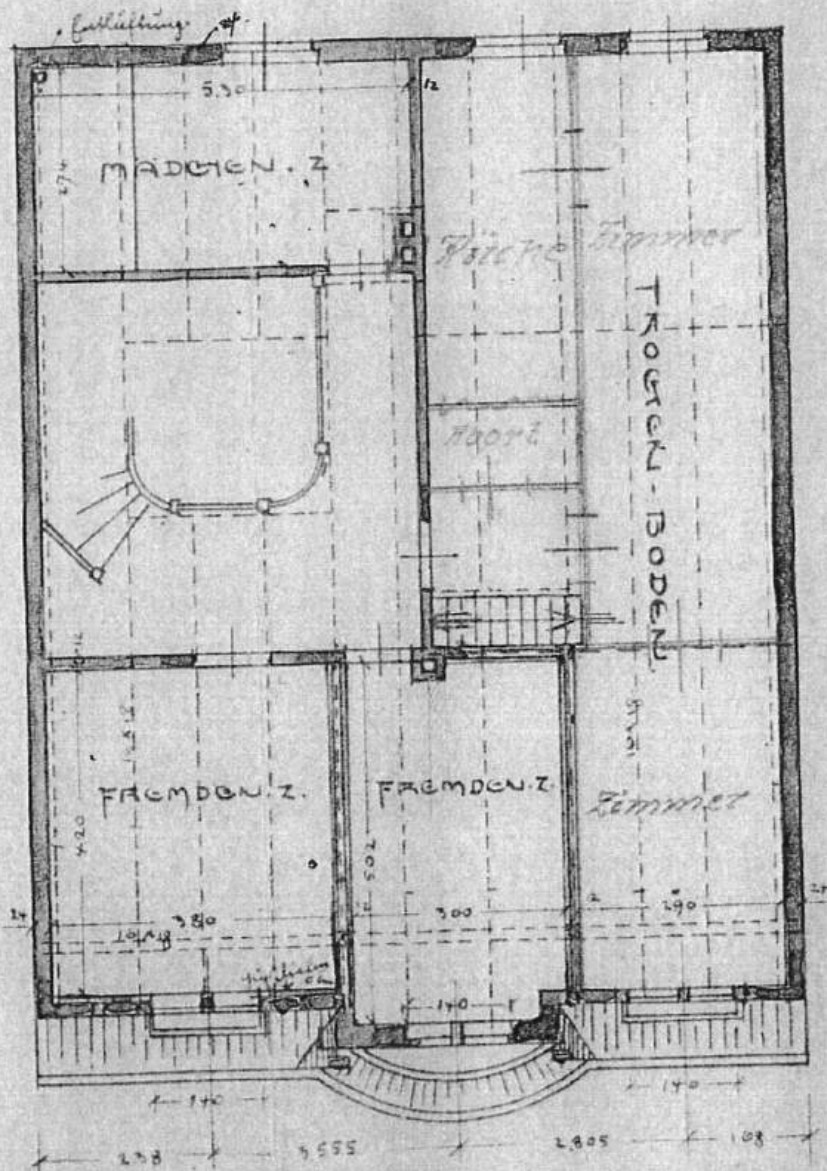


OBERGESESCH.

JITZHOE, DEN

DER BAUHERREN:

