



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

## TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 0 41 22 - 92 72 72

Telefax 0 41 22 - 92 72 92

E-Mail [info@torsten-kuehl.de](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://www.torsten-kuehl.de)

USt.-IdNr. DE225200394

# WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für die Grundstücke bebaut mit einem ehem. Gnadenhof für Tiere (Resthof)  
mit Stallanbau und diversen weiteren Nebengebäuden

Hörstener Weg 6, 25588 Mehlbek



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 42/25
Ortstermin	03.03.2026
Bewertungstichtag	03.03.2026
Erstellungstag	02.04.2026
Verkehrswert	120.000,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen .....	3
2. Umfang .....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung .....	3
4. Ergebnisübersicht .....	4
5. Auftragsdaten .....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen .....	5
7. Haftung des Sachverständigen .....	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten .....	7
8.1. Grundbuch .....	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse .....	7
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten .....	8
9.1. Baurecht .....	8
9.2. Beiträge und Abgaben .....	8
9.3. Baulasten .....	8
9.4. Denkmalschutz .....	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen .....	9
9.6. Altlasten/Altstandort .....	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften .....	9
10. Lagemerkmale .....	10
10.1. Großräumige Lage .....	10
10.2. Kleinräumige Lage .....	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen .....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	12
12.1. Flächen und Maße .....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung .....	15
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung .....	18
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren .....	19
14.1. Bodenwertermittlung .....	20
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	23
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	25
17. Verkehrswert (Marktwert) .....	25
Fotos .....	26-39

### 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. Flurkarte mit Nummerierung der einzelnen Gebäude (G1 – G12)
4. Grundriss, Ansichten und Schnitte Gebäude 1, 2 und 3
5. Grundriss, Ansichten und Schnitt Gebäude 1, 2 und 3
6. Grundriss EG, OG, Ansichten, Schnitt und Lageplan Gebäude 1
7. Baubeschreibung Gebäude 2 (4 Seiten)
8. City Basics Mehlbek

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	39
Anzahl der Fotos	56

## 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 20.01.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für die im Grundbuch von Mehlbek Blatt 349 im Bestandsverzeichnis Nr. 3 eingetragenen Grundstücke zu ermitteln.

Zu bewerten sind eine ehemalige Hofstelle mit einem vermutlich vor 1900 errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Resthof), welches zuletzt als Gnadenhof für Tiere genutzt wurde. Das Anwesen besteht aus einem Gebäudeensemble mit einem Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt und angrenzenden Stallungen sowie insgesamt zehn Nebengebäuden, darunter mehrere Stallgebäude und Unterstände auf einer Weidefläche.

Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin selbst bewohnt, alle weiteren Gebäude sind ungenutzt und lt. Eigentümerin ohne Mietbindungen.

Alle Gebäude dieser landwirtschaftlichen Hofstelle sind weitestgehend überaltert und ließen sich in diesem Zustand weder selbst fortnutzen noch vermieten. Der Wohntrakt des Resthofes ist seit vielen Jahrzehnten nicht modernisiert worden und befindet sich in einem sehr stark vernachlässigten Zustand. Die Beschaffenheit und der Zustand der gesamten Gebäudesubstanz ist weitestgehend desolat und daher als abgängig zu beurteilen.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümerin			
Auftragsdatum	28.01.2026		
Auftragseingang	02.02.2026		
Besuchsankündigung	02.02.2026	für 03.03.2026	
Besichtigungsdatum	03.03.2026		
Bewertungstichtag	03.03.2026		
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung  Eine Innenbesichtigung im Bereich des Wohnhauses und Wirtschaftstraktes konnte im Ober- /Dachgeschoss nicht durchgeführt werden, weil kein Zugang möglich war.		

## 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 (vhw 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 2024/25, 25. 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 und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

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

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

## 8. Privatrechtliche Gegebenheiten

### 8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Mehlbek		Blatt	349
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
3	1,2	Mehlbek	002	3/2	Gebäude- und Freifläche Hörstener Weg 6	3.120
		Kaisborstel	001	500	Gebäude- und Freifläche Hörstener Weg	9.899
		Mehlbek	002	502	Gebäude- und Freifläche Hörstener weg	129

#### Erste Abteilung

Eigentümer

#### Zweite Abteilung<sup>1</sup>

Eintragungen

#### Lfd. Nr. 1 zu BV 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 42/25); eingetragen am 29.12.2025.

Beurteilung

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

#### Dritte Abteilung<sup>2</sup>

Eintragungen

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

## 8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Eigennutzung Eigentümerin

Lt. Angaben der Eigentümerin bestehen keine Mietverhältnisse.

<sup>1</sup> Lasten und Beschränkungen

<sup>2</sup> Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

## 9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung	<p>Flächennutzungsplan: Fläche für die Land- und Forstwirtschaft</p> <p>Kein B-Plan-Gebiet.</p> <p>Die Einstufung für dieses Grundstück erfolgt nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) - Außenbereich.</p> <p>Außenbereichsgrundstücke dieser Art sind sogenannte Privilegierten-Grundstücke für die Nutzung durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Die Nutzungen und Bebauungen sind daher nur eingeschränkt und betriebs-spezifisch zulässig.</p> <p>Angaben gemäß tel. Auskunft Amt Itzehoe-Land, , vom 17.03.2026.</p> <p>Seinerzeit zulässig errichtete Gebäude im Außenbereich genießen Bestandsschutz. Abgerissene Gebäude dürfen an gleicher Stelle nur unter besonderen Umständen wieder neu errichtet werden, die hier nicht zutreffend sein dürften. Jeder Käufer sollte sich daher bei der zuständigen Baubehörde erkundigen, ob das von ihm geplante Vorhaben oder der beabsichtigte Sanierungsumfang zulässig wäre.</p>
Entwicklungszustand	Außenbereich gem. §35 Baugesetzbuch (BauGB)

### 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Itzehoe-Land, , vom 24.03.2026 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig.
----------------	---

### 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 Grundbuch-eintragung 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, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg, , vom 23.02.2026 sind für die Grundstücke keine Baulasten 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 wurde online eingesehen am 16.03.2026, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

## 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

## 9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	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 23.02.2026 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 24.02.2026 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die Grundstücke <u>kein</u> Altstandort verzeichnet.

## 9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.
----------------	--

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

#### Dichtheitsprüfung

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

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

## 10. Lagemerkmale

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

### 10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Mehlbek, rd. 450 Einwohner
Ortsbeschreibung	Die Gemeinde Mehlbek liegt im Kreis Steinburg im Südwesten des Bundeslandes Schleswig-Holstein in ländlich geprägter Umgebung nordöstlich der Kreisstadt Itzehoe. Das Gemeindegebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist eine locker strukturierte Bebauung mit einzelnen Hofstellen sowie kleineren Wohngebieten auf. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Knicks und kleine Waldflächen geprägt. Durch die Nähe zur Kreisstadt Itzehoe besteht eine Anbindung an die dort vorhandene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Verwaltungseinrichtungen.
Verkehrsanbindungen	Über das örtliche Straßennetz besteht eine Anbindung an die Kreisstadt Itzehoe. Von dort Anschluss an die Bundesautobahn 23 (Heide/Hamburg) sowie an die Bundesstraße 5 und die Bundesstraße 77. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Itzehoe mit Bahnverbindungen u. a. Richtung Hamburg und Westerland.

Entfernungen mit KFZ <sup>3</sup>	<table border="0"> <tr><td>Itzehoe</td><td>7 km</td></tr> <tr><td>Elmshorn</td><td>40 km</td></tr> <tr><td>Pinneberg</td><td>55 km</td></tr> <tr><td>HH-Innenstadt</td><td>60 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>70 km</td></tr> </table>	Itzehoe	7 km	Elmshorn	40 km	Pinneberg	55 km	HH-Innenstadt	60 km	Kiel	70 km
Itzehoe	7 km										
Elmshorn	40 km										
Pinneberg	55 km										
HH-Innenstadt	60 km										
Kiel	70 km										
ÖPNV	Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über regionale Buslinien in Richtung Itzehoe. Dort besteht Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.										
Wirtschaft	Die Gemeinde Mehlbek ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist nur eine geringe gewerbliche Struktur auf. Größere Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe befinden sich in der nahegelegenen Kreisstadt Itzehoe, die als wirtschaftliches und infrastrukturelles Zentrum der Region fungiert.										

## 10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im ländlich geprägten Gemeindegebiet von Mehlbek, außerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs. Der Hörstener Weg ist eine wenig befahrene Nebenstraße mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einzelnen Hofstellen und Wohngebäuden in lockerer Bebauung.
Schulen	Kindertagesstätten und allgemeinbildende Schulen befinden sich überwiegend in der nahegelegenen Kreisstadt Itzehoe (Grundschulen, Gemeinschaftsschulen sowie Gymnasien). Darüber hinaus besteht dort ein Angebot an berufsbildenden Schulen.
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungsbetriebe, medizinische Versorgung sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich überwiegend in Itzehoe.
Freizeit	Sport- und Freizeitangebote bestehen insbesondere in den umliegenden Gemeinden sowie in Itzehoe, unter anderem mit Sportvereinen, Fitnessstudios und kulturellen Einrichtungen.
Naherholung	Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Knicks und kleinere Waldflächen geprägt und bietet Möglichkeiten zur ruhigen Naherholung in der freien Landschaft.
Umfeld	Nahezu Alleinlage, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen

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

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Die Flurstücke haben unterschiedliche Formen und Größen.
Erschließung	Die Straße ist ca. 3 m breit asphaltiert ohne Hochborde und Gehwege, eher wie ein landwirtschaftlicher Verkehrsweg ausgelegt
Anschlüsse	Kläranlage, Wasser, Strom, Telefon

### Flurstück 3/2

Umfriedungen	Zur Straße ist das Grundstück überwiegend offen, ein Teilbereich des Gartens ist mit einem abgängigen Flechtzaun umgeben
Außenanlage	Garten am Haus gärtnerisch nicht angelegt und tlw. stark verwildert. Es befinden sich hier einige Laubbäume, Büsche und Nadelgehölze

### Flurstück 502

Nutzung	Dieses Grundstück ist keilförmig und verbindet das Flurstück 3/2 im Südosten mit dem Flurstück 500 im Nordwesten. Es ist eine erdbefestigte Durchfahrt bzw. Durchgang
---------	---

### Flurstück 500

Nutzung	Diese Fläche ist Grünland und wurde seinerzeit als Weideland und Auslauffläche für die Tiere auf dem ehem. Gnadenhof genutzt. Außerdem befinden sich hier die Gebäude bzw. Gebäudereste von ehemaligen Ställen und Unterständen. Die Wiese ist z.T. sehr uneben und auf der südlichen Hälfte feucht und morastig.  In den Randbereichen Büsche und Sträucher, tlw. Laub- und Obstbäume.
Umfriedungen	Teilweise zu den angrenzenden Grundstücken Wall mit Knickgehölzen, rückwärtig auch offen zu einer Wiese sowie Elektrolitze - beschädigt

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Flurstück 3/2 ist bebaut mit dem Wohnhaus und dem Wirtschaftstrakt (G1 + G3 auf der Flurkarte – Anlage 3), einem ehemaligen Kuhstall - jetzt Lager (G2). Weiter befinden sich auf diesem Flurstück ein abgängiger Stall (G4) und ein offener Unterstand (G5).  Das Flurstück 500 ist bebaut mit insgesamt acht abgängigen Stallgebäuden, Offenställen und Unterständen (G6 – 12). Die Erschließung erfolgt über das kleine Flurstück 502.
------------	---

Baujahr/Baugenehmigungen	vermutl. vor 1900	Neubau Wohnhaus
	24.05.1937	BG Anbau an das Wohnhaus
	04.05.1948	BG Neubau einer Waschküche mit Feuerungsstall
	13.01.1950	BG Neubau eines Stalles und Einbau eines Ladens
	07.10.1959	BG Neubau eines Hühnerstalles
	18.08.1964	BG Neubau eines Hühnerstalles
	26.05.1981	BG Anbau eines Kuhstalles
	01.07.2008	Schlussabnahme Grundstückskleinkläranlage

## 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. Die Flächen sämtlicher Nebengebäude wurde aus den Katasterplänen überschlägig ermittelt.

#### Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird 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 bzw. OG-BGF x Faktor 0,8). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen

	<u>Gebäude 1</u>		
	Erdgeschoss	18,00 x 7,00	
		+3,50 x 5,00	= 143,50 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	18,00 x 7,00	= <u>126,00 m<sup>2</sup></u>
	BGF gesamt ca.		<u>269,50 m<sup>2</sup></u>
	 <u>Gebäude 2</u>		
		10,70 x 25,31	= <u>270,82 m<sup>2</sup></u>
	 <u>Gebäude 3</u>		
	Erdgeschoss	13,50 x 13,00	
		+3,00 x 6,00	= 193,50 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	13,50 x 13,00	= <u>175,50 m<sup>2</sup></u>
	BGF gesamt ca.		<u>369,00 m<sup>2</sup></u>
	Gebäude 4	5,50 x 10,00	= 55,00 m <sup>2</sup>
	Gebäude 5	4,50 x 14,50	= 65,25 m <sup>2</sup>
	Gebäude 6	5,00 x 12,00	= 60,00 m <sup>2</sup>
	Gebäude 7	7,50 x 23,00	= 172,50 m <sup>2</sup>
	Gebäude 8	8,00 x 20,00	= 160,00 m <sup>2</sup>
	Gebäude 9	7,00 x 8,00	= 56,00 m <sup>2</sup>
	Gebäude 10	7,00 x 8,00	= 56,00 m <sup>2</sup>
	Gebäude 11	3,00 x 8,00	= 24,00 m <sup>2</sup>
	Gebäude 12	2,50 x 8,00	= <u>20,00 m<sup>2</sup></u>
	Nebengebäude BGF G4-G12 gesamt		<u>668,75 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche

	<u>Gebäude 1</u>		
	Erdgeschoss	143,50 m <sup>2</sup> x 0,8	= 114,80 m <sup>2</sup>

Nutzflächen

	Gebäude 2	25,01 x 10,10	= 252,60 m <sup>2</sup>
	Gebäude 3	369 m <sup>2</sup> x 0,8	= 295,20 m <sup>2</sup>
	Gebäude 4-12	668,75 m <sup>2</sup> x 0,80	= <u>535,00 m<sup>2</sup></u>
	Summe		<u>1.082,80 m<sup>2</sup></u>

Hinweis

Das Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Es wird von der Eigentümerin nicht (mehr) genutzt und es handelt sich vermutlich um keine anzurechnende Wohnfläche. Gemäß einem Grundriss zu einer Baugenehmigung von 1938 könnten sich dort 2 kleine Stuben und ein Flur befinden (siehe Anlage 6). Die übrige Fläche war seinerzeit Heu- und Strohlager.

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein Die baulichen Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Nachstehend werden die Gebäude in der Reihenfolge der Besichtigung beschrieben. Die Position der einzelnen Gebäude können der Nummerierung auf der Anlage 3 entnommen werden.

### Flurstück 3/2, Flur 1

#### **Gebäude 1**

Nutzung	Wohntrakt
Außenwände	Massiv Mauerwerk, 2-geschossig, Rotklinkerfassade
Innenwände	Mauerwerk
Dach	Flach geneigte Dächer, soweit ersichtlich mit Wellzementfaserplatten eingedeckt – vermutlich asbesthaltig. Zinkrinnen und -abläufe, tlw. stark durchhängend und beschädigt
Eingangstür	Holzrahmentür mit Sprossen-Einfachverglasung, seitlich und oberhalb Fenster, davor Eingangspodest belegt mit Fliesen sowie 2-stufiger Abgang mit Flachverblendern
Innentüren	Holzwabentüren
Heizung	Keine Heizung – lt. Eigentümerin wird das Haus seit längerer Zeit nicht mehr beheizt.
Eingangsdiele	Hell gefliest
Wohnküche	Großer Raum mit offenem Wohnbereich
Bad	Beige-melierte Bodenfliesen, Wandfliesen nur im Duschbereich Ausgang nach draußen
2 Räume	Davon einer gefangen Ein Raum mit Teppichboden, der andere Raum mit OSB-Platten ausgelegt In diesen Räumen isolierverglaste Kunststofffenster BJ. 2012
Zimmer	Teppichboden – vollständig verbraucht Ausgangsmöglichkeit nach draußen, Tür schließt nicht mehr Durchgangstür zu einem Schlafzimmer
Treppe zum OG/DG	Geschlossene Holzwangentreppe
Ober- /Dachgeschoss	Kein Zugang möglich, die Tür war verschlossen und konnte auch von der Eigentümerin nicht geöffnet werden.
Sonstiges	Vor dem Wohnhaus kleiner Teilbereich überdacht in Holzständerkonstruktion mit Welllichtplattenabdeckung – marode und einsturzgefährdet.
<u>Zustand</u>	Der gesamte Innenausbau ist stark heruntergekommen, im Flur waren Hundekot und Urin festzustellen - entsprechender Geruch eingeschlossen. Das Wohnhaus ist in allen Räumen vollständig verbraucht und abgewohnt.

Sonstige bauliche Anlagen      Auf dem Flurstück 3/2 befinden sich mehrere weitere kleine Anbauten und Unterstände – alle in einfacher Holzständerkonstruktion, überwiegend mit Trapezblechen bzw. Wellzementfaserplatten abgedeckt

**Gebäude 2**

Nutzung      Ehem. Anbindestall für 40 Kühe, jetzt genutzt als Materiallager  
 Bauweise      Massiv Mauerwerk, 1-geschossig (siehe beil. Baubeschreibung v. 1981)  
 Dach      Flach geneigtes Dach, Wellzementfaserplatteneindeckung  
 Fenster      Mehrere Kunststofffenster, tlw. eingeschlagen  
 Zustand      Dieser ehemal. Kuhstall ist ca. 45 Jahre alt und das jüngste Gebäude auf den Grundstücken. Es ließe sich als einfaches Lager fortnutzen, hat aber die übliche Gesamtnutzungsdauer erreicht.

**Gebäude 3**

Nutzung      Lager, u.a. vermutl. Medikamentenlager für die Tiere, die seinerzeit auf dem Hof waren  
 Bauweise      Massiv Mauerwerk, 2-geschossig. Zwischen dem Wohnhaus und dem Anbindestall gelegen.  
 Ausbau      Betonfußboden, Kappengewölbedecke mit Stahlträgern und Klinkerausmauerung. Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden.  
 Zugang      Holzschiebetor  
 Zustand      Überaltert

**Gebäude 4**

Nutzung      Ehemal. Stall  
 Bauweise      Massiv Mauerwerk, Rotstein  
 Dach      Satteldach, anthrazitfarbene Betondachsteine  
 Ausbau      Betonfußboden, Zwischendecke Vollschalung  
 Zustand      Abgängig ggf. einsturzgefährdet

**Gebäude 5**

Nutzung      Offenlaufstall  
 Bauweise      Holzständerkonstruktion, Abtrennungen aus Restmaterialien: Blech, Holz und Kunststoff  
 Dach      Pultdach, Trapezblecheindeckung  
 Fußboden      Mehrere weitere kleine Anbauten und Unterstände – alle in einfacher Holzständerkonstruktion, überwiegend mit Trapezblechen bzw. Wellzementfaserplatten abgedeckt  
 Zustand      Erdbefestigt  
 Zustand      Verbraucht und abgängig

### **Flurstück 500**

#### **Gebäude 6**

Nutzung	Ehemals Stall - jetzt Lager für Restmaterial und Müll
Bauweise	Massiv Mauerwerk, Putzfassade
Dach	Pultdach, Wellzementfaserplatteneindeckung (vermutl. asbesthaltig)
Ausbau	Holzbrettertür, drei einfache Stahlfenster, Betonfußboden
Zustand	Verbraucht und abgänglich

#### **Gebäude 7**

Nutzung	Ehemals Stall - Leerstand
Bauweise	Massiv Mauerwerk, hell gestrichen
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Wellzementfaserplatteneindeckung (vermutl. asbesthaltig), Zinkrinnen und -abläufe
Ausbau	Betonfußboden, fünf einfachverglaste Fenster, breite Tür – verschlossen mit OSB-Platten und mit Ausschnitt für schmale Tür aus OSB-Platten Abtrennung ca. 3 m <sup>2</sup> als Futterlager innen
Zustand	Verbraucht und abgänglich

#### **Gebäude 8**

Nutzung	Ehem. Freilaufstall - jetzt Leerstand
Bauweise	Massiv
Fassade	Teilweise holzverschalt
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Wellzementfaserplatteneindeckung (vermutl. asbesthaltig), Kunststoffrinnen – z.T. abgefallen
Ausbau	Erdbehaftet, Zwischenmauer, Holztrennwand, Decke mit Rigipsplatten abgehängt – tlw. abgefallen, mehrere einfachverglaste Fenster, giebelseitig Doppelflügel-Holztür
Zustand	Verbraucht und abgänglich

#### **Gebäude 9**

Hinweis	Ehemals Stall - jetzt Ruine
Bauweise	Mauerwerk
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Bitumenbahnabdichtung, teilweise eingestürzt
Ausbau	Gebrochener Betonfußboden
Zustand	Verbraucht und abgänglich

#### **Gebäude 10**

Gleiche Bauweise und gleicher Zustand wie Gebäude 9

### Gebäude 11

Nutzung	Offener Unterstand – insgesamt abgängig
Bauweise	Teilmassiv, 2 Wände gemauert, ansonsten Holz
Dach	Pulldach, Wellzementfaserplatteneindeckung auf Vollschalung
Ausbau	Nach vorne offen
Zustand	Verbraucht und abgängig

### Gebäude 12

Nutzung	Ehemals Hühnerstall bzw. Kaninchenstall und Unterstand - Leerstand
Bauweise	Massiv und Holz
Dach	Pulldach, Wellzementfaserplatteneindeckung
Ausbau	2 Fenster, Holzbrettertür  Seitlich angebauter, offener Unterstand in Holzkonstruktion  Davor Auslaufstelle für Kleintiere in feuerverzinkter Konstruktion mit Hühnerdrahtbespannung
Zustand	Verbraucht und abgängig

## 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Grundstück mit den diversen Nebengebäuden wurde seinerzeit genutzt als Gnadenhof für Tiere, diese Nutzung wurde seit längerer Zeit aufgegeben. Weiter wurde auch die laufende Instandhaltung vollständig unterlassen, und sowohl das Wohnhaus als auch die Nebengebäude befinden sich in einem desolaten Zustand. Eine Hofnutzung kann praktisch ausgeschlossen werden, die Instandsetzung und Sanierung der Gebäude ist unwirtschaftlich. Möglicherweise kämen Käufer in Frage, die das Wohnhaus mit dem angebauten massiven Wirtschaftstrakt und ehemaligen Anbindestall sanieren, um den Bestandsschutz aufrecht zu erhalten, hierfür müssten die Gebäude jedoch vollständig entkernt werden. Aus diesem Grund ist keinem der vorhandenen Gebäude ein Restwert beizumessen. Die Nebengebäude auf dem Grünland sind weitestgehend abgängig, könnten vielleicht aber noch als einfache Unterstände für eine Hobbytierhaltung teilweise weiterverwendet werden. Zeitwerte sind aber nicht mehr vorhanden, da auch Instandhaltungs- und Reparaturstau besteht.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in ländlich, dörflicher Lage mit Splittersiedlungscharakter umgeben überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen, vereinzelt Wohnhäuser oder Hofstellen. In der Nähe verläuft die Autobahnstrecke der A23.
Objektrisiken	Sollten Käufer eine Sanierung des Objektes trotz des Zustands in Betracht ziehen, birgt dies ein erhebliches Kostenrisiko.

Drittverwendung / Marktchancen Das Objekt mit dem Wohnhaus und den diversen Nebengebäuden wurde zuletzt als Gnadenhof für Tiere betrieben, diese Nutzung wurde aufgegeben und die Gebäude wurden ihrem Schicksal überlassen. Auf Grund des desolaten Zustands wird die Verkäuflichkeit als weit unterdurchschnittlich eingeschätzt.

#### 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</p>

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

#### Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### Verfahrenswahl

Objekte dieser Art können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Verkäufe ähnlicher Objekte vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Für Grundstücke mit Bebauungen dieser Art liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichsverkäufen vor, weshalb das Vergleichswertverfahren hier nicht angewendet werden kann. Um das Ertragswertverfahren heranziehen zu können, muss das Objekt für eine Vermietung geeignet sein. Aufgrund der Objektart und der Beschaffenheit scheidet dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten aus, denn eine Vermietung an Dritte kann praktisch ausgeschlossen werden, gegen eine Vermietung sprechen auch der Zustand und Sanierungsbedarf. Das Sachwertverfahren ist ein herstellungskostenbezogenes Verfahren, für das am Ende der Berechnung eine Sachwertmarktanpassung zu erfolgen hat, die jedoch nur dann möglich ist, wenn entsprechende Sachwertfaktoren vorliegen. Das ist hier nicht der Fall, weshalb das Verfahren ungeeignet ist. Vorstehend wurde ausführlich beschrieben, dass der Zustand des Objektes eine Sanierung praktisch ausschließt, weil die Kosten in keinem gesunden Verhältnis zum Nutzen stehen und damit eine Sanierung unwirtschaftlich wäre. Aus diesem Grund ist der Wert der Grundstücke im Vergleichswertverfahren über den mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte zu bestimmen.

### 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 Bauungsmöglichkeit (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

Die ehemalige Hofstelle besteht aus 3 Flurstücken, diese unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Nutzungen, Lagen und der Einstufungen der Entwicklungsstufen:

- Flurstück 3/2: Erschlossenes und bebautes Grundstück im Außenbereich
- Flurstück 500: Grünland mit Nebengebäuden
- Flurstück 502: Grünland als Übergangsfurstück zwischen den Flurstücken 3/2 und 500

Das Flurstück 3/2 wird als baureifes Land (Bestandsschutz) nach §35 BauGB eingestuft mit einem Basisbodenrichtwert von 34,00 €/m<sup>2</sup> für die Bezugsgröße von 1.500 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke 500 und 502 werden als Grünland bewertet mit einem Bodenrichtwert von 1,80 €/m<sup>2</sup>. Wegen der Nähe zum Haus gilt das Grundstück als arrondiert. Außerdem ist eine Bebauung mit Ställen vorhanden, daher wird ein Zuschlag vorgenommen mit dem Faktor 2,0 (100% Zuschlag).

#### **Merkmale des Richtwertgrundstücks**

Lage und Wert	
Gemeinde	Mehlbek
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 35 BauGB
Bodenrichtwertnummer	067BW035
Bodenrichtwert	34 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	1500 m <sup>2</sup>

### Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen<sup>4</sup>

Das vordere Flurstück mit der Wohnhausbebauung verfügt über eine Fläche von 3.120 m<sup>2</sup>. Die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 1.500 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 = $7,492 \times \text{BRW}^{-0,3072}$			
<b>Bodenrichtwert</b>		<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>	
Fläche BRW	BRW/m <sup>2</sup>	Fläche BWO	BWO/m <sup>2</sup>
1.500 m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	3.249 m <sup>2</sup>	27 €/m <sup>2</sup>
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

#### Flurstück 500 und 502 (9.899 m<sup>2</sup> + 129 m<sup>2</sup> = 10.028 m<sup>2</sup>)

Diese Flurstücke sind Grünland und mit mehreren Unterständen und Stallgebäuden bebaut.

Unter der Annahme, dass keine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung im Sinne eines privilegierten Betriebs mehr vorliegt und eine solche auch künftig nicht zu erwarten ist, ist das Grundstück als Grünland zu bewerten. Wegen der Nähe zum Hausgrundstück und der Möglichkeit einer Hobbytierhaltung wird der doppelte Wert von Grünland angesetzt.

Lage und Wert	
Gemeinde	Kaisborstel
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamenname	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	048LG001
Bodenrichtwert	1,8 Euro/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Grünland
Fläche	Ohne Bezugsgröße

<sup>4</sup> Textquelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg (Stand 31.12.2020)

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>		27,00 €		angepasst, s.o.
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>	
Stichtag	01.01.2024	03.03.2026	1,00	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00	
Lage	§35 BauGB	§35 BauGB	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,00	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	ja	ja	1,00	§35 BauGB im BRW berück.
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>27,00 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Hofstelle - Flurstück 3/2	1,00	3.120	84.240,00 €	
Grünland - Flurstücke 500 und 502	3,60 €/m <sup>2</sup>	10.029	36.000,00 €	1,80 €/m <sup>2</sup> x 2,0-fach
Bodenwert gesamt			120.240,00 €	
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>120.000,00 €</b>	

## 15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

### § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

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

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: Ca. 19. Jahrhundert
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 0 Jahre
- Modernisierungsgrad<sup>5</sup>: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 0 Jahre

Wie vorstehend beschrieben haben weder die Wohn- und Wirtschaftsgebäude noch die Nebengebäude eine ansetzbare Restnutzungsdauer. Das Wohnhaus ist seit vielen Jahren nicht modernisiert worden und befindet sich in einem sehr einfachen und vernachlässigten Gesamtzustand. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre zurück liegen, sind nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Im jetzigen Zustand ist es praktisch nicht bewohnbar und jeder wirtschaftlich denkende Käufer würde das Gebäude abreißen und einen Neubau errichten. Weil dies im Außenbereich jedoch nur unter besonderen Umständen zulässig ist und diese Zulässigkeiten hier sehr wahrscheinlich nicht vorliegen (vgl. §35 BauGB, Abs. 4), müssten Käufer an dem Bestandserhalt der Gebäude festhalten und sanieren.

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

## 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

Die Sanierungskosten können von mir nicht geschätzt werden und liegen in Umfang, Qualität und Ausführung auch im Ermessen des neuen Eigentümers. Festzustellen ist daher, dass den vorhandenen Gebäuden auf Grund des Alters, des Zustands und der Beschaffenheit kein Zeitwert mehr beizumessen ist. Entsprechend haben die baulichen Anlagen keinen Restwert mehr, der hier berücksichtigt werden könnte.

Es werden keine Freilegungskosten in Abzug gebracht, weil Käufer an dem Bestandsschutz der Gebäude festhalten müssten, wenn das Grundstück in der Entwicklungsstufe nicht zurückgestuft werden soll zu einer landwirtschaftlichen Fläche.

Damit entfällt die Wertermittlung im Sach- und Ertragswertverfahren für die baulichen Anlagen und der Abzug für den Rückbau der baulichen Anlagen. Es bleibt nur das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes.

## 17. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem abgängigen Resthof und diversen Nebengebäuden bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Mehlbek Blatt 349, erfolgte im mittelbaren Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte. Den Verkehrswert schätze ich Vergleichswertverfahren – gerundet auf volle 5Tsd. € - zu:

**120.000,00 €**

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

  
.....  
Torsten Kühl



Von der Friedrich-Wilhelm-Hochschule zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Torsten Kühl  
Uetersen  
(1)

Uetersen, 02.04.2026 tk/mb



1. Westansicht v. d. Straße G1 – G3



2. Nordwestansicht – G1 + G3



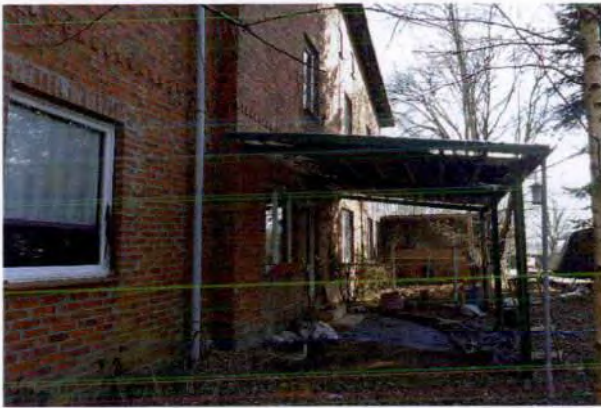
3. Hauseingang G1



4. Südwest-Giebel G1



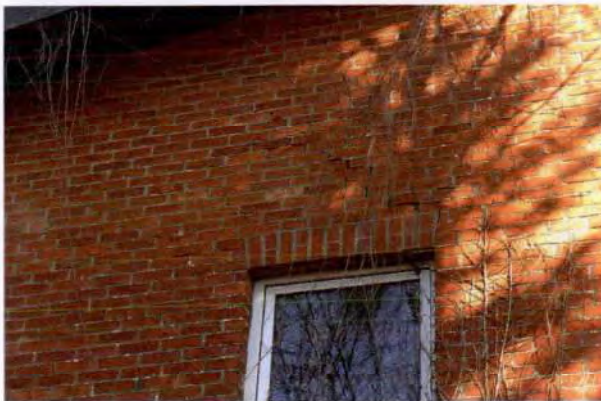
5. Dito



6. Dito mit maroder Überdachung



7. Garten vor G1 im Süden



8. Risse Mauerwerk G1



9. Westansicht G3



10. Nordansicht G2



11. Nordansicht zw. G2 und G4



12. Nordostansicht G2 und G3



13. Südansicht G1 – G4



14. Wohnhaus G1 - Flur



15. G1 Küche



16. Dito



17. Dito



18. G1 Bad



19. G1 Zimmer 1



20. G1 Zimmer 2



21. G1 Zimmer 3



22. G1 - Tür (verschlossen) zum OG



23. G2 innen



24. Dito





29. G3 Lager EG



30. G3 Lager EG



31. Nordansicht Stall G4



32. Südansicht G4 (links G2)



33. Stall G4



34. Offenlaufstall - G5



35. Dito



36. Flurstück 502 (Übergang)



37. Flurstück 500 - Grünland



38. Stall - G6



39. G6



40. G6 innen



41. Stall G7



42. G7 innen



43. G7 innen



44. Stall - G8



45. Stall - G8 links, G7 rechts



46. G8 innen



47. G8 innen



48. Stall G9



49. G9 innen



50. G10 (baugleich G9)



51. Offener Unterstand G11



52. Hühnerstall G12



53. G12



54. Unterstand auf Fl.st. 3/2



55. Unterstand im Norden Fl.st. 3/2

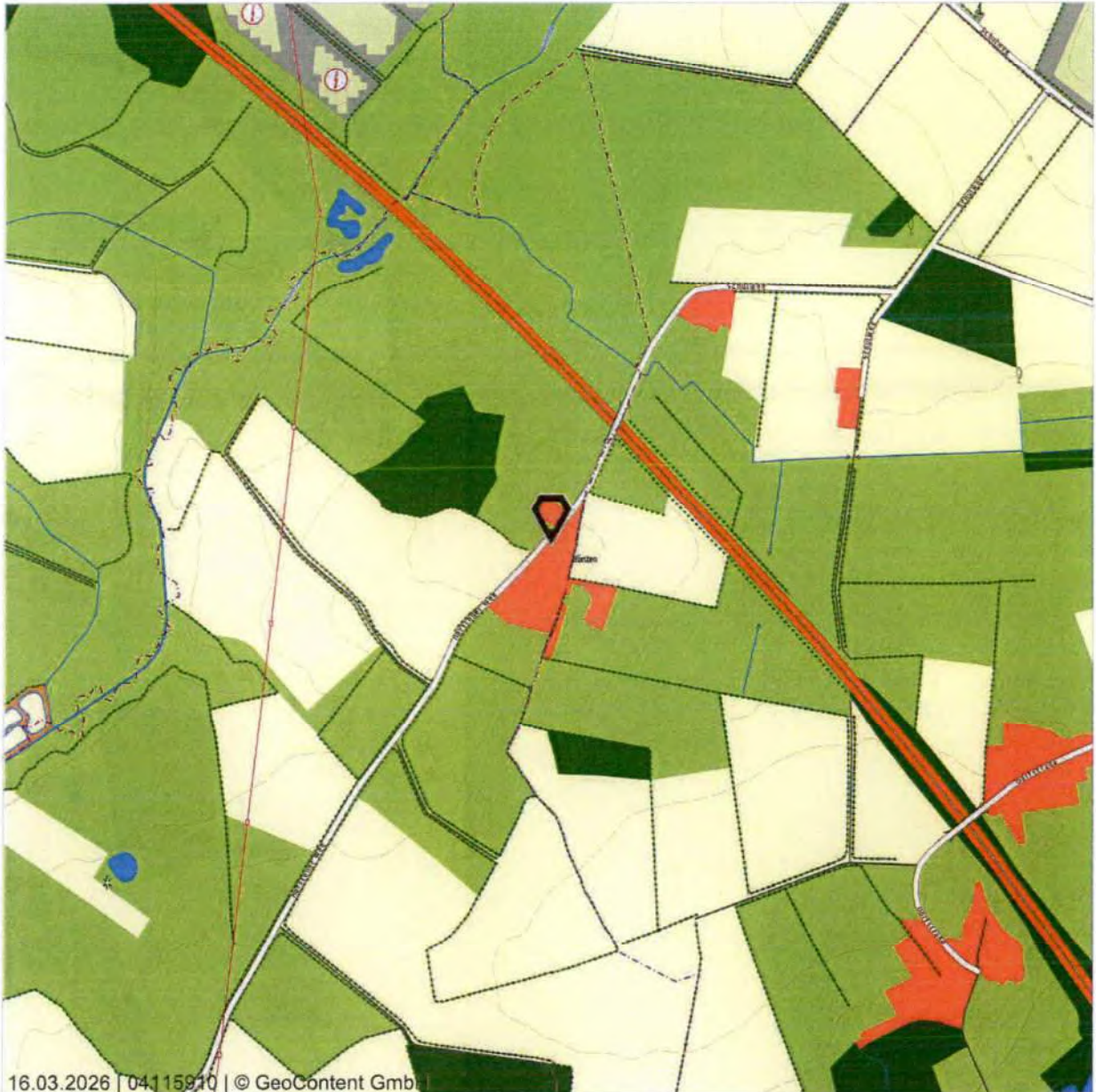


56. Ehem. Dungplatte Fl.st. 3/2

# Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

Anlage 1  
Ortsübersicht 1:10.000

25588 Mehlbek, Hörstener Weg 6



16.03.2026 | 04115910 | © 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: 2026

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 500 und weitere  
Flur: 1  
Gemarkung: Kaisborstel

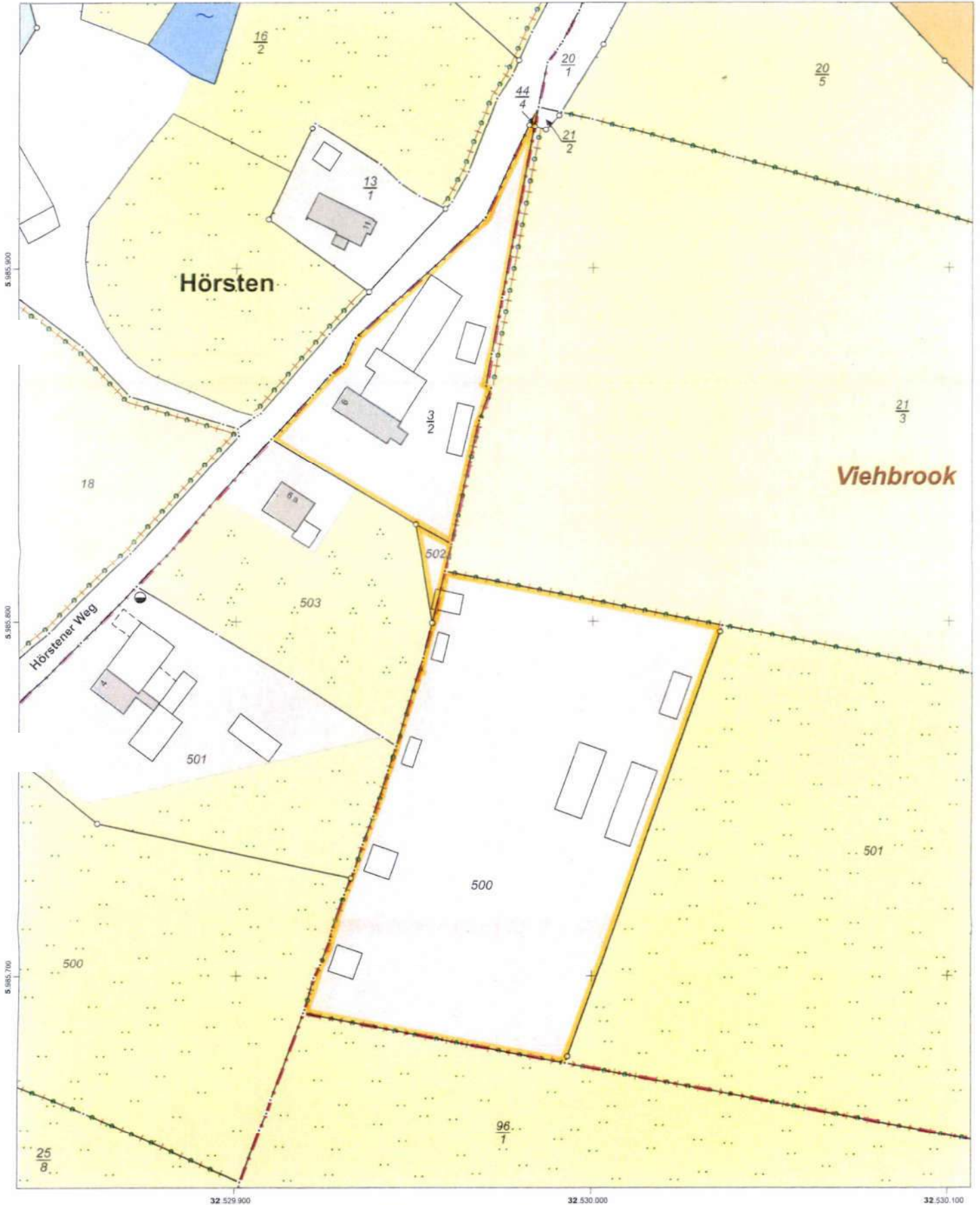
Gemeinde: Kaisborstel  
Kreis: Steinburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Anlage 2  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
1:1.000

E-Mi



32 529 900 32 530 000 32 530 100

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).



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.01.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 500 und weitere  
Flur: 1  
Gemarkung: Kaisborstel

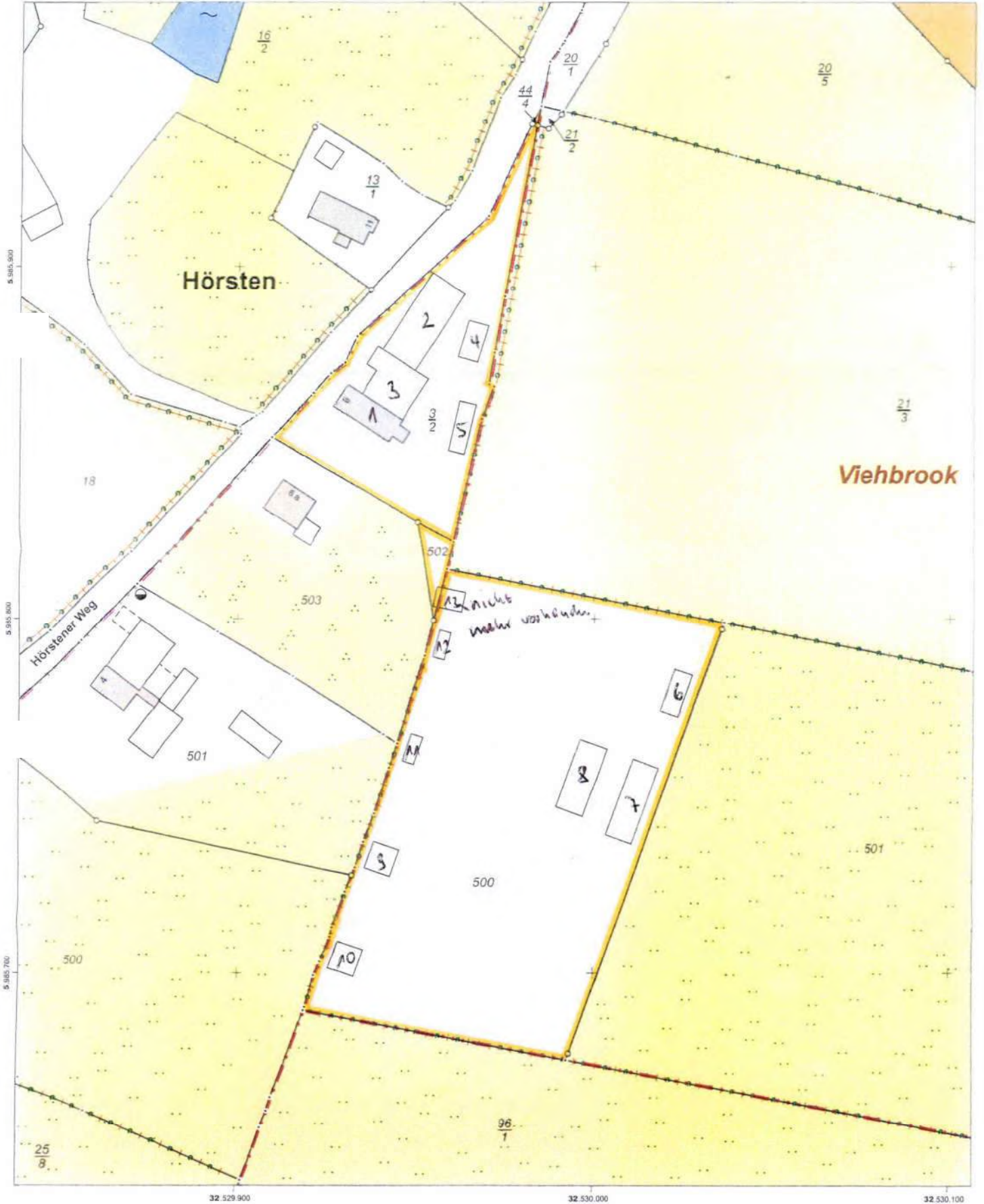
Gemeinde: Kaisborstel  
Kreis: Steinburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Anlage 3  
Flurkarte mit Nummerierung der Gebäude 1-12

amt  
5 b  
orn  
8-0  
.de



32 529 900 32 530 000 32 530 100

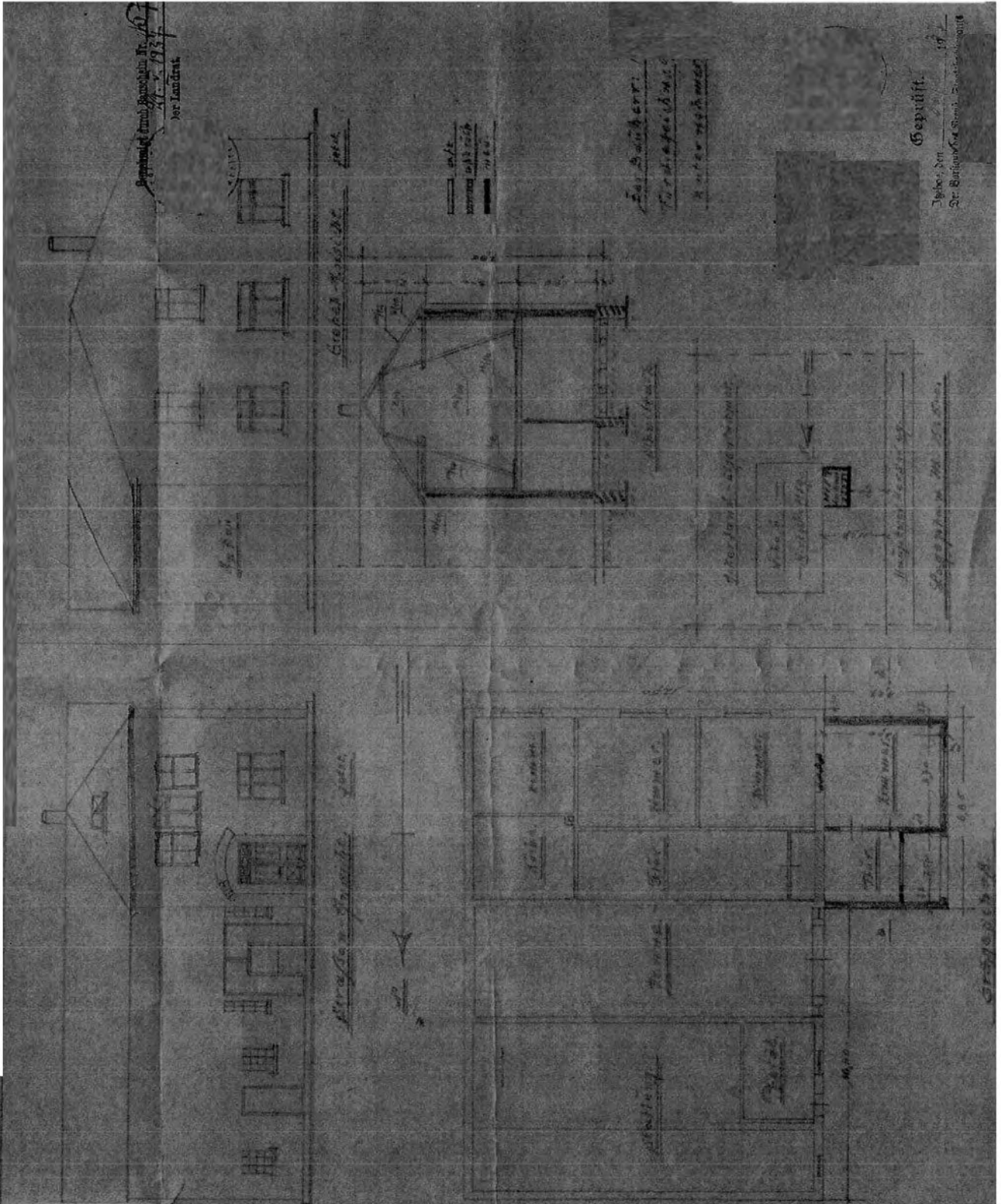
Maßstab: 1:1000 Meter

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).



Anlage 4  
Grundriss, Ansichten und  
Schnitt

5011111111

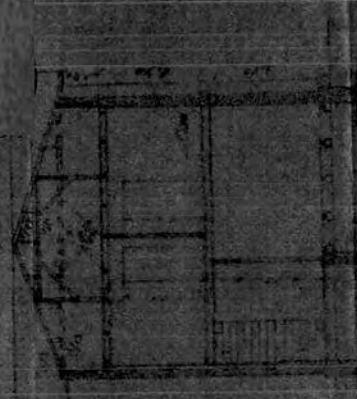
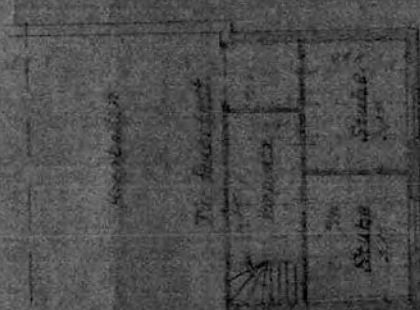


Nachtrag: Bauschein No 154 1934

SKIZZE ZU EINER ABSTUFUNG

10. Horsten

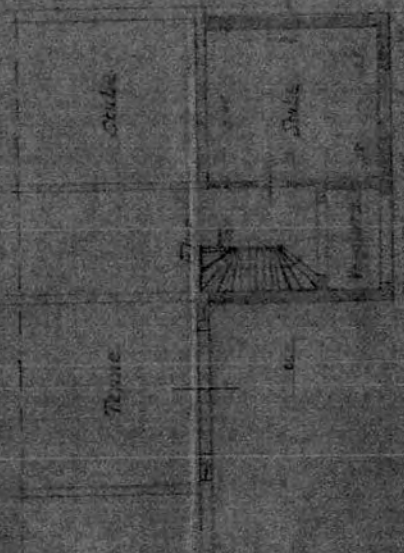
Genehmigt durch Baupolizei Nr. 51  
vom 19.4.1934  
Der Landrat



Grundriss obere Etage

Grundriss

Grundriss



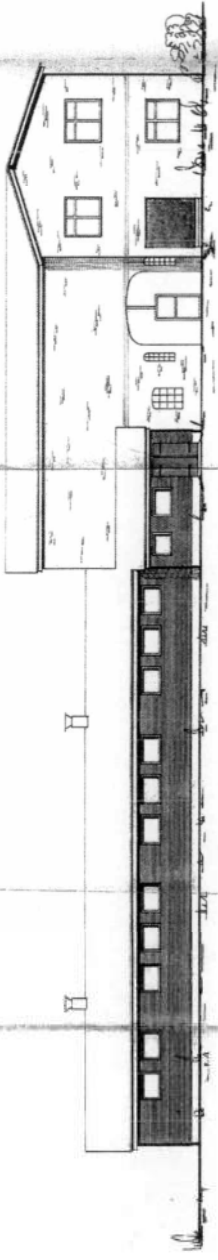
Grundriss

Grundriss

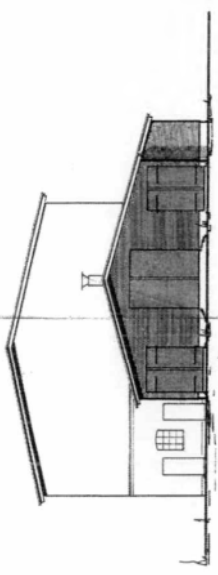
Gepr.

Anlage 5  
Grundriss, Ansichten und  
Schnitt

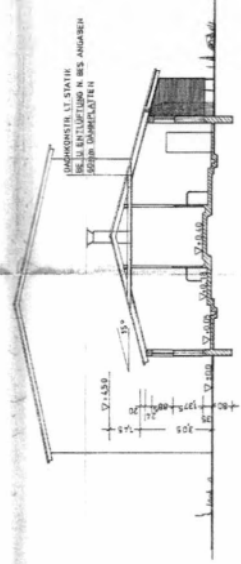
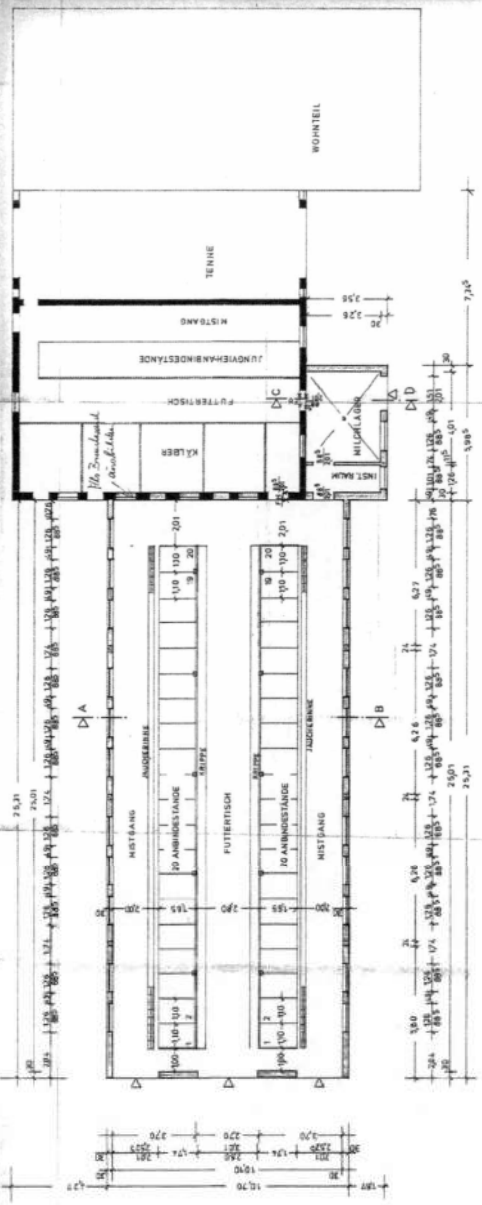
Anlage 6  
 Grundriss EG, OG,  
 Ansichten, Schnitt und  
 Lageplan Geb. 1



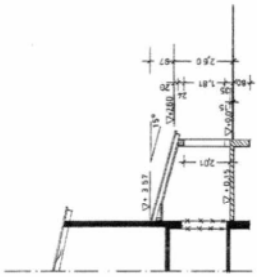
STRASSENANSICHT



GIEBELANSICHT



SCHNITT A-B



SCHNITT C-D

Planmäßiglich genehmigt in Form der Bau- und Nutzungsplanung durch die Kantonalen Bau- und Nutzungsplanungsdirektionen des Kantons Schaffhausen am 12.11.2014

ANBAU EINES ANBINDESTAL		CH
BAUER:	BAUOR:	
KRELS:	STEINBURG	
BEPLANT:	2.7.14	MOCH
GEZ:	2.9.10	KIEBL
LEBENDIG:	2.7.14	

Schweizerische Eidgenossenschaft

Anmerkung:

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

**Baubeschreibung**


(§ 5 BauVorVO)

①	<b>Bauherr</b>	
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	Mehlbek, Ortsteil Hörsten  Flur: 2      Flurstück: 3/1
③	zum Bauantrag vom	24. Febr. 1981
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Anbau eines Kuhstalles
⑤	<b>Baugrundstück</b> Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Landwirtschaftliche Hoffläche
⑥	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
⑦	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 checked="" type="checkbox"/> Sammelgrube (abflußlos) <input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
⑧	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
⑨	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. 2.1.1 bis 2.1.3)	Bindiger Boden, halbfest
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ca. 0,15 MN/qm
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen	-
⑭	Grundwasserstand	- m unter Terrain
⑮	Drainageart	-
⑯	<b>Gebäude-Rohbau</b>	Betonstreifenfundamente nach stat. Berechnung
⑰	Fundamente	Bn 15 bzw. 25
⑱	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	Sockelhöhe 35 cm
⑲	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau	Porotonmauerwerk, d = 30 cm, außen gefugt, innen geputzt
⑲	b) Material und Farbe	
⑳	..... Obergeschoß a) Wandaufbau	-
㉑	b) Material und Farbe	
㉒	..... Obergeschoß a) Wandaufbau	-
㉓	b) Material und Farbe	

Hinweis: Der Vordruck ist schreibmaschinen-gerecht. Zeilenschaltung 1 1/2 fach.

24	Dachgeschoß (Giebel, Drempel) a) Wandaufbau	-
25	b) Material und Farbe	
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	Vorhandene Außenwand $d = 30$ cm aus VMZ
27	Zwischenwände a) tragende und aussteifende	KSV-Steine $d = 11,5$ cm
28	b) nicht tragende	
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	-
29	Kellerdecken	
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Betonplatte Bn 15 konstruktiv bewehrt, unter den Standflächen Doritbeton
31	Wohnungs(trenn)decken	-
32	Decken über Durchfahrten	-
33	Decken unter Durchfahrten	-
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	-
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	Wärmedämmplatten $d = 60$ mm auf Sparschalung unter den Sparren/Pfetten
36	Abseitenwände	-
37	Dach Konstruktion	Holzkonstruktion nach stat. Berechnung
38	Eindeckung (Material, Farbe)	Wellasbestzementplatten, Profil 5, Farbe dunkelgrau
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung) Außentreppen	-
40	Kellertreppen	-
41	Geschoßtreppen	-
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	-

43	Schornsteine Ausführung, Rohrquerschnitte, wirk- same Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	-
	a) Rauchschnsteine	
	b) Abgasschnsteine	
	c) Lüftungsanlagen (Wrasen)	
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	-
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	Horizontale Feuchtigkeitssperre
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	nach DIN 68 800
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Feuerverzinkung und Ölfarbenanstrich