



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 Wohnungseigentum Nr. 1 sowie Abstellraum Nr. 1
3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
Am Kirchplatz 19, 25348 Glückstadt



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 3/24
Ortstermin	12.11.2024
Bewertungsstichtag	12.11.2024
Erstellungstag	12.12.2024
Verkehrswert	85.000,00 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.	Teilungserklärung.....	9
8.3.	Verwaltung.....	9
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht.....	9
9.2.	Beiträge und Abgaben	10
9.3.	Baulasten	10
9.4.	Denkmalschutz.....	10
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen	10
9.6.	Altlasten/Altstandort	11
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften	12
10.	Lagemerkmale.....	13
10.1.	Großräumige Lage.....	13
10.2.	Kleinräumige Lage	13
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	14
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1.	Flächen und Maße	14
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	15
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	17
14.1.	Bodenwertermittlung	18
14.2.	Restnutzungsdauer	20
15.	Ertragswertverfahren	21
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	21
15.2.	Liegenschaftszinssatz	21
15.3.	Barwertfaktor.....	22
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5.	Ertragswertberechnung.....	23
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	23
16.	Vergleichswertverfahren.....	24
16.1.	Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe.....	24
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
17.1.	Verfahrensergebnisse	25
Ertragswert	25	
Vergleichswert	25	
18.	Verkehrswert (Marktwert).....	26

Fotos

27-31

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 Erdgeschosswohnung
4. Schnitt A-A
5. Ansicht Straße
6. Ansicht Hof
7. Wohnflächenberechnung
8. City Basics Glückstadt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	31
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 27.09.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Glückstadt Blatt 3929 im Bestandsverzeichnis Nr. 2 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 3-Zimmer-Wohnung wurde in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss erstellt. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, vermutlich wurde das Wohnhaus vor 1900 hergestellt. Die zu bewertende Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 88,47 m². Zur Wohnung gehört der Außenabstellraum Nr. 1 mit einer Größe von ca. 2,50 m².

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	08.10.2024	
Auftragseingang	14.10.2024	
1. Besuchsankündigung	18.10.2024	für 12.11.2024
Besichtigungsdatum	12.11.2024	
Bewertungsstichtag	12.11.2024	
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, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Wohnungseigentumsgrundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Glückstadt			Blatt	3929
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	
2	1	26,23/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Glückstadt	011	112/3	Gebäude- und Freifläche, Am Kirchplatz 19	190	
		Glückstadt	011	112/4	Gebäude- und Freifläche, Am Kirchplatz 19	7	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten (Wohnung nebst Abstellraum Nr. 1) Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Glückstadt Blatt 3929 bis 3932); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter; Ausnahme: - Erstverkauf durch den Eigentümer, - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Insolvenzverwalter durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.10.1998/11.02.1999; von Glückstadt Blatt 1017 übertragen; eingetragen am 06.01.2000.					

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Vorkaufsrecht für Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Glückstadt; gemäß Bewilligung vom 10.05.1955; zuerst eingetragen am 01.12.1955 in Glückstadt Blatt 1017 und bei Begründung des Wohnungseigentums übertragen auf die Wohnungsgrundbücher von Glückstadt 3929-3932 am 06.01.2000.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27.06.2007.

Lfd. Nr. 2 zu BV 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 3/2024); eingetragen am 01.08.2024.

¹ Lasten und Beschränkungen

Beurteilung

Gemäß Beschluss vom 27.09.2024 ist der Wert des in Abteilung II lfd. Nr. 1 zu BV 2 des Grundbuchs eingetragenen Rechts gesondert zu ermitteln.

Die Fachliteratur KLEIBER digital [13] äußert sich wie folgt:

„Es mag sein, dass mancher Kauflustige durch das Bestehen des Vorkaufsrechts abgeschreckt wird. Wenn er sich aber zum Kaufe entschließt, so liegt ihm kein Anlass vor, mit Rücksicht auf das Bestehen des Vorkaufsrechts einen geringeren Preis zu bewilligen, als er ohne das Vorkaufsrecht tun würde. Im Gegenteil, wenn ihm besonders viel am Erwerb liegt, so wird er, um die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verhindern, eher zur Anlegung eines höheren Preises geneigt sein. Durch das Bestehen eines Vorkaufsrechts wird die Zahl der Kauflustigen nicht beschränkt. Allerdings ist es möglich, dass das Zustandekommen von Kaufverträgen verhindert wird, wenn die Beteiligten glauben oder wissen, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausüben werde. Die Erschwerung des Abschlusses von Kaufverträgen kann hier aber nicht preis- und damit wertmindernd wirken.“

Auch nach POHNERT² soll sich ein Vorkaufsrecht eher werterhöhend als wertmindernd auf das belastete Grundstück auswirken, da zumindest ein Käufer vorhanden ist (wobei dieser aber nicht Käufer sein muss!). Pohnert räumt aber ein, dass eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte nicht abzustreiten sei und deshalb auch wertmindernd sein könne. Eine abschreckende Wirkung kann allenfalls die Marktgängigkeit einschränken, d.h. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge haben, aber letztendlich nicht den Verkehrswert beeinflussen. Ob durch ein Vorkaufsrecht der Verkehrswert des Grundstücks eine Wertminderung zur Folge hat, hängt von vielen Einflussfaktoren ab. Einflussfaktoren können sein:

- Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage, Käufer- oder Verkäufermarkt),
- Zustand des Grundstücks,
- Bonität des Berechtigten u.a.,
- Grundbuchverschmutzung,
- Art des Vorkaufsrechts (z.B., ob das Recht für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle gilt).

Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt sensibler auf Einschränkungen als bei einem geringen Angebot und hoher Nachfrage. Die Grundbuchverschmutzung spielt bei einem Vorkaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle eine größere Rolle als bei einem Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall.

Unter Beurteilung der aktuellen Marktbedingungen und des Datums der Bewilligung vor ca. 69 Jahren, wird sachverständig beurteilt kein Einfluss auf den Verkehrswert gesehen.

Dritte Abteilung³

Eintragungen

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

² Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 6. Auflage Neuwied 20057, 248

³ Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Teilungserklärung

Allgemein	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.
Zu dieser Teilungserklärung	Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 07.10.1998 sowie die Änderung vom 11.02.1999 liegen mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert: Miteigentumsanteil von 26,23/100, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und den darin belegenen Wohnräumlichkeiten sowie den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Abstellraum. Wohnfläche 88,47 m ² . Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
Abgeschlossenheit	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 08.02.1999 erteilt.

8.3. Verwaltung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat keine gewerbliche WEG-Verwaltung bestellt. Es erfolgt eine Selbstverwaltung. Instandhaltungsrücklagen werden nicht gebildet und es gibt ein Gemeinschaftskonto für die laufenden Kosten. Bei anstehenden Reparaturen werden diese aus Umlagen finanziert.

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 Onlineeinsicht www.glueckstadt.de vom 26.11.2024.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Glückstadt, , vom 17.10.2024 sind keine Erschließungs- und Ausbaubeiträge gem. § 132 BauGB, § 4 GO und §§ 1,2 KAG offen. Ob noch Kanalanschlussbeiträge zu entrichten bzw. in absehbarer Zeit zu erwarten sind, müsste bei der Stadtentwässerung Glückstadt angefragt werden.

9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 14.10.2024 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 25.11.2024) 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	<p>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).</p>						
Auskunft	<p>Am 14.10.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.</p> <p>Am 29.10.2024 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Untere Abfallbehörde, schriftlich mit, dass das Grundstück wie folgt umweltrelevant genutzt wurde:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">01.01.1900 – 31.12.1950:</td> <td>Fahrzeugbau</td> </tr> <tr> <td>01.01.1952 – 31.12.1955:</td> <td>Landmaschinenreparaturwerkstätten</td> </tr> <tr> <td>Unbekannt – 01.11.2018:</td> <td>Motorradhandel</td> </tr> </table> <p>Die Erstbewertung gem. Altlasten-Leitfaden Erfassung des Landes Schleswig-Holstein ergab, dass es nach Aktenlage Hinweise auf eine Altlast/schädliche Bodenveränderung für das o.g. Grundstück gibt. Die Fläche wurde dementsprechend als altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche eingestuft und in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen.</p> <p>Die vorliegenden Anhaltspunkte auf eine Altlast/schädliche Bodenveränderung machen weitere behördliche Maßnahmen nach § 9 BBodSchG erforderlich. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich in der Regel um Untersuchungen zur Ermittlung des Sachverhaltes, der Bewertung des Gefährdungspotential und der Festlegung des weiteren Handlungsbedarfes.</p>	01.01.1900 – 31.12.1950:	Fahrzeugbau	01.01.1952 – 31.12.1955:	Landmaschinenreparaturwerkstätten	Unbekannt – 01.11.2018:	Motorradhandel
01.01.1900 – 31.12.1950:	Fahrzeugbau						
01.01.1952 – 31.12.1955:	Landmaschinenreparaturwerkstätten						
Unbekannt – 01.11.2018:	Motorradhandel						
Beurteilung	<p>Da die erforderlichen Maßnahmen nach § 9 BBodSchG bisher nicht durchgeführt wurden bzw. noch keine Ergebnisse dieser Maßnahmen vorliegen, können die Eintragungen im Altlastenkataster auch nicht wertrelevant berücksichtigt werden. Sollten Ergebnisse vorliegen, müssten diese neu bewertet und ggf. auch wertrelevant berücksichtigt werden.</p>						

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

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

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

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

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

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Steinburg	
Ort und Einwohner	Glückstadt, rd. 11.000 Einwohner (Stand 31.12.2023)	
Ortsbeschreibung	<p>Glückstadt liegt im Südwesten Schleswig-Holsteins an der Unterelbe, ca. 50 km von der Elbmündung entfernt. Herzhorner Rhin und Kremper Rhin fließen in Glückstadt zusammen und münden mit dem Schwarzwasser am Außenhafen in die Elbe. Glückstadt ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Steinburg und wurde im Jahre 1617 gegründet. Noch heute zeugt der historische Stadtkern mit dem annähernd sechseckigen Grundriss mit Marktplatz, Rathaus, Kirche und Adelshöfe von der über 400 Jahre alten Vergangenheit. Überregional ist Glückstadt durch die traditionsreiche Matjes-Produktion mit den alljährlich im Juni stattfindenden Matjeswochen bekannt, die viele Tagestouristen anlockt.</p> <p>Die gute Infrastruktur, die landschaftlich schöne Lage und die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg machen die Stadt besonders als Wohnregion und für Gewerbeansiedlungen attraktiv.</p>	
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle zur A 23 (Heide/Hamburg) in Hohenfelde ca. 18 km entfernt. Glückstadt hat einen eigenen Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg und Itzehoe. Die Autofähre Glückstadt-Wischhafen verbindet Schleswig-Holstein mit Niedersachsen.	
Entfernungen mit KFZ ⁴	Elmshorn	21 km
	Itzehoe	22 km
	HH-Innenstadt	62 km
	Heide	72 km
	Kiel	95 km
ÖPNV	Glückstadt ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Außerdem verfügt Glückstadt über 3 Buslinien für die Stadtteile Nord, Tegelgrund und Herrenfeld.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im zentralen Ortsbereich, unmittelbar gegenüber der Kirche
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort, wie Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium und Förderzentrum
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Glückstadt mit Geschäften und vielen Restaurants in unmittelbarer Umgebung.
Freizeit	Jugendherberge, Sport- und Musikvereine einschließlich Spielmannszug, Freibad, Freizeit- und Themenpark Docke-Fischpark, Museum, Palais für Kunstausstellungen
Naherholung	Stadtpark im Nordosten, Deichanlagen am Elbufer, Außen- und Binnenhafen

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück Geschlossene Bauweise, östlich nicht direkt mit dem Nachbargebäude verbunden. Die Außenabstellräume befinden sich im südlichen Grundstücksbereich und sind dort grenzbebaut.
Erschließung	Die Straße Am Kirchplatz ist hergestellt in kleinformatigen, roten Klinkern verkehrsberuhigt hergestellt und führt direkt auf dem Marktplatz.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.
Befestigungen	Waschbetonplatten im Innenhof
Umfriedungen	Im rückwärtigen Bereich Schuppen und Anbau
Innenhof	Schuppen, Stellmöglichkeit für Mülleimer

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist nicht unterkellert und 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Pro Geschoss ist eine Wohnung vorhanden, also insgesamt 4 Wohneinheiten. Die zu bewertende 3-Zimmer-EG-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen Durchgangsraum, eine Küche, ein Bad und einen Flur. Der im Grundriss als Gästezimmer bezeichnete Raum ist als Küche ausgebaut und der Zugang erfolgt vom Eingangsflur. Der als Küche ausgewiesene Raum ist Durchgangs- oder Ankleidezimmer. Das Bad und das WC sind zusammengelegt zu einem Bad.	
Baujahr/Baugenehmigungen	13.11.1969	BG Anbau eines Balkons
	11.06.1981	Schlussabnahme Anbau Büro und Abstellraum
	22.09.1998	BG Nutzungsänderung: Erdgeschoss soll zu Wohnzwecken genutzt werden

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<p><u>Bruttogrundflächen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-----------	--

Wohnflächen

Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Die Maßangaben stimmen mit den Angaben in der Teilungserklärung nicht ganz überein. Zwischen der Wohnfläche aus der behördlichen Bauakte und der Teilungserklärung besteht eine Differenz von 0,05 m². Für die Wertermittlung wird die Fläche gemäß der Teilungserklärung zugrunde gelegt. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Wohnfläche	Wohnung Nr. 1	88,47 m ²
Nutzfläche	Außenabstellraum Nr. 1	2,50 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung liegt nicht vor. Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung erfolgte nach augenscheinlichem Eindruck. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.	
Fassade	<p>Vorderseite: Verzierte Putzfassade mit Klinker und Fensterumrahmung mit einigen Versätzen</p> <p>Rückseite: Wärmedämmverbundsystem, rau geputzt, heller Anstrich – tlw. verbraucht, Zinkrinnen und -abläufe</p>	
Dach/Dachdeckung	Vorne Mansarddach mit Pfanneneindeckung, rückwärtig Pultdach vermutlich mit Bitumenbahnabdichtung, Traufgiebel, zwei Spitzdachgauben	
Treppenhaus	Beige im Schachbrettmuster gefliester Fußboden, Treppe in die Obergeschosse, Stromzähler, Wasseruhr	
Treppe ins OG	Geschlossene Holzwangentreppe mit Holzgeländer	
Heizung	Gasbefeuerte BOSCH-Therme Brennwerttechnik (von 2023), separater Warmwasserspeicher, Solarthermieanlage auf dem Dach	
Tür zum Hof	Isolierverglaste Kunststofftür	
Haustür	Kunststofftür, Sprossenornamentverglasung, seitlich Klingel mit Gegensprechanlage	
Rückwärtiger Anbau	Massiv, Rotklinker, Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung, Zinkrinnen und -abläufe	

Ausbau der Wohnung

Wohnungstür	Breite Doppelflügelholztür mit Einfachornamentverglasung	
Innentüren	Einfache Holzwabentüren in Holzumfassungszargen, eine Tür mit stärkerer Beschädigung	
Flur	PVC-Fußboden, Wände tapeziert mit Raufaser, hell gestrichen	
Küche	Weiße, quadratische Bodenfliesen, helles Fliesenschild, Doppelflügel Fenster zum Hof, Küchenzeile mit furnierter Arbeitsplatte, 1-Loch-Nirospüle, Einhandarmatur, Cerankochfeld, Hochschrank mit Backofen, Geschirrspüler, 4-türiger Oberschrank, Dunstabzugshaube, freistehender Kühlschrank	

Hinweis	Dieser Raum ist im Grundriss als Gästezimmer bezeichnet. Der Zugang wurde geändert und vom Eingangsflur hergestellt.
Bad	Quadratische, weiße Bodenfliesen, ca. 2,00 m hohe helle Wandfliesen mit Bordüre, Stand-WC mit Spülkasten, Wanne, Porzellan-Waschtisch, rund, auf einer Arbeitsplatte mit Einhandarmatur, Holzvertäfelte, hell gestrichene Decke, elektrische Abluft, Handtuchheizkörper, Stellmöglichkeit für Waschmaschine, kein Fenster
Hinweis	Das Bad und WC wurden zu einem Raum zusammengefasst. Der Zugang erfolgt über eine Tür vom Flur.
Kinderzimmer	Laminatfußboden, weißes, isolierverglastes Doppelflügelkunststofffenster (von 1999), zur Straße gelegen
Durchgangsraum	Grauer PVC-Fußboden, Einbaustrahler in der Decke, daran anschließend Schlafzimmer
Hinweis	Dieser Raum ist im Grundriss als Küche bezeichnet und könnte z.B. als Aufenthalts- oder Ankleidezimmer genutzt werden. Der Raum verfügt über kein Fenster.
Schlafzimmer	Grauer PVC-Fußboden, elektrisches Oberlicht, zum Hof seitliches, isolierverglastes Holzfenster älterer Bauart als Schwenkfenster, Ausgangstür zum Hof
Kinderzimmer	Laminatfußboden, zwei Fenster, zur Straße gelegen
Hinweis	Zum Zeitpunkt der Aufteilung in Wohnungseigentum (1999) wurden die Wasser- und Stromleitungen sowie die Fenster erneuert.
<u>Abstellraum Nr. 1</u>	Holzständerkonstruktion, senkrechte Holzschalung, Flachdach, Wellzementfaserplatten- und Welllichtplatteneindeckung am Grundstücksende gelegen, ca. 2,50 m ²

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung ist renovierungsbedürftig insbesondere in dem Bereich der Wand-, Decken-, Bodenbeläge, Innentüren und auch in absehbarer Zeit der Küche und des Bads. Im Bad machen sich teilweise Stockflecken und Schimmelbildung bemerkbar. Dies liegt vermutlich an den mangelnden Lüftungsmöglichkeiten.
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 in sehr zentraler Innenstadtlage unmittelbar am Marktplatz und gegenüber der Kirche mit guter Lagequalität. Auch der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Das Grundstück verfügt über keine eigenen PKW-Stellplätze. Auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein Parkstreifen. Ansonsten in weiterer Entfernung im Bahnhofsbereich.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung /Marktchancen Grundsätzlich besteht Nachfrage nach Wohnungseigentum. Diese hat sich jedoch über die letzten Jahre etwas abgeschwächt, weshalb Preisnachlässe zu verzeichnen waren. Die Wohnung verfügt über keine eigene Terrasse und keinen Stellplatz. Dies ist etwas nachteilig. Insgesamt wird die Verkäuflichkeit als noch durchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage 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.

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.

Vergleichswertverfahren Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher 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.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren

baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (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

Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] zeigt, dass 5 vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 2022 bis 2024 stattfanden. In dieser Wertermittlung werden beide Verfahren angewendet und anschließend erfolgt eine Beurteilung der Anwendbarkeit des Verfahrens und abschließende Wahl des zu bevorzugenden Verfahrens.

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	Glückstadt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamenname	Zone 8
Bodenrichtwertnummer	029BM008
Bodenrichtwert	265 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Fläche	300 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 197 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 300 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 = $7,492 \times \text{ }^{-3072}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
300 m ²	265 €/m ²	197 m ²	302 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $302 \text{ €/m}^2 / 265 \text{ €/m}^2 = 1,13962$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		265,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.11.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objektyp	Gemischt	ETW	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,13962	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			302,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	197	59.494,00 €	
Bodenwertanteil Whg. 1	26,23	100	15.605,28 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde vermutlich vor 1900 fertiggestellt. Ein genaues Baujahr ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 25 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Glückstadt hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 im Kap. 6.6.1 durchschnittliche Wohnmieten im Kreisgebiet gegliedert nach Städten und Wohnungsgrößen veröffentlicht.

Für Glückstadt beträgt die durchschnittliche Miete für 90 m² große Wohnungen:

Mittlere Lage:	6,35 €/m ²
Gute-beste Lage:	7,15 €/m ²

Die zu bewertende Wohnung liegt zentral in der Innenstadt, verfügt jedoch über keinen Stellplatz und keine Terrasse oder Balkon. Der Ausstattungsstandard ist max. mittel.

Für die Berechnung wird aufgrund der mietrelevanten Kriterien (Alter, Lage, Beschaffenheit) mit einem Mietzins durchgeführt von: 6,50 €/m²

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

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

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	5,0% (RND 50 Jahre - 535 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2014 - 2023 zu:	4,6% (RND 50 Jahre - 378 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2019 – 2023 zu:	4,2% (RND 50 Jahre - 239 Kauffälle)
und im Jahr 2023 zu:	3,8%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von 265 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,77 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 4,2% x 0,77 = rd. 3,2%

15.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	3,20
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	17,03

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

Verwaltungskosten	412 € jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	13,50 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Eigentumswohnung	88	6,50	572,00	
inkl. Außenabstellraum				
	88		572,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				6.864,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,50 €	/m ²	1.188,00 €	
Verwaltungskosten	412,00 €	Stück	412,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00	%	137,28 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			25,31%	1.737,28 €
vorläufiger Jahresreinertrag				5.126,72 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				5.126,72 €
Liegenschaftszinssatz		3,2	%	
Bodenwert(anteil)			15.605,00 €	
./.. Bodenwertverzinsung				499,36 €
Gebäudeertragsanteil				4.627,36 €
x Barwertfaktor			17,03	78.803,94 €
+ Bodenwert				15.605,00 €
vorläufiger Ertragswert				94.408,94 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern die Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbetrachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

Auf schriftliche Anfrage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg einen Auszug aus der Kaufpreissammlung [9] über Wohnungsverkäufe in Glückstadt übermittelt.

Es handelt sich um 5 vergleichbare Wohnungsverkäufe, die zwischen 2022 bis 2024 verkauft wurden.

Die Wohnung Pos. 1 ist jedoch zu einem Zeitpunkt am Ende einer Hochpreisphase verkauft worden, weshalb dieser Wert mit einem Abschlag zu versehen ist von 20% (siehe Tabelle unten).

Die Wohnanlagen wurden zwischen 1891 und 1920 gebaut; die zu bewertende Wohnung vermutlich vor 1900. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Weil der Zustand und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungstau sind.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	32.000 bis 85.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	658 € bis 1.193 € (bereinigt)
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	831 €/m ²

Auszug aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Vertragsdatum	Gemeinde	Kaufpreis [€]	angepasster Kaufpreis [€]	Baujahr	Umbaujahr	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	angepasster Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	Garagen	Carport	Stellplatz	Lage im Gebäude
1	25.08.2022	Glückstadt	85.000	85.000	1917	k.A.	57	1.491	1.193	0	0	0	EG
2	22.11.2023	Glückstadt	32.000	32.000	1891	k.A.	48	667	667	0	0	0	01.OG
3	22.11.2023	Glückstadt	50.000	50.000	1891	k.A.	76	658	658	0	0	0	01.OG
4	22.11.2023	Glückstadt	50.000	50.000	1891	k.A.	76	658	658	0	0	0	DG
5	27.08.2024	Glückstadt	46.000	46.000	1920	1980	47	979	979	0	0	0	EG
Arithmet. Mittelwerte				52.600			61		831				

Mittelwert bezogen auf die Bewertungswohnung:

88,47 m² Wohnfläche x 831 €/m² ca. = **73.519 €**

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

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.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem teilrenovierungsbedürftigen Zustand. Hierzu zählen die Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Innentüren. Hierfür ist es marktgerecht, einen pauschalen Abzugsbetrag vorzunehmen in Höhe von: 10.000,00 €

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	94.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Bereinigter Ertragswert	84.000,00 €

Vergleichswert

vorläufiger Vergleichswert rd.	74.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Bereinigter Vergleichswert	64.000,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 1, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Glückstadt Blatt 3929, erfolgte über das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren ist immer dann das zu bevorzugende Verfahren, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Verkäufen zeitnah stattgefunden haben und die Schwankungsbreite der Kaufpreise nicht zu hoch ist. In diesem Fall ist eine größere Kaufpreisspanne vorhanden und der Stichprobenumfang auf nur 5 Vergleichsobjekte begrenzt, weshalb das Ertragswertverfahren hier als das wertbestimmende Verfahren angewendet wird.

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

85.000,00 €

(in Worten: fünfundachtzigtausend Euro)


Torsten Kühl

Uetersen, 12.12.2024 tk/ps





1.

Straßenansicht



2.

Straßenansicht Richtung Osten



3.

Dito – Richtung Westen



4.

Anbau (Schlafzimmer)



5.

Rückwärtige Teilansicht



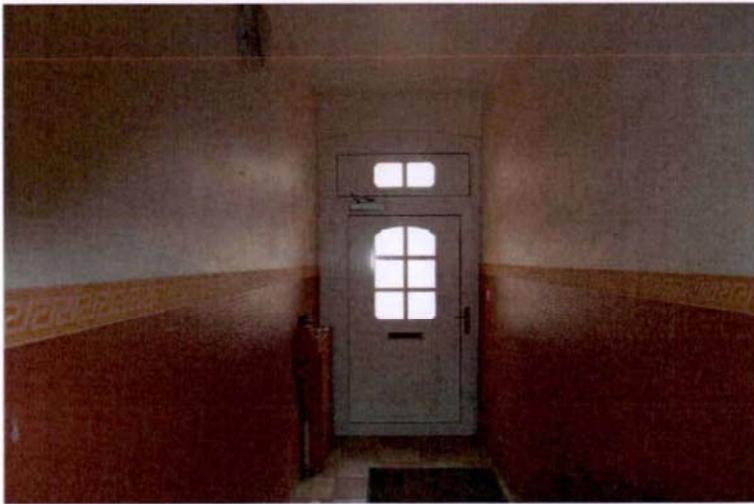
6.

Dito



7.

Außenabstellräume



8.

Hauseingang



9.

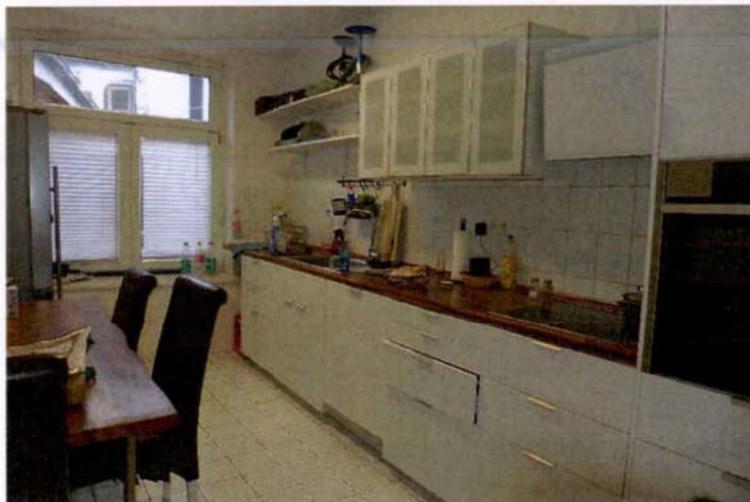
Treppenhaus



10. Heizungsanlage



11. Wohnungseingangstür



12. Küche



13.

Bad



14.

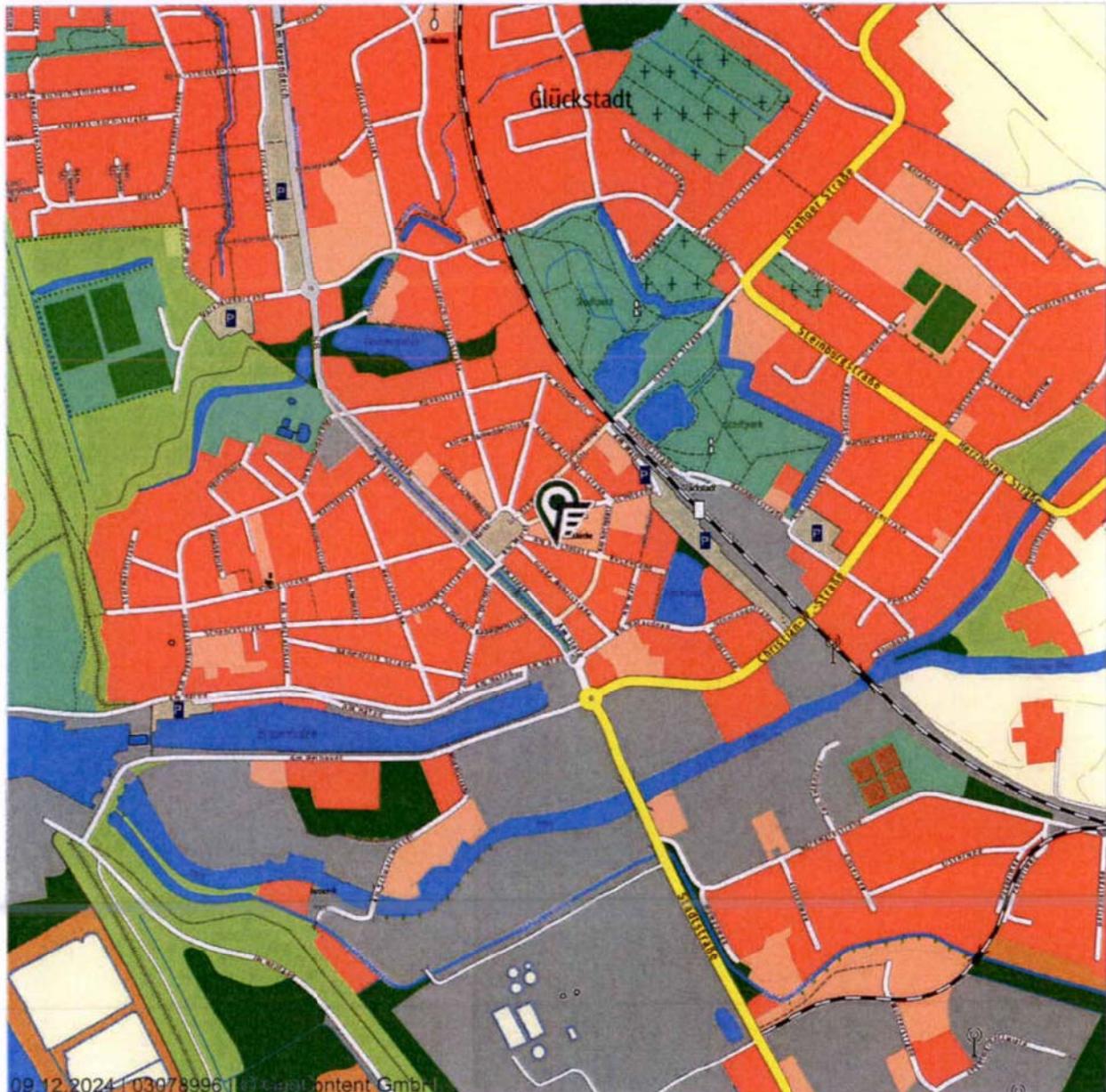
Dito

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25348 Glückstadt, Am Kirchplatz 19



geoport



09.12.2024 | 03078996 | © 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 Drucklizenz).

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: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.09.2024

Flurstück: 112/3 und weitere
Flur: 11
Gemarkung: Glückstadt

Gemeinde: Glückstadt
Kreis: Steinburg

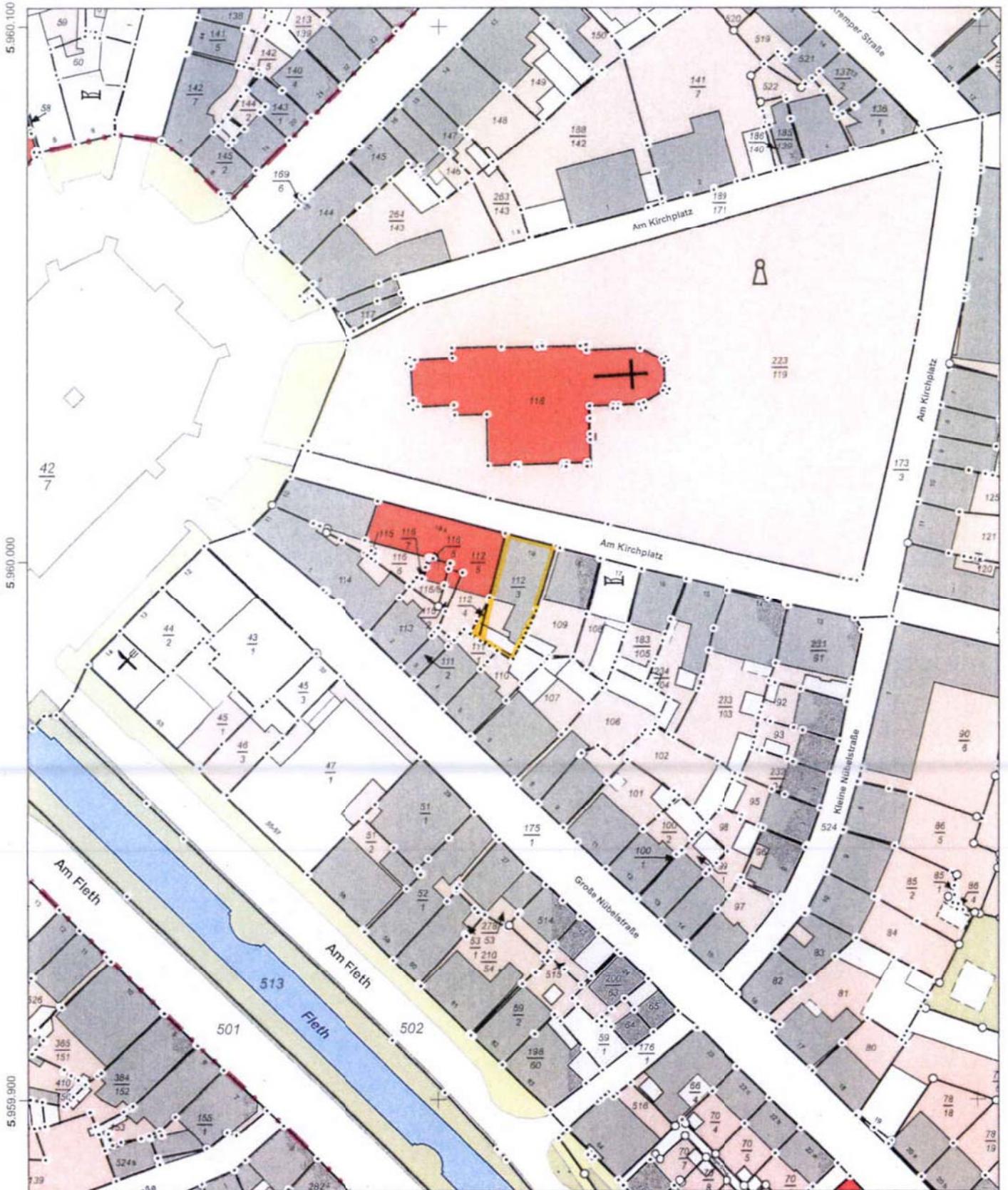
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

E-Mail: Poststelle-



32.528.000

32.528.100

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).



Am Kirchplatz 19

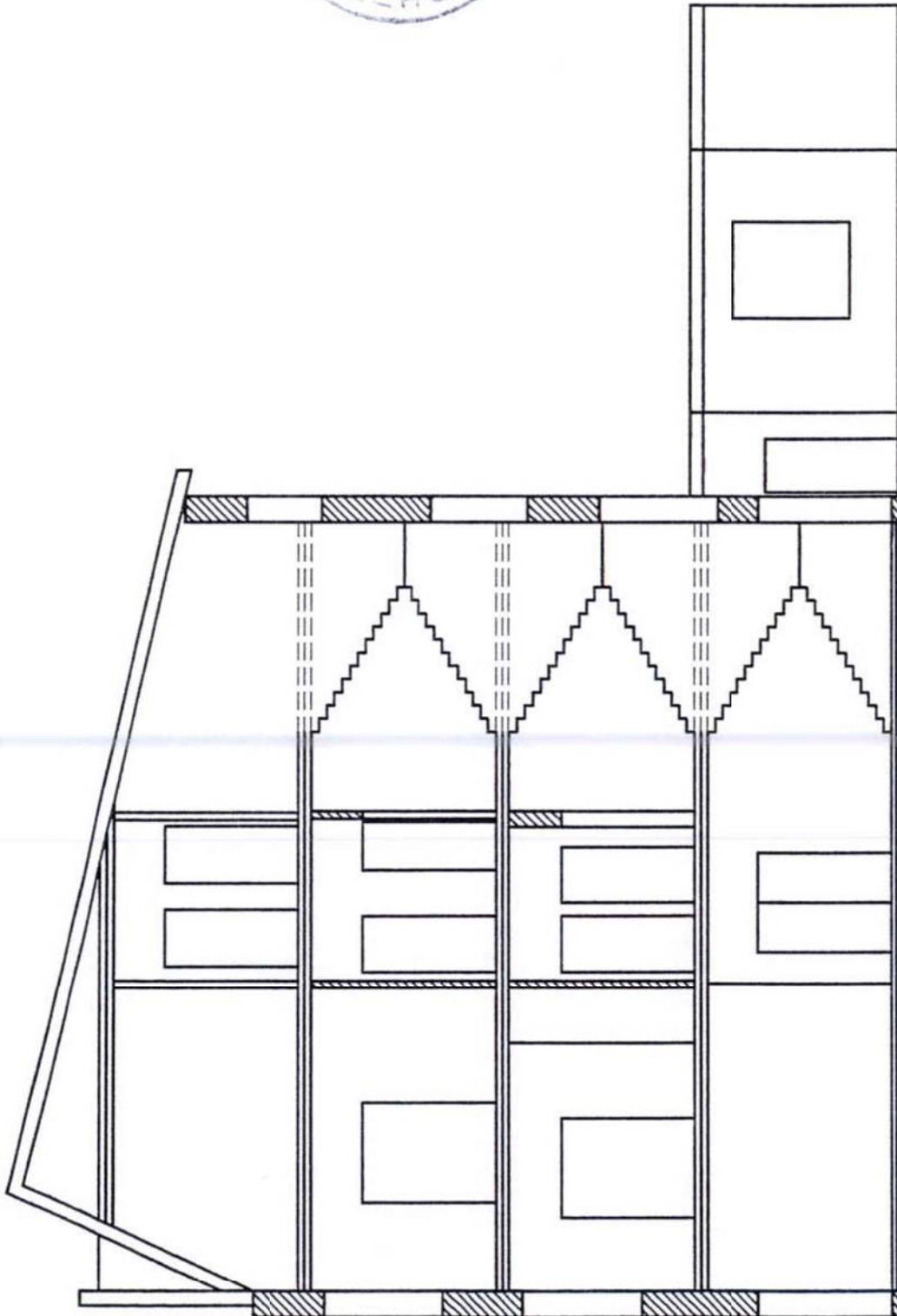
Antrag auf Erteilung
einer Abgeschlossen-
heitsbescheinigung
nach § 7 WEG

Schnitt A-A

Maßstab 1 : 100

Anlage
zum Aufstellungsplan zur Bescheinigung
vom 06. Okt. 1998 Az.: 6142 - WEG -

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG / -H/na
06. Okt. 1998
Landrat
als höhere Verwaltungsbehörde
Herrn ...



SCHNITT A-A



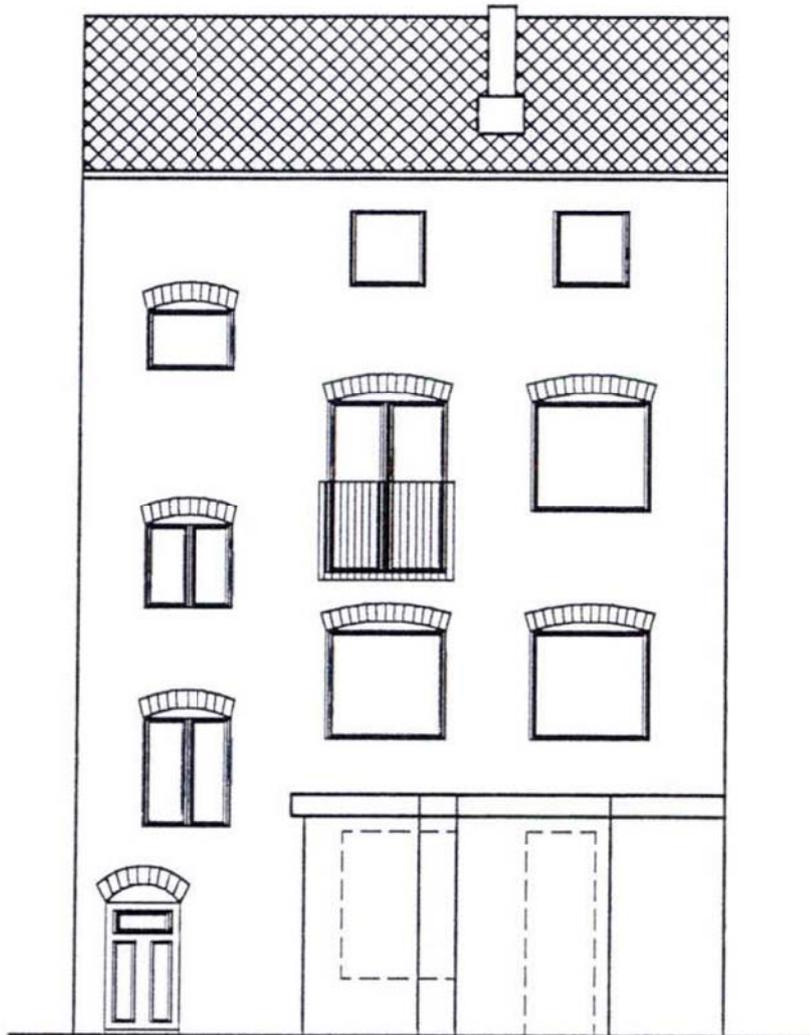
**Glückstadt
Am Kirchplatz 19**

Antrag auf Erteilung
einer Abgeschlossen-
heitsbescheinigung
nach § 7 WEG

Ansicht Straße

Maßstab 1 : 100





Glückstadt
Am Kirchplatz 19

Antrag auf Erteilung
einer Abgeschlossen-
heitsbescheinigung
nach § 7 WEG

Ansicht Hof

Maßstab 1 : 100

Anlage
Bauplan zur Bescheinigung
06. Okt. 1998 Az.: 6142 - WEG
gemäß § 7 Abs. 2 WEG
06. Okt. 1998
Kreis Steinburg
Der Landrat
als höhere Bauaufsichtsbehörde
auftrags

KREIS STEINBURG
UTZHO

Handwritten signature

Wohnflächenberechnung Am Kirchplatz 19

Raum	Wohnung 1 Erdgeschoß	Wohnung 2 1. Obergeschoß	Wohnung 3 2. Obergeschoß	Wohnung 4 Dachgeschoß
	m ²	m ²	m ²	m ²
Wohnen	16,40	24,76	24,72	18,05
Wohnen/Kind		15,77	15,77	
Schlafen	10,85	11,83	11,19	9,52
Kind	21,05			11,47
Gäste	10,45			9,98
Küche	12,52	11,63	11,62	10,15
Flur	6,22	12,42	12,95	13,24
Flur	5,14	1,82	1,50	
Bad	4,24	3,35	4,83	6,52
WC	1,55	3,18	2,48	
Wohnfläche	88,42	84,76	85,06	78,93

Wohnfläche Haus: 337,17

G e s e h e n
Kreis Steinburg
Der Landrat

CityBasics

25348 Glückstadt, Am Kirchplatz 19



Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (10.719)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25348
Gemeindeschlüssel	01061029

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.533.529 €
Arbeitslosenquote (2)	6,50 %
Erwerbstätige (3)	48.200

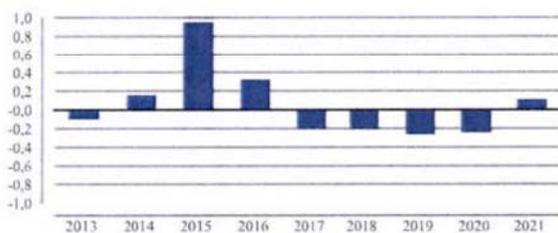
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

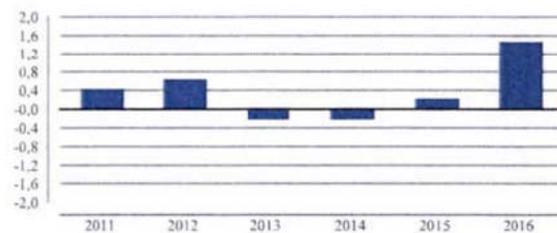
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



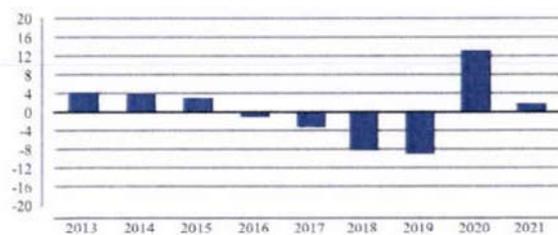
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



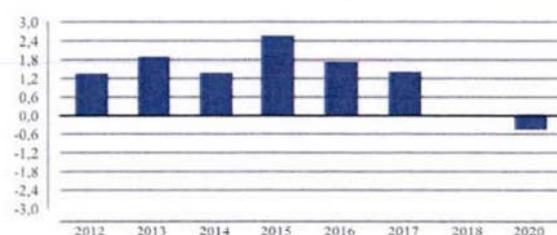
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024