VERANTWORTLICH



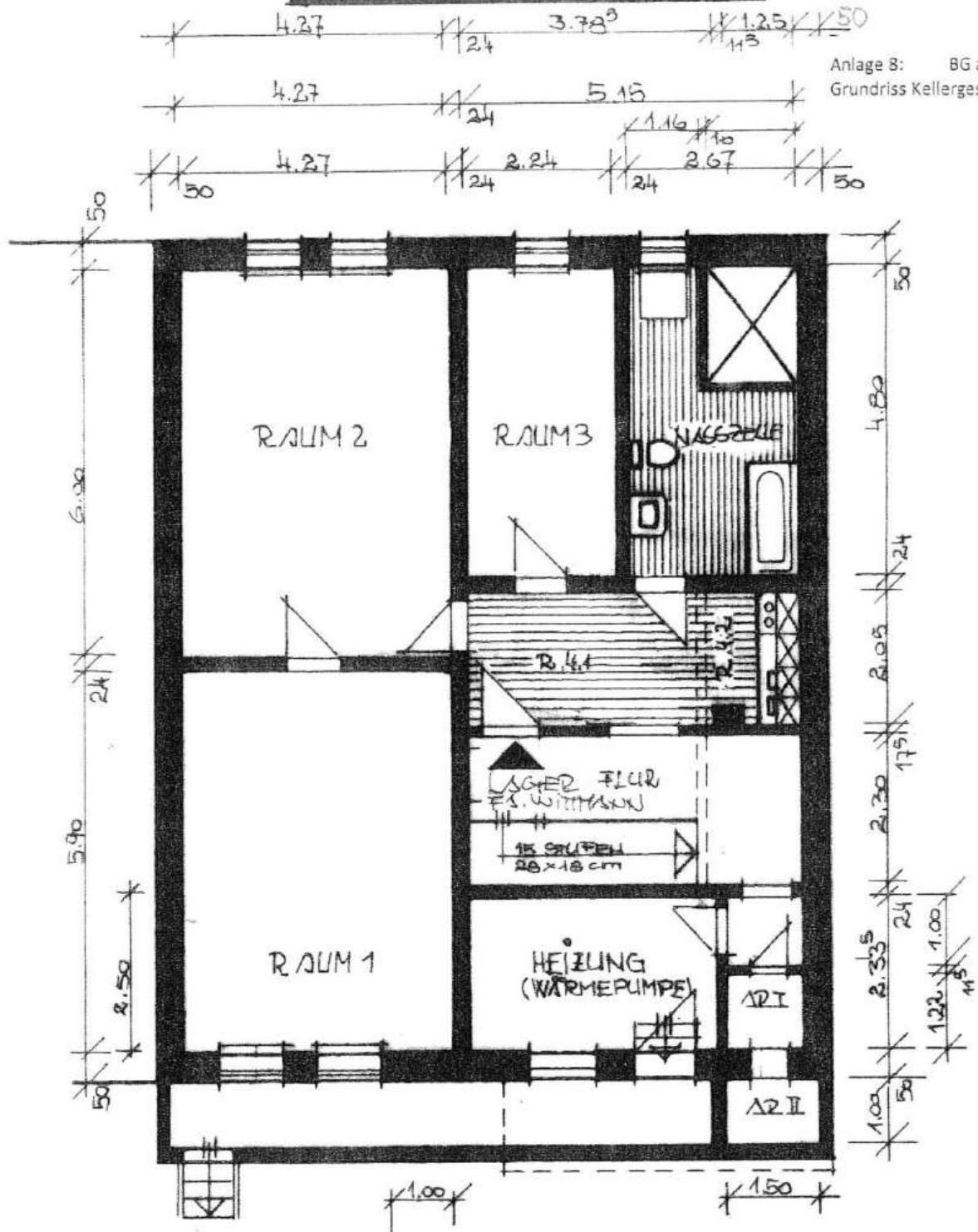
DACHGESCHOSS.

VERANTWORTLICH:

36.

KELLER (SOLLERAIN) M 1:100

Anlage 8: BG aus 1984 -
Grundriss Kellergeschoss



MEHRFAMILIENHAUS UMBAU UND INSTANDSETZUNGSARBEIT
IN ITZEHOE KAISSER STR. 2

Alle Bedingungen und Auflagen der
Baugenehmigung sind zu erfüllen!
in DÄBELUNG DORFSTRASSE

BAUHERRIN :

PLANUNG : ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
NEUMÜNSTER

Geprüft u. genehmigt:

Itzehoe, den 18. Juni 1984...

Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde

I. A.

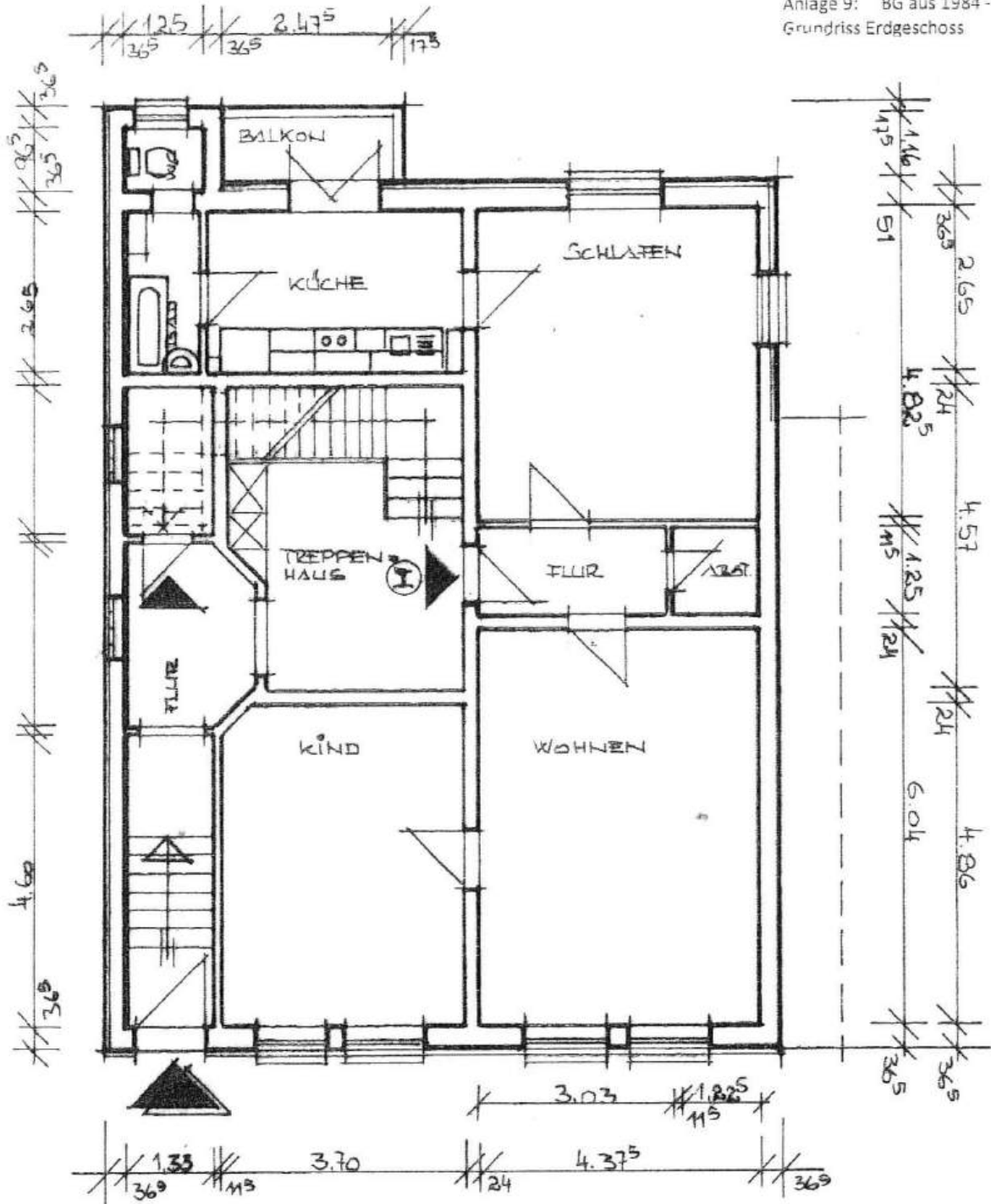
DIPL.-ING.
BERATENDER ING.
IM BDB

()
Amtsrat

STAT. NR. 1

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100

Anlage 9: BG aus 1984 -
