

# WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
für das Grundstück bebaut mit Wohn- und Gewerbeobjekt  
Neue Straße 1/Feldschmiedekamp 28, 25524 Itzehoe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 35/24
Ortstermin	26.02.2025
Bewertungsstichtag	26.02.2025
Erstellungstag	07.04.2025
Verkehrswert	75.000,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang .....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen .....	5
7. Haftung des Sachverständigen .....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch .....	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse .....	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1. Baurecht.....	9
9.2. Beiträge und Abgaben.....	9
9.3. Baulasten.....	10
9.4. Denkmalschutz .....	10
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6. Altlasten/Altstandort .....	10
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	11
10. Lagemerkmale .....	12
10.1. Großräumige Lage .....	12
10.2. Kleinräumige Lage .....	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	13
12.1. Flächen und Maße.....	14
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung .....	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	17
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren .....	18
14.1. Bodenwertermittlung.....	19
14.2. Restnutzungsdauer .....	21
15. Ertragswertverfahren .....	22
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	22
15.2. Liegenschaftszinssatz .....	22
15.3. Barwertfaktor .....	23
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV .....	23
15.5. Ertragswertberechnung .....	24
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren .....	25
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
16.1. Verfahrensergebnisse und Fazit .....	27
17. Verkehrswert (Marktwert) .....	28

Fotos

29-44

### 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. Grundrisse Gebäude Neue Straße 1 – alt (6 Seiten)
4. Grundrisse Gebäude Feldschmiedekamp 28
5. Energieausweis für Teilfläche Neue Straße 1 (4 Seiten)
6. City Basics Itzehoe

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	44
Anzahl der Fotos	48

## 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 14.01.2025 beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 3041 im Bestandsverzeichnis Nr. 2 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Außerdem soll das in Abt. II Nr. 4 eingetragene Recht gesondert bewertet werden.

Das Grundstück ist bebaut mit 2 Gebäuden. Im vorderen Gebäude – Feldschmiedekamp 28 befindet sich im Erdgeschoss ein griechischer Imbiss/Lieferdienst und im Obergeschoss eine Wohnung, die nicht besichtigt werden konnte.

Im Gebäude Neue Straße 1 wurde bis vor 20 Jahren eine Schlachtereibetriebe betrieben. Die Räume stehen seitdem leer und befinden sich in einem desolaten Zustand. Oberhalb eines Teilbereiches befindet sich eine Wohnung mit einem separaten Eingang vom Innenhof. Auch diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Der gewonnene Gesamteindruck vermittelt einen unterdurchschnittlich instandgehaltenen Zustand mit erheblichem Sanierungsbedarf, weshalb geprüft werden muss, ob eine Sanierung wirtschaftlich ist oder ggf. ein Abriss für eine Neubebauung die wirtschaftlich bessere Lösung darstellt.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	17.01.2024	
Auftragseingang	23.01.2024	
Besuchsankündigung	28.01.2025	für 26.02.2025
Besichtigungsdatum	26.02.2025	
Bewertungsstichtag	26.02.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Mieter Gewerbeinheit Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Teil-Innen- und Außenbesichtigung  Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war trotz Ankündigung nicht möglich.	

## 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 konnte keine Innenbesichtigung der vermieteten Wohnungen durchgeführt werden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis 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.



## 8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

### Neue Straße 1

Mietgegenstand                      Räume der ehemaligen Schlachtereier  
 Leerstand seit vielen Jahren nach Aufgabe des Betriebes.  
 Aufgrund des Zustands nicht vermietbar

Mietgegenstand	2-Zimmer-Wohnung, OG
Mieter	
Miethöhe	320,00 mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	105,00 mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.06.2021
Mietende	Unbefristet
Kaution	640,00 €

### Feldschmiedekamp 28

Mietgegenstand	Feldschmiedekamp - Imbiss und Nebenräume
Mieter	
Miethöhe	1.050,50 mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	210,00 mtl. Vorauszahlung
Umsatzsteuer	239,50 mtl.
Mietbeginn	15.01.2024
Mietende	Für die Dauer von 5 Jahren kann das Mietverhältnis nicht ordentlich gekündigt werden. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit jeweils um 5 Jahre, falls nicht eine der Parteien vor Ende der Festmietzeit gegenüber der anderen Partei schriftlich dieser automatischen Verlängerung des Mietverhältnisses widerspricht.
Kaution	4.500,00 €

Mietgegenstand	Wohnung/Büro OG Für diese Wohnung und den kleinen Büroraum liegen keine Mietverträge vor.
----------------	--

## 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	B-Plan Nr. 73 vom 13.02.1997 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Besonderes Wohngebiet (WB) Durch die textl. Festsetzungen Nr. 1.3 &amp; 1.4 des B-Planes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO 1990) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 &amp; 3 Bau NVO 1990 (Vergnügungsstätten &amp; Tankstellen) ausgeschlossen</li><li>• Max. 2 Vollgeschosse</li><li>• GRZ 0,85 (Grundflächenzahl)</li><li>• Abweichende Bauweise, die der geschlossenen Bauweise entspricht, jedoch abweichend mind. einseitig ein Grenzabstand von mind. 1,20 m einzuhalten ist.</li><li>• Vorderseitig Baulinie entlang der Straßen Neue Straße und Feldschmiedekamp. Von den Baulinien darf gem. textl. Festsetzung 2.2 durch Vor- und Rücksprünge ausnahmsweise um 0,40 m abgewichen werden.</li><li>• Rückseitig Baugrenzen</li><li>• Geneigtes Dach</li><li>• Rückwärtige Gebäudefassaden sind zu mind. 10% der Gesamtfassade zu begrünen.</li><li>• Mind. 50% der Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden</li></ul>
---------------------	--

Angaben gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, vom 31.03.2025.

Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen
---------------------	----------------------------------

### 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, vom 30.01.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig und es werden bei zukünftigen Ausbaumaßnahmen keine Ausbaubeiträge mehr abgerechnet.  Außerdem teilte der Kommunalservice Itzehoe/Bereich Stadtentwässerung mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für das o.g. Grundstück abgegolten und Hausanschlusskosten nicht rückständig sind.
----------------	--

### 9.3. Baulasten

Allgemein	<p>Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaualast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaualast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe vom 30.01.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>

### 9.4. Denkmalschutz

Allgemein	<p>Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.</p>
Einstufung	<p>Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 02.04.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.</p>

### 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

### 9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	<p>Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).</p>
-----------	---

Beurteilung Am 06.02.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass derzeit 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.

Es liegt ein Energieausweis vom 14.10.2019 für ein Gebäudeteil im Gebäude Neue Straße vor (vermutl. Wohnung OG).

Endenergiebedarf: 392,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf: 436,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Gebäudeklasse H = ungünstigste Gebäudeklasse, energetisch nicht modernisiert

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

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

## 10. Lagemerkmale

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

### 10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Itzehoe, rd. 33.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 50 km und die Elbe knapp 20 km entfernt. Durch Itzehoe fließt die Stör, dem nordöstlichsten Zufluss der Elbe. Das Landschaftsbild ist durch die Störauen und deren landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sowie durch den nordöstlich der Stadt gelegenen Naturpark Aukrug. Die gute Infrastruktur und die Lage im nordwestlichen Grenzbereich der Metropolregion Hamburg machen die Stadt attraktiv.										
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) und Landstraßenanbindung an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland.										
Entfernungen mit KFZ <sup>3</sup>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Elmshorn</td> <td style="text-align: right;">31 km</td> </tr> <tr> <td>Pinneberg</td> <td style="text-align: right;">41 km</td> </tr> <tr> <td>Norderstedt</td> <td style="text-align: right;">59 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt/Flughafen</td> <td style="text-align: right;">60 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td style="text-align: right;">70 km</td> </tr> </table>	Elmshorn	31 km	Pinneberg	41 km	Norderstedt	59 km	HH-Innenstadt/Flughafen	60 km	Kiel	70 km
Elmshorn	31 km										
Pinneberg	41 km										
Norderstedt	59 km										
HH-Innenstadt/Flughafen	60 km										
Kiel	70 km										
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV <sup>4</sup> ) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Buslinienverkehr in die umliegenden Städte und Gemeinden.										
Wirtschaft	<p>Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung.</p> <p>In Itzehoe sind eine Vielzahl unterschiedlicher Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.</p>										

### 10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im Innenstadtbereich nördlich der Fußgängerzone
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (Grundschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien, Förderschulen, Waldorfschule), Regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe, Stadtzentrum mit Geschäften in unmittelbarer Nähe
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug wenige Kilometer entfernt.

