

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus, Garage
und Nebengebäude
Tannenweg 6, 25524 Itzehoe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 3/25
Ortstermin	24.03.2025
Bewertungsstichtag	24.03.2025
Erstellungstag	29.04.2025
Verkehrswert	150.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

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

Fotos

26-31

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 Kellergeschoss
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Dachgeschoss
6. Schnitt
7. Baubeschreibungen (2 Seiten)
8. Grundriss und Schnitt Garage
9. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	31
Anzahl der Fotos	17

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 11.02.2025 beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 6254 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Zu bewerten ist ein 1955 erbautes, teilunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß vorliegenden Unterlagen hat das Haus eine Wohnfläche von ca. 71 m². Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können keine Angaben zum Innenausbau und zum Zustand gemacht werden. Von außen macht das Haus einen etwas unterdurchschnittlich instandgehaltenen Eindruck.

Als Nutzflächen stehen der Teilkeller, eine Garage und ein am Grundstücksende befindliches massives Gartenhaus mit angebautem Schuppen zur Verfügung.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	20.02.2025	
Auftragseingang	21.02.2025	
Besuchsankündigung	18.03.2025	für 24.03.2025
Ortstermin	24.03.2025	niemand anwesend - Leerstand
Bewertungsstichtag	24.03.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

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

In diesem Fall hat keine Innenbesichtigung stattgefunden und die Ausstattung kann nur durch Blicke durch zwei Fenster beschrieben werden. Eine genaue Beurteilung von Zustand und Einschätzung von Schäden kann nur bedingt vorgenommen werden.

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe	Blatt	6254
--------------------	---------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Itzehoe	005	48/11	Gebäude- und Freifläche, Tannenweg 6	664

Erste Abteilung

Eigentümer 3)

Zweite Abteilung¹

Eintragungen 3.1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 3/25), eingetragen am 29.01.2025.

Dritte Abteilung²

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

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht – nach äußerem Eindruck ist das Objekt unbewohnt.

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 Online-Einsicht DigitalerAtlasNord vom 17.04.2025.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	<p>Am 06.03.2025 erteilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden folgende Auskunft:</p> <p>Das Grundstück ist als ein Standort „Altablagerung Trotzenburger Str./Buchenweg ehem. Bunkergelände“ im Altlastenregister des Kreises Steinburg erfasst.</p> <p>Nach den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen besteht für das Grundstück jedoch kein Altlastenverdacht.</p>

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	<p>Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.</p> <p>Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.</p> <p>Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.</p> <p>Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.</p> <p>Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.</p>
Dichtheitsprüfung	<p>Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss.</p> <p>In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen.</p> <p>Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Wasserschutzgebiet Zone II).</p> <p>Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.</p>

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Itzehoe, rd. 33.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 50 km und die Elbe knapp 20 km entfernt. Durch Itzehoe fließt die Stör, dem nordöstlichsten Zufluss der Elbe. Das Landschaftsbild ist durch die Störauen und deren landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sowie durch den nordöstlich der Stadt gelegenen Naturpark Aukrug. Die gute Infrastruktur und die Lage im nordwestlichen Grenzbereich der Metropolregion Hamburg machen die Stadt attraktiv.										
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlusstellen 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="width: 100%;"> <tr> <td>Glückstadt</td> <td style="text-align: right;">21 km</td> </tr> <tr> <td>Elmshorn</td> <td style="text-align: right;">29 km</td> </tr> <tr> <td>Neumünster</td> <td style="text-align: right;">37 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt/Flughafen</td> <td style="text-align: right;">58 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td style="text-align: right;">67 km</td> </tr> </table>	Glückstadt	21 km	Elmshorn	29 km	Neumünster	37 km	HH-Innenstadt/Flughafen	58 km	Kiel	67 km
Glückstadt	21 km										
Elmshorn	29 km										
Neumünster	37 km										
HH-Innenstadt/Flughafen	58 km										
Kiel	67 km										
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Buslinienverkehr in die umliegenden Städte und Gemeinden.										
Wirtschaft	Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung. Außerdem sind in Itzehoe zahlreiche unterschiedliche Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.										

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

⁴ HVV im Internet unter hvv.de

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße mit Wohnhausbebauung am östlichen Stadtrand
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien, Förderschulen, Waldorfschule) Regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe.
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe, Stadtzentrum mit Geschäften ca. 2,5 km entfernt.
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör
Naherholung	Störauen für Kanutouren sowie Rad- und Wanderausflüge
Beeinträchtigungen	Keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Wohnumfeld	Umliiegend überwiegend ältere, kleine Einfamilienhäuser ähnlicher Bauart und Altersklasse. Die Straße ist Sackgasse und hat überwiegend Anliegerverkehr und ist hangartig.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige Form - das Grundstück verläuft schräg nach Osten, wird schmaler und zur östlichen Grundstücksgrenze wieder breiter. Straßenfront ca. 15 m, Grundstückstiefe i.M. ca. 40 m, östliche Grundstücksgrenze ca. 27 m Die Wohnbebauung erfolgte auf der vorderen Grundstückshälfte, der Schuppen nahe der hinteren Grundstücksgrenze. Das Grundstück weist Höhenunterschiede auf, der hintere Grundstücksbereich mit Garten liegt ca. 1,50 m höher.
Erschließung	Der Tannenweg ist ca. 4,00 m breit und asphaltiert, auf gegenüberliegender Straßenseite sehr schmaler Gehweg, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Tannenweg steigt Richtung Norden an.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom
Befestigungen	Auffahrt und Weg zum Hauseingang in Lauenburger Altstadt-pflaster Hinter dem Haus bis auf ca. 3 m Tiefe Lauenburger Altstadt-pflaster, dahinter ist das Grundstück ca. 1,00 m höher gelegen, Zugang über 6-stufige Treppe belegt mit Flachverblendern
Umfriedungen	Zur Straße und zum rechten Nachbarn Betongehweg- oder Waschbetonplatten als kleine Begrenzungskante, stufenartig hergestellt wg. der Höhenunterschiede Maschendrahtzaun zum rechten Nachbarn, Koniferenhecke
Gartenanlage	Z. Zt. wilde Wiese, einige Büsche und Sträucher

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Teilunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Garage, Gartenhaus/Schuppen
	Angaben gem. vorliegenden Grundrissen – der tatsächliche Ausbauzustand konnte aufgrund nicht stattgefundener Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Baujahr/Baugenehmigungen	1955 Baujahr Wohnhaus 1970 Baujahr Garage

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u>	
	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.	
	<u>Wohnflächen</u>	
	Die Maßangaben wurden aus den vorliegenden Grundrissen entnommen bzw. überschlägig aus der Bruttogrundfläche errechnet.	
	Die Grundrisse wurden vom Bauamt Itzehoe zur Verfügung gestellt. Sie entsprechen nicht dem heutigen Zustand des Hauses. Der im Erdgeschossgrundriss eingezeichnete Freisitz wurde verschlossen. Außerdem gibt es eine Kelleraußentreppe, die nicht auf dem Grundriss eingezeichnet ist. Ob die tatsächliche Raumaufteilung mit den vorliegenden Zeichnungen übereinstimmt, konnte nicht überprüft werden wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung.	
	Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.	
Wohnfläche	<u>Erdgeschoss</u>	
	Wohnzimmer	17,70 m ²
	Ehem. Freisitz	5,77 m ²
	Küche	9,50 m ²
	Bad	2,80 m ²
	Flur	4,16 m ²
	Speisekammer	<u>0,82 m² 40,75 m²</u>
	<u>Dachgeschoss</u>	
	Kinderzimmer	12,00 m ²
	Schlafzimmer	16,91 m ²
	Flur	<u>1,08 m² 29,99 m²</u>
	EG und DG gesamt ca.	<u>70,74 m²</u>

Nutzflächen	Teilkeller	21 m ²
	Garage	14 m ²
	Gartenhaus	20 m ²
	Schuppen	10 m ²

Bruttogrundflächen	<u>Wohnhaus</u>		
	Kellergeschoss	6,74 x 4,24	
		+ 0,24 x 1,43	= 28,92 m ²
	Erdgeschoss	8,00 x 6,74	
		+ 3,52 x 0,96	= 57,30 m ²
	Dachgeschoss	8,00 x 6,74	= <u>53,92 m²</u>
	Gesamt		<u>140,14 m²</u>
	<u>Garage</u>	3,40 x 5,24	= <u>17,81 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. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, erfolgt nur die Beschreibung der Räume, in die man von außen durch die Fenster schauen konnte.
Bauweise	Massivbauweise
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Fassade	Vorne und seitlich beigefarbene Flachverblender, grau gefugt , rückwärtig Giebeldreieck mit braunen Zementfaserschindeln verkleidet
Decken	Keller- und Erdgeschossdecke massiv, über Dachgeschoss Kehlbalkendecke
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, braune Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, giebelseitig Dachüberstände mit bräunlichen Zementfaserplatten verkleidet, Blechwindfedern, Schornstein mit braunen Zementfaserschindeln verkleidet, Blechabdeckung
Kelleraußentreppe	Betonstufen, belegt mit bräunlichen Fliesen, oben Metallgeländer
Kellertür	Holztür, daneben Glasbausteinfenster
Haustür	Kunststofftür mit Butzen-Sprossenverglasung, davor Podest mit bräunlichen Flachverblendern, Eingangsbereich ist überdacht in Holzkonstruktion als Verbindungsbau zur Garage, eingedeckt wie Wohnhaus
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster, nachträglich vorgesetzte Außenrollläden
Innentüren	Holzabentüren in Holzumfassungszargen
Heizung	Beheizung nicht bekannt, Flachheizkörper mit Thermostaten tlw. sichtbar

Erdgeschoss

Küche Helle, quadratische, diagonal verlegte Bodenfliesen, helles Fliesenschild, Einbauküche mit hellen Fronten, Edelstahlgriffe, furnierte Arbeitsplatte, Backofen, Hochschrank mit Kühlschrank

Dachgeschoss

Gem. Grundrisszeichnung befinden sich im Dachgeschoss 2 Zimmer und Flur

Garage

Massivbauweise aus Beton-Fertigelementen, Flachdach mit Wellzementfaserplatteneindeckung, straßenseitig und seitlich mit Verblendsteinen wie Wohnhaus, Betonfußboden, Stahlschwinger, rückwärtig Blechtür zum Garten, Verbindung zum Wohnhaus mit Holztür und Glasbausteinen

Gartenhaus

Massive Kalksandsteinbauweise, Pultdach mit Vollschalung, Bitumenbahnenabdichtung, 2 einfachverglaste Holzfenster, Holztür, davor und seitlich gepflastert mit Betonsteinen – am Gebäude befindet sich eine SAT-Schüssel und ein einfacher Schornstein, vermutlich für einen Ofen, Maße ca. 4,00 x 6,00 m

Schuppen

Rückwärtig angebauter Holzschuppen, waagerechte und senkrechte Holzschalung, flachgeneigtes Dach, Vollschalung, Bitumenbahnenabdichtung, Maße ca. 5,50 x 2,00 m

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	<p>Nach äußerem Eindruck ist das Haus leerstehend und weitestgehend geräumt</p> <p>Das Haus macht von außen einen durchschnittlich instand gehaltenen Eindruck, nur die Außenanlagen bedürfen einer gärtnerischen Pflege. Aufgrund der Größe des Hauses ist es wohl am besten für einen 3-Personen-Haushalt geeignet. Zum weiten Zustand des Innenausbaus auch hinsichtlich eventueller Mängel und Schäden können keine Angaben gemacht werden, weil keine Innenbesichtigung stattfinden konnte.</p>
Hausbock /Schwamm	<p>Mangels Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich.</p>
Lagequalität /Beeinträchtigungen	<p>Die Lage in einer Sackgasse in einem klassischen Wohngebiet am Stadtrand von Itzehoe kann als mittel klassifiziert werden.</p>
Objektrisiken	<p>Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, daher können keine Angaben gemacht werden zu etwaigen Schäden und Instandhaltungsanstauungen. Dies birgt ein gewisses Risiko für Käufer.</p>
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern älterer Bauart hat in den letzten 2-3 Jahren etwas nachgelassen, wovon auch Immobilien in Itzehoe betroffen sind. Aufgrund der Gebäudeart und des Gebäudealters wird die Verkäuflichkeit als noch durchschnittlich eingestuft.</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 Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die 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 erzielter 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	<p>Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am</p>

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

Verfahrenswahl

Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe.

Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

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

Das Grundstück befindet sich in einer durchschnittlichen Lage und hat eine noch durchschnittliche Grundstücksgröße. Der Bodenrichtwert kann daher ohne Zu- und Abschläge für die Berechnung angehalten werden.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			155,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	24.03.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			155,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	664	102.920,00 €	
Bodenwert rd.			103.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

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

Das Einfamilienhaus wurde 1955 fertiggestellt und ist somit 70 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren. Es haben in den vergangenen Jahrzehnten jedoch restnutzungsdauerverlängernde Maßnahmen stattgefunden. Unter Berücksichtigung des Alters, der Beschaffenheit und des Zustands schätze ich die Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen zu:

25 Jahre

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB 2023) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist in Itzehoe, mittlere Lage, Gebäudezustand mittel, Gebäudejahresklasse 1946-1959 der mittlere Mietzins für 70 m² große Wohnungen angegeben zu 5,95 €/m².

Mieten für Einfamilienhäuser sind erfahrungsgemäß höher. Wegen der geringen Größe des Hauses und einem weiteren Flächenangebot mit Teilkeller, Garage und Gartenhaus, erfolgt die Berechnung mit einem Aufschlag von ca. 35% und einem Mietzins von 8,50 €/m².

Die erzielbare Miete richtet sich nach der Lage, Größe, Beschaffenheit und des Alters des Wohnhauses und gilt für ein mangel- und schadenfreies Objekt, weshalb Kosten für Renovierungen zu berücksichtigen sind. Der Abzug erfolgt unter Kap. 17 – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

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 Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 254 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2019 – 2023 zu:	2,9% (RND 50 Jahre - 92 Kauffälle)
und im Jahr 2023 zu:	2,8%

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 ca. 155 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,86 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,9% x 0,86 = rd. 2,5%

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 %	2,50
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	18,42

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 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung

bestimmt sind, sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	71	8,50	603,50	
ink. Garage und Nebengebäude				
	71		603,50	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				7.242,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m ²		994,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		144,84 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			20,68%	1.497,84 €
vorläufiger Jahresreinertrag				5.744,16 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				5.744,16 €
Liegenschaftzinssatz		2,5 %		
Bodenwert(anteil)			103.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				2.575,00 €
Gebäudeertragsanteil				3.169,16 €
x Barwertfaktor			18,42	58.375,93 €
+ Bodenwert				103.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				161.375,93 €

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

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.01/1.21 (Gebäudemischart) – Einfamilienhaus
- freistehend
- Zu ca. 51% unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

⁶ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	25	15
Alterswertminderung linear in Prozent	%	69	75
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	799	485
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2025	Faktor	1,872	1,872
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.496	908
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	143	18
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	213.928	16.344
Alterswertminderung linear in Euro	€	-147.610	-12.258
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	66.318	4.086
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Gartenhaus/Schuppen	€	3.000	
Kelleraußentreppe	€	500	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	69.818	4.086
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	73.904	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

5.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	103.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	73.904,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	181.904,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Auswertezeitraum	2019 - 2023
Bodenwertniveau ca.	155 €/m ²
Sachwertspanne ca.	150.000 - 175.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,01 - 1,03

Der Auswertezeitraum berücksichtigt zum großen Teil noch die Zeiten sehr hoher Nachfrage und damit auch hoher Kaufpreise. Jedoch sind die Preise und die Nachfrage ab ca. Mitte 2022 stark rückläufig und insbesondere ältere energetisch und technisch modernisierungsbedürftige Häuser verzeichnen Preisrückschläge von 15-20%. Dies ist in dem o.g. Sachwertfaktor noch nicht ausreichend berücksichtigt, weshalb ein angemessener Abzug in Höhe von 0,15 Punkten vorzunehmen ist.

Gewählter Sachwertfaktor $1,02 - 0,15 = 0,87$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
181.904,00 €	x	0,87	158.256,48 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Aussagen zu etwaigen Mängeln und Schäden gemacht werden. Nach äußerem Eindruck sind Renovierungsarbeiten erforderlich, diese können nur pauschal geschätzt werden zu:

10.000,00 €

Vermutlich wird dieser Betrag nicht ausreichen, um das Objekt in einen sanierten bzw. modernisierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen durchzuführen.

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	161.376,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	151.376,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	158.256,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	148.256,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

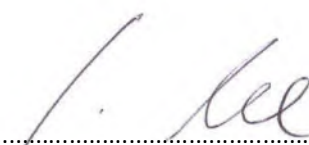
Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 6254, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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

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

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)



.....
Torsten Kühl

Uetersen, 29.04.2025 tk/kk





1.

Straßenansicht



2.

Dito



3.

Rückwärtige Ansicht



4. Kelleraußentreppe



5. Rückw. Ansicht mit Garten



6. Dito



7. Hinterm Haus, Abböschung Garten



8. Seitenansicht Garage



9. Garage innen



10.

Blick durchs Fenster in die Küche



11.

Blick durch die Haustür in den Flur



12.

Aufgang zum Garten



13. Garten



14. Dito mit Gartenhaus



15. Gartenhaus



16.

Dito



17.

Gartenhaus mit Schuppen

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Tannenweg 6



25.03.2025 | 03298143 | © 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 Drucklizenzzen.).

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 29.01.2025

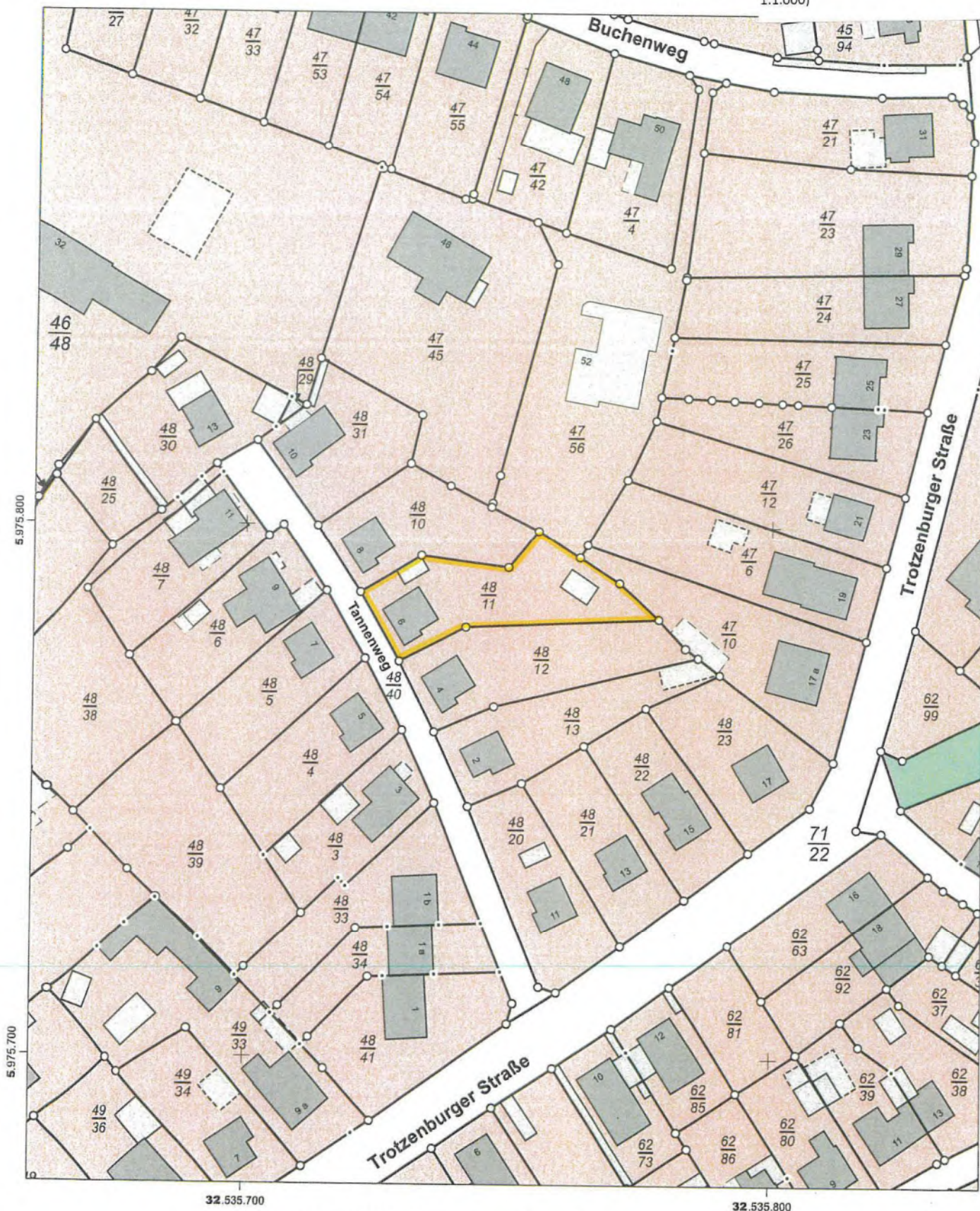
Flurstück: 48/11
Flur: 5
Gemarkung: Itzehoe

Gemeinde: Itzehoe
Kreis: Steinburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
E-Mail: Poststelle-E



32.535.700

32.535.800

Maßstab: 1:1000 Meter

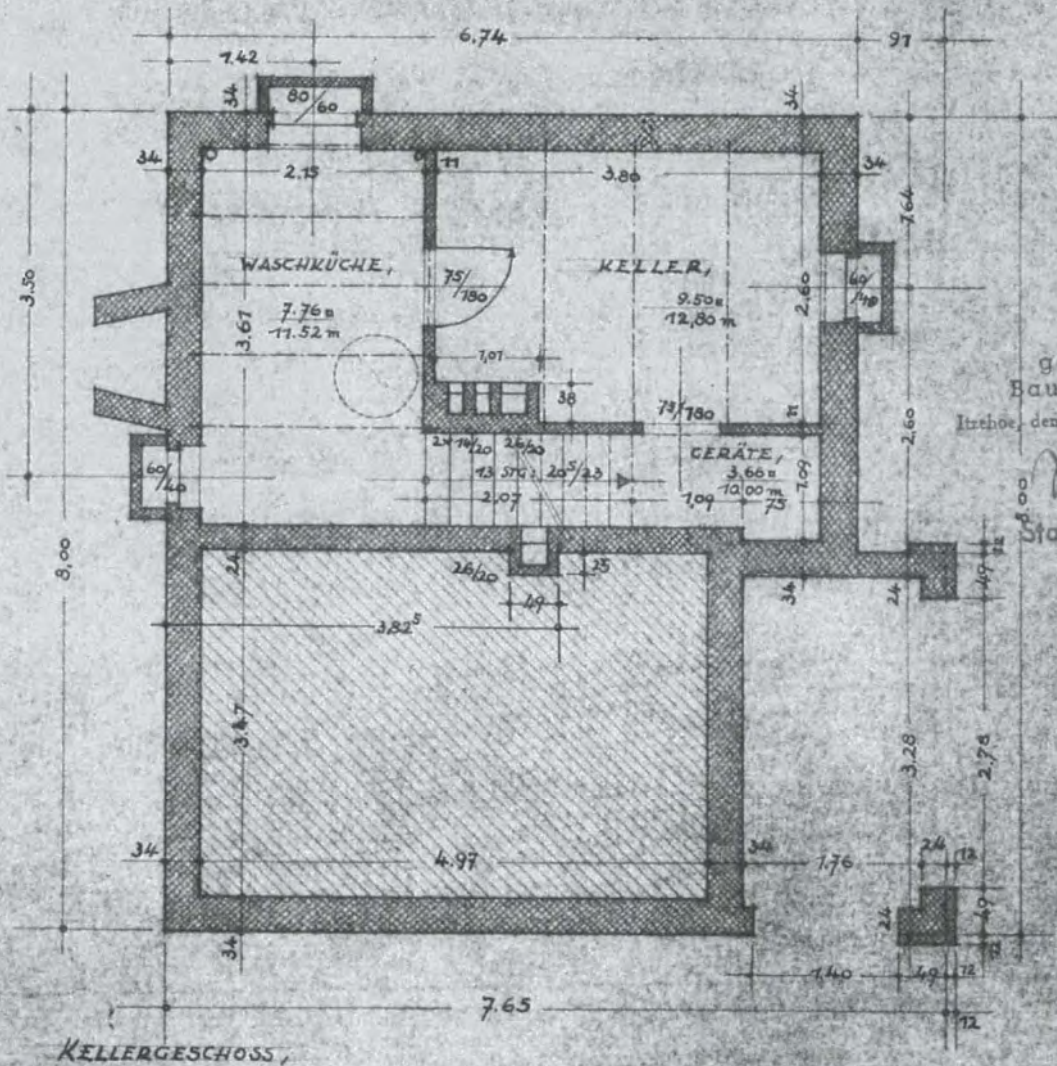
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



BLATT: 10,

WOHNHAUSER KALKSANDSTEINWERK JTZEHOE,

TYP: B,



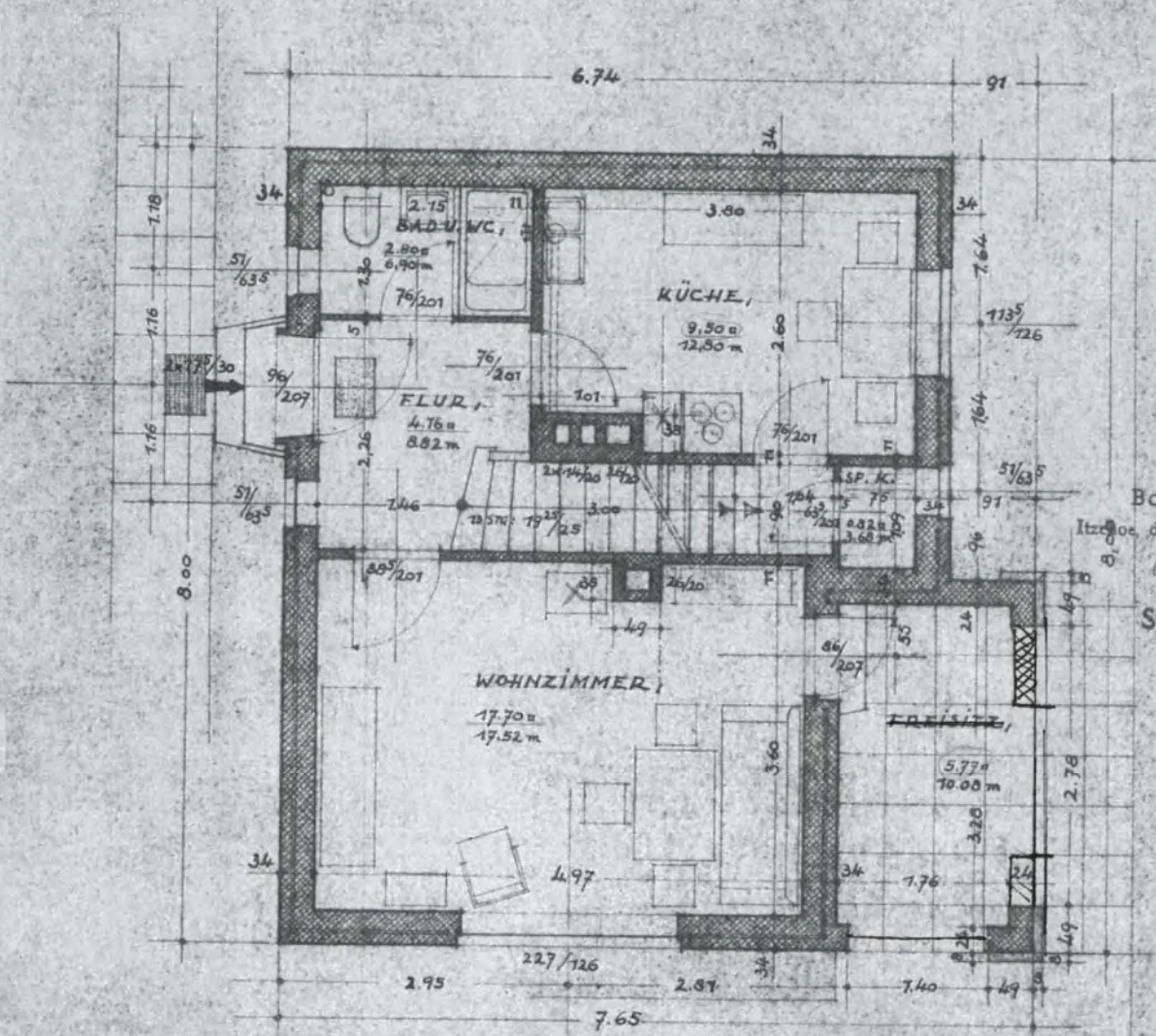
KELLERGESCHOSS,

JTZEHOE, APRIL 1954,
Gemeinnützige

M. 1:50,

BLATT: 9,

WOHNHÄUSER KALKSANDSTEINWERK ITZEHOE,
TYP. B,



geprüft
Baubauisicht
Itzehoe, den 7. April 1954
Düvel
Stadtbaurat

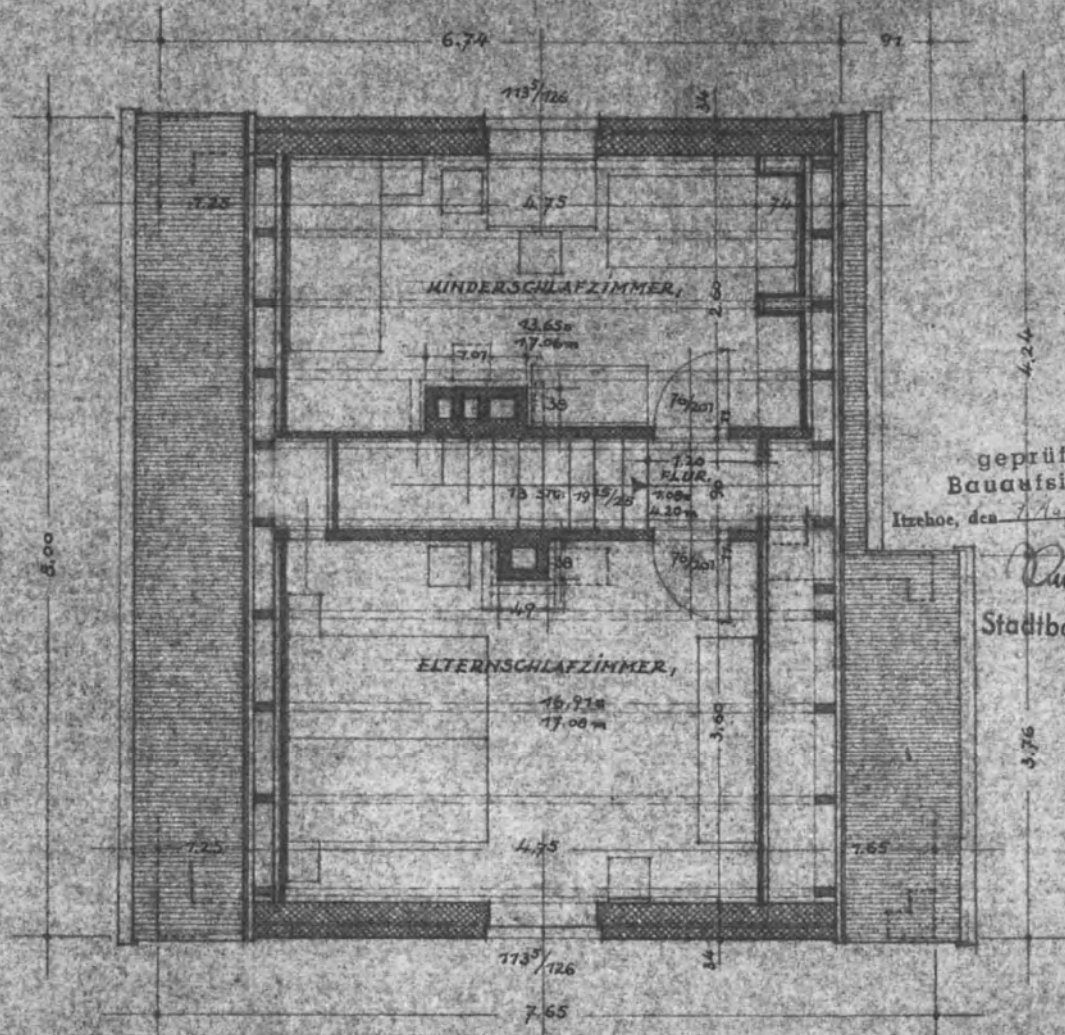
ERDGESCHOSS,

ITZEHOE, APRIL 1954,
ARCHITEKTEN

M. 1:50,

BLATT: 77,

WOHNHÄUSER, KALKSANDSTEINWERK, JITZEHOE,
TYP: B,



geprüft
Baubaufsicht
Jitzhoe, den 7. August 1954

Dubky
Stadtbaurat

DACHGESCHOSS,

JITZEHOE, APRIL 1954,
Gemeinnützige ARCHITEKTEN

M. 1:50,

Architekten

Itzehoe.

.Ruf

B a u b e s c h r e i b u n g

zum Bauantrag vom Mai 1954

zur Errichtung von 15 Eigenheimen des Kalksandsteinwerkes
in Itzehoe, auf dem ehem. Grundstück
für die Itzehoe,

Als Baugrund ist gewachsener, tragender Sandboden vorhanden.

Die Fundamente, die Kellersohle und die Sohle des nicht unterkellerten Teiles werden in Stampfbeton hergestellt.

Das Kellermauerwerk wird für die Umfassungen 34 cm stk als Betonmauerwerk und für die Innenwände in Kalksandsteinen in verlängertem Zementmörtel hergestellt.

Das aufgehende Mauerwerk wird für die Umfassungen 34 cm stk, außen 1 1/2 Stein stk aus Kalksandsteinen mit 5 cm Luftschicht, innen 17,5 cm stk aus Kalksand-Hohlblocksteinen und für die Innenwände aus Kalksandsteinen in verlängertem Zementmörtel gemauert.

Die nichttragenden Wände werden 11 cm und 5 cm stk aus Kalksandsteinen in verl. Zementmörtel bzw Zementmörtel ausgeführt.

Die Isolierung erfolgt einmal über der Kellersohle und einmal über der Kellerdecke, die unter Terrain liegenden Umfassungen erhalten einen Zementrappputz und werden zweimal mit einem Bitumen gestrichen.

Die Decken über dem Keller- und über dem Erdgeschoß werden als Massivdecken eingezogen, die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoß wird durch die Hohlbalkenlage gebildet.

Die Fußböden werden im Keller mit Zementestrich, im Wohnzimmer und in der Küche mit Hobeldielung, im Flur und im Bad mit Terrazzo und die Schlafräume mit Kopalharz-Spachtelboden auf schwimmendem Estrich hergestellt.

Die Ansichtsflächen werden mit verl. Zementmörtel dicht geschlämmt und mit einer Siwal-Schlänne in mehreren Arbeitsgängen überzogen.

Die Treppen werden im Kellergeschoß aus Betonstufen ausgeführt, das Erdgeschoß erhält eine Holztreppe oder eine Massivtreppe aus Terrazzo-Tritt- bzw Setzstufen-Platten.

Das Dach wird in Holzkonstruktion errichtet und mit roten Hohlpiennen der Tonindustrie-Niedersachsen eingedeckt.

Die Schornsteine werden aus Kalksandsteinen in verl. Zementmörtel gemauert, im Innern verputzt bzw geschlämmt. Die Schornsteinköpfe werden über Dach mit roten Vermauersteinen verblendet, mit Zementmörtel gefugt und zweimal mit einem wasserabweisenden Dichtungsmittel gestrichen.

Die Heizung der Wohn- und Schlafräume: vorgesehen für Öfen, für die Küche ist ein komb. Kohle-Gasherd und ein Warmwasserbereiter zugleich für das Bad vorgesehen.

Die Badbeheizung wird für ein elektr. Strahlungsgerät eingerichtet.

Die Entwässerung erfolgt durch Kanalisationsleitungen, Klärung in einer gemeinsamen Kläranlage und Ableitung in die vorhandene städt. Kanalisationsleitung. Die Bewässerung erfolgt durch Anschluß an die städt. Wasserleitung.

Die Fenster und Türen entsprechen in ihrer Größe, Art und Ausführung den SH-Formen.

I t z e h o e , im Mai 1954

Itzehoe,

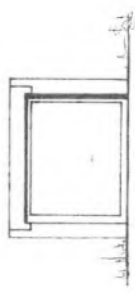
Architekten

geprüft
Bauaufsicht
Itzehoe, den 2. Dezember 1954

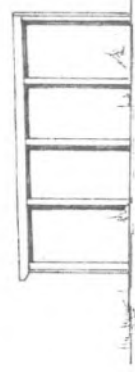
Stadtbaurat

Alle Bedingungen sind Auflagen der
Bauverordnungsstelle zum 26. April 1977

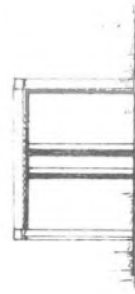
Vorderansicht:



Seitenansicht:



Rückansicht:



Warnhinweise:

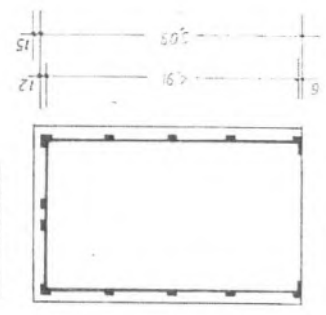
In jeder Garage sind dauerhafte Anschlüsse bzw. Schilder mit folgenden Werten anzubringen:
"Feuer und Rauchen teilweise verboten"
und
"Vorsicht beim Laufenlassen der Motoren!
Vorgiftungsgefahr!"

Lüftung:

Die Garage ist gemäß § 12 der Landesbauordnung
über den Bau und Betrieb von Gebäuden vom
25.4.1968 (6. VO-LRB) zu lüften.

Geprüft u. genehmigt
Itzehoe, den 09. MAI 1977
Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde
L.A.

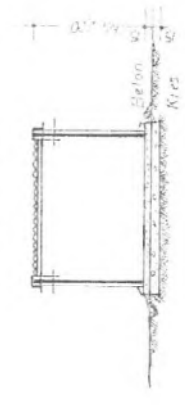
Grundriß:



Längsschnitt:



Querschnitt:



Amispat

Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteile		Gartenhäuser		Gartenhäuser	
Grundfläche	6.10.70	Name	Garage	Art	Einzelgarage
Art	Einzelgarage	Art	Einzelgarage	Art	BERLINO Größe
Maßstab	1:100	Art	Einzelgarage	Art	0.040-02

Nutzfläche: 14,09 m²
umbauter Raum: 34,71 m³

Basics - Landkreis (Gemeinde)

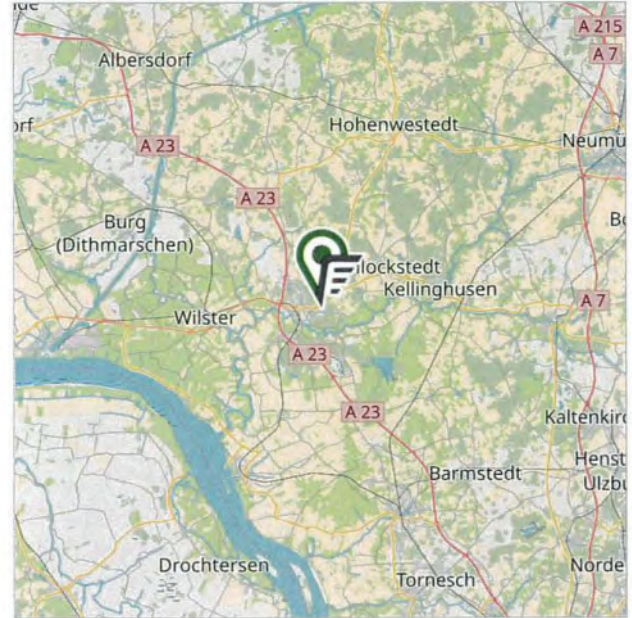
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (32.319)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25524
Gemeindeschlüssel	01061046

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

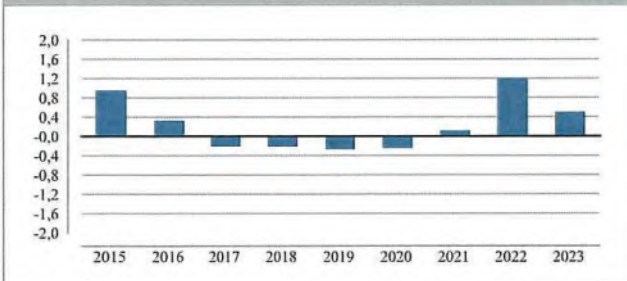
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

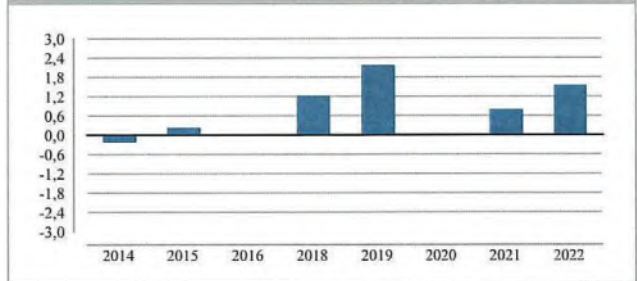
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



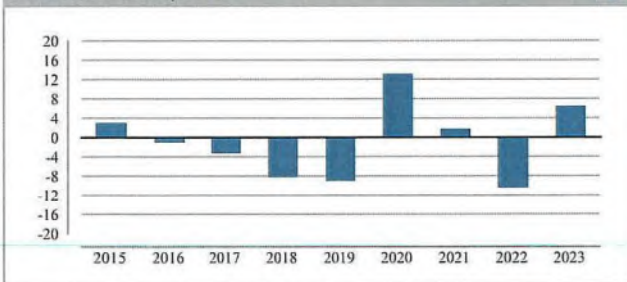
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



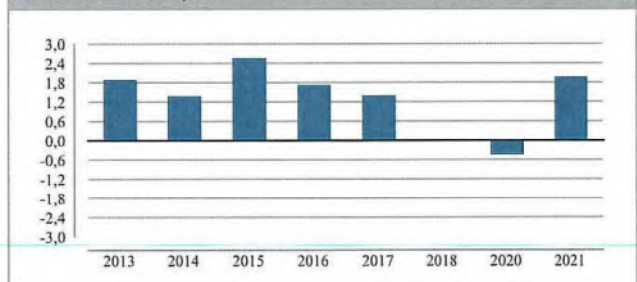
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025