Grundriss Erdgeschoss



Mehrfamilienhaus in Itzehoe, KAISERSTR. 2
BAUHERR: in

PLANVERFASSTER: ING-BURO für BAUKUNSTEN

Geprüft u. genehmigt:
Itzehoe, den 18. Juni 1984

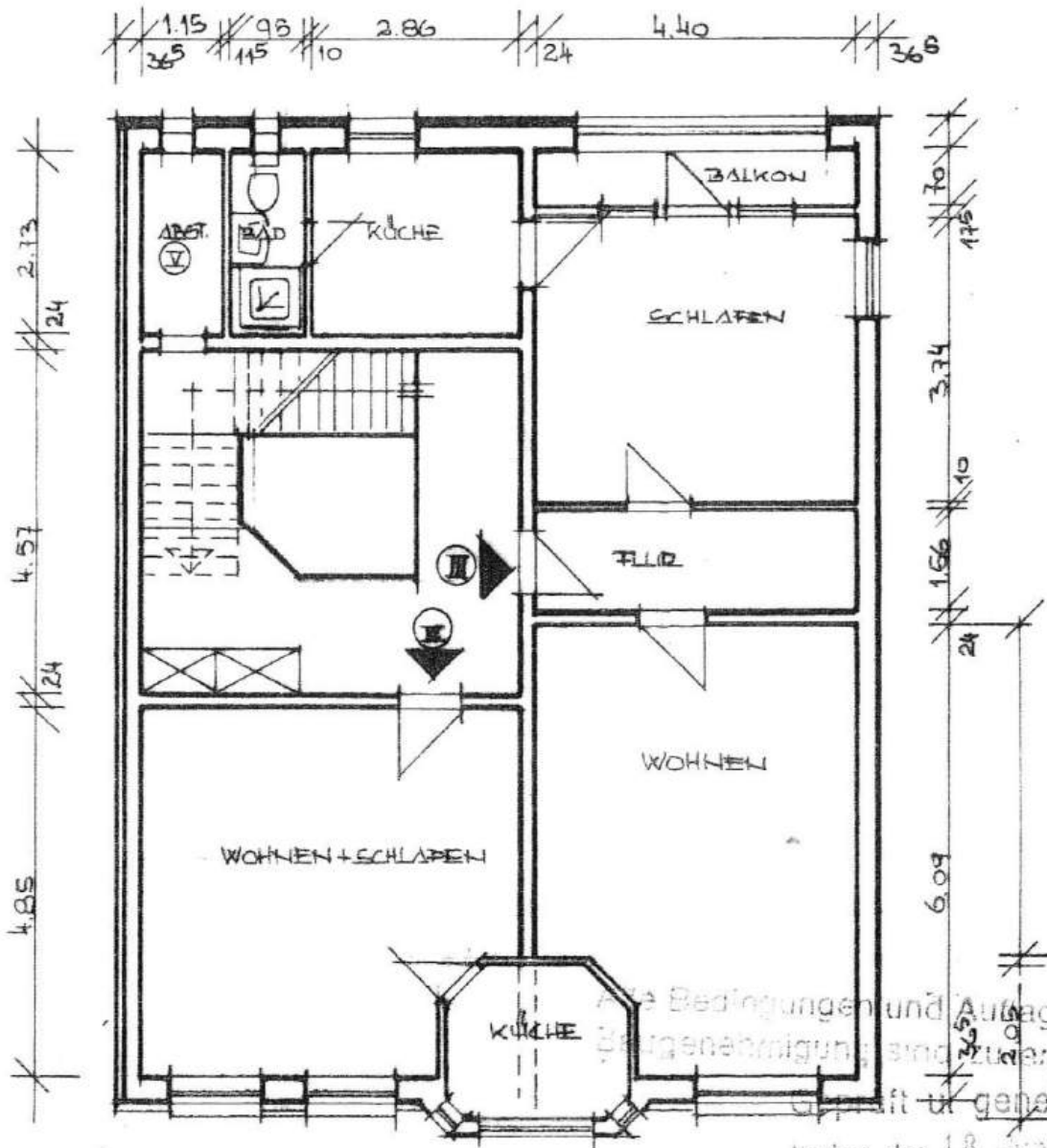
der Stadt Itzehoe
untere Bauaufsichtsbehörde
I. A.

DIPL.-ING.
BERATENDER ING.
IM BDB

()
Amtsrat

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS M 1:3100

Anlage 10: BG aus 1984 -
Grundriss Obergeschoss



Alle Bedingungen und Auflagen der
Baugenehmigung sind erfüllt
Stichtag: 18. Juni 1984
Den Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde
I. A.

MEHRFAMILIENHAUS IN ITZEHOE KÄISERSTR. 2

EIGENTUMER:

PLANVERFASSER: ING-BÜRO für BAUKUNSTEN,

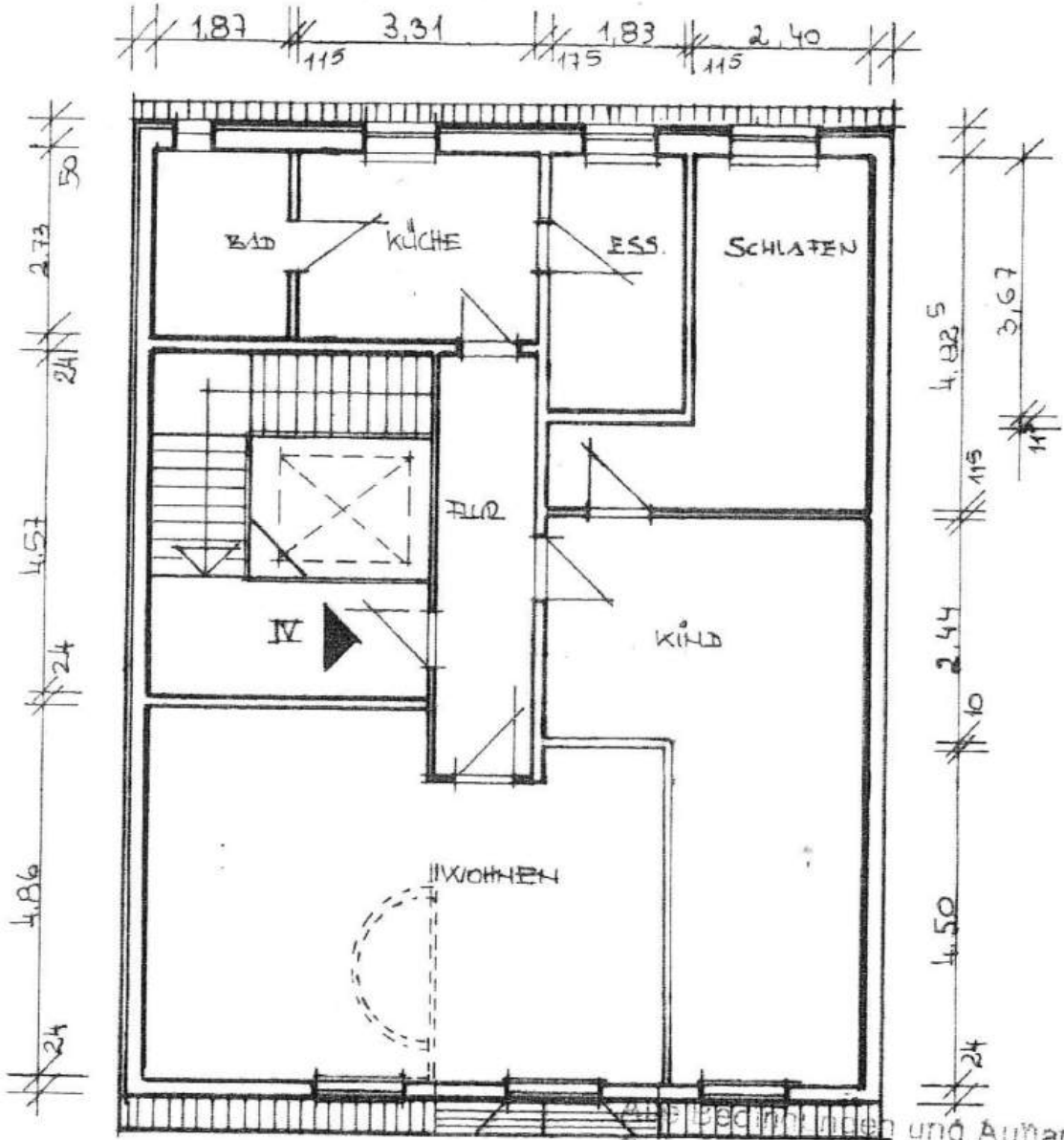
DIPL.-ING.
BERATENDER ING.
IM BDB

()
Amtsrat
in

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

M 1:8100

Anlage 11: BG aus 1984 - Grundriss Dachgeschoss



Baugenehmigung sind zu erfüllen

Itzehoe den 1. August 1984
 Der Bürgermeister
 der Stadt Itzehoe
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 I.A.

MEHRFAMILIENHAUS IN ITZEHOE KAISERSTR. 2

EIGENTÜMER:

()
 Amtsrat

PLANVERFASSEN: ING. BÜRO FÜR BAUWESEN,

DIPL.-ING.
 BERATENDER ING.
 IM BDB

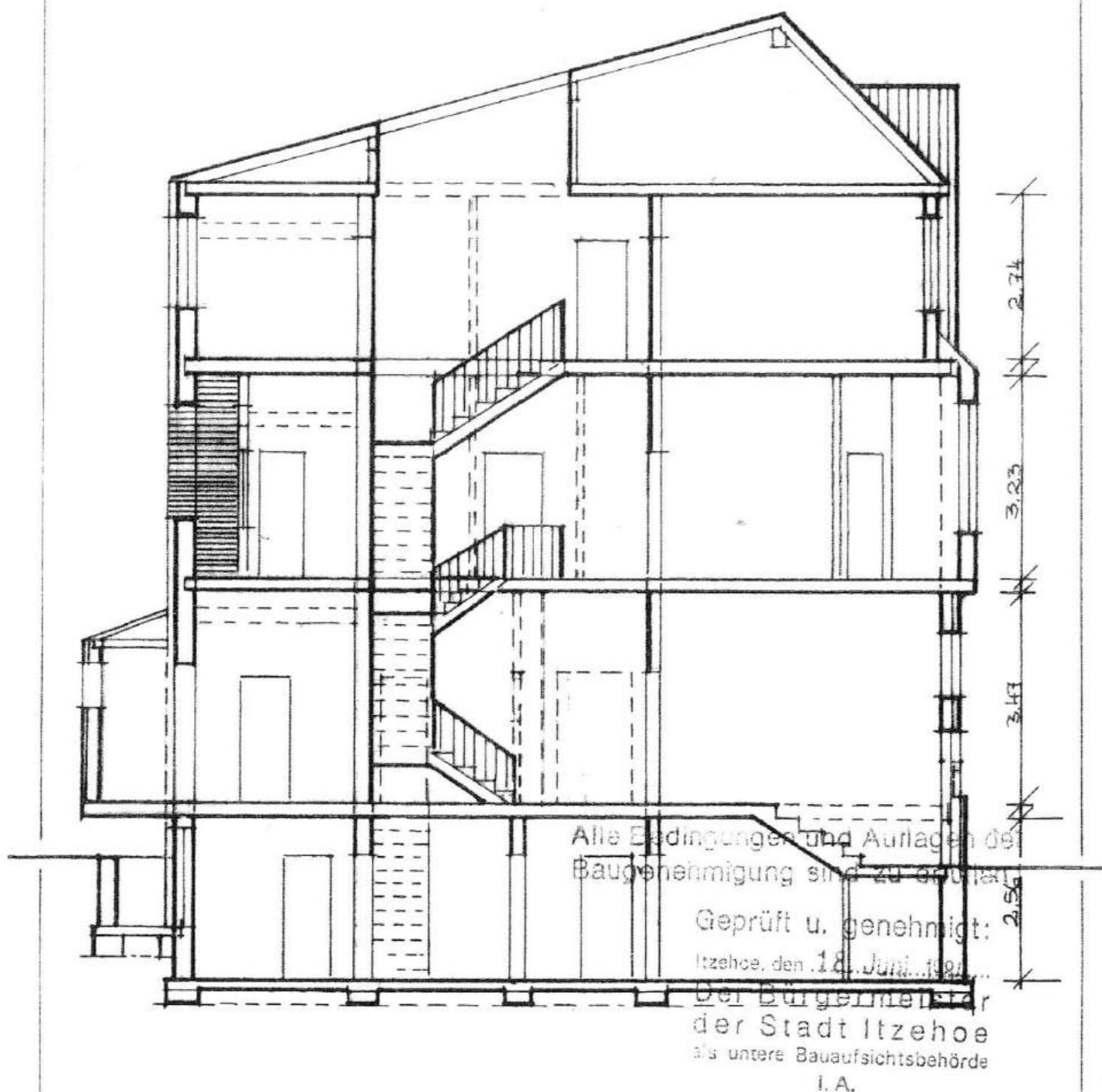
BLATT 4

MEHRFAMILIENHAUS IN ITZEHOE KAISERSTR. 2

Anlage 12:
BG aus 1984 - Längsschnitt

EIGENTÜMER:

SCHNITT M 1:3100



Alle Bedingungen und Auflagen der
Baugenehmigung sind zu erfüllen

Geprüft u. genehmigt:

Itzehoe, den 18. Juni 1984

Der Bürgermeister

der Stadt Itzehoe

als untere Bauaufsichtsbehörde

I. A.

PLANNERSBÜRO: ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN

()
Amtsamt

DIPL.-ING.
BERATENDER ING.
IM BDB

BLATT 5

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau
 Bauherr: _____

Bauvorhaben: MEHRF Anlage 13: BG aus 1984 -
 Bauort: ITZEH Wohn-/Nutzflächenberechnung
 aus behördl. Bauakte (4 Seiten)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl \uparrow	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume ¹⁾ qm	Gewerbl. ¹⁾ bzw. Wirtsch.-R. ¹⁾ qm
	<u>KELLERGESCHOSS</u>					
	(SOULERAIN) LAUFERÄUME					
	RAUM 2 4,27 x 6,00	1	25,62			
	RAUM 1 4,27 x 5,40	1	23,12			
	RAUM 3 (2,24 x 4,80)	1	10,75			
	UNTERSCHIFF (2,67 x 4,80) - (1,41 x 1,88 ⁵⁾)				10,16	
	RAUM 4.1 (2,05 x 4,00)	1	8,20			
	RAUM 4.2 (1,15 x 2,05)			2,36	2,50	
		42	70,29	2,36	12,66	
				85,31	12,66	
	<u>ALLGEMEIN RÄUME</u>					
	FLUR 3 (2,30 x 5,15) + (1,00 x 1,25) - 3,6m ²				9,50	
	HEIZUNGS (2,33 ⁵ x 3,78 ⁵)				8,84	
					18,34m ²	
	<u>WOHN- u. NUTZFLÄCHE KELLERGESCHOSS</u>					
	LAGER d. F. d. W. u. N. 85,31m ²					
	ALLG. RÄUME 18,34m ²					
	<u>103,65m²</u>					
	<u>ABSTELLRÄUME DER WOHNUNGEN 2-5 IN DEN ETAGEN SIEHE ZEICHNUNGEN BLATT NR 2-4</u>					

WMS den 2/20 1984

Der Planverfasser:

BAUINHABER: MEHRFAM.-HAUS
 BAUSITZ: ITZEHOE, KAISERSTR. 2
 BAUHERR:

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE (M²)

<u>ERDGESCHOSS WII</u>			
1	<u>FLUR:</u> (1,25 × 3,03)		3,79
2	<u>ABSTELLRAUM:</u> (1,25 × 1,225)		1,53
3	<u>KIND:</u> (3,70 × 4,86) - (0,65 × 0,65 / 2)	1	17,77
4	<u>WOHNEN:</u> (4,375 × 6,04)	1	26,42
5	<u>SCHLAFEN:</u> (4,82 × 4,375)	1	21,11
6	<u>KÜCHE:</u> (3,00 × 2,65)		10,28
7	<u>BAD + WC:</u> (2,65 × 1,15) + (1,25 × 0,96)		4,25
		<u>3R</u>	<u>65,30</u>
			<u>10,28</u>
			<u>9,57</u>
			<u>85,15 M²</u>

DIPL.-ING.
 BERATENDER ING.
 IM BDB

BAUVERHÄLTNIS: MEHRFAMILIENHAUS
 ZWECK: RENOVIERUNG
 BAUORT: TREHNJE, KÄSERSTR.
 BAUHERR: :

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE (DIN 283)

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG II

1	WOHNEN + SCHLAFEN: $[(5,14 \times 4,85) - \frac{(1,6+1,0) \times 1,10}{2}]$	1	23,50		
2	KÜCHE: $[(2,40 \times 2,05) - \frac{(0,7 \times 0,7 \times 4)}{2}]$			3,94	
3	WC: $(2,65 \times 1,15)$				3,05
		2R	23,50	3,94	3,05
			30,49 M ²		

WOHNUNG III

1	FLUR: $(4,39 \times 1,56)$				6,89
2	WOHNEN: $[(4,39 \times 6,09) - \frac{(1,6+1,0) \times 1,5}{2}]$	1	24,79		
3	SCHLAFEN: $(3,74 \times 4,40)$	1	16,46		
4	KÜCHE: $(2,86 \times 2,73)$			7,81	
5	BAD: $(2,73 \times 0,95)$				2,59
		2R	41,25	7,81	9,48
			58,54 M ²		

DIPL.-ING.
 BERATENDER ING.
 IM BDB

Wohnwandfläche nach DIN 273

Wohnwandfläche			
Beschreibung			
1	Flur (1,20 x 3,10)		3,72
2	Küche (1,10 x 3,31)		3,64
3	Bad (1,20 x 2,2)		2,64
4	Wohnfläche (1,20 x 2,2) + (1,20 x 2,2)	1	5,28
5	Korridor (1,20 x 2,2) + (1,20 x 2,2)	1	5,28
6	Wohnzimmer (1,20 x 4,10) + (1,20 x 4,10)	1	9,84
7	Wohnwand (1,20 x 1,20)		1,44
3		65,64	9,64
			75,28
			93,35 m ²

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich
3. Punkte 17 bis 30 Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in den für die Ausfu-
geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Anlage 14: BG aus 1984 -
Baubeschreibung aus behördl.
Bauakte (4 Seiten)

Baubeschreibung

(§ 5 BauVorVO)

ist schriftlich
gereicht
Zeilenschaltung 11, 12, 13

1	Bauherr	
2	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	2210 TREHOE KÄRGER STR.
3	zum Bauantrag vom	01/02. 1984
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	MEHRFAMILIENHAUS - UMBAU UND INSTAND- SETZUNGSARBEITEN -
5	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	EBEN
6	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	<input checked="" 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 (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)	GEMÄSS ABSCHN. 2.1.1.2
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ORTSÜBLICH KANN BG MIT 1,5 kpl/cm ² ANGENOMMEN WERDEN
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	
14	Grundwasserstand	_____ m unter Terrain
15	Drainageart	
16	Gebäude-Rohbau	STREIFENFUNDAMENT
17	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	ZIEGEL Mauerwerk d=40cm SH ≈ 1,20 ÜBER OK STRASSE
18	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau	ZIEGEL MW d=36 ⁵ cm + PUTZ
19	b) Material und Farbe	WEISS GESTRICHEN
20	1. Obergeschoß a) Wandaufbau	WIE EG
21	b) Material und Farbe	
22 Obergeschoß a) Wandaufbau	
23	b) Material und Farbe	

34	Dachgeschoß (Giebel, Drempel) a) Wandaufbau	WIE Pkt
35	b) Material und Farbe	
36	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	ZIEGEL MW d = 24 cm
37	Zwischenwände a) tragende und aussteifende	ZIEGEL MW d = 24 cm
38	b) nicht tragende	4 - d = 115 cm
39	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	PREUSSISCHES KAPPENGEWÖLBE LAGERHÖLZER, HOBELDIELEN
40	Kellerdecken	
41	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	BETONSCHLE d = 15 cm, 6 cm DÄMMUNG 5 cm ESTRICH
42	Wohnungs(trenn)decken	HOLZBALKENDECKE
43	Decken über Durchfahrten	EUFILLT
44	Decken unter Durchfahrten	4 -
45	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	10 cm DÄMMUNG + UNTERKONSTRUKTION + ZICHPSPALTEN
46	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	WIE Pkt 34
47	Abseitenwände	WIE Pkt 34
48	Dach Konstruktion	PFETTENDACH
49	Eindeckung (Material, Farbe)	RESINEN, ANTHRACIT
50	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung)	SEITSTUFEN
51	Außentreppen	
52	Kellertreppen	1/2 GEWENDELTE HOLZTREPPE MIT HOPFENGELÄNDER
53	Geschoßtreppen	HOLZTREPPE MIT ZWISCHENPODEST
54	Boden- u. Spitzbodentreppen	AUSZIEHTREPPE

43	Schornsteine Ausführung, Rohrquerschnitte, wirk- same Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	GEHHEUERTER SCHORNSTEINZUG
	a) Rauchschorne	
	b) Abgasschorne	
	c) Lüftungsanlagen (Wrasen)	
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	/
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	SPERRANSTRICH MIT ORKREIT OÄ FAB
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	2x ANSTRICH MIT BOSILIT OÄ FAB
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	/
48	Feuer (DIN 4102)	/
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	/
50	Gebäude-Ausbau Fenster Material, Konstruktion, Verglasung	HOLZFENSTER, DREHKIPP, ISO-VERGLAST
51	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag) Treppenraumabschlußtüren a) zum Kellergeschoß b) zu allgemein zugänglichen Fluren c) zum Dachraum	KEINE ÄNDERUNG IN DEN GESCHOSSEN IM KELLER WERDEN HOLZTÜREN MIT HOLZSPRIGEN EINGEBAUT
52	Wohnungsabschlußtüren	KEINE ÄNDERUNG
53	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	ZUSÄTZLICH WIRD IN DER SCHUTTERAIN- WOHNUNG 1 WC, 1 WANNE, 1 WASSCH- BECKEN, 1 SPÜLE EINGEBAUT, ENTLÜFT W 100 ÜBER DACH
54	Heizung (Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	ÄNDERUNG DER HEIZUNGSANLAGE - WÄRMEPUMPE, SIEHE ANTRAG FACHFIRMA?
55	Heizraum (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Fenster)	SIEHE PKT 54
56	Be- und Entlüftung des Heizraumes	4-
57	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Lüftung)	4-

entfällt

58	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to/1	entfällt	
59	Behälteranlage nach DIN	<input type="checkbox"/> oberirdisch	<input type="checkbox"/> unterirdisch
60	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Bohrführung)	/	
61	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten		
62	Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung, Raumheizer, Nennheizleistung in Kcal/h)		
63	Abstellraum (Lage, Größe in m ²)	keine Änderung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse	
64	a) innerhalb der Wohnung		
65	b) außerhalb der Wohnung	/	
66	Gemeinschaftsräume (Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in m ²)		
67	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)	/	
68	Gemeinschaftsanlagen (Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen)		
69	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehrungen (Höhe, Bauart) Straßeneinfriedigung	/	
70	Seitliche und hintere Einfriedigung		
71	Anzahl der Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden	
72	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	/	
73	Anlagen für Abfälle		
74	Müllbox	/	
75	Teppichklopfstangen, Waschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)		
76	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen	
77	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen	
78	Ort, Datum	23/1.91 NEUMÜNSTER 23/16	
79	Unterschrift	Am/rat	

di. Bauherrn

des Planverfassers/Bauvorlafeberechtigten

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
Gemeindeschlüssel	01061046

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

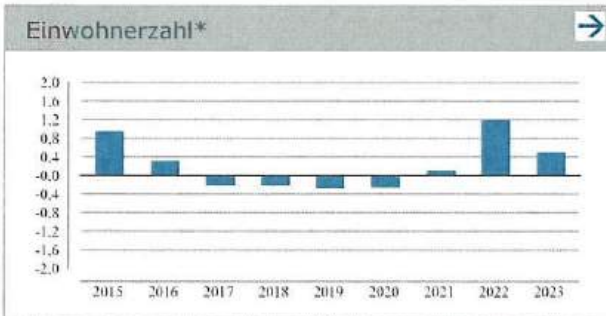
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

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

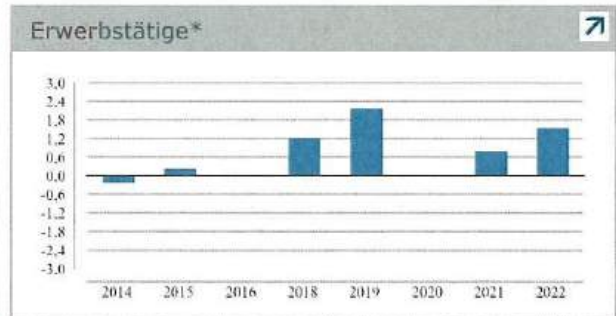


Maßstab: 1:500.000

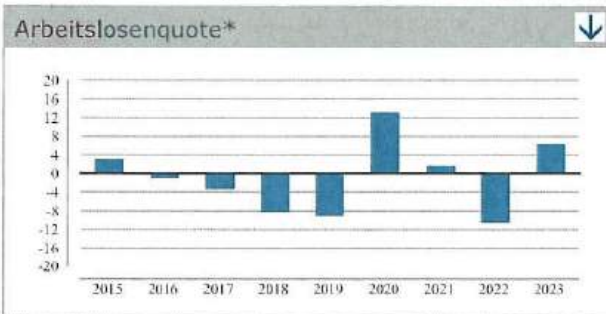
© OpenStreetMap - Mitwirkende



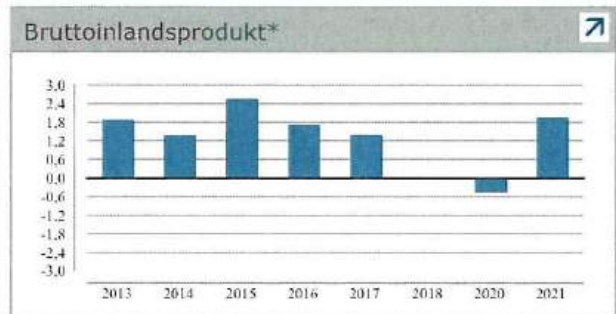
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*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