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

<sup>4</sup> HVV im Internet unter [hvv.de](http://hvv.de)

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Eckgrundstück Neue Straße/Feldschmiedekamp</p> <p>Trapezform mit kleiner Einkerbung an der Westseite</p> <p>Grundstücksbreite ca. 16 m, Grundstückstiefe ca. 28 m i.M.</p> <p>Das Grundstück ist fast vollständig zu allen Seiten grenzbebaut.</p>
Erschließung	<p>Die Neue Straße ist Einbahnstraße ohne Zufahrtsmöglichkeit vom Feldschmiedekamp, ca. 4 m breit und asphaltiert, beidseitig verläuft ein schmaler, gepflasterter Gehweg mit Hochborden, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p> <p>Der Feldschmiedekamp ist ebenfalls Einbahnstraße, ca. 5,00 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, vor dem Grundstück 3 öffentliche Stellplätze (Parkdauer 2 Std. mit Parkscheibe)</p>
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Das Gebäude verfügt über eine Durchfahrt, unterhalb dieser sowie der Innenhof sind mit geschüttetem Beton befestigt – z.T. gerissen
Umfriedungen	Keine – fast vollständig grenzbebaut
Wohnumfeld	<p>Im näheren Umfeld überwiegend Altbauten mit Wohnnutzung, teilweise Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen. Das Bewertungsobjekt ist in geschlossener Bauweise nur Neuen Straße 3 hergestellt. Das Grundstück hat Ecklage zur Straße Feldschmiedekamp.</p> <p>Nebenan großes Gebäude der Sparkasse mit Tiefgarage. Auf gegenüberliegender Straßenseite neueres Mehrfamilienhaus, 2-geschossig mit Staffelgeschoss.</p>

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p><u>Neue Straße 1</u> 2-3-geschossiges Gebäude, Massivbauweise, überwiegend Flachdächer</p> <p><u>Feldschmiedekamp 28</u> 2-geschossiges Gebäude, Massivbauweise, Flachdach und Satteldach</p> <p>Vorder- und Hintergebäude sind nicht miteinander verbunden, 1-2 m voneinander entfernt</p>
Baujahr/Baugenehmigungen	<p>Das Gebäude Neue Straße 1 wurde für über 100 Jahren als Schlachtereier hergestellt. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.</p> <p>Das Baujahr des vorderen Gebäudes zum Feldschmiedekamp ist ebenfalls nicht bekannt. Es ist vermutlich über 80 Jahre alt.</p>

## 12.1. Flächen und Maße

**Wohn-/Nutzflächen** Flächenberechnungen für die Gebäude liegen nicht vor. Die Flächen werden daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen.

Die vorliegenden Zeichnungen des Gebäudes Neue Straße sind undeutlich und schwierig mit den aktuellen Örtlichkeiten abzugleichen. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten besichtigt werden. Die vorhandenen Grundrisse werden informativ beigefügt.

Die Flächen wurden überschlägig aus der Flurkarte entnommen und im Falle eines Aufmaßes können Abweichungen auftreten.

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

<b>Wohn-/Nutzflächen</b>	<u>Gebäude Neue Straße</u>	
	Ehem. Schlachtereie und Nebenräume EG ca.	188 m <sup>2</sup>
	OG und DG nicht begehbar und nutzbar	
	Wohnung OG (gem. Mietvertrag) ca.	58 m <sup>2</sup>
	<u>Gebäude Feldschmiedekamp</u>	
	Imbiss/Lieferservice EG	
	(14,02 x 9,14) – (0,85 x 4,25) = 125,53 x 0,8 ca.	100 m <sup>2</sup>
	Kellerraum	
	Wohnung/Büro OG	
	17,21 x 4,25 = 157,30 x 0,8 ca.	126 m <sup>2</sup>

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

**Allgemein** Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Die Ausführungen werden so beschrieben, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es konnten nicht alle Gebäudebereiche besichtigt werden. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

### Neue Straße1

<b>Nutzung</b>	EG, OG vorne, DG: Ehemalige Schlachtereie (besichtigt) OG hinten: 1 Wohnung (nicht besichtigt)
<b>Außenwände</b>	Mauerwerk
<b>Fassade</b>	Im Erdgeschoss zur Straße und seitlich gelbe Flachverblender, darüber Putzfassade mit Rissen, die verspachtelt wurden und erneut gerissen sind, Teilbereiche mit Rotklinker
<b>Decken</b>	Holzbalkendecken
<b>Dach/Dachdeckung</b>	Überwiegend Flachdächer, Teilbereiche mit Satteldach

<u>Erdgeschoss</u>	Im Erdgeschoss befinden sich unterschiedliche Räume einer ehemaligen Schlachtereierie, die seit 20 Jahren ungenutzt sind.
Fußboden	Rote Flachverblender, Betonfußboden
Decke	Holzbalkenkonstruktion, stark durchhängend und von Feuchtigkeit befallen, darüber provisorische Abdeckung der Decke mit Schalbrettern - laut Eigentümer nicht tragend  Starke Feuchtigkeitsschäden an der Decke, montierte Laufgestänge der ehemaligen Schlachtereierie
Wände	Deckenhoch gelblich gefliest
Kühlräume	Allseits gefliest
Sonstiges	Rückwärtig Doppelflügel Stahltür, darüber Glasbausteine  In Nebenräumen lagert Industrieschrott, u.a. alte Küchengeräte aus Metall, die entsorgt werden müssen.
<u>Obergeschoss</u>	
Nutzung	Hier wurde seinerzeit geräuchert
Treppe ins OG	Schmale Betonsteintreppe mit kurzen Auftritten
Fußboden	Betonfußboden auf Holzbalkendecke
Wände	Starke Feuchtigkeit, Schimmel
<u>Dachgeschoss</u>	Zugang über schmale Holzterppe vom OG zum DG – aufgrund von Einsturzgefahr wurde dieser Bereich nicht besichtigt. Auf dem Fußboden Späne als Hinweise auf starken Wurmbefall.
<u>Wohnung OG</u>	Keine Besichtigung ermöglicht
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster
Heizung	Gasheizung
<u>Feldschmiedekamp 28</u>	
Nutzungen	EG: Griechischer Imbiss (besichtigt)  OG: Wohnung und 1 Büroraum mit WC (nicht besichtigt)
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Zur Straße und seitlich gelbe Flachverblender, teilweise Rotklinker oder Putzfassade mit verbrauchten Anstrichen in Erdgeschossbereichen sowie Putzfassade im Bereich des Imbisses
Dach/Dachdeckung	Im mittleren Trakt Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, braune Betondachsteine, keine Dachüberstände, jeweils seitlich stark abgeflacht gebaut als Pultdächer mit Bitumenbahnenabdichtung, Zinkrinnen und -abläufe

Kellergeschoss

Treppe ins EG	Betonstufen
Kellerraum	Ca. 4,00 x 5,00 m, geglätteter Betonfußboden, Stahlbetondecke
Kleiner Raum	Niedrige Deckenhöhe, ca. 4 m <sup>2</sup>
Sonstiges	Ältere Sicherungskästen und Stromzähler

Erdgeschoss - Imbiss KORFU

Eingangstür	Alu-Rahmentür mit Einfachverglasung
Fenster	Mehrere isolierverglaste Kunststofffenster zur Straße
Gastraum	Großformatige, helle Bodenfliesen, Wandverkleidung in Steinoptik
Küche	Rutschfeste Bodenfliesen, niedrige Deckenhöhe, ca. 2,20 m, Kücheneinbauten Fritteusen, 6-flammiger Gasherd, Grill, Edelstahlische, Gyros-Spieß, Dunstabzugshauben (alles im Mietereigentum)
Spülküche	Doppelspüle, Brausearmatur, weiteres Waschbecken, Zubereitungstische aus Edelstahl
Kühlraum	Rückwärtig, Zugang über Holztür
Kundentoilette	Braune, quadratische Bodenfliesen, ca. 1,50 m hohe, weiße Wandfliesen Herren-WC: Stand-WC mit Spülkasten, Urinal, Waschtisch mit Einhandarmatur, starke Schimmelbildung oberhalb der Fliesen Damen-WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur
Personal-WC	Braune Bodenfliesen, ca. 1,50 m hohe weiße Wandfliesen, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur
Heizung	Keine Heizung
Sonstiges	Sämtliche Einbauten und Küchengeräte befinden sich im Eigentum des Mieters.

Obergeschoss - Wohnung/Büro

Allgemein	Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Bad und Fluren, separates Büro mit WC
Eingang EG	Kunststofftür, Zugang vom Gang zwischen den Gebäuden
Treppe ins OG	Betontreppe
Fenster	Vorne 4 isolierverglaste Kunststofffenster, ansonsten ältere, isolierverglaste Holzfenster
Heizung	Die Ölheizung in diesem Gebäude wurde entfernt, jetzt Elektroheizung

Innenhofbereich

Betonpflasterung, Dachterrasse in Stahlkonstruktion mit Bretterabdeckung, oben Metallgeländer, Gebäudedurchfahrt vom Feldschmiedekamp über Doppelflügel-Holztor, genutzt als Garage

Im Durchfahrtsbereich wird die Abluft der Küche des Imbisses abgeleitet.

Innenhof wird genutzt als Mülllagerplatz, Kunststoff-Batterie-Tank 1.100 l-Fassungsvermögen im Außenbereich für Heizungsversorgung, diese ist jedoch stillgelegt

Im Außenbereich befindet sich in einem überdachten Bereich die alten Aggregate und Kompressoren sowie die Sicherungen und Sicherungskästen für die Schlachtereier – alles außer Betrieb und vollständig überaltert.

### 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Gesamtbeurteilung	<p>Das Grundstück ist bebaut mit 2 Gebäuden. Im vorderen Gebäude – Feldschmiedekamp 28 befindet im Erdgeschoss ein griechischer Imbiss/Lieferdienst und im Obergeschoss eine Wohnung und ein Büroraum mit einem WC, die nicht besichtigt werden konnten.</p> <p>Im Gebäude Neue Straße 1 wurde bis vor ca. 20 Jahren eine Schlachtereier betrieben. Die Räume stehen leer und befinden sich in einem desolaten Zustand. Oberhalb eines Teilbereiches befindet sich eine Wohnung mit einem separaten Eingang vom Innenhof. Auch diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</p> <p>Der gewonnene Gesamteindruck vermittelt einen unterdurchschnittlich instandgehaltenen Zustand mit erheblichem Sanierungsbedarf, weshalb geprüft werden muss, ob eine Sanierung wirtschaftlich ist oder ggf. ein Abriss für eine Neubebauung die wirtschaftlich bessere Lösung darstellt.</p>
Hausbock /Schwamm	<p>Im Gebäude wurden diverse Spänehaufen vorgefunden, die auf einen starken Holzwurmbefall schließen lassen (siehe Foto). Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden. Außerdem sind mehrere Bereiche durch Feuchtigkeit von Schimmel befallen.</p>
Lagequalität /Beeinträchtigungen	<p>Das Grundstück befindet sich im Innenstadtbereich. Die zentrale Lage wird für gewerbliche Nutzung und stadtnahes Wohnen als mittel bis gut beurteilt.</p>
Objektrisiken	<p>Im Falle einer Komplettsanierung des Objektes fallen erhebliche Kosten an, auf die sich Käufer einstellen müssen. Falls das Objekt abgerissen werden soll, müssen Kosten für die Freilegung einkalkuliert werden.</p>
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Beide Wohnungen und die Gewerbefläche sind vermietet, die ehemalige Schlachtereier steht seit ca. 20 Jahren leer. Insgesamt verfügt das Objekt daher über entsprechende Mieteinnahmen. Als Käufer kämen Investoren infrage, die das Grundstück nach einem Abriss neu bebauen könnten oder auch Kapitalanleger, die größeren Sanierungsaufwand nicht scheuen oder mit Mieteinnahmen zufrieden sind, die die derzeitige Vermietungssituation erwirtschaftet. Die Verkäuflichkeit wird aktuell als unterdurchschnittlich beurteilt.</p>

## 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

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

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Wohn- und Gewerbeobjekte mit mehreren vermieteten Einheiten werden am sichersten im Ertragswertverfahren bewertet. Das Vergleichswertverfahren kommt mangels vergleichbarer Objekte nicht in Frage und das Sachwertverfahren ist ein herstellungskostenbezogenes Verfahren, das überwiegend für eigengenutzte Objekte angewendet wird. Es verbleibt das Ertragswertverfahren, das hier angewendet wird und außerdem wird ein Abriss für eine Neubebauung in Erwägung gezogen. Hierfür wird der Bodenwert im mittelbaren Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ermittelt.

#### 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 13
Bodenrichtwertnummer	046BW013
Bodenrichtwert	160 Euro/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 451 m<sup>2</sup> und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m<sup>2</sup>. 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.

<b>Modell: nicht GFZ-bereinigt</b>					
Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter					
Formel = $7,492 \times \text{^{-3072}}$					
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>		
Fläche BRW	Faktor	BRW/m <sup>2</sup>	Fläche BWO	Faktor	BWO/m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	1,05	160 €/m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>	1,15	175 €/m <sup>2</sup>
Wert eingeben		Wert eingeben	Wert eingeben		angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor:  $175 \text{ €/m}^2 / 160 \text{ €/m}^2 = 1,09$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>		160,00 €		
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	1,000	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	Wohnbebauung	Wohnen u. Gewerbe	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,090	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>175,00 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt	1,00	451	78.925,00 €	
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>79.000,00 €</b>	

## 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.

Massive Gebäude dieser Art haben üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Der Gebäudekomplex ist älter als 80 Jahre und es besteht größerer Sanierungsbedarf, weshalb auch ein Abriss infrage käme. Es bestehen jedoch laufende Mietverträge, weshalb von mind. 5 Jahren ausgegangen werden muss, bevor ein Abriss vorgenommen werden könnte. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten besichtigt werden, jedoch war der weit unterdurchschnittliche Zustand ersichtlich, weshalb die Restnutzungsdauer im Falle eines Gebäuderückbaus angehalten wird zu: 5 Jahren

Diese Zeit wird auch benötigt, um bestehende Mietverträge zu erfüllen und gleichzeitig kann die Zeit genutzt werden, um das Grundstück zu überplanen und Bauanträge zu stellen.

Eine weitere Möglichkeit der Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wäre die Sanierung des Objektes, wobei die Sanierungskosten zu berücksichtigen sind. Jedoch bleibt die Sanierung des Traktes der ehemaligen Schlachtereier außen vor, denn diesen Bereich zu sanieren stellt eine riesige Investition dar, die nicht wirtschaftlich sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Falle einer „moderaten“ Sanierung wird daher geschätzt und angehalten zu: 15 Jahre

## 15. Ertragswertverfahren

### 15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB 2023) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist in Itzehoe, mittlere Lage, Gebäudezustand schlecht, Gebäudejahresklasse <1925 der mittlere Mietzins für 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen angegeben zu 5,76 €/m<sup>2</sup> und für 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen zu 5,11 m<sup>2</sup>.

Die erzielbare Miete richtet sich nach der Lage, Größe, Beschaffenheit und des Alters des Wohnhauses und gilt für ein mangel- und schadenfreies Objekt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen konnte nicht erfolgen, weshalb der Ausbauzustand nicht beurteilt werden kann.

Für die Berechnung werden für die Wohnung im Obergeschoss des Hintergebäudes und für die Gewerbeinheit die tatsächlich erzielten Mieten (Mietverträge liegen vor) zugrunde gelegt. Für die Wohnung/Büro im Obergeschoss des Vordergebäudes wird der mittlere Mietzins des Gutachterausschusses (GMB 2023) angenommen.

### 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 Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	6,6% (RND 40 Jahre - 125 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2014 - 2023 zu:	5,8% (RND 40 Jahre - 99 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2019 – 2023 zu:	4,9% (RND 40 Jahre - 85 Kauffälle)
und im Jahr 2023 zu:	4,8%

Bei diesem Objekt handelt es sich nicht um ein klassisches Wohn- und Geschäftshaus. Ein großer Teil der Flächen ist überaltert und nicht vermietbar. Außerdem ist im Erdgeschoss eine Gastronomiebetrieb, wobei es sich nicht um eine bevorzugte Branche bei Kapitalanlegern handelt. Aufgrund des Gebäudezustands und der eingeschränkten Vermietbarkeit halte ich einen Zuschlag von 1,0 Pkt. für angemessen.

Gewählter angepasster LiZi für dieses Objekt:  $4,8\% \times 1,00 = 5,8\%$

### 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:  $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Bei Abriss in 5 Jahren

Liegenschaftszinssatz in %	5,80
Restnutzungsdauer in Jahren	5
Barwertfaktor	<b>4,24</b>

Bei Erhalt und Teilsanierung für weitere 15 Jahren

Liegenschaftszinssatz in %	5,80
Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	<b>9,84</b>

### 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)<sup>5</sup>.

---

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

**Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt**

Verwaltungskosten	3% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche (z.B. Wohnungen/Büros/Praxen/Geschäfte)
Mietausfallwagnis	4% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

**15.5. Ertragswertberechnung**

**Bei Abriss in 5 Jahren**

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete €/m <sup>2</sup>	gesamt €/mtl.	
Whg. OG Neue Straße	58	4,50	320,00	
Imbiss EG Feldschmiedekamp	100	10,51	1.050,50	
Whg./Büro OG Feldschmiedek.	126	5,11	643,86	
	284		2.014,36	
Jahresrohertrag (Jahresnettokalmtiete):				24.172,32 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhaltungskosten	14,00 €	m <sup>2</sup>	3.976,00 €	
Verwaltungskosten	3,00 %		725,17 €	
Mietausfallwagnis	4,00 %		966,89 €	
./ Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,45%	5.668,06 €
vorläufiger Jahresreinertrag				18.504,26 €
./ Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				18.504,26 €
Liegenschaftzinssatz		5,8 %		
rentierl. Bodenwert(anteil)			79.000,00 €	
./ Bodenwertverzinsung				4.582,00 €
Gebäudeertragsanteil				13.922,26 €
x Barwertfaktor			4,24	59.030,38 €
+ Bodenwert				79.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>138.030,38 €</b>

**Bei Erhalt und Teilsanierung für weitere 15 Jahre**

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete €/m <sup>2</sup>	gesamt €/mtl.
Whg. OG Neue Straße	58	4,50	320,00
Imbiss EG Feldschmiedekamp	100	10,51	1.050,50
Whg./Büro OG Feldschmiedek.	126	5,11	643,86
	284		2.014,36
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):			24.172,32 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit	
Instandhaltungskosten	14,00 € m <sup>2</sup>		3.976,00 €
Verwaltungskosten	3,00 %		725,17 €
Mietausfallwagnis	4,00 %		966,89 €
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,45% 5.668,06 €
vorläufiger Jahresreinertrag			18.504,26 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00% 0,00 €
Jahresreinertrag			18.504,26 €
Liegenschaftzinssatz		5,8 %	
rentierl. Bodenwert(anteil)			79.000,00 €
./.. Bodenwertverzinsung			4.582,00 €
Gebäudeertragsanteil			13.922,26 €
x Barwertfaktor			9,84 136.995,04 €
+ Bodenwert			79.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>215.995,04 €</b>

**15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren**

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

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

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

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

### Option 1 – Freilegung in 5 Jahren nach Beendigung der Mietverträge

Es werden keine Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Ansatz gebracht, weil nur eine kurze Restnutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde gelegt wird und gleichzeitig davon ausgegangen wird, dass in diese Immobilie nicht mehr viel investiert wird, weil eine vollständige Sanierung als unwirtschaftlich beurteilt wird.

#### Freilegung

Die Bebauung ist modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Wirtschaftlich denkende Käufer würden die vorhandene Bebauung ggf. abreißen und das Grundstück neu bebauen.

Im Falle einer Freilegung des Grundstücks für eine Neubebauung müssen die dafür entstehenden Kosten vom Bodenwert abgezogen werden. Die zu erwartenden Freilegungskosten fallen frühestens in 5 Jahren an, weshalb diese auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren sind. Ein Kostenvoranschlag für die Freilegung und den Abriss wurde nicht eingeholt, denn dies würde den Umfang des Gutachtens übersteigen. Es wird an dieser Stelle betont, dass die Abrisskosten lediglich erfahrungsgemäß geschätzt werden können. Ein tatsächliches Angebot könnte von diesen Erfahrungswerten abweichen.

