



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 Einfamilienhaus und Garage
Kleiner Rungenberg 5, 25587 Münsterdorf



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 32/24
Ortstermin	17.02.2025
Bewertungstichtag	17.02.2025
Erstellungstag	04.04.2025
Verkehrswert	250.000,00 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.....	10
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen).....	11
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.....	19
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	19
15.2.	Liegenschaftszinssatz.....	19
15.3.	Barwertfaktor.....	20
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV.....	20
15.5.	Ertragswertberechnung.....	21
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren.....	21
16.	Sachwertverfahren nach NHK 2010.....	22
16.1.	Ermittlung der Ausstattungsstandards.....	23
16.2.	Gebäudesachwertermittlung.....	24
16.3.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	24
16.4.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	24
16.5.	Marktanpassung Sachwertverfahren.....	25
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
17.1.	Verfahrensergebnisse.....	26
18.	Verkehrswert (Marktwert).....	26

Fotos

27-35

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 Dachgeschoss
5. Schnitte (2 Seiten)
6. Berechnung umbauter Raum nach DIN 277/50 (2 Seiten)
7. Baubeschreibungen (5 Seiten)
8. City Basics Münsterdorf

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	35
Anzahl der Fotos	26

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 10.01.2025 beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert für das im Grundbuch von Münsterdorf Blatt 0044 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Zu bewerten ist ein 1963 genehmigtes Einfamilienhaus mit einem Anbau von 1976, hergestellt in massiver Bauweise mit einem Winkelwalmdach. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer und ein großes Esszimmer sowie eine Küche mit Essplatz, zwei Schlafzimmer, eins davon mit einem Ankleidezimmer, ein großes Bad und ein Gäste-WC sowie Flurbereiche. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut, dort befinden sich zwei Zimmer und ein kleines Duschbad unterhalb der Dachschrägung.

Als Nutzflächen stehen der Heizungsraum mit einer angrenzenden großen Waschküche, eine Veranda mit breitem Gartenzugang und einem angrenzenden Geräteraum sowie eine Garage zur Verfügung.

Das Haus ist leerstehend und eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Innenausbau konnte nur durch die Fenster betrachtet werden und macht insgesamt einen renovierungsbedürftigen Eindruck.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	13.01.2025	
Auftragseingang	16.01.2025	
Besuchsankündigung	21.01.2025	für 17.02.2025
Ortstermin	17.02.2025	niemand anwesend - Leerstand
Besichtigungsdatum	17.02.2025	
Bewertungstichtag	17.02.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter	
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 die Fenster beschrieben werden. Eine genaue Beurteilung von Zustand und Einschätzung von Schäden kann nur bedingt vorgenommen werden.

Der Zustand der durch Rollläden verdunkelten Räume und der Räume im Dachgeschoss ist nicht bekannt.

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	Münsterdorf	Blatt	0044
--------------------	---------	----------------------	-------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Münsterdorf	003	8/11	Gebäude- und Freifläche, Kleiner Rungenberg 5	829

Erste Abteilung

Eigentümer

2.1) geb - Anteil ½ -

2.21) , geb.

2.22) in Erbengemeinschaft - Anteil ½ -

Zweite Abteilung¹

Eintragungen Keine

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 26.03.2025.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Breitenburg, Frau vom 31.03.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Anschlussbeiträge, Erschließungsbeiträge und Ausbaubeiträge rückständig und werden auch zukünftig nicht fällig.

9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 07.02.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 25.03.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von 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 20.02.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Münsterdorf, rd. 1.900 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Münsterdorf liegt etwa zwei Kilometer südlich von Itzehoe an der Stör auf der Münsterdorfer Geestinsel und ist ein sogenannter Vorort von Itzehoe. In der Nähe verlaufen die Bundesstraßen 5 und 77 sowie die Bundesautobahn 23. Hamburg ist ca. 50 km entfernt. Das Landschaftsbild ist durch die Störauen und deren landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.										
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Süd zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 3,5 km entfernt. Landstraßenanbindungen an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof in Itzehoe mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland.										
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Itzehoe (Innenstadt)</td> <td>4 km</td> </tr> <tr> <td>Elmshorn</td> <td>28 km</td> </tr> <tr> <td>Brunsbüttel</td> <td>33 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt/Flughafen</td> <td>57 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>72 km</td> </tr> </table>	Itzehoe (Innenstadt)	4 km	Elmshorn	28 km	Brunsbüttel	33 km	HH-Innenstadt/Flughafen	57 km	Kiel	72 km
Itzehoe (Innenstadt)	4 km										
Elmshorn	28 km										
Brunsbüttel	33 km										
HH-Innenstadt/Flughafen	57 km										
Kiel	72 km										
ÖPNV	Busverbindungen nach Itzehoe und umliegende Gemeinden. In Itzehoe ZOB und Bahnhof mit Regional- und Fernzuganbindung Richtung Hamburg/Westerland. Kein Anschluss an den Hamburger Verkehrsverbund.										
Wirtschaft	In der Gemeinde gibt es einige Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Das nahe Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung. Die Hamburger Metropolregion mit zahlreichen Arbeitsplätzen ist durch die gute Verkehrsanbindung für Pendler ideal.										

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße als Sackgasse im Ortskernbereich
Schulen	In Münsterdorf Grundschule, alle weiterführenden Schulen in Itzehoe sowie auch Waldorfschule Regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Geringe Bedarfsdeckung im Ort, vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe mit Stadtzentrum und zahlreichen Geschäften ca. 4 km entfernt
Freizeit	Münsterdorfer Sportverein (MSV) als Breitensportverein mit über 1000 Mitgliedern in verschiedenen Sparten.
Naherholung	Störauen für Kanutouren sowie Rad- und Wanderwegen und für Reitausflüge.
Beeinträchtigungen	Keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Wohnumfeld	Umliiegend Einfamilienhäuser ähnlicher Bauart. Ruhige Sackgassenendlage.

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

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Unregelmäßige Form Straßenfront ca. 17,5 m, Grundstücksgrenze südlich ca. 28,5 m, östlich ca. 30 m, westlich ca. 20 m.</p> <p>Die Garage und die Veranda sind jeweils grenzbebaut.</p>
Erschließung	Die Straße ist Sackgasse und asphaltiert, im Grundstücksbereich Wendehammer.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	<p>Zufahrt und Stellplatz für Pkw aus Waschbetonplatten gebändert von roten Klinkersteinen. Vor dem Hauseingang und Zufahrt zur Garage - Kleingranit. Gartenterrasse mit kleiner Brunnenanlage, 2 große Terrassenbereiche am Haus in Betongehwegplatten - gebändert von Klinkersteinen. Die Terrassen sind überdeckt von 2 elektrisch betriebenen Markisen.</p> <p>Gepflasterte Flächen vermoost und überwuchert.</p>
Umfriedungen	Knickgehölze, Maschendrahtzaun und Flechtzäune. Zur Straße hin gusseiserner weißer Zaun auf einer Mauerkante.
Gartenanlage	<p>Große Rasenfläche, einige Büsche und Sträucher, angelegte Beete, dauergrüne Gewächse, Koniferen – gärtnerisch vernachlässigt</p> <p>Das Grundstück ist nicht einsehbar, sehr ruhig und hat eine gute Süd- bzw. Südwestausrichtung.</p>

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>Nicht unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss in massiver Winkelbauweise</p> <p>Westlich Erweiterung durch Flachdachanbau mit Schlafzimmer und Garage nördlich zur Straße grenzbebaut</p> <p>Ostseite Erweiterung mit grenzbebautem Nebengebäude mit Veranda und Abstellraum, ebenfalls mit dem Wohnhaus verbunden.</p>								
Baujahr/Baugenehmigungen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">09.07.1963</td> <td>Baugenehmigung Neubau eines Wohnhauses</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">1965</td> <td>Fertigstellung</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">18.10.1974</td> <td>Baugenehmigung Anbau eines Zimmers u. einer Garage</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">1976</td> <td>Anbau an das Einfamilienhaus</td> </tr> </table>	09.07.1963	Baugenehmigung Neubau eines Wohnhauses	1965	Fertigstellung	18.10.1974	Baugenehmigung Anbau eines Zimmers u. einer Garage	1976	Anbau an das Einfamilienhaus
09.07.1963	Baugenehmigung Neubau eines Wohnhauses								
1965	Fertigstellung								
18.10.1974	Baugenehmigung Anbau eines Zimmers u. einer Garage								
1976	Anbau an das Einfamilienhaus								
Veränderungen	Überdachung einer Terrasse, Nutzung als Veranda mit Abstellraum								

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

Die auf dem DG-Grundriss vermerkten Maße sind Fußbodenmaße und die Größenangaben berücksichtigen nicht den erforderlichen Flächenabzug unterhalb der Dachschrägen. Die Flächenangaben werden daher mit einem üblichen Abzug von 1/3 korrigiert.

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

Wohnfläche	Erdgeschoss ca.	168,24 m ²
	Dachgeschoss ca. $69,23 \times 2/3 =$	<u>46,15 m²</u>
	Gesamt ca.	<u>214,39 m²</u>

Nutzflächen	Veranda/Abstellraum	44,00 m ²
	Garage	21,13 m ²

Bruttogrundflächen

Haupthaus

Erdgeschoss	17,00 x 7,50		
	+ 8,50 x 4,50		
	+ 8,50 x 0,50	=	170,00 m ²
Dachgeschoss	17,00 x 7,50		
	+ 8,50 x 4,50		
	+ 8,50 x 0,50	=	<u>170,00 m²</u>
Gesamt ca.			<u>340,00 m²</u>

Anbau m. Schlafzimmer/Garage

Erdgeschoss	7,65 + 10,42 / 2		
	x 6,50	=	<u>58,73 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. Die mit Rollläden verdunkelten Räume und die Räume im Dachgeschoss werden nicht beschrieben.
Bauweise	Massivbauweise
Fundamente	Beton B 120 / Anbau - gem. Statik
Geschossaußenwände	17,5 cm KSV, 5 cm Luftschicht, 11,1 cm VMS rot - d= 34 cm Anbau: Wohnber. d= 36,5 cm KSV 1,8/150 III / Garage d= 24 cm 1,8/150 II 11,5 cm VMZ 1,4/150 rot, 2 x 1,5 Styropor, 17,5 - 24 cm KSL 1,4/150/II
Fassade	Rotklinker, grau gefugt
Zwischenwände	Tragende: Anbau - 11,5 - 24 cm KSL 1,4/150 II Nicht tragende: Wohnhaus - 11,5 cm KSL
Decken	Holzbalken mit Einschub (Schlackenwolle), unters. Putz, oben Rauspund Anbau - Stahlbeton gem. Statik
Dach/Dachdeckung	Walmdach, Holzbalkenkonstruktion, anth. Betondachsteine, Dachüberstände ca. 50 cm, unterseitig mit weißen Kunststoffplatten in Holzoptik. Angebauter Bereich von 1976 mit Pultdach, aufgekeiltes Flachdach mit Teerpappenabdeckung. Veranda mit Flachdach.
Treppe ins Dachgeschoss	Offene Holzgangentreppe mit Holzgeländer, Seitenwände Kork
Haustür	Holztür, ebenerdiger Zugang
Rückwärtige Tür v. Flur	Kunststofftür
Fenster	Überwiegend ältere, isolierverglaste Holzfenster, z.T. mit Sprossen, seitlich mehrere Ornamentfenster, Fenster neben Haustür mit Butzenverglasung, mind. 1 Fenster zur Straße ist blind, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster
Innentüren	Weißer Stiltüren in Holzumfassungszargen, z.T. mit Lichtausschnitt
Heizung	Gasheizung, Rippenheizkörper mit Thermostaten
<u>Erdgeschoss</u>	
Küche	Helle beige Bodenfliesen, beige ca. 1,50 m hohe Wandfliesen mit Dekoreinsätzen. Ältere Einbauküche mit 2 Zeilen, dunkle Vollholztüren und Blenden, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, melierte Arbeitsplatte, Cerankochfeld, Backofen, ein Hochschrank mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Zugang zu kleiner Speisekammer
Flur	Großformatige, helle, quadratische Bodenfliesen diagonal verlegt, hier Treppe ins Dachgeschoss, Ausgangsmöglichkeit nach draußen, Zugang zur Garage

Gäste-WC	Großformatige, helle Bodenfliesen, ca. 1,60 m hohe, helle Wandfliesen, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten
Wohn-/Esszimmer	Stäbchenparkett, Decke Holzvertäfelt, große Fenster mit tiefen Fensterbänken, gemauerter Kamin mit geschlossener Brennstelle
Schlafzimmer	Parkettfußboden, decke hell verkleidet
Zimmer	Fußboden ohne Belag
<u>Dachgeschoss</u>	Gem. Grundrisszeichnung befinden sich im Dachgeschoss 2 Zimmer, Duschbad und Flur.
<u>Garage</u>	Elektrisch betriebenes Gliedertor, rückwärtig Ausgang zum Garten über eine FH-Tür
<u>Veranda/Abstellraum</u>	Nachträglich hergestellt, Massivbauweise mit einem breiten Schiebetürelement zur Terrasse, innen Waschbetonplatten, Decke Holz vertäfelt, sichtbare Balkenlage verglaste Weserwabensteine zur Terrasse, Stromanschluss vorhanden, Zugang nach vorne zu einem überdachten Bereich

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus bietet ein großes Raumangebot und somit Platz auch für größere Familien. Der Ausstattungszustand hinsichtlich Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Küche und Bad ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß und muss erneuert werden, ebenso die Fenster. Hervorzuheben ist die ruhige Wohnlage mit dem blickgeschützten Garten und der sonnigen Ausrichtung.
Hausbock /Schwamm	Mangels Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Die Lage am Ende der Sackgasse mit Südausrichtung kann innerörtlich als sehr gut klassifiziert werden. Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnhäuser ähnlicher Bauart.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einstellen. Außerdem konnte das Haus von innen nicht besichtigt werden, weshalb Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen vorhanden sein könnten. Dies birgt ein Kostenrisiko.
Drittverwendung /Marktchancen	Es handelt sich um ein großes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage, das für Familien gut geeignet ist. Hierfür besteht generell Nachfrage, jedoch haben die Preise in den vergangenen 3 Jahren aufgrund gestiegener Zinsen und weiterer geänderter Marktbedingungen nachgegeben. Die Verkäuflichkeit zu marktgerechten Konditionen wird aktuell als durchschnittlich eingestuft.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>

Bodenwert	<p>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.</p>
Verfahrenswahl	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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	Münsterdorf
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	072BW034
Bodenrichtwert	150 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Bemerkungen zur Lagekorrektur

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks und die Südausrichtung von Garten und Terrasse erfolgt ein sachgerechter Zuschlag von 10% auf den Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		150,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	17.02.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	gut	1,100	siehe Erläuterungen
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			165,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	829	136.785,00 €	
Bodenwert rd.			137.000,00 €	

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 1965 fertiggestellt und ist somit 60 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren. 1976 erfolgte der Anbau der Garage und eines Schlafzimmers. Restnutzungsdauerverlängernde Maßnahmen haben in den letzten Jahrzehnten nach äußerem Eindruck nicht stattgefunden. Unter Berücksichtigung des Alters, der Beschaffenheit und des Zustands schätze ich die Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen zu: 25 Jahre

Diese kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn Instandhaltungsmaßnahmen und Renovierungen vorgenommen werden, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Zustand herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen werden im Kap. 16 – Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben Modernisierungsmaßnahmen, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach sich ziehen würden.

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Münsterdorf und auch benachbarte Regionen haben keinen Mietenspiegel.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB 23) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist für die Amtszugehörigkeit Breitenburg der mittlere Mietzins für 150 m² große Wohnungen angegeben zu 6,15 €/m².

Mieten für Einfamilienhäuser sind erfahrungsgemäß höher, aber das Haus ist überdurchschnittlich groß und mit zunehmender Größe sinkt erfahrungsgemäß etwas der durchschnittliche Mietzins, jedoch ist die Lage bevorzugt. Zusammenfassend erfolgt die Berechnung auch unter Berücksichtigung des Ausbau- und Erhaltungszustandes mit einem Mietzins von 6,00 €/m².

Hierin enthalten sind sämtliche Nebenflächen einschl. Veranda und Garage.

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.

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. 150 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,87 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $2,9\% \times 0,87 = \text{rd. } 2,5\%$

Folgende Kriterien sind bei der Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes ausschlaggebend und werden mit Zuschlägen (negative Auswirkung) und Abschlägen (positive Auswirkung) bedacht:

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)⁴.

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

⁴ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	214	6,00	1.284,00	
ink. Garage und Nebenflächen				
	214		1.284,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				15.408,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 €	/m ²	2.996,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 €	Stück	359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		308,16 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,77%	3.663,16 €
vorläufiger Jahresreinertrag				11.744,84 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				11.744,84 €
Liegenschaftzinssatz		2,5 %		
Bodenwert(anteil)			137.000,00 €	
./.. Bodenwertverzinsung				3.425,00 €
Gebäudeertragsanteil				8.319,84 €
x Barwertfaktor			18,42	153.251,45 €
+ Bodenwert				137.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				290.251,45 €

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 Liegenschaftzinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftzinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftzinssatz, 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 Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftzinssatz 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) eingliedert 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 Sachwertfaktors⁵. 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:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

- 1.23 – Anbau mit Zimmer und Garage
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- Flach geneigtes Dach

⁵ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21 - EFH	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs	€/m²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände			1,00			23	204
Dach		0,50	0,50			15	124
Fenster und Außentüren		1,00				11	85
Innenwände und -türen		0,80	0,20			11	87
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	85
Fußböden		0,80	0,20			5	40
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	69
Heizung			1,00			9	80
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	50
Kostenkennwert in €/m²	695	770	885	1.065	1.335	100	824
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							824
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	824
Gebäudeart nach NHK 2010: 1.23 - Anbau	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs	€/m²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände			1,00			23	212
Dach			1,00			15	138
Fenster und Außentüren			1,00			11	101
Innenwände und -türen			1,00			11	101
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	101
Fußböden			1,00			5	46
Sanitäreinrichtungen			0,00			9	0
Heizung			0,50			9	41
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	52
Kostenkennwert in €/m²	720	800	920	1.105	1.385	100	792
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							792
ber. Kostenkennw. an dieser Gebäudeart						100	792

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Anbau/Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	25	25
Alterswertminderung linear in Prozent	%	69	69
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	824	792
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2024	Faktor	1,847	1,847
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.522	1.463
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	340	59
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	517.480	86.317
Alterswertminderung linear in Euro	€	-357.061	-59.559
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	160.419	26.758
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Veranda	€	5.000	
Kamin	€	500	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	165.919	26.758
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	192.677	

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	137.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	192.677,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	334.677,00 €

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.	150 €/m ²
Sachwertspanne ca.	300.000 - 350.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,01 - 1,04

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 15-25%. 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
334.677,00 €	x	0,87	291.168,99 €

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.

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.

Das Haus ist hinsichtlich des von außen sichtbaren Innenausbaus renovierungsbedürftig und wenig instandgehalten, außerdem müssen blinde Fenster ausgetauscht werden.

Der Ausbauzustand ist bereits durch die Wahl der Standardstufe und der Restnutzungsdauer gewürdigt, jedoch müssen Kosten berücksichtigt werden, die einen bewohnbaren oder vermietbaren Zustand gewährleisten.

Es ist marktgerecht, einen Abzugsbetrag auf der Grundlage der Wohnfläche vorzunehmen in Höhe von 200 €/m².

Wfl. 214 m² x 200 €/m² = rd. 43.000,00 €

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 sehr wahrscheinlich erheblich höhere Kosten.

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	290.251,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-43.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	247.251,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	291.169,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-43.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	248.169,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Münsterdorf Blatt 44, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Beide Berechnungen führen zu einem ähnlichen Ergebnis, dies bestätigt die Richtigkeit der Berechnungen.

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:

250.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)



Torsten Kühl

Uetersen, 04.04.2025 tk/kk





1.

Straßenansicht



2.

Dito



3.

Rückwärtige Ansicht



4.

Westliche Ansicht



5.

Dito mit Veranda



6.

Veranda-Anbau



7. Östliche Seitenansicht



8. Außentür



9. Dito



10. Hinter Veranda



11. Garten



12. Dito



13.

Hauseingang



14.

Wohnzimmer



15.

Dito



16.

Esszimmer



17.

Dito



18.

Küche



19.

Zimmer



20.

Zimmer



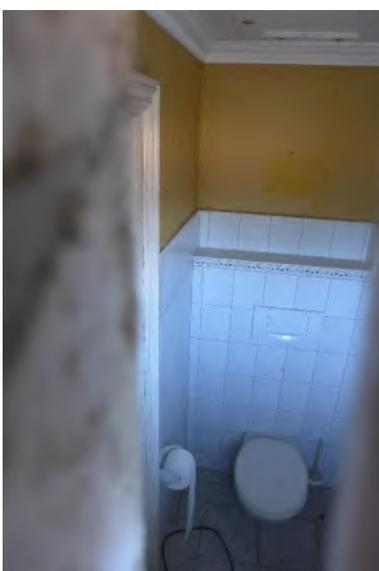
21.

Flur/Treppe ins DG



22.

Dito



23.

Gäste WC



24.

Heizungsanlage



25.

Veranda innen



26.

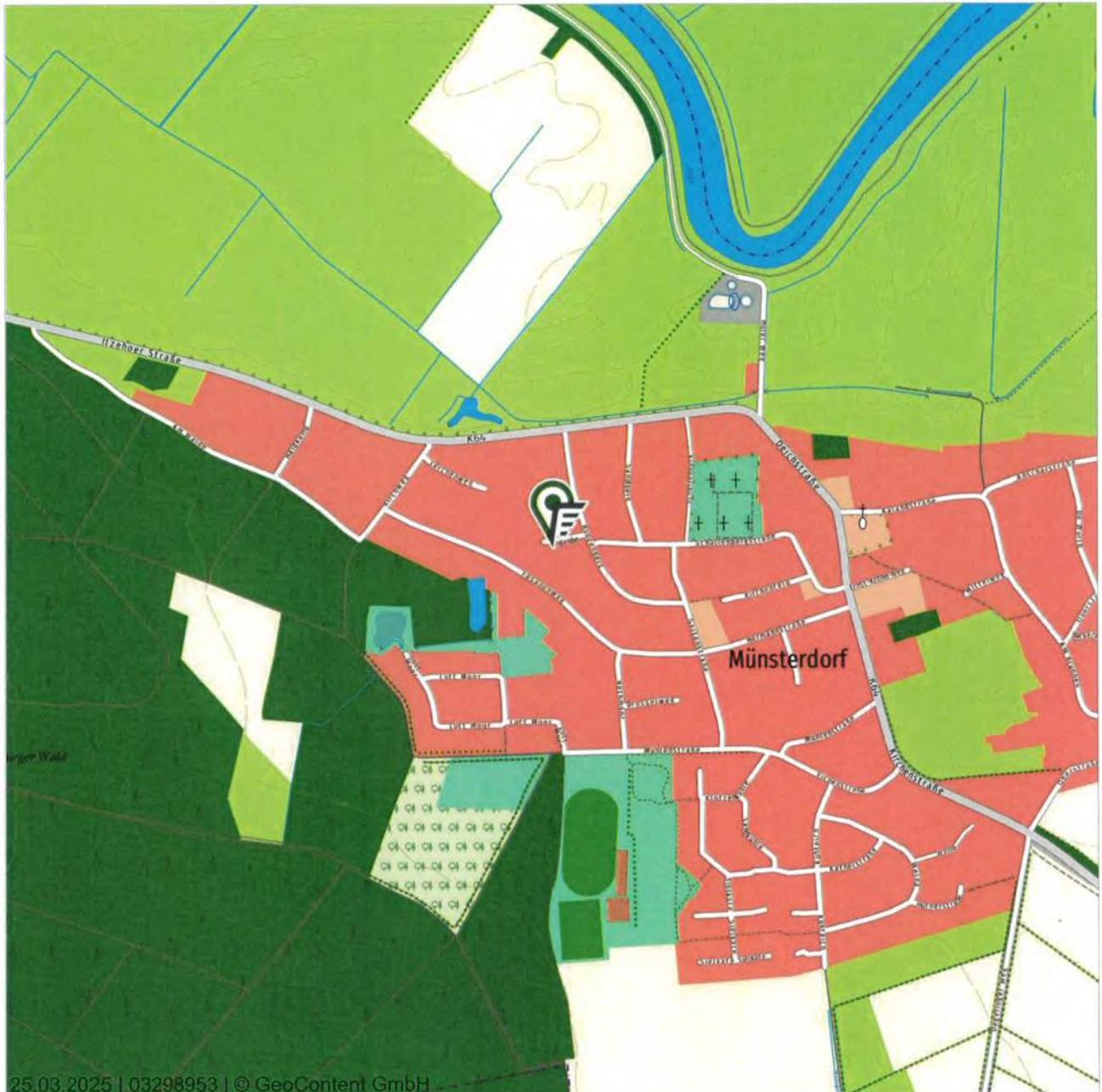
Marode Fenster

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25587 Münsterdorf, Kleiner Rungenberg 5



geoport



25.03.2025 | 03298953 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.12.2024

Flurstück: 8/11
Flur: 3
Gemarkung: Münsterdorf

Gemeinde: Münsterdorf
Kreis: Steinburg

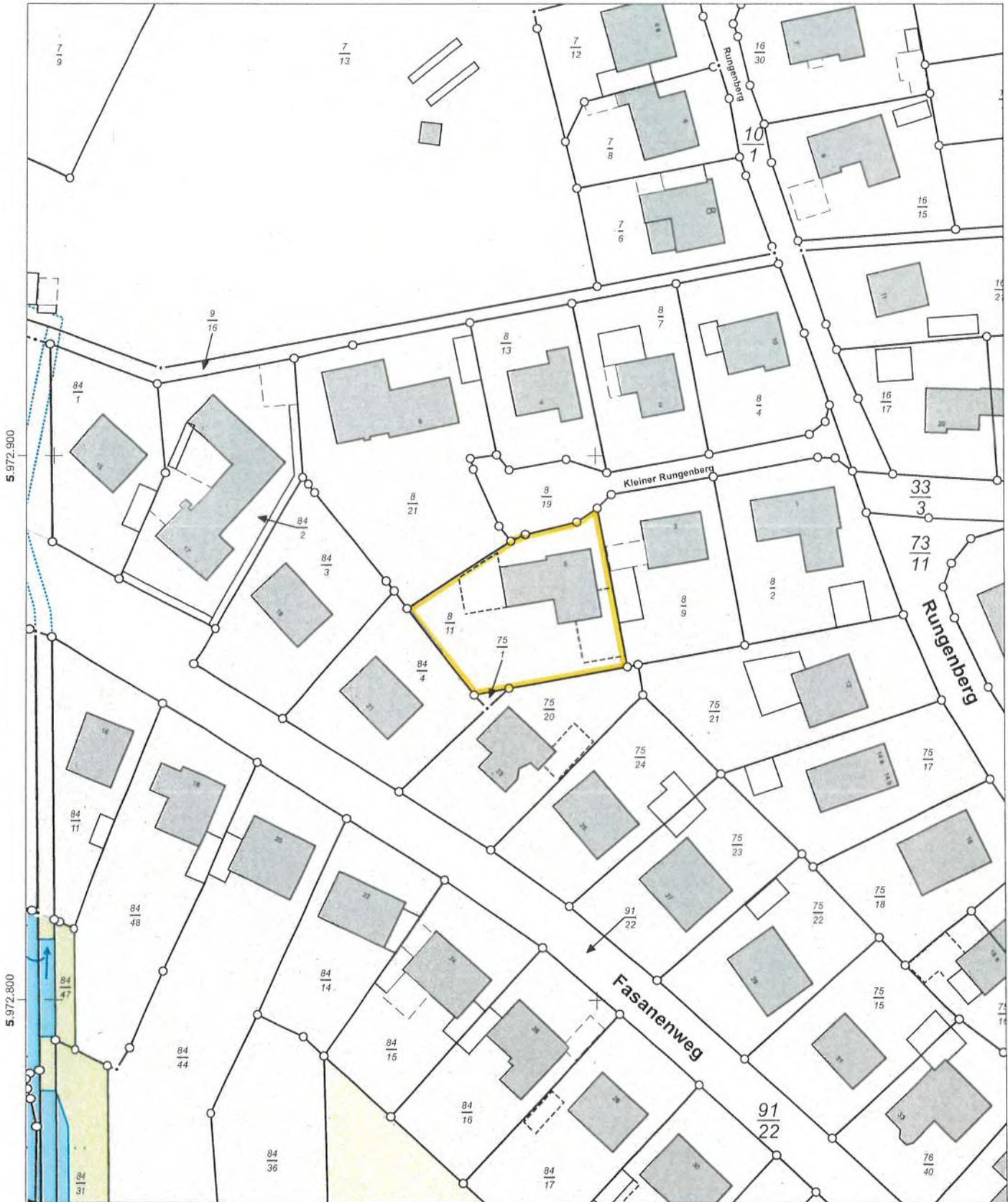
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Flurkarte 1 : 1.000)
E-Mail: Poststelle-



32.535.000

32.535.100

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



x 2/3

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss:

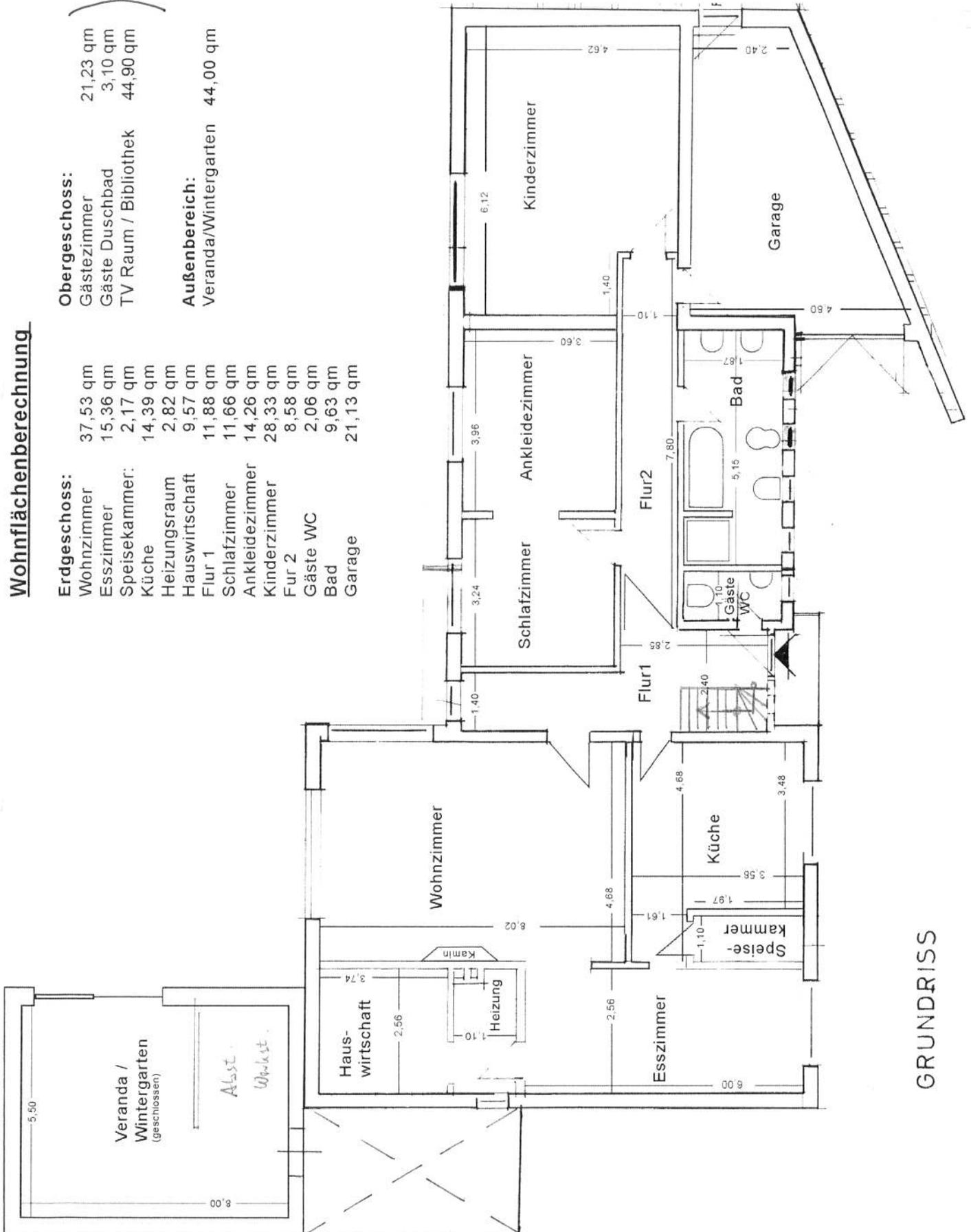
Wohnzimmer	37,53 qm
Esszimmer	15,36 qm
Speisekammer:	2,17 qm
Küche	14,39 qm
Heizungsraum	2,82 qm
Hauswirtschaft	9,57 qm
Flur 1	11,88 qm
Schlafzimmer	11,66 qm
Ankleidezimmer	14,26 qm
Kinderzimmer	28,33 qm
Fur 2	8,58 qm
Gäste WC	2,06 qm
Bad	9,63 qm
Garage	21,13 qm

Obergeschoss:

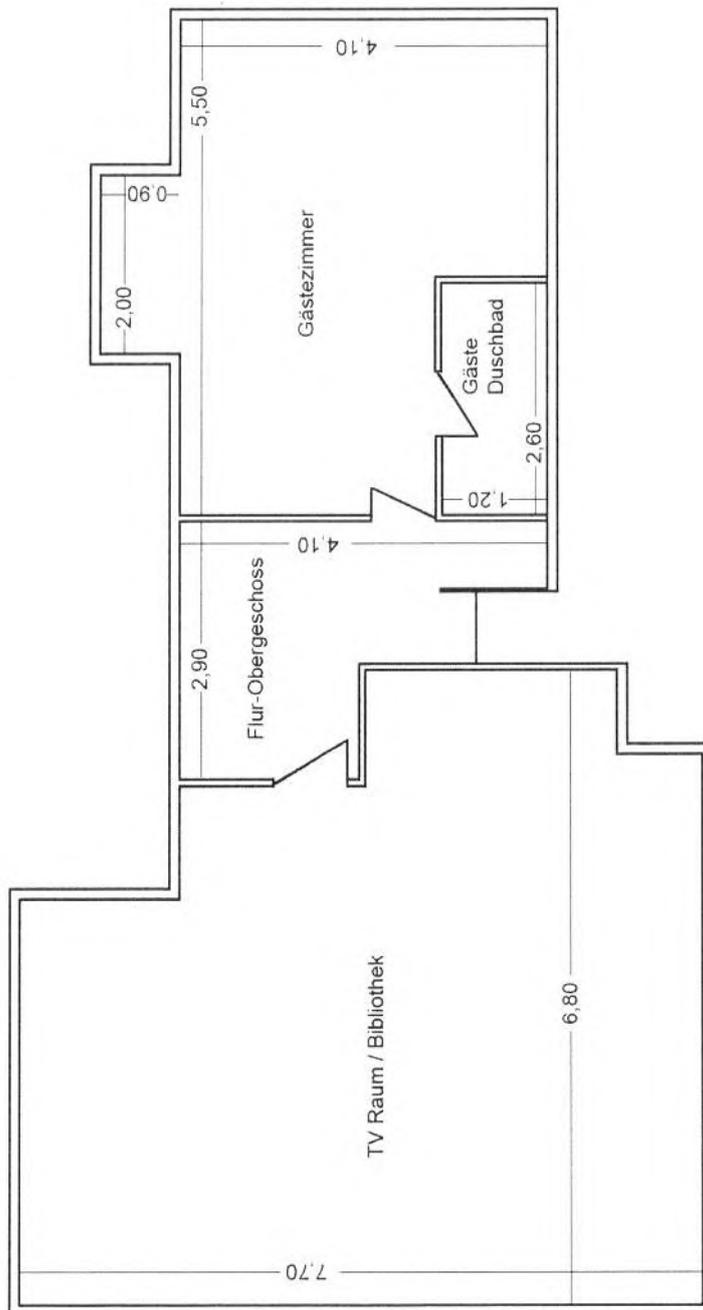
Gästezimmer	21,23 qm
Gäste Duschbad	3,10 qm
TV Raum / Bibliothek	44,90 qm

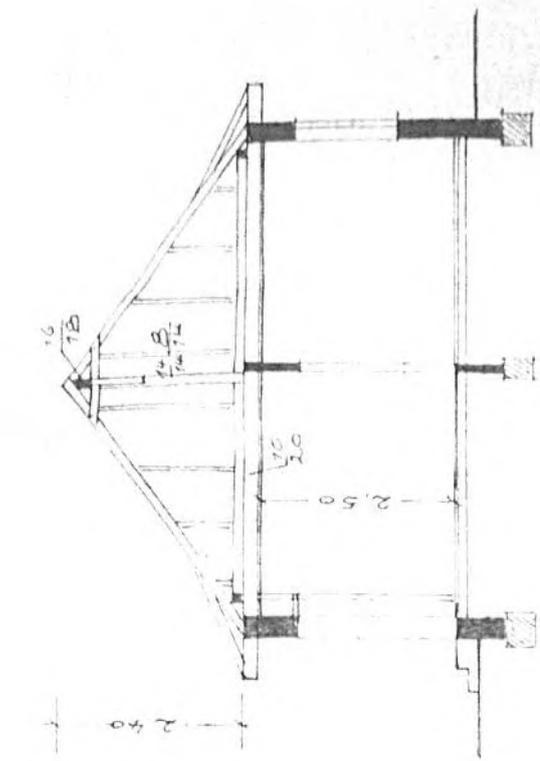
Außenbereich:

Veranda/Wintergarten	44,00 qm
----------------------	----------

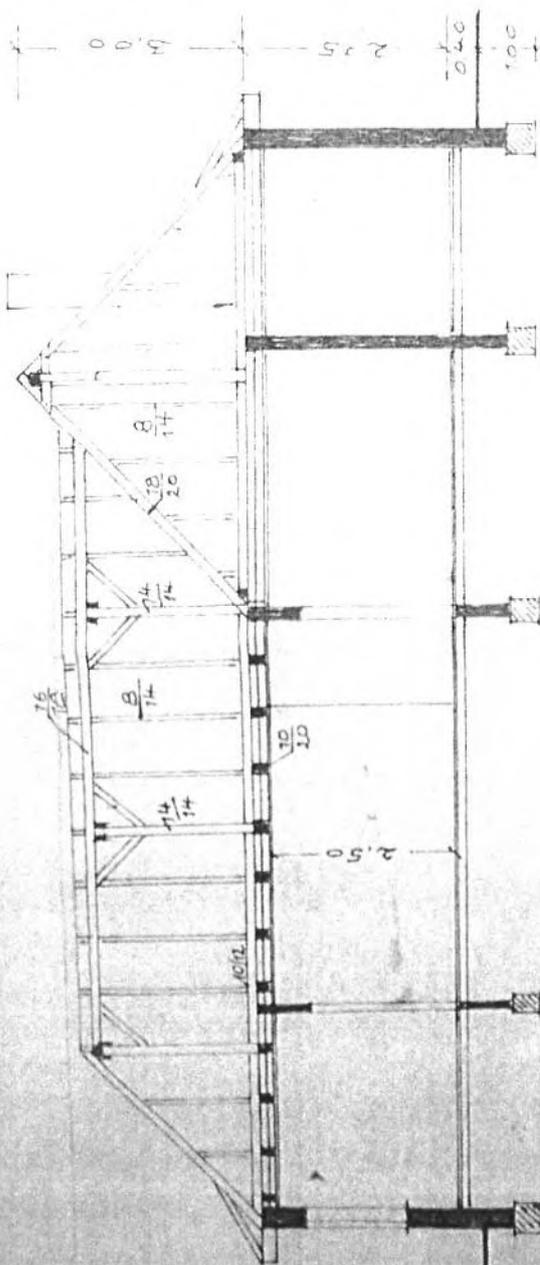


GRUNDRISS





SCHNITT C-D



SCHNITT A-B

Die Übereinstimmung des Lageplanes
mit der Örtlichkeit wird bescheinigt:

Breitenburg, den 20. Mai 1963
Amtsverwalter des Landes Breitenburg
Ortliche Ordnungsbehörde



I. A.

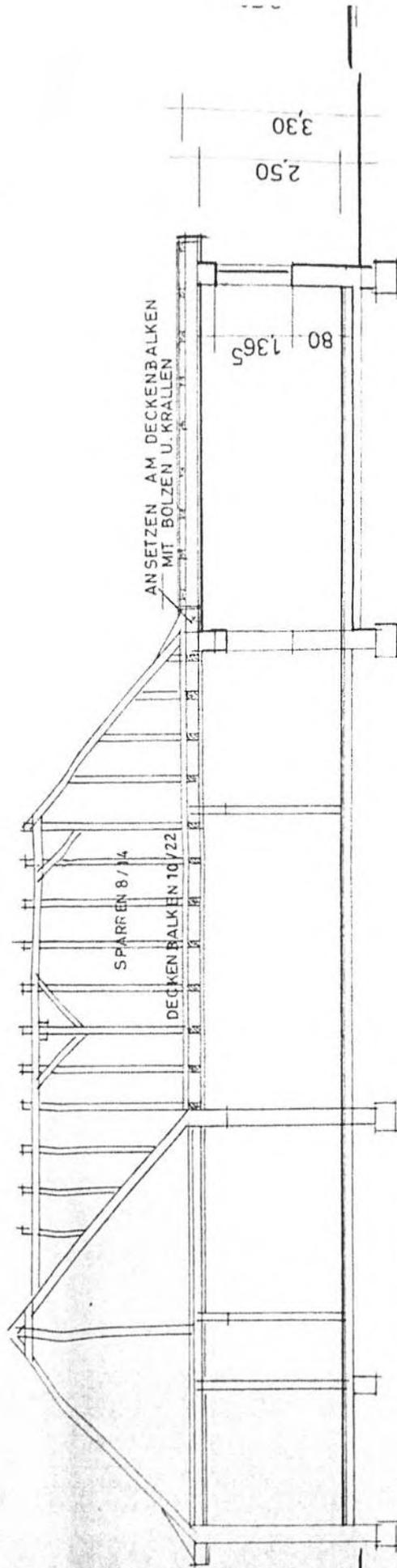
[Signature]
Amtsschreiber
(Amtsleiterinspektor)

MÜNSTERDORF DEN 20

BAUMER

UNGENBERG

6,00
BFC



SCHNITT A

ANBAU EINES ZIMMERS:

- DACHAUFBAU: KALTDACH
- KIESPRESSUNG
- DECKANSTRICH
- DURITIA V 13
- BISOTEKT GV K 90
- DURITIA V 11
- 24 SPUNDSCHALUNG
- DECKENBÄLKEN GEM. STATIK
- WÄRME DÄMMUNG 2 x 100 mm GLASWOLLE MATTE

EINER GARAGE:

- DACHAUFBAU: GLEICH
- WANDAUFBAU: "
- FUSSBODEN: Z-ESTRICH
- MIT 1,5 % GEFÄLLE ZUM TOR
- AUF BETONDECKE

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50

mit Anleitungsbeispiel

Umbaukellerung: Nichtzutreffendes streichen

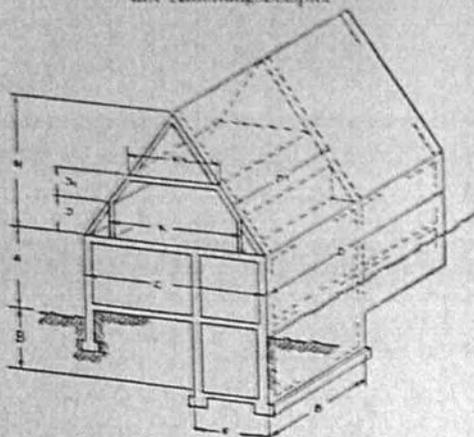
(1/2, 3/4, 2/2, 3/2, 3/4, 0)

Dachstuhl: Nichtzutreffendes streichen

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

Belauene Fläche:

qm



Vollgeschoss + Kellergeschoß

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

Bei Teilunterkellerung:

$$D \cdot C \cdot A$$

Vollgeschoss + Sockel

$$6 \cdot 15,75 \cdot 7,50 + 6,75 \cdot 4,50 \cdot 3,10 =$$

Hauptgebäude	Nebengebäude
--------------	--------------

= 460,38 m³

Bei Teilunterkellerung:

Kellergeschoß — Sockel

$$G \cdot F \cdot B$$

Dachgeschoß
ausgebauter Teil

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

Dachgeschoß
nicht ausgebauter Teil

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

$$\frac{1}{3} \cdot (15,75 + 10,40 \cdot 7,50 \cdot 2,40 +$$

$$\frac{4,70 + 8,20 \cdot 6,75 \cdot 3,00}{2})$$

umbauter Raum im einzelnen

= 511,66 m³

Für Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen

umbauter Raum zusammen

davon gewerblicher Teil²⁾

= 512,00 m³

= m³

Der Architekt

15. 1963

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.

Betr.: Raumnahme: Neubau - Umbau - Anbau

Bauvorhaben:

Alt:

Bauherr:

Bauort:

Münsterdorf

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50

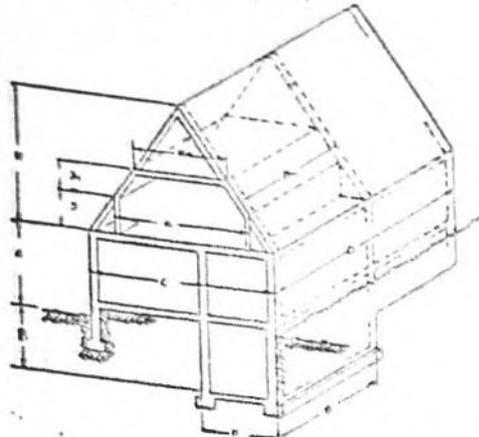
mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen

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

Dachstuhl: Nichtzutreffendes streichen

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



Bebaute Fläche:

qm

Vollgeschoss + Kellergeschos

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

Bei Teilunterkellerung:

Vollgeschoss + Sockel

$$D \cdot C \cdot A$$

1 Zimmer 5,25 x 6,50 x 3,30 =

112,63

1 Garage 2,40 + 5,10/2 x 6,50 x 2,50 =

m²

60,95

m²

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschos - Sockel

$$G \cdot F \cdot B$$

Dachgeschos
ausgebauter Teil

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

Dachgeschos
nicht ausgebauter Teil

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

umbauter Raum im einzelnen =

112,63 m²

60,95 m²

Für _____ Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen =

umbauter Raum zusammen =

davon gewerblicher Teil²⁾ =

Münsterdorf

den 10.9.1974

Der Architekt

¹⁾ Für jedes verschiedene Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die
²⁾ Berechnungen sind in verschiedenen Berechnungen als Anlage beifügen.
Die Berechnungen sind an einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.

Baubeschreibung

für den Neubau eines 1 fam. Wohnhauses
in Münsterdorf

Bauherr [REDACTED] Straße [REDACTED]

1. Baugrund
§ 62 LBO

2. Fundamente
§ 62 LBO Beton B 120

3. Kellermauerwerk
Abschn. XIII LBO

4. Aufgehendes Mauerwerk
Abschn. XIII u. XIV LBO
34 cm stark
innen 17,5 cm K.S.V.
55,0 cm Luft
außen 11,1 cm Vorm. Steine *grvk*

5. Nichttragende Wände 11,5 cm K.S.L.

6. Isolierung
§ 62 LBO spe. Pappe 500er

7. Decken
Abschn. XV LBO
Holzbalken mit Einschub (Schlackenwolle)
unters. Putz, oben Rauksund

8. Fußböden
§ 134 LBO
P.V.C.
Küchen und Bad Terrazzo / Garage Heizung u. Ölkeller
Zement

9. Ansicht
Abschn. XXIV LBO und
Ortsatzung zum Schutze
des Stadtbildes vom 28. 9. 1950

10. Treppen
Abschn. XVII LBO ausziehbare Patenttreppe

11. Dach
Abschn. XVI LBO

Frankf. Pfannen *braun*

12. Schornsteine
Abschn. XIX und XX LBO

für Ölheizung 20x 20 cm lewer
für Lüftung 14/20 cm

13. Heizung
Abschn. XVIII LBO

Ölheizung

14. Badebeheizung
(TVR Gas beachten)
§ 93 LBO

wie vor

15. Ent- und Bewässerung
Abschn. XXI und XXII LBO

einfach, in den Wohnräumen doppelte Ver-lasung

16. Fenster, Türen
§ 133 LBO

17. Sonstiges
(Nebengebäude, Abbruch,
Abweichung von der
Bauordnung)

Genehmigt durch Bauschein
Nr. 117 200 / 3 - 9.7.53

geprüft
- 5.7.53
Itzehoe, den



Der Bauherr

Der Landrat
des Kreises Steinburg
Kreisverwaltungsbehörde
Itzehoe

Der Architekt oder Unternehmer

str.: Baumaßnahme: Neu-
Bauherr: Herlitz

Lfd. Nr.	der lumen	Anzahl
1	3,30*3,30	
2	3,24*3,30	
3	3,34*3,00	

Gemeinde Mü
Gemeinde

Hiermit stimme
wohnhaltig in
seinem Baugrunderwerb
Grundbuch Mü
Gemarkung Mü
gemäß anliegen

Itzehoe, den 15. 8. 53

besiegt durch Schwach-Denk-Kritik

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.

2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.

3. Punkte 17 bis 21: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in der für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Baubeschreibung

zflächen
me Gew. Wirtschaft

01 Bauherr	[redacted] e		
02 Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	Münsterdorf, Rungenberg		
03 zum Bauantrag vom	10.9.1974		
04 Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	1 Zimmer, 1 Garage		
05 Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung			
06 Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> in Ausführung	<input type="checkbox"/> vorgesehen
07 Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden als	<input type="checkbox"/> vorgesehen als	
	<input type="checkbox"/> Mischsystem	<input type="checkbox"/> Trennsystem	<input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal
	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Sammelgrube (abflußlos)	<input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
08 Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden		<input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen
	<input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden		<input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
09 Elektrische Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> vorgesehen	
10 Gasversorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> vorgesehen	
11 Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.11 bis 2.13)	Sandboden 2 kp/cm ²		
12 Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	festgewachsen		
13 Pfahl- bzw. Plattengründungen	Platten		
14 Grundwasserstand	5, -m unter Terrain		
15 Drainageart			
16 Gebäude-Rohbau	gem. Statik		
17 Fundamente			
18 Wände Keller Außenwände, Sockelhöhe über Gelände	36,5 KSV 1,8/150 III 24 KSL 1,8/150 II		

<p>Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau b) Material und Farbe</p>	<p>11,5 VMZ 1,4/150 rot 2 x 1,5 Styrophor 17,5 - 24 KSL 1,4/150 II</p>	<p>Da Kon</p>
<p>_____ Obergeschoß a) Wandaufbau b) Material und Farbe</p>		<p>Eind Dach Spitzl</p>
<p>_____ Obergeschoß a) Wandaufbau b) Material und Farbe</p>		<p>Absei Trep (Ausfüh Geländ Au</p>
<p>Dachgeschoß (Giebel, Drempe) a) Wandaufbau b) Material und Farbe</p>		<p>Kel Ges</p>
<p>Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Brandwände</p>		<p>Bode chor usführung gfs. Zula</p>
<p>Zwischenwände a) tragende b) nicht tragende</p>	<p>11,5 - 24 KSL 1,4/150 II</p>	
<p>Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag) Kellerdecken</p>	<p>Stahlbeton gem. Statik</p>	<p>chutz Grundw Feuchtig</p>
<p>Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen</p>		<p>Holzsché</p>
<p>Wohnungs(trenn)decken</p>		<p>Korrosion Feuer (Dit</p>
<p>Decken über Durchfahrten</p>		<p>Blitz (Blitz bäuda-Aus nster erial, Konstru</p>

Konstruktion

Holzbalken gem. Statik

Eindeckung (Material und Farbe)

Pappeindeckung

Dachschindeln, Decken unter Spitzbögen

Absenkenwände

Treppen
(Ausführung mit Angaben bei der
Geländeraushebung)
Außentreppen

Kellertreppen

Geschoßtreppen

Boden- u. Spitzbodentreppen

Schornsteine
Ausführung, Querschnitt, wirksame Höhe
(ggfs. Zulassung angeben)

Schutz gegen
Grundwasser (DIN 4031 u. a.)

Sperrpappe 3 x Isolieranstrich

Feuchtigkeit (DIN 4117)

Holzschäden (DIN 68800 u. a.)

chem Holzschutz gem. DIN

Korrosion (DIN 1050 u. 4115)

Feuer (DIN 4102)

Blitz (Blitzschutzanlage ABB)

Gebäude-Ausbau

Fenster
Material, Konstruktion und Verglasung

Holzfenster mit Isolierverglasung

Basics - Landkreis (Gemeinde)

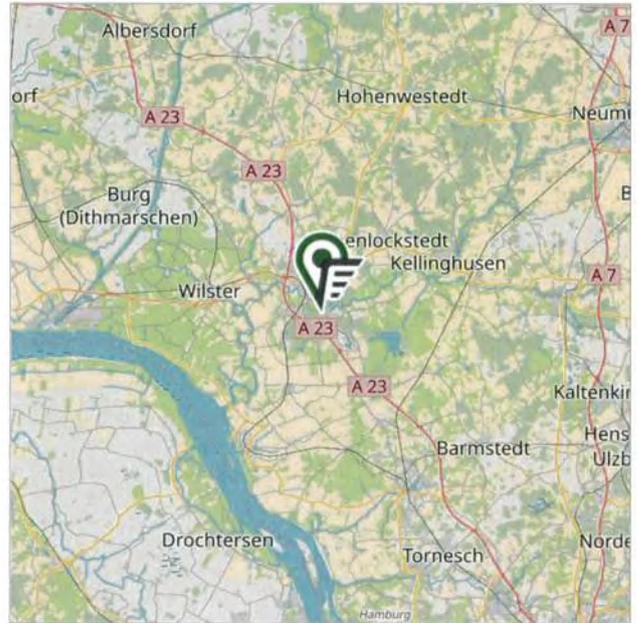
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (1.873)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25587
Gemeindegeschlüssel	01061072

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

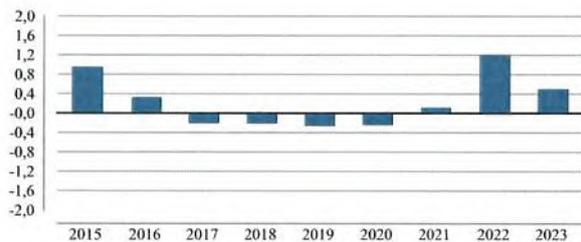
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

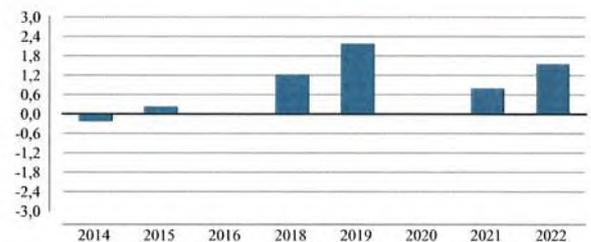
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



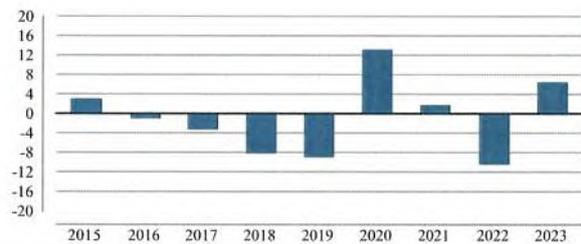
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



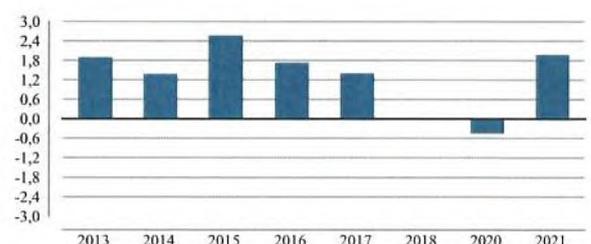
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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