



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit einem Winkelwalmdach-Bungalow und Doppelgarage

Pünstorfer Straße 89, 25524 Itzehoe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 3/26
Ortstermin	07.04.2026
Bewertungsstichtag	07.04.2026
Erstellungstag	26.05.2026
Verkehrswert	410.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

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

Fotos

29-36

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 Erdgeschoss
4. Grundriss Keller, Erdgeschoss, Schnitte
5. Ansichten
6. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
7. Berechnung des umbauten Raumes
8. Baubeschreibung (5 Seiten)
9. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	36
Anzahl der Fotos	22

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 09.03.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 4336 im Bestandsverzeichnis Nr. 3 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, welches im Jahr 1973 als Winkelbungalow errichtet wurde. Es verfügt über eine Wohnfläche von rd. 186,12 m². Im Jahr 2016 erfolgte für den einen Teilbereich des Gebäudes, welcher sich zwischen Garage und Wohnhaus befindet, die Umnutzung als Büro, wird aber nicht mehr als solches genutzt.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	11.03.2026	
Auftragseingang	16.03.2026	
Besuchsankündigung	17.03.2026	für 07.04.2026
Besichtigungsdatum	07.04.2026	
Bewertungsstichtag	07.04.2026	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter Philip Stabe	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Anwendungshinweise zur ImmoWertV - ImmoWertA
- [3] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [4] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [5] Bodenrichtwertkartei, Grundstücks- und immobilienmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [6] Baugesetzbuch – BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag)
- [7] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Landesbauordnungen der jeweiligen Länder
- [8] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung
- [9] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [10] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [12] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag
- [13] 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 und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe			Blatt	4336
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
3		Klosterhof	003	13/67	Gebäude- und Freifläche Pünstorfer Straße 89	1.722	

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 5 zu BV 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 3/26); eingetragen am 18.02.2026.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

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

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Eigennutzung Eigentümer sowie Teilvermietung an , dieser zahlt lt. Eigentümerangaben jedoch seit einiger Zeit keine Miete mehr.

Der Mietvertrag lag nicht vor. Es soll vereinbart sein, dass 500 € pauschal ohne Nebenkostenabrechnung gezahlt werden. Der Vertrag soll noch bis 2028 abgeschlossen sein und umfasst folgende Räumlichkeiten:

- Kleines Bad neben der Garage sowie ein weiterer Raum – dieser konnte nicht besichtigt werden
- Kellerräume
- per Handschlag zur Mitbenutzung Küche und Esszimmer

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Kein B-Plan-Gebiet. Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Angaben gemäß schriftlicher Auskunft Stadt Itzehoe, vom 16.04.2026.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, , vom 16.03.2026 sind Beiträge und Abgaben nach Kommunalabgabengesetz bzw. Baugesetzbuch weder offen und in absehbarer Zeit zu entrichten.
----------------	--

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, Anbaubaualast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, , vom 17.03.2026 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

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 wurde online eingesehen am 15.04.2026, 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 Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen. Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.
-----------	---

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Am 16.03.2026 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 27.01.2026 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden, mit, dass aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

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 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 im Wasserschutzgebiet Itzehoe, Zone III.

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. 32.000 Einwohner (Stand 31.12.2024)	
Ortsbeschreibung	Itzehoe liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein etwa 50 Kilometer nordwestlich von Hamburg. Die Stadt ist ein Mittelzentrum der Region und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur sowie eine Mischung aus historischer Altstadt und modernen Wohngebieten aus. Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnregion mit überwiegend Einfamilienhäusern in Waldrandlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind im Stadtgebiet vorhanden.	
Verkehrsanbindungen	Die Pünstorfer Straße ist über das innerstädtische Straßennetz gut erreichbar. Die Bundesstraße B5 sowie die Autobahn A23 (Anschlussstelle Itzehoe) mit Verbindung Richtung Hamburg und Heide sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.	
Entfernungen mit KFZ ³	Wilster	10 km
	Glückstadt	20 km
	Elmshorn	35 km
	HH- Innenstadt	55 km
	HH- Flughafen	60 km
	Kiel	75 km
ÖPNV	Die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung bietet Verbindungen in das Stadtzentrum sowie in umliegende Gemeinden. Der Bahnhof Itzehoe verfügt über Regionalbahn- und Regionalexpressverbindungen Richtung Hamburg, Westerland (Sylt) und Kiel, wodurch eine gute Anbindung an den überregionalen Bahnverkehr besteht.	

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

Wirtschaft Itzehoe ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort im Kreis Steinburg mit einem breiten Spektrum an Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistungen, Handel, Industrie und Forschung. Größere Arbeitgeber befinden sich im Stadtgebiet sowie im nahegelegenen Industriegebiet. Zudem bietet die Nähe zur Metropolregion Hamburg zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich Ruhige Wohnstraße innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit überwiegend Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern in Waldrandlage.

Schulen Grundschulen sowie weiterführende Schulen (Gemeinschaftsschulen und Gymnasien) befinden sich im Stadtgebiet von Itzehoe und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Versorgung Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) sind im Stadtgebiet von Itzehoe vorhanden und in kurzer Entfernung erreichbar.

Freizeit Itzehoe bietet diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios sowie kulturelle Einrichtungen wie Theater und Veranstaltungen. Zusätzlich bestehen Angebote in den umliegenden Gemeinden.

Naherholung Naherholungsmöglichkeiten bestehen entlang der Stör zudem laden angrenzende Waldgebiete und kleinere Forstflächen zu Spaziergängen, Jogging und Fahrradtouren ein. Beliebte Ausflugsziele sind die Elbmarschen sowie die Schleusenanlagen am Nord-Ostsee-Kanal. Die Nordseestrände, beispielsweise in Büsum oder Sankt Peter-Ording, sind mit dem Auto in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form Eckgrundstück Pünstorfer Straße/Anwohner-Stichstraße, trapezförmig
Das Einfamilienhaus befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Stichstraße. Der Garten ist nach Süden und Osten ausgerichtet.

Erschließung Die Pünstorfer Straße ist ca. 7 m breit asphaltiert, auf Grundstücksseite verläuft ein gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Zufahrt erfolgt von einem kleinen Stichweg von der Straße aus, dieser führt in der Verlängerung in ein Waldstück

Anschlüsse Entwässerung, Wasser, Strom und Telefon

Befestigungen L-förmige Terrasse auf gesamter Hauslänge bis zum Seiteneingang, Gehwegplatten 40 x 40 in Mörtelbett

Außenanlagen Fahrradunterstand ca. 4 x 2 m, Pultdach mit Trapezblechabdeckung

Umfriedungen Lange Mauerkante im Bereich der Auffahrt, gleicher Klinker wie Wohnhaus
Seitlich der Garage kleines Mauerstück mit Metallpforte
Kunststoffzaun in Bambusoptik, mit Efeu berankt sowie Maschendrahtzaun

Gartenanlage

Zur Straße ist östlich auf dem Grundstück eine keilförmige Fläche bewaldet mit Laubbäumen, umfriedet von Flechtzäunen

Rasen, einige Büsche und Sträucher

Kleines Gartenhaus, ca. 3 x 4 m in einfacher Holzbauweise mit flach geneigtem Satteldach, Bitumenbahndichtung (Abdichtung undicht), innen Holzfußboden

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist teilunterkellert und eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss als Winkelbungalow in Massivbauweise hergestellt worden.	
Baujahr/Baugenehmigungen	25.04.1973	BG Neubau eines Eigenheims mit Doppelgarage und Herstellung der Entwässerungsanlagen sowie Einbau einer Ölheizung von 48.000 WE mit Lagerung von 7.100 Litern Heizöl
	13.12.1973	Schlussabnahme
	04.11.2016	BG Errichtung eines Versicherungsmaklerbüros (Nutzungsänderung)

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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

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

Wohnflächen

Für dieses Wohnhaus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundfläche	<u>Wohnhaus</u>		
	Keller	8,315 x 10,02 +0,59 x 3,70 -1,465 x 4,44	= 78,99 m ²
	Erdgeschoss	11,12 x 16,26 +7,72 x 9,17 -5,60 x 0,68	= <u>177,00 m²</u>
	Summe BGF		<u>255,99 m²</u>
	<u>Garage</u>	7,72 x 6,50	= 50,18 m ²
Wohnfläche	Erdgeschoss		186,12 m ²
Nutzfläche	Garage		45,32 m ²
	Teilkeller		nicht vermessen

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 8) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Kelleraußenwände	Kalksandstein 2 + 3 DF, 36,5 cm stark, Sockelhöhe 0,19
Außenwände	Spaltklinker 4 cm, Ytong CS 50 30 cm
Fassade	Gelbklinker, grau gefugt
Dach/Dachdeckung	Walmdach, Holzbalkenkonstruktion, flach geneigt, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, massive Dachüberstände
Zwischenwände	Tragende: Kalksandstein 2 + 3 DF Nicht tragende: 11,5 cm, 17,5 cm, 24 cm
Decken	Stahlbetondecke 16 cm 2 x 30/25 im Verband Silomatten, 4 cm Estrich, Teppichboden
Unterer Abschluss	Stahlbetonsohle 10 cm, Bitumenpappe geklebt, sonst wie vor
Decken unter nicht ausgeb. DG	Putz 1,5 cm Heraklith 1,5, Stahlbetondecke, schwimmender Estrich

Keller

Decke	Lichte Höhe ca. 2,20 m
Fußboden	Estrich
Fenster	Einfache Metallfenster mit Einfachverglasung
Heizungsraum	Ölbefeuerte Zentralheizung, BUDERUS v.1989, Rippenheizkörper mit Thermostaten

Kellergeschweißter Tank v. 1973, 7.900 l

	Außen Öleinfüllstutze auf der Rückseite des Hauses
	Stellmöglichkeit für Waschmaschine mit Wasseranschluss
Kellerraum	Keine Besichtigung möglich, vermietet
	Sauna
Treppe ins EG	Betonstufen belegt mit Werkstein, eine Fliese gebrochen
Erdgeschoss	
Haustür	Holztür mit Butzen-Sprossenverglasung, seitlich verglastes Festelement Davor großer Podest mit hellen Fliesen im Mörtelbett
Seiteneingangstür	Holztür mit Drahtverglasung
Außentür	Verglaste Holztür zur Küche
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster, weiß gestrichen - Originalzustand Alle Fenster mit elektrisch betriebenen, integrierten Außenrollläden Rückwärtig zur Terrasse mit 1,50 m Abstand zum Haus auf der gesamten Breite 3-teilige Rollläden – ein Element lässt sich derzeit nicht öffnen
Innentüren	Holzwabentüren in Holzumfassungszargen, tlw. mit Glasausschnitt
Eingangsflur	Stäbchenparkett, Garderobennische
Gäste-WC	Beige, kleinformatige Bodenfliesen, deckenhohe, grün gemusterte Wandfliesen Wandhängendes WC an Unterputzpülkasten, Waschtisch mit beiger Einhandarmatur
Küche	Quadratische, beige Bodenfliesen Zwei Küchenzeilen, Granitarbeitsplatte mit 1-Loch-Nirospüle, Cerankochfeld, ein Hochschrank mit Backofen und Wärmeschublade, ein Hochschrank mit Kühlschrank, Dunstabzugshaube
Wohn-/Esszimmer	Stäbchenparkett, Doppelflügel-Ausgangstür zur Terrasse sowie breites feststehendes Fensterelement mit Blumenfensterbank aus Naturstein Kaminofen, in diesem Bereich beige Fußboden- und Wandteillfliesung
Kinderzimmer	Abgehend vom Esszimmerbereich Stäbchenparkett, manueller Außenrollladen
Flur	Dunkler PVC-Fußboden
Bad	Großformatige, beige Bodenfliesen, beige Wandteillfliesung ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich ca. 2 m hoch Zwei Waschtische mit Einhandarmaturen und Halbsäulen, flache Duschtasse mit Regendusche und Glasabtrennung, Wanne, wandhängendes WC an Unterputzpülkasten, Handtuchheizkörper
Ankleidezimmer	Klick-Parkett, älteres Schwenkfenster mit manuellem Außenrollladen
Schlafzimmer	Klick-Parkett, Ausgangsmöglichkeit zur Terrasse
Hobbyraum	Zwischenbau vom Wohnhaus zur Garage

	2016 Nutzungsänderung als Bürotrakt, aber nicht mehr als Büro genutzt
Flur	Gleiche Fliesen wie in der Küche Ca. 80 cm breiter, deckenhoher Einbauschrank
Gäste-WC	Wände im Duschbereich deckenhoch hell gefliest, ansonsten Teilfliesung im Nassbereich Dusche, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, beiger Waschtisch, kleines Fenster mit Drahtverglasung
Büro	Beige, quadratische Bodenfliesen Ein Fenster, ein Schwenkfenster sowie Ausgangsmöglichkeit zur Terrasse Von hier Zugang zum Keller und zur Garage über 2-stufigen Abgang
Dachboden	Zugang über Auszugstreppe Keine Stehhöhe, keine Dämmung, Dachunterseiten mit Unterspannbahn
Garage	Gleiche Bauweise wie Wohnhaus, breites Sektionaltor – elektrisch betrieben, davor breite Zufahrt und weiterer Stellplatz in grauem Betonsechseckpflaster Neben der Garage Tür zum Garten Betonfußboden, seitliches Fenster zur Terrasse, Zugang zum Dachboden Die Garage ist beheizbar.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus bietet viel Platz, um es mit einer Familie zu nutzen. Es besteht Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf sowie auch Modernisierungsbedarf hinsichtlich einiger Fenster und der Heizungsanlage. Auch die Küche und Bäder sind in absehbarer Zeit modernisierungsbedürftig.
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	Ruhige Wohngegend in Ortsrandlage, geprägt von Einfamilienhausbebauung mit Waldnähe. Die Lage kann ortsbezogen als mittel bis gut klassifiziert werden.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Kosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einstellen. Im Haus sind Bereiche untervermietet, und die Mieter zahlen seit ca. 1 Jahr keine Miete. Dies birgt für einen Käufer ein gewisses Risiko bis zur endgültigen Entmietung.
Drittverwendung /Marktchancen	Generell werden Einfamilienhäuser gesucht. Zurzeit besteht ein ausgeglichener Markt zwischen Angebot und Nachfrage. Das Haus ist für Familien geeignet, die Veräußlichkeit wird als 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 Wertermittlungstichtag 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 Werteschätzung 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 Werteschätzung 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	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 8
Bodenrichtwertnummer	046BW008
Bodenrichtwert	250 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

Bodenwertkorrektur wegen abweichender Größe

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 1.722 und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter Formel = $7,492 \times \sqrt[3]{072}$			
Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	Faktor	Fläche BWO	BWO/m ²
600 m ²	1,45	1.722 m ²	181 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $181 \text{ €/m}^2 / 250 \text{ €/m}^2 = 0,724$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			250,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	07.04.2026	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	0,724	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			181,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert		1.722	311.682,00 €	
Bodenwert rd.			312.000,00 €	

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

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

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: 1973
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz Wohnhaus)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 27 Jahre
- Modernisierungsgrad⁴: 1 - 3 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 30 Jahre

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Itzehoe hat keinen Mietenspiegel. Der IVD hat in seinem Wohnpreisspiegel 2025/2026 Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht. Für Bestandswohnungen mit einem mittleren Wohnwert wurde die Wohnungsmiete angegeben zu 7,50 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (GMB 25) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für Itzehoe angegeben zu:

Wohnfläche:	Ca. 180 m ²
Amtszugehörigkeit:	Itzehoe mittlere Lage
Baujahr:	1970-1984
Zustand:	Mittel
Lage:	6,45 €/m ²
Zustand:	4,90 €/m ²
Baujahr:	<u>5,40 €/m²</u>
Wohnmiete i.M.:	<u>5,58 €/m²</u>

⁴ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Für Einfamilienhäuser ist ein Zuschlag in Höhe von 10% marktgerecht anzuwenden:
 $5,58 \times 1,10 = \text{rd. } 6,15 \text{ €/m}^2$

Die Mieteinnahme aus der Vermietung von Teilflächen bleibt unberücksichtigt, weil die Miete inklusiv Nebenkosten ist und es keine klaren Raumzuordnungen gibt. Es wird davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis aufgelöst wird.

16.2. Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 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 Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte aus 2021 – 2025 zu:	2,8% (RND 45 Jahre – 95 Kauffälle)
und im Jahr 2025 zu:	3,1%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von 250 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,77 bezogen auf den Mittelwert 2021 - 2025.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $2,8 \% \times 0,82 = \text{rd. } 2,3 \%$

16.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	2,30
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Barwertfaktor	21,50

16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	367 € jährlich je Wohngebäude
Instandhaltungskosten	14,40 € jährlich pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche 48 € je Einstellplatz in der Garage
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

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	180	6,15	1.107,00	
Doppelgarage	pauschal		80,00	
	180		1.187,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				14.244,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhalt.kosten Wohnhau	14,40 € /m²		2.592,00 €	
Instandhalt.kosten Garage	48,00 € / 2 Stück		96,00 €	
Verwaltungskosten	439,00 € Stück		439,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		284,88 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,95%	3.411,88 €
vorläufiger Jahresreinertrag				10.832,12 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				10.832,12 €
Liegenschaftzinssatz		2,3 %		
Bodenwert(anteil)			312.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				7.176,00 €
Gebäudeertragsanteil				3.656,12 €
x Barwertfaktor			21,50	78.606,58 €
+ Bodenwert				312.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				390.606,58 €

16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftsinssatz, 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 Liegenschaftsinssatz 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 Liegenschaftsinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

17. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/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 Wertermittlungsstichtag.

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:

- 1.23 – Einfamilienhaus
- Nicht unterkellert - Wägungsanteil 55%
- 1-geschossig
- Flachgeneigtes Dach
- Einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 17 %

- 1.03 – Einfamilienhaus
- Unterkellert - Wägungsanteil 45%
- 1-geschossig
- Flachgeneigtes Dach
- Einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 17%

- 14.1 – Garage
- Standardstufe 5
- Kostenkennwert 780 €/m²
- Einschließlich Baunebenkosten

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

17.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.23	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs-	€/m²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	236
Dach		1,00				15	154
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11	121
Innenwände und -türen		1,00				11	113
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	113
Fußböden		0,50	0,50			5	55
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	106
Heizung			1,00			9	106
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	71
Kostenkennwert in €/m ²	920	1.025	1.180	1.420	1.775	100	1.075
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							1.075
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						55	591
Gebäudeart nach NHK 2010: 1.03	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs-	€/m²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	181
Dach		1,00				15	118
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11	93
Innenwände und -türen		1,00				11	86
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	86
Fußböden		0,50	0,50			5	42
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	81
Heizung			1,00			9	81
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	54
Kostenkennwert in €/m ²	705	785	900	1.085	1.360	100	822
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							822
ber. Kostenkennw. an dieser Gebäudeart						45	370
Summe der Kostenkennwerte der Gebäudearten							961

17.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Wohnen	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	30	30
Alterswertminderung linear in Prozent	%	63	63
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	961	780
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2026	Faktor	1,934	1,934
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	1.859	1.509
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	256	50
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m² x BPI)	€	475.904	75.450
Alterswertminderung linear in Euro	€	-299.820	-47.534
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	176.084	27.916
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Kaminofen	€	1.500	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	177.584	27.916
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	205.500	

17.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

10.000,00 €

17.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	312.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	205.500,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	527.500,00 €

17.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. 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 im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Auswertezeitraum	2021 - 2025
Bodenwertniveau ca.	265 €/m ²
Sachwertspanne ca.	500.000 – 600.000 €
Sachwertfaktorspanne	0,99 – 1,01
Korrekturfaktor Itzehoe / BRW 265 €/m ²	0,91
Korrekturfaktor Jahr	0,93 (für 2025)
Angepasster Sachwertfaktor	$1,00 \times 0,91 \times 0,93 = 0,85$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
527.500,00 €	x	0,85	=	448.375,00 €

18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Im Innenbereich besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der Erneuerung von Wand-, Decken- und Bodenbelägen sowie maroder Dachüberstände.

Hierfür ist es marktgerecht, einen pauschalen Abzugsbetrag vorzunehmen auf der Grundlage der Wohnfläche in Höhe von: $180 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = 36.000,00 \text{ €}$

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen sanierten bzw. modernisierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen durchzuführen, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand herzustellen. Eine vollständige Instandsetzung und ein zeitgemäßer Ausbau verursachen erheblich höhere Kosten.

18.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	390.607,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-36.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	354.607,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	448.375,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-36.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	412.375,00 €

19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 4336, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist niedriger, dies ist jedoch für Einfamilienhäuser zzt. nicht ungewöhnlich, weil die Renditeaussichten eher gering sind und ein hoher Bodenwertanteil in der Ertragswertermittlung eine untergeordnete Rolle spielt.

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:

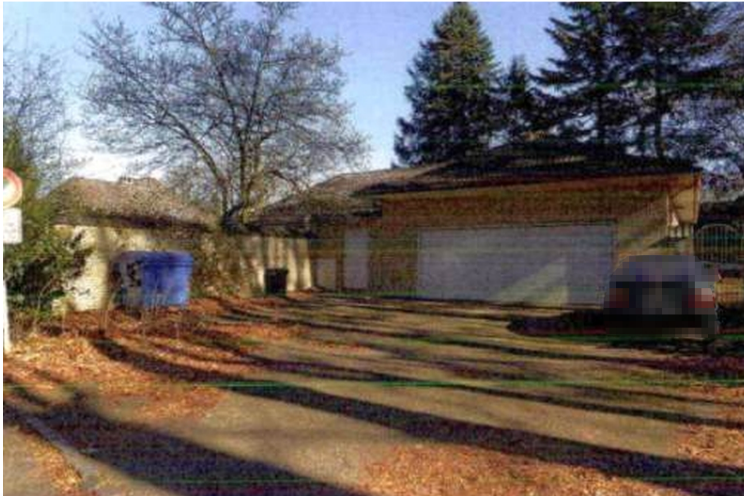
410.000,00 €

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 27.05.2026 tk/mb





1.

Straßenansicht Süd m. Zufahrt



2.

Südwestansicht Garten u. Terrasse



3.

Teilansicht



4. Westansicht m. Mauer zur Auffahrt



5. Giebel Nordwestseite



6. Nordwestansicht



7.

Hauseingang und Seiteneingang



8.

Eingang Nordostansicht



9.

Große Terrasse



10.

Terrasse und Garten



11.

Feuchtigkeit unter Dachüberstand



12.

Gartenhaus



13.

Unterstand



14.

Bewaldete Fläche im Osten

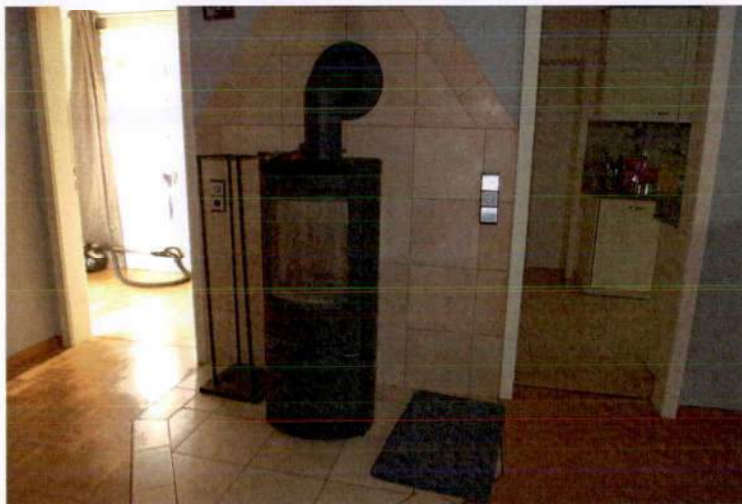


15.

Keller, Heizungskessel



16. Erdgeschoss, Küche m. Ausgang



17. Wohn-/Esszimmer, Kaminofen



18. Gäste-WC



19.

Bad



20.

Dito



21.

WC und Dusche, Zwischenbau (Bürotrakt)



22.

Dachboden – nicht ausbaufähig

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Pünstorfer Str. 89



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



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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026

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).

EINGEGANGEN
14. Okt. 2016
Bauaufsicht

NUTZUNGS- ÄNDERUNG

Einrichtung eines
Maklerbüros (Nutzungsänderung)
Hinsichtlich der Ein-
tragung in „rot-4-gelb“

1^{te} vereinfachten Verfahren gem. § 60 LDO

Geprüft u. genehmigt
Itzehoe, den 01. NOV. 2016
Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde
I. A.

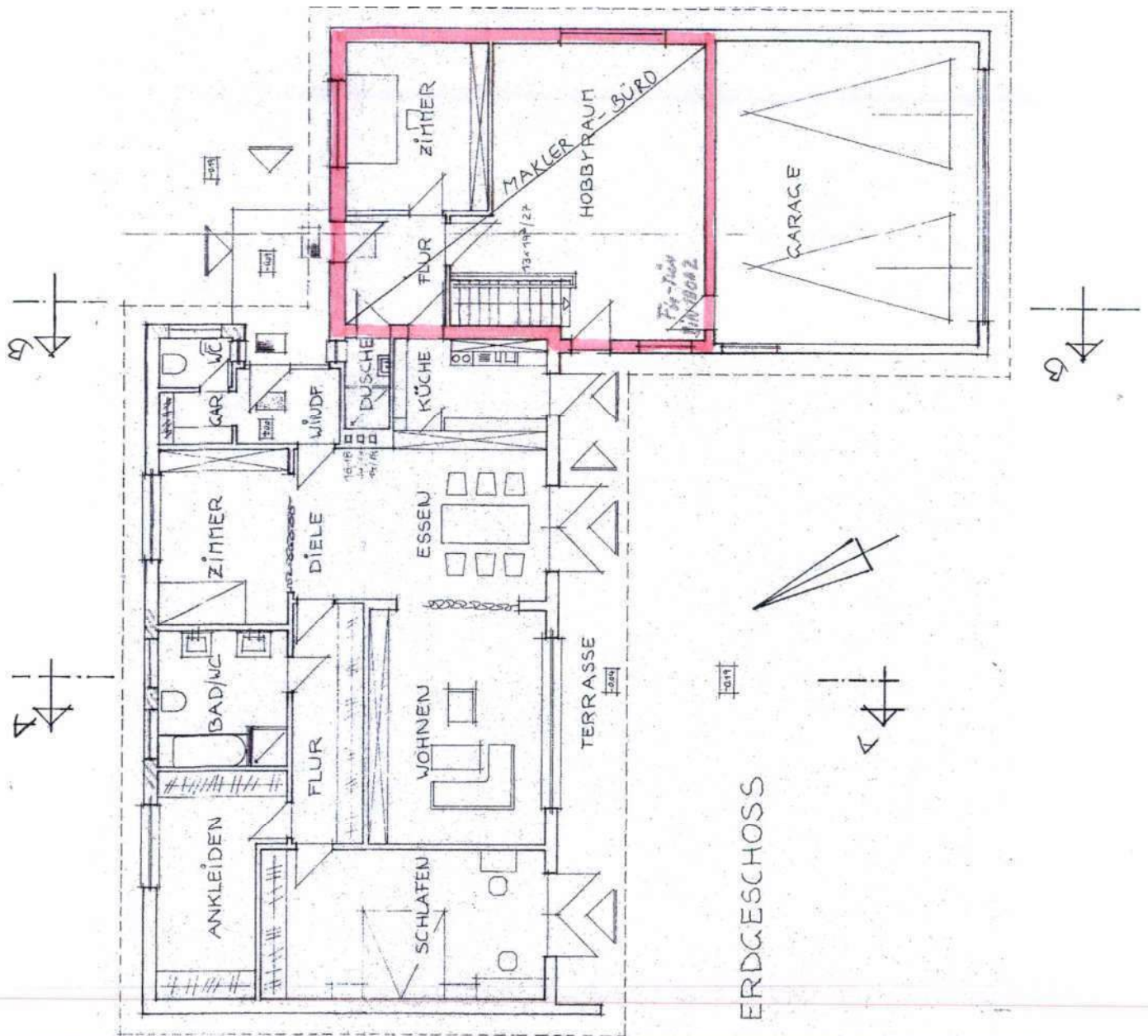
Bauherr:

Vorhaben: Einrichtung eines Maklerbüros
(Nutzungsänderung) im Einfamilien-Wi-
in 25524 Itzehoe, Piusstorfer St
Gemark.: Klosterhof, Flur: 3, Flur

ENTWURFSPLAN M 1:

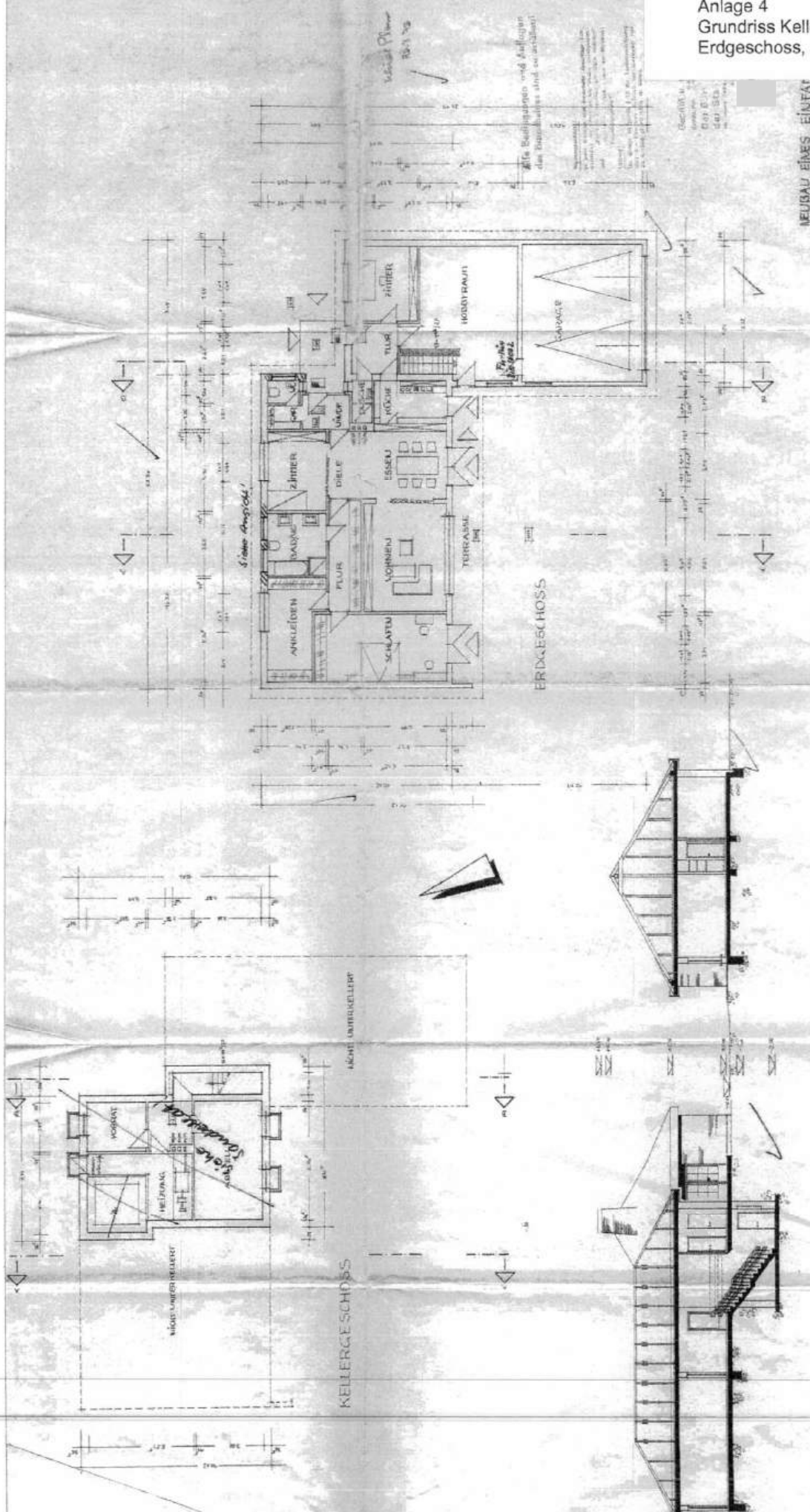
BESTAND ERDGESCH

Me/dorf 11.10.2016/

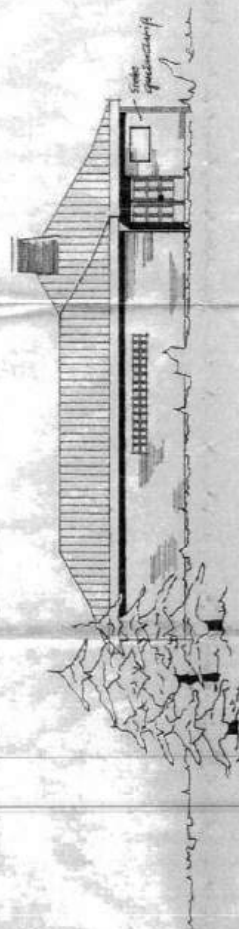


Anlage 4
Grundriss Keller,
Erdgeschoss, Schnitte

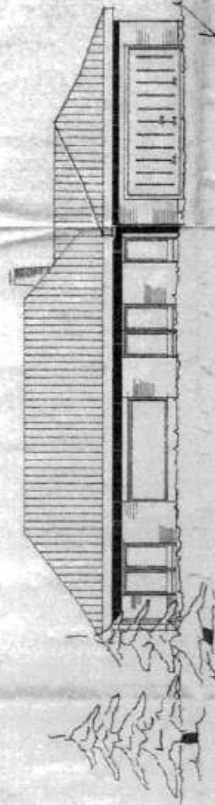
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
IN TIZERHE PÖNSTORF



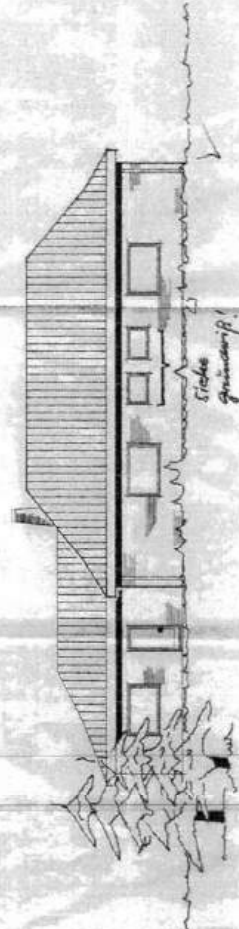
NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES FÜR



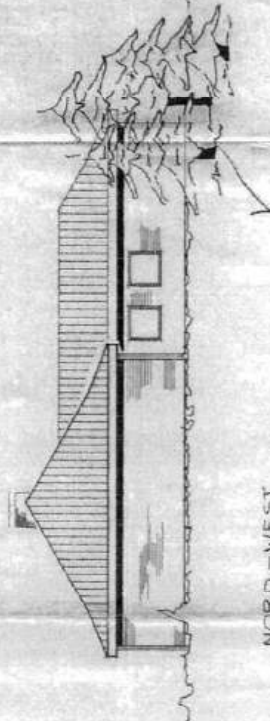
SÜD-OST



SÜD-WEST



NORD-OST



NORD-WEST

Wald-Park
14.1.1979

Alle Bedingungen und Auflagen
des Bauvertrages sind zu erfüllen!

Geplante u. genehmigte
Baukosten: 1.1.1979
Der Bauherr ist für
den Sitzungs-Plan
verantwortlich.

Der Auftraggeber ist für die
Kosten der Planung und
der Ausführung des
Baus verantwortlich.
Der Auftraggeber ist für
die Kosten der Planung und
der Ausführung des
Baus verantwortlich.

NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES
IN ITZEHOE PÖNITZ

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau

Bauvorhaben: Eigen

Bauherr:

Bauort: Itzehoe, Finstorfer-Str.

ge

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gew.³ bzw. Wirtsch.-R.⁴ qm
<u>Wohnen</u> :	$(5,51 \times 4,25 + 3,01 \times 0,24) \times 0,97$	1	23,42 ✓			
<u>Essen/</u>						
<u>Diele</u>	$3,51 \times 6,12^5 \times 0,97$	1	20,85 ✓			
<u>Schlafen</u>	$6,84 \times 3,51 \times 0,97$	1	23,29 ✓			
<u>Ankleiden</u>	$(5,30^5 \times 2,38^5 + 1,75 \times 0,70) \times 0,97$	1	13,46 ✓			
<u>Zimmer</u>	$4,10 \times 3,10 \times 0,97$	1	12,33 ✓	9,49		
<u>Küche</u>	$2,65^5 \times 3,68^5 \times 0,97$	1		9,42 ✓		
<u>Bad/WC</u>	$3,25 \times 3,10 \times 0,97$				9,77 ✓	
<u>ur</u>	$1,70 \times 5,63^5 \times 0,97$				9,29 ✓	
<u>Windf.</u>	$1,76 \times 2,46 \times 0,97$				4,20 ✓	
<u>Garderobe</u>	$1,20^5 \times 1,75 \times 0,97$				2,05 ✓	
<u>WC</u>	$1,20 \times 1,75 \times 0,97$				2,05 ✓	
<u>Dusche</u>	$1,10 \times 2,25 \times 0,97$				2,40 ✓	
<u>Flur</u>	$2,63^5 \times 2,46 \times 0,97$				6,28 ✓	
<u>Zimmer</u>	$3,95 \times 3,37^5 \times 0,97$	1	12,93 ✓			
<u>Hobbyr.</u>	$(7,04 \times 3,45 + 1,71 \times 5,60 + 1,01 \times 1,50) \times 0,97$				34,31 ✓	
<u>Garage</u>	$6,26 \times 7,24$					45,32 ✓
		7	106,28	9,42	70,35	45,32
			<u>gesamt:</u>		<u>231,37</u>	

Wohnfläche = 757,74 qm ✓

Nutzfläche Garage = 45,32 qm

Geprüft u. genehmigt:

Itzehoe, den 25. APR. 1973

Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe

als untere Bauaufsichtsbehörde
i. A.

Amtsrat

Itzehoe den 22.12.72 19

Betr.: Baumaßnahme: Neubau · Umbau · Anbau

Bauherr:

Bauvorhaben: Eigenheim

Bauort: Itzehoe, Piins

Anlage 7
Berechnung des
umbauten Raumes

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50

mit Anleitungsbild

neue Berechnung
263.73

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen

(1/1. 3/4. 2/2. 1/2. 1/3. 1/4. 0)

Bebaute Fläche

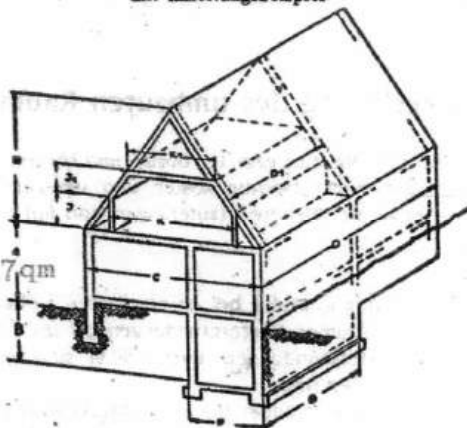
Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen

(1/1. 3/4. 2/2. 1/2. 1/3. 1/4. 0)

11,12x16,26+7,72x
15,67-5,60x0,34= 299,87qm

Bebaute Fläche:

qm



Vollgeschoss + Kellergeschoß

$D \cdot C \cdot (A + B)$

Bei Teilunterkellerung:
Vollgeschoss + Sockel

$D \cdot C \cdot A$

299,87x2,94

= 881,618 m³

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß - Sockel

$G \cdot F \cdot B$

8,31⁵x10,02+0,59x3,70-1,10x4,44 =
80,61 x 2,31

= + 186,209 m³

Dachgeschoß:
ausgebauter Teil

$D_1 \left(K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$

Geprüft u. genehmigt:

Itzehoe, den 25. APR. 1973

Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe

als untere Bauaufsichtsbehörde

= + m³

Dachgeschoß

nicht ausgebauter Teil

$\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$

$(16,26x11,12x\frac{3,25}{2}) + (15,67x7,72x\frac{2,10}{2}) =$

419,76 x $\frac{1}{3} =$

= + 139,920 m³

umbauter Raum im einzelnen

= m³

Für Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen

= m³

umbauter Raum zusammen

= 1.207,730 m³

davon gewerblicher Teil²⁾

= m³

Itzehoe, den 26.03. 1973

¹⁾ Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
²⁾ Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Punkt 17 bis 38: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in der für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Hinweis: Der Vordruck ist maschinengerecht
Schreibfächertafel auf Grad 30.
Zeilenschaltung 1/2fach.

Baubeschreibung

Gesehen:

1	Bauherr			
2	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flurstück	Itzehoe Pünstorfer-Str.		
3	zum Bauantrag vom	3 13/16 17/3 42/2 22.12.72		
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Neubau, Eigenheim mit Doppelgarage		
5	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	3 bewaldet; Mutterboden		
6	Straßenbau	☐ vorhanden	☐ in Ausführung	☐ vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	☐ vorhanden als	☐ vorgesehen als	
		☐ Mischsystem	☒ Trennsystem	☐ Regenabwasserkanal
		☐ Klärgrube	☐ Sammelgrube (abflußlos)	☒ Biologische Kläranlage
8	Trinkwasserversorgung	☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden		☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen
		☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden		☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	☐ vorhanden	☒ vorgesehen	
10	Gasversorgung	☐ vorhanden	☐ vorgesehen	
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.11 bis 2.13)	Kies und Sandboden		
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	4,0 /qm		
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen			
14	Grundwasserstand	ca. 2 m unter Terrain		
15	Drainageart			
16	Gebäude-Rohbau			
	Fundamente	Steifenfundamente 40 cm 30 cm B N 150 Kellersohle als Platte B N 250		
17	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	Kalksandsteine 2+3 DF 36,5 cm stark Sockelhöhe 0,19 cm		

18	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau	Spaltklinker 4 cm
19	b) Material und Farbe	Yton OS 30 30 cm
20	 Obergeschoß a) Wandaufbau	
21	b) Material und Farbe	/
22	 Obergeschoß a) Wandaufbau	
23	b) Material und Farbe	/
24	Dachgeschoß (Giebel, Drempe) a) Wandaufbau	
25	b) Material und Farbe	/
26	Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Brandwände	/
27	Zwischenwände a) tragende	Kalksandsteine 2+3 DF
28	b) nicht tragende	11,5 cm, 17,5 cm, 24 cm
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag) Kellerdecken	Stahlbetondecke 16 cm 2x 30/25 im Verband Silomatten 4 cm Estrich, Teppichboden
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Stahlbetonschle 10 cm Bitumenpappe geklebt sonst wie vor
31	Wohnungs(trenn)decken	/
32	Decken über Durchfahrten	/
33	Decken unter Durchfahrten	/
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	Putz 1,5 cm Heraklitse 1,5 Stahlbetondecke, schwimmender Estrich

36	Dach Konstruktion	Wahlweise Flachdach Stahlbetondecke
38	Eindeckung (Material und Farbe)	
37	Dachschrägen, Decken unter Spitzbogen	/
38	Abseitenwände	/
39	Treppen (Ausführung mit Angaben bei der Geländerausbildung) Außentreppen	/
40	Kellertreppen	Stahlbetontreppe Stahlbetondecke
41	Geschoßtreppen	/
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	Einschubtreppe
43	Schornsteine Ausführung, Querschnitt, wirksame Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	Plektol-Rohr 18/18 Höhe 9,0 m
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	/
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	3-fache Bitumanstriche Bzilit B farblos PAV 555 PIVS
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Meninge
48	Feuer (DIN 4102)	/
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	
50	Gebäude-Ausbau Fenster Material, Konstruktion und Verglasung	Afzelien, Isolierverglasung mit Glasbisten

51 Türen (Material, Beschlag, Konstruktion) im Kellergeschoß (Treppenraumabschluß)	Holz Türen nach Zimmermannsart FH-Türen
52 Wohnungsabschlußtüren	Holzelement mit Scheiben
53 Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch-, und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	2 W.C. 1 Badewanne 2 Dusche 4 Waschbecken 1 Spüle X 2 Innenentlüftungen
54 Heizung Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung 50.000 Kcal/h <i>Siehe Sonderblatt!</i>
55 Heizraum (Wände, Decken, Türen und Fenster)	gerappt geputzt (Heraklixth) Stahlbetonfenster FH-Türen
56 Be- und Entlüftung des Heizraumes	14/14 Wanddurchbruch 14/14 auf den Fußboden gezogen
57 Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Türen und Fußböden)	vorschriftsmäßig gemauerte und gestrichene Wanne
58 Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffs in to / l	5000 l
59 Behälteranlage nach DIN	☐ oberirdisch ☐ unterirdisch
60 Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	NW 50 nach draußen Nw 40
61 Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	Grenzwertgeber
62 Gasanlagen Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung und Raumheizer	

63	Aufbewahrungs- und Abstellraum in der Wohnung für a) Lebensmittel	Speiseschrank in der Küche
64	b) sonstige Gegenstände	Schränke
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in qm	/
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in qm)	/
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungs- anlagen, Garagen	/
68	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwahrungen (Höhe, Bauart) Straßeneinfriedigung	Alle Bedingungen und Auflagen des Bauscheines sind zu erfüllen Hecke
69	Seitliche und hintere Einfriedigung	Zäune
70	Anzahl der Kfz-Einstellplätze	2
71	Wohnwege, Zugangswege, Hofbefestigungen	Washbetonplatten HBT - Pflaster
72	Anlagen für feste Abfallstoffe	Müllbox ✓
73	Arbeits- und Lagerflächen	/
74	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kleinkinder (in qm)	Geprüft u. genehmigt: Itzehoe, den 25. APR 1972 Der Bürgermeister der Stadt Itzehoe als untere Bauaufsichtsbehörde i. A.
75	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen Ort, Datum	Bitte Extrablatt beifügen Bitte Extrablatt beifügen Itzehoe
	Unterschrift	des Planverfassers / Architekten

CityBasics

25524 Itzehoe, Pünstorfer Str. 89



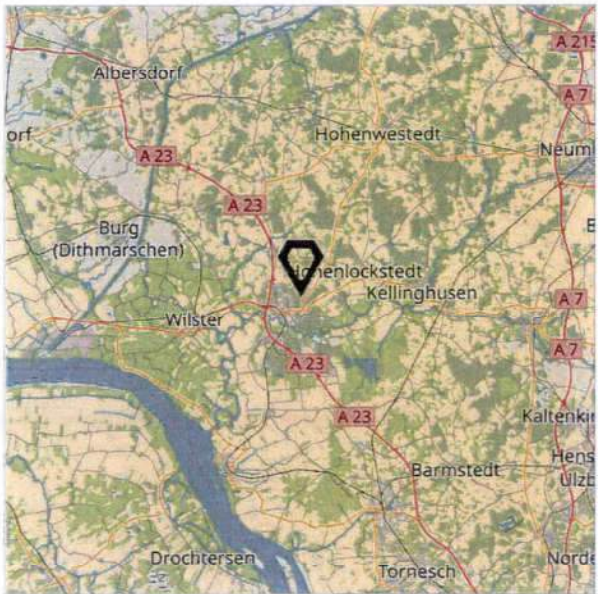
Geoport

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

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

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

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



Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende



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: 2026