Die Abriss- und Freilegungskosten werden pauschal geschätzt auf: 75.000,00 €

Für die Diskontierung ist es erforderlich, einen Zinssatz zugrunde zu legen. Dieser entspricht jedoch nicht dem Liegenschaftszins, sondern dem Kapitalmarktzins und wird hier angehalten i.H.v.: 4,0%

Der Abzinsungsfaktor bei einem Zinssatz von 4,0 % und einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren beträgt: 0,8219.

75.000,00 € x 0,8219 = rd. 62.000,00 €

**Bereinigter Bodenwert nach Freilegung**

vorläufiger Ertragswert	138.000,00 €
abzüglich Freilegungskosten auf 5 Jahre abgezinst mit 4%	-62.000,00 €
Bereinigter Ertragswert	76.000,00 €

**Option 2 – Erhalt für die nächsten 15 Jahre**

Sollten sich Eigentümer für den Erhalt der Gebäude entscheiden, so muss investiert werden. Der Umfang dieser Maßnahmen kann von einer Teilsanierung bis hin zu einer Vollsanierung reichen. Es wird hier davon ausgegangen, dass die ehemalige Schlachtereier wegen des erheblichen Umfangs nicht saniert wird und eine Teilsanierung in der Weise stattfindet, dass die nächsten 15 Jahre eine Fortnutzung gewährleistet ist. Die Kosten dieser Teilsanierung können dennoch sehr differieren, weshalb an dieser Stelle ein Pauschalabzug auf der Grundlage der Wohn- und Nutzflächen der vermieteten Einheiten erfolgt.

Wfl. /Nfl.  $284 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 114.000,00 \text{ €}$

Auch hier müssen bereits jetzt Freilegungskosten berücksichtigt werden, jedoch abgezinst auf 15 Jahre, ebenfalls mit 4%.

Freilegung in 15 Jahren:  $75.000,00 \text{ €} \times 0,5553 = \text{rd. } 42.000,00 \text{ €}$

vorläufiger Ertragswert	216.000,00 €
abzüglich Teilsanierungskosten	-114.000,00 €
abzüglich Freilegungskosten auf 5 Jahre abgezinst mit 4%	-42.000,00 €
Bereinigter Ertragswert	60.000,00 €

**16.1. Verfahrensergebnisse und Fazit**

Die Wertermittlung für das Wohn- und Gewerbegrundstück erfolgte mit einer Alternativbetrachtung für Option 1: Erhalt für 5 Jahre mit Abriss und Option 2: Erhalt für ca. 15 Jahre, Teilsanierung und dann Abriss.

Beide Ergebnisse liegen nicht weit auseinander und zeigen auf, dass es mehrere Möglichkeiten gibt, wobei die Sanierung des Hauses ein höheres Kostenrisiko darstellt. Aus diesem Grund kommen eher Investoren und Projektentwickler in Frage, die nach Erfüllung der Mietverträge und im Rahmen der zulässigen Kündigungen in ca. 5 Jahren das Grundstück neu überplanen und bebauen.

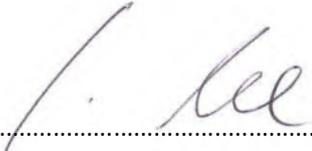
## 17. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 3041, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

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

**75.000,00 €**

**(in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro)**

  
.....  
Torsten Kühl



Uetersen, 07.04.2025 tk/kk



1. Ecke Neue Str./Feldschmiedekamp



2. Dito



3. Vorderansicht Feldschmiedekamp



4.

Hauseckbereich und Einmündung



5.

Seitenansicht Neue Straße



6.

Dito



7.

Zwischen den Gebäuden



8.

Nordwestliche Ansicht



9.

Westliche Gebäudeansicht



10.

Innenhofbereich Neue Str.



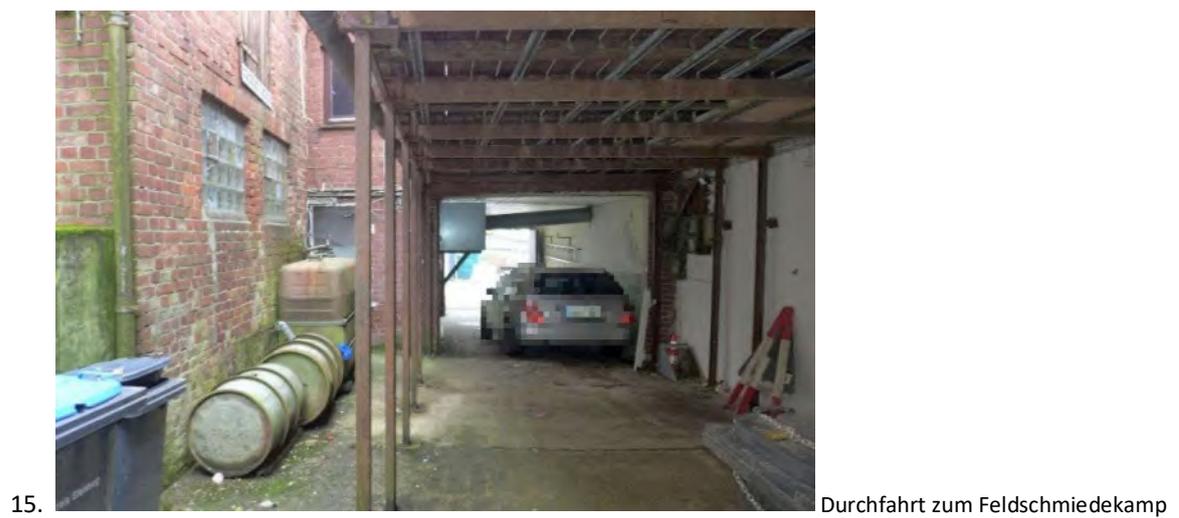
11.

Dito



12.

Dito





16.

Gang zw. den Gebäuden



17.

Tür zur Whg. im OG



18.

Ehemalige Schlachtere



19.

Dito – Kühlräume



20.

Dito



21.

Dito



22.

Dito



23.

Marode Decke



24.

Dito



25. Steile Treppe ins OG



26. Räucherkammern im OG



27. OG Schimmel u. Feuchtigkeit



28.

Zugang zum Dachboden



29.

Spuren Holzwurmbefall



30.

Alte Gerätschaften



31.

Technische Altgeräte



32.

Elektrik unter Vordach



33.

Öltank - stillgelgt



34.

Imbiss Korfu



35.

Küche (Mietereigentum)



36.

Küche



37.

Dito



38.

Spülküche



39.

Dito



40.

Eingangsbereich



41.

Speiseraum



42.

WC-Anlage Imbiss



43. Dito



44. Schimmelbefall Kunden-WC



45. Sicherungskasten



46. Kellerraum (Lager)



47. Eingang hinten und Kühlraum



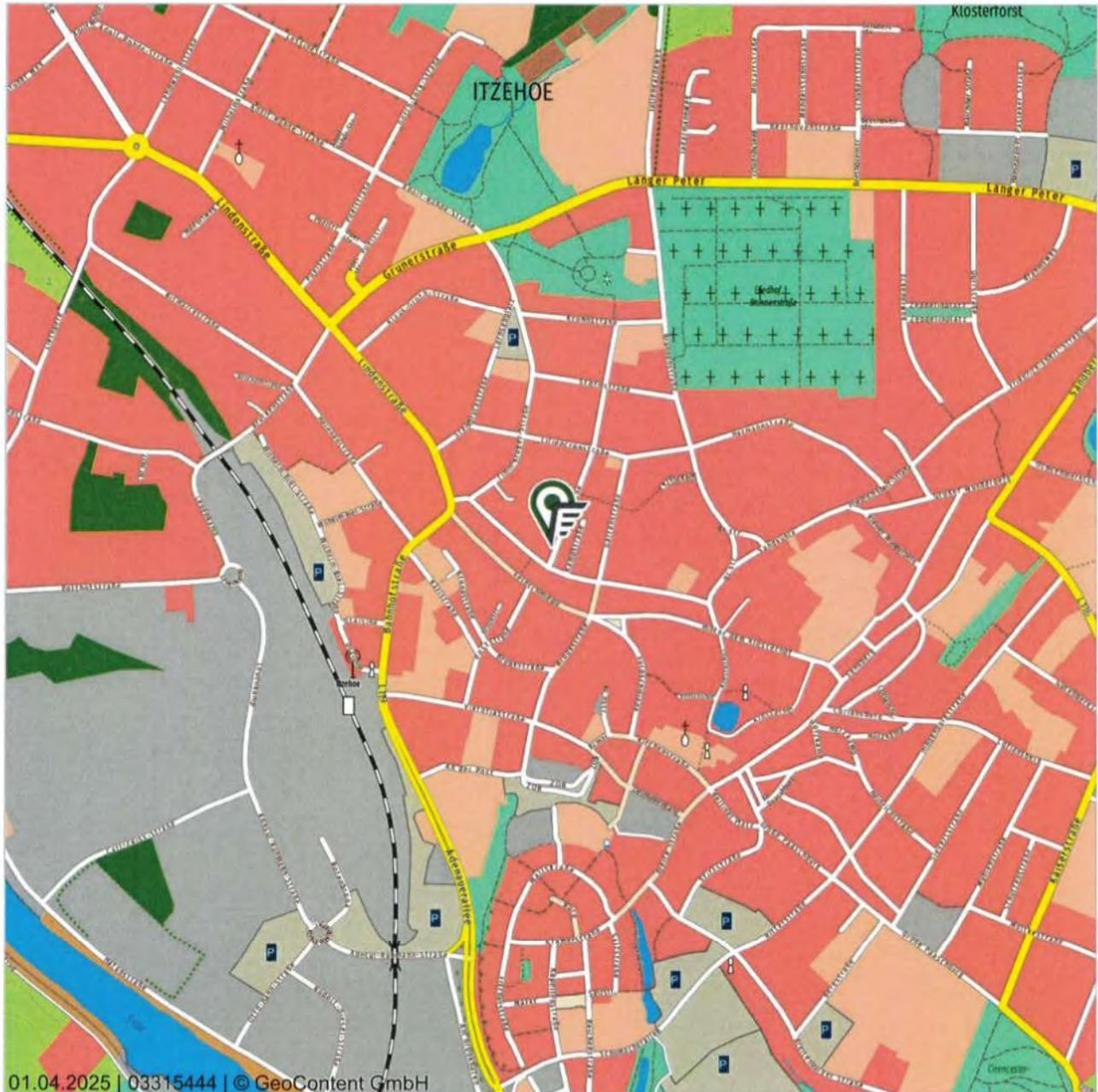
48. Zigarettenautomat an Hauswand

# Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Neue Str. 1



geoport



01.04.2025 | 03315444 | © GeoContent GmbH

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



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

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

#### Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.12.2024

Flurstück: 26/1  
Flur: 14  
Gemarkung: Itzehoe

Gemeinde: Itzehoe  
Kreis: Steinburg

Vermessung Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)

Erteilende Stelle: Katasteramt  
Langeloh 65 b  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121 57998-0  
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



32 533 800

32 533 900

Maßstab: 1:1000  Meter

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



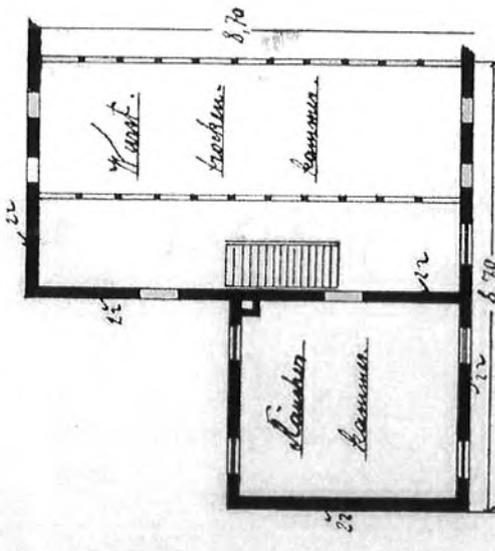
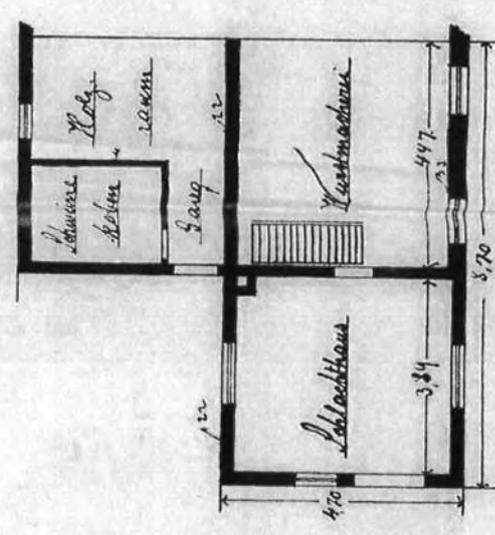
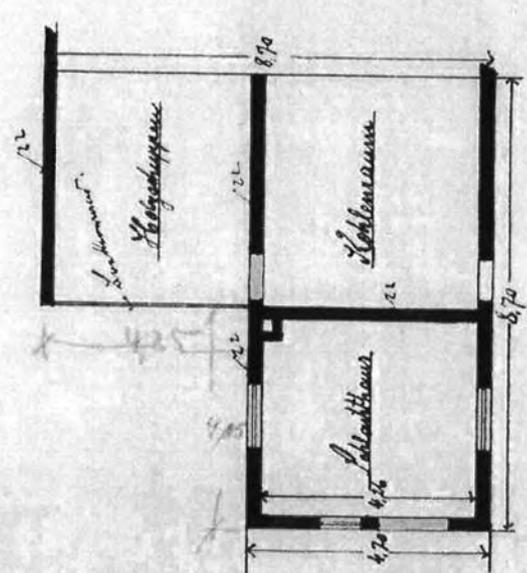
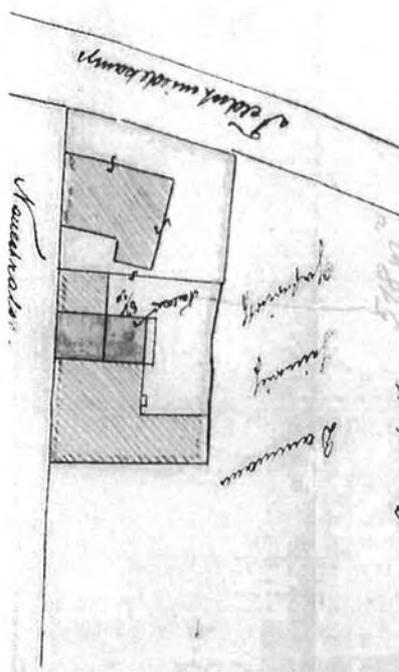
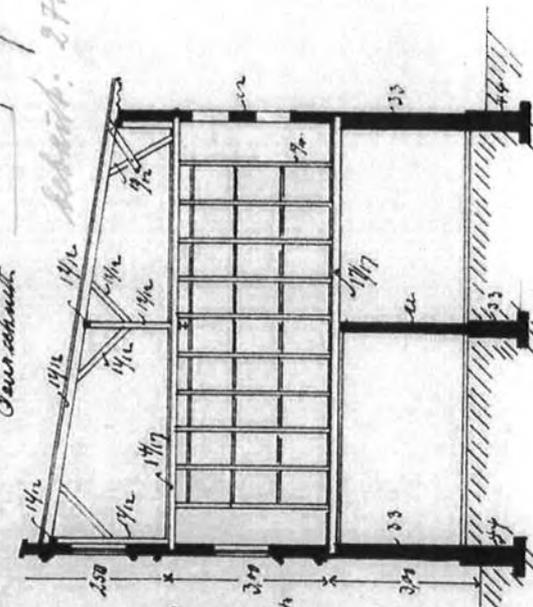
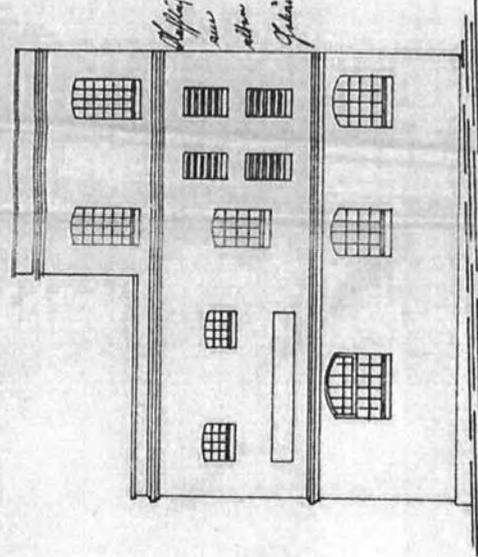
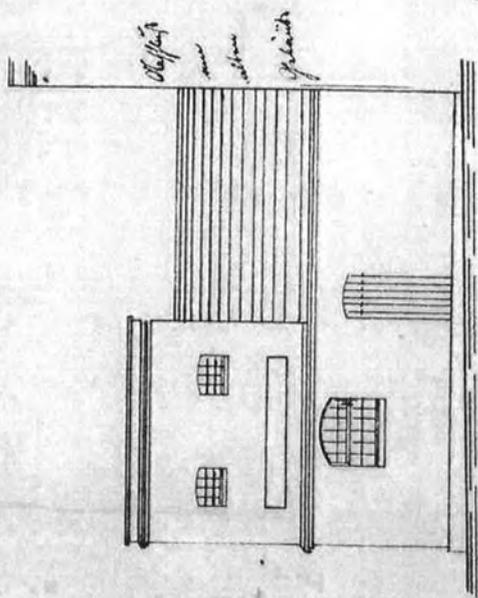


Zeichnung zum Umbau des

Feldschmidhaus Nr. 21

Ansicht v. vord. handen

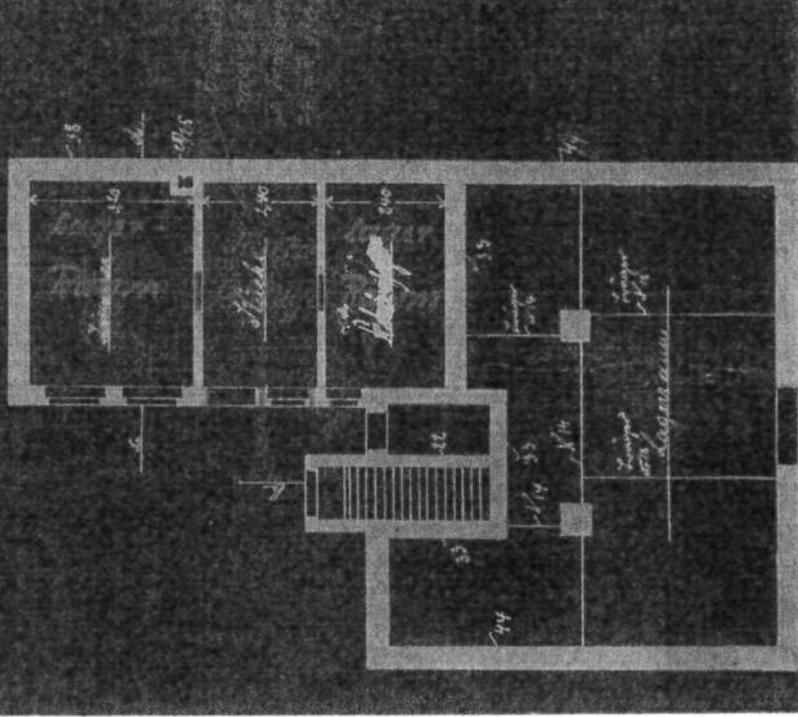
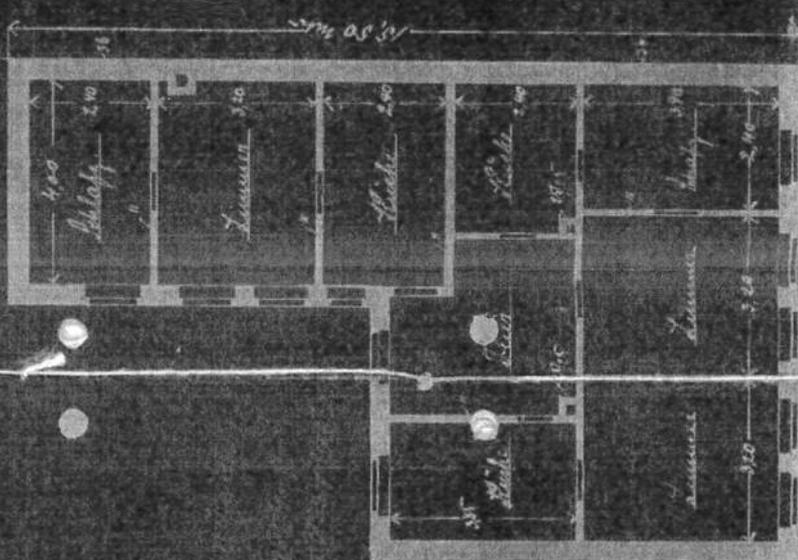
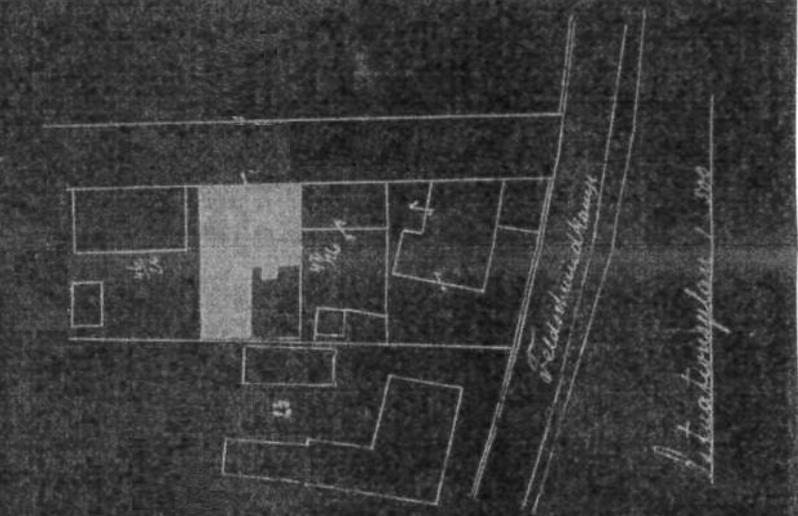
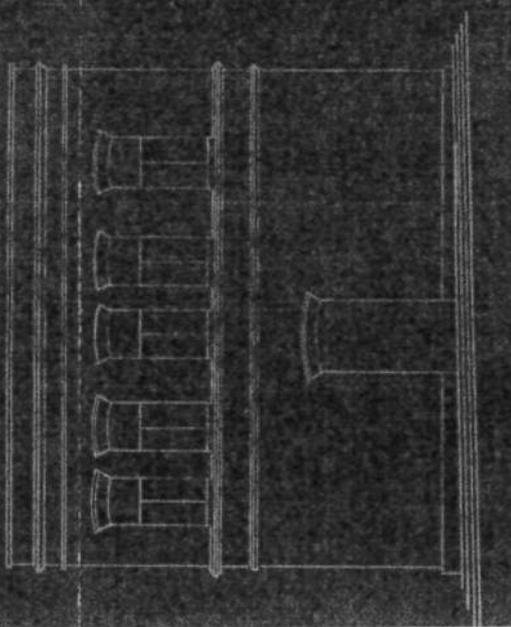
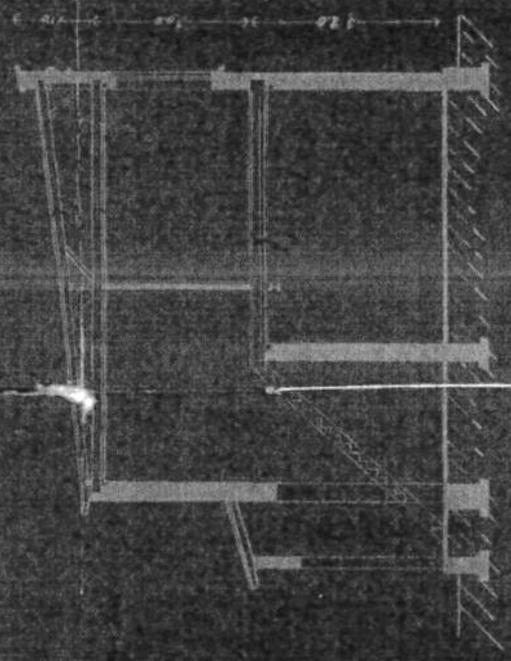
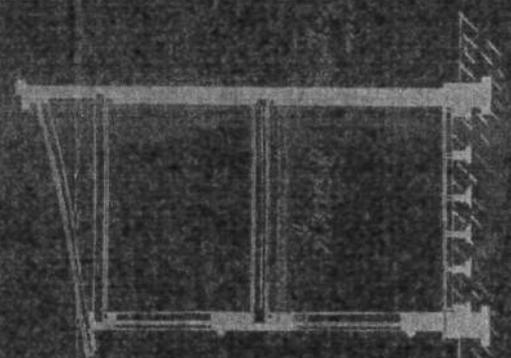
Ansicht v. Unten



Der 18. August 1888

Der Landwirt und  
Offizier Herr  
Herrn Grafen  
v. K...

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

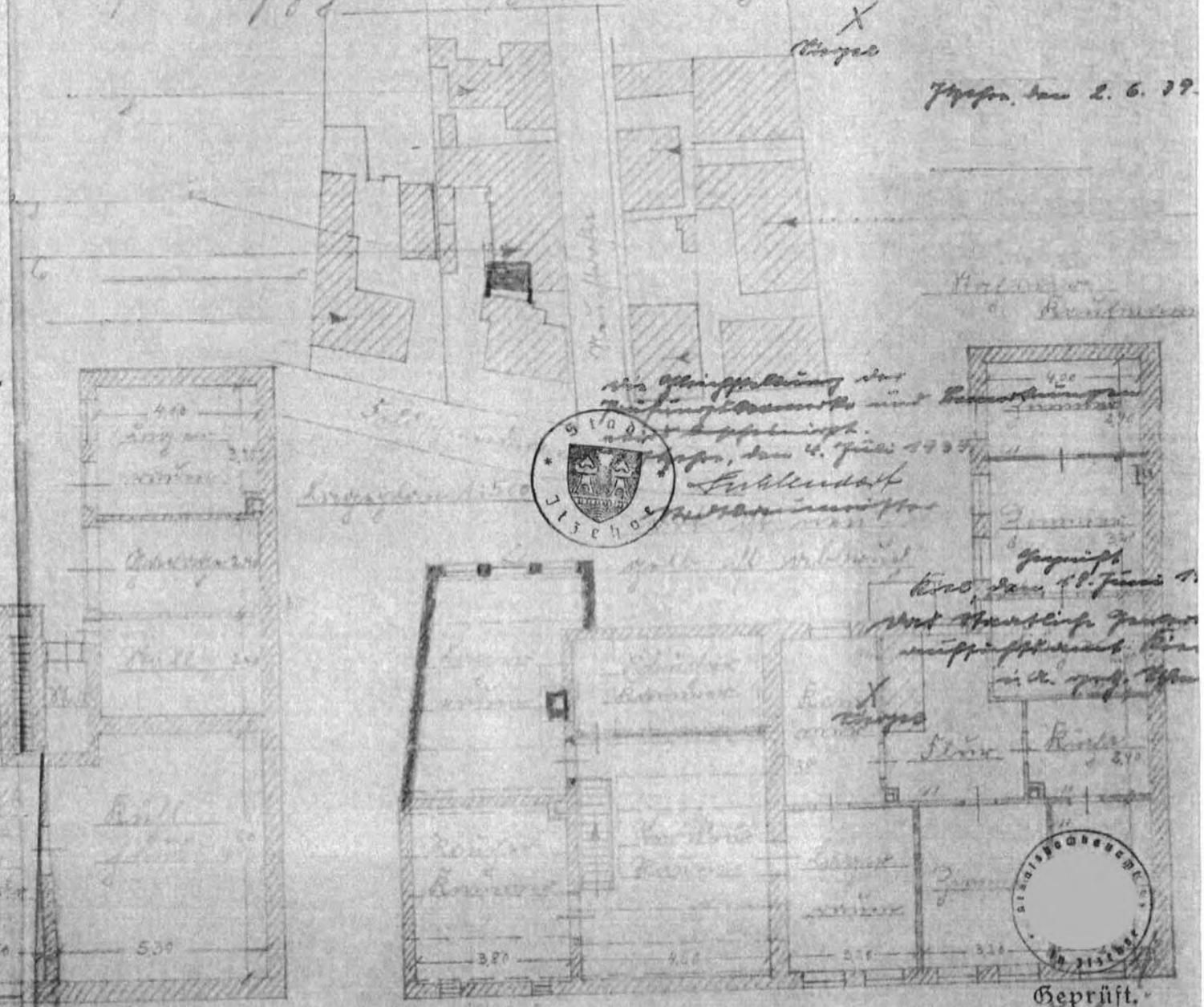


Feldschneiderei  
Strukturplan 1888



Zurücknahme für Konstruktions des Kellerbaus  
mit Keller für  
Keller im Keller, Kellerabteilung 5. 2. 28

Blatt 1  
14



Keller, den 2. 6. 29.



Geprüft.

Jischow, den 2. Juni 1929  
Der Vorstand des Preuß. Staatshochbau

Gründungs-Oberingenieur i. V. Wried  
Reg.-Baureis. Ing. Walter  
des Hochbauamtes Jischow  
BA 45/60

M. 1:100

Handwritten notes in the bottom left corner, including the word 'Keller'.

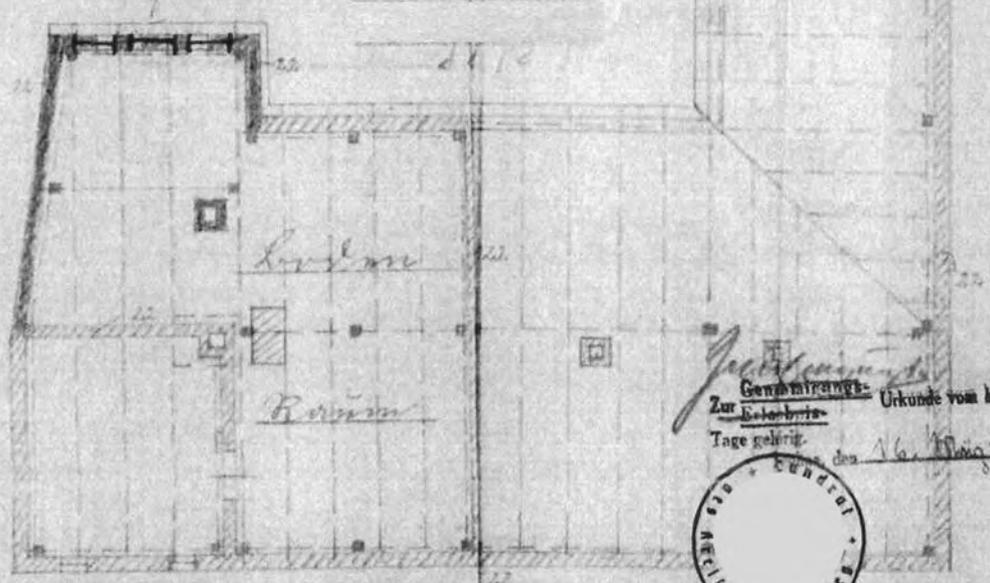
# Legband, Ehehoe

Lindenstrasse 37  
Fernsprechanschluß Nr. 2850  
Bankkonten:

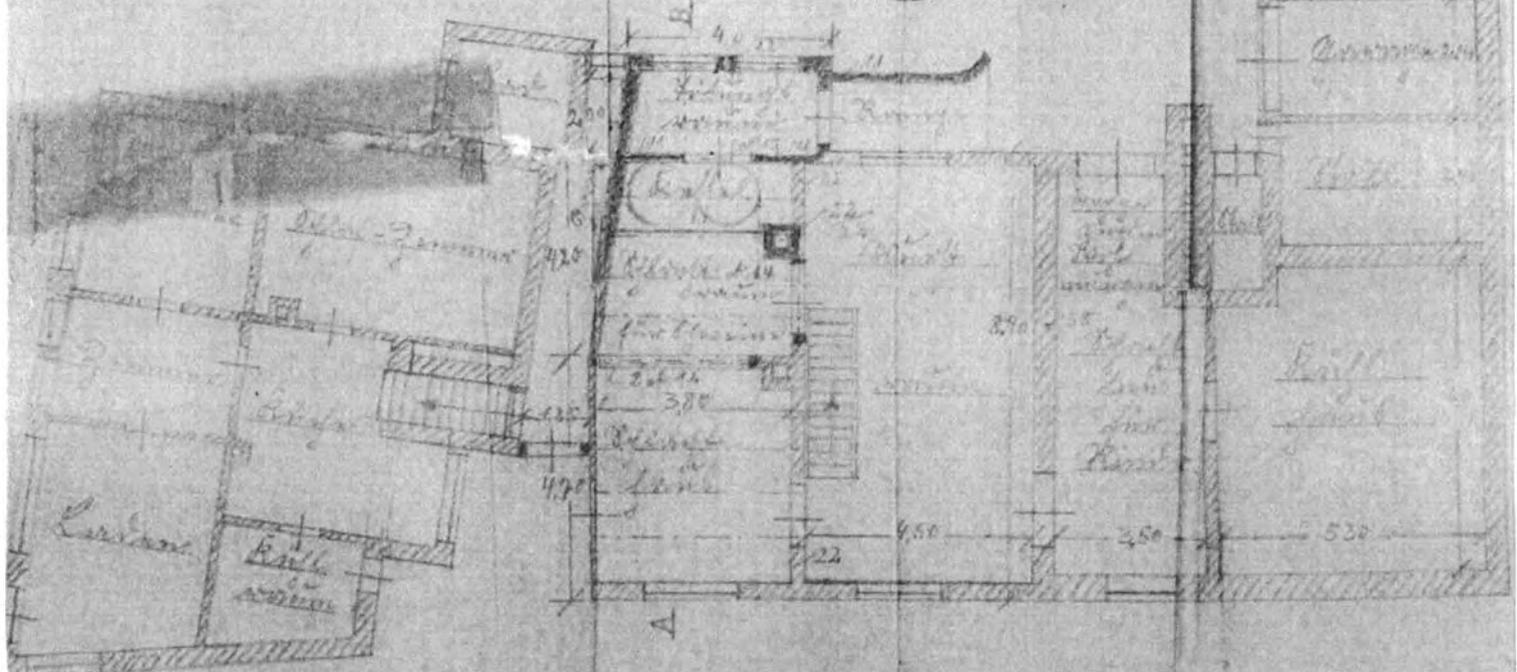
30. 12

Obere Fläche 518 qm  
Untere Fläche 289 qm

Zur Eintragung  
in das Grundbuch  
mit der in j.



*Justizamt*  
Gewährungs-  
Zur Eintragung  
Tage gelteig. des 16. März 1914



Grundbuch - folio 11  
Hypothek d. 2. März 1914  
Kaufvertrag 1914

# NUTZUNGSÄNDERUNG UND EINBAU EINES WCs BEIM GEBÄUDE VON HERRN

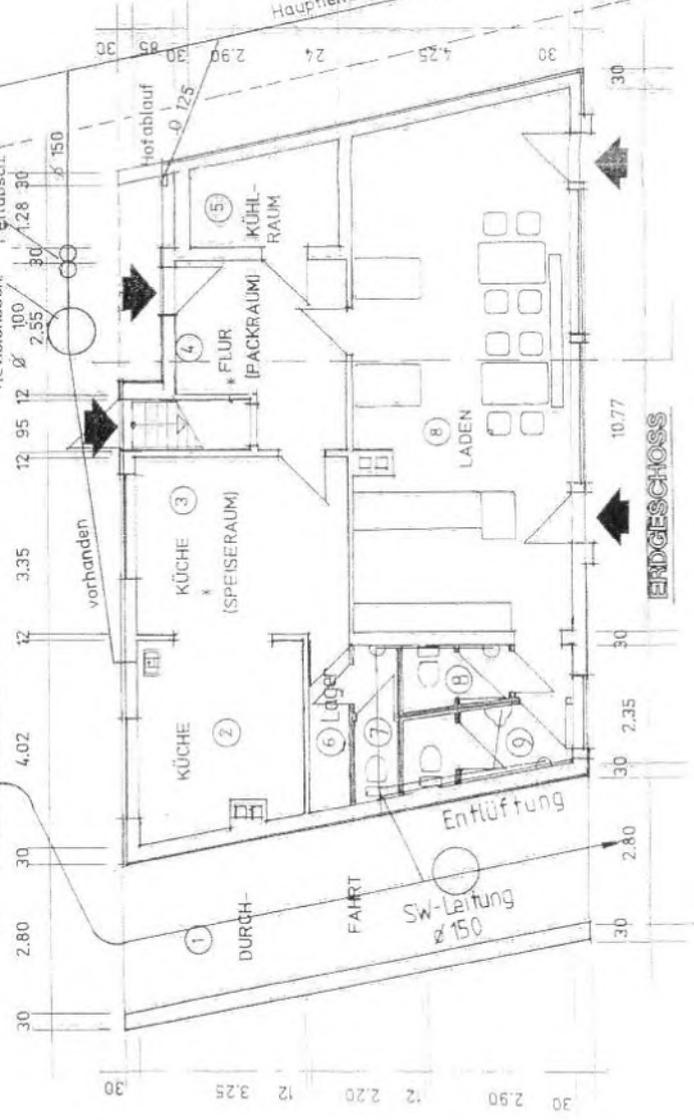
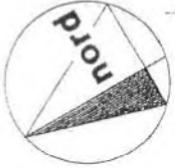
**25524 ITZEHOE**  
Maßstab 1:100 Itzehoe, 15.07.2003

Anlage 4:  
Grundrisse Gebäudes  
Feldschmiedekamp 28

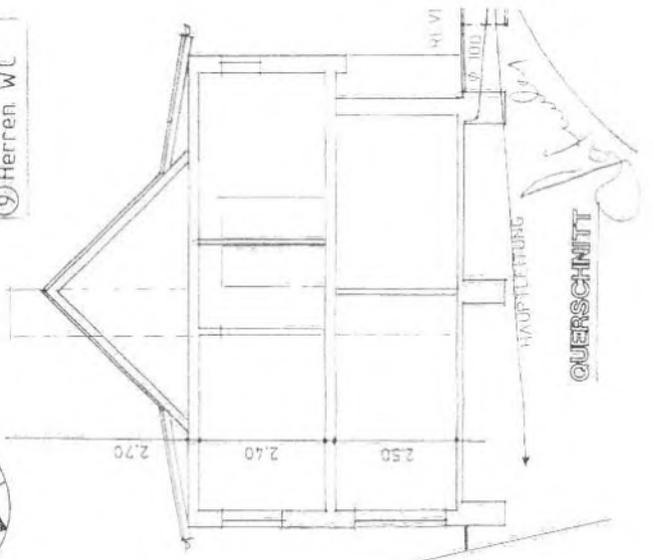
Handwritten notes:  
Wohnungsumgebung HDG  
Nicht ausgeführt  
30 S. NACHBAG  
ENTLÜFTUNG  
ÜBERDACH  $\phi$  100  
19. Nov 04  
Der Eigentümer hat  
der Stadt Itzehoe  
die unten beschriebenen  
L.A.  
Führplan

**ALLE MASSE ÖRTLICH  
PRÜFEN!**

\* IN KLAMMERN GEFÜHRTE  
RAUMBEZEICHNUNGEN  
SIND BESTANDE.



- ⑦ Personal WC
- ⑧ Damen WC
- ⑨ Herren WC



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **13.10.2019**

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2019-002918474

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohnung im gemischt genutztem Gebäude	
Adresse	Neue Str.1, 25524 Itzehoe	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1930 ,1972 teilsaniertes Gebäude	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995 Gasheizung	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	77,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Michael Höft  
Energie.-u.Bauberatungsgesellschaft  
Ohlanden 42  
25582 Hohenaspe

*Michael Höft*

14.10.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; der Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

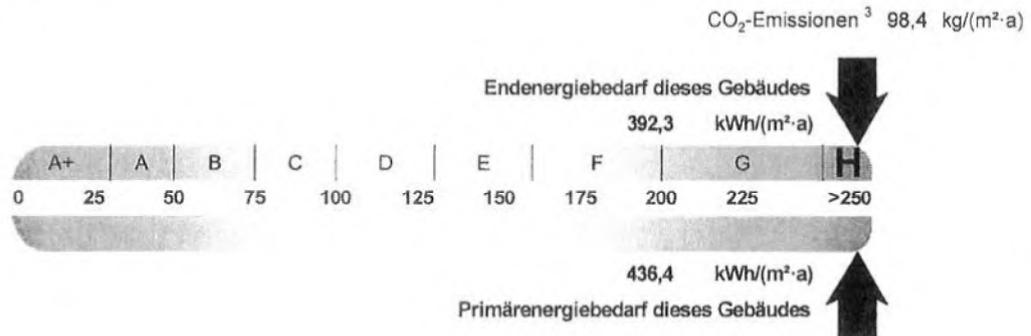
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2019-002918474

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 436,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 136,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

392,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

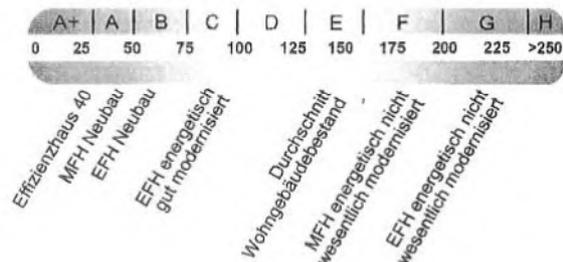
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

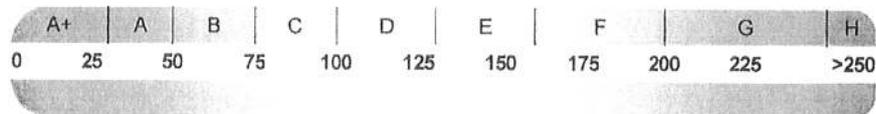
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

• Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2019-002918474

3

## Energieverbrauch



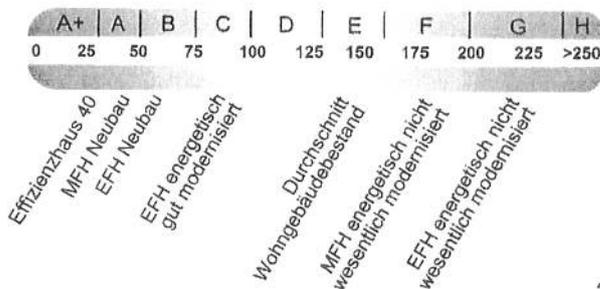
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2019-002918474

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kombi-Kessel (Erdgas E)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Brennwert-Kombi-Kessel (Erdgas E)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Michael Höft, Energie.-u.Bauberatungsgesellschaft  
Ohlandten 42, 25582 Hohenasper

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Sanierungsvariante : Heizung: Zentralheizung mit Brennwert-Kombi-Kessel (Erdgas E)

Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Brennwert-Kombi-Kessel (Erdgas E)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

**Basics - Landkreis (Gemeinde)**

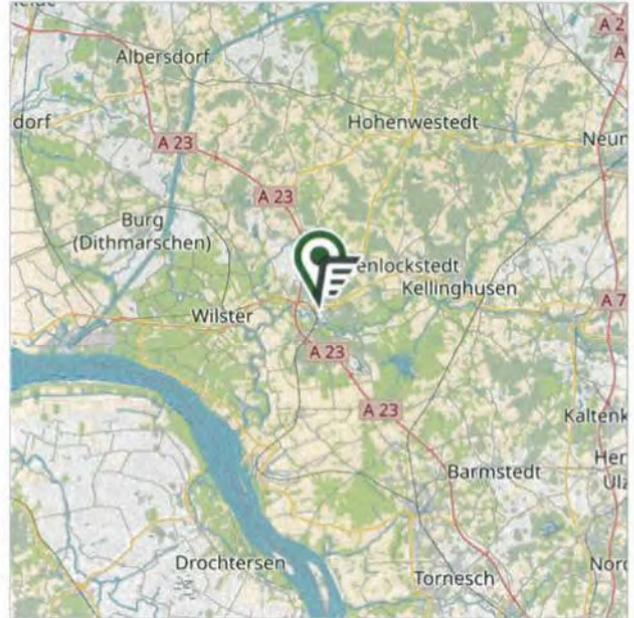
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (32.319)
Fläche	1.055,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	126 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	25524
Gemeineschlüssel	01061046

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

**Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis**

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

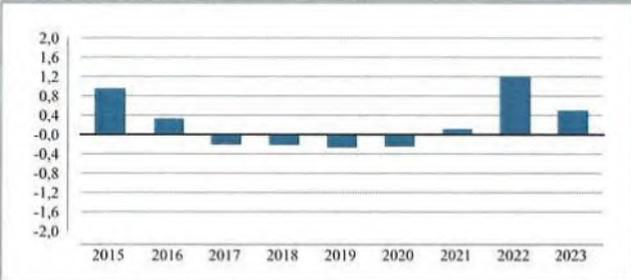
Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

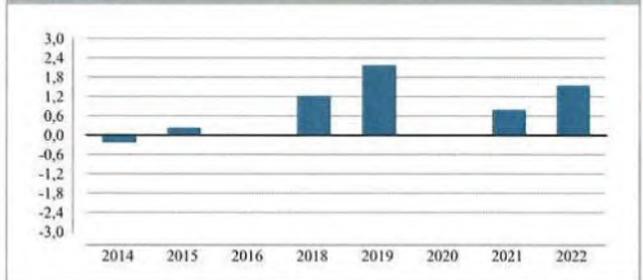
© OpenStreetMap - Mitwirkende

**Einwohnerzahl\***



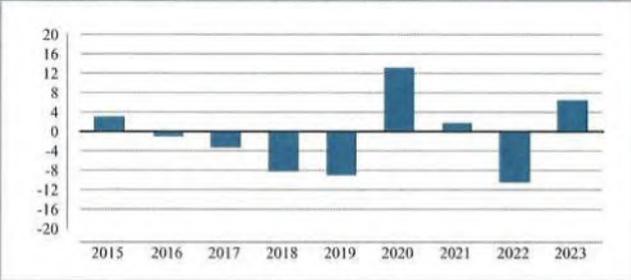
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

**Erwerbstätige\***



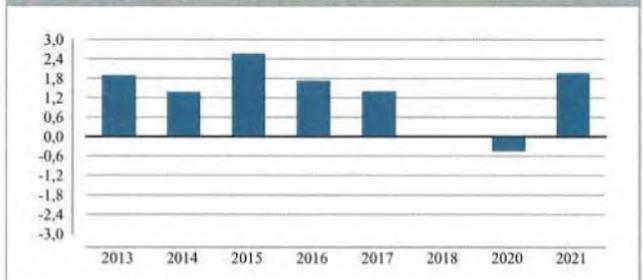
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

**Arbeitslosenquote\***



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

**Bruttoinlandsprodukt\***



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

**Datenquelle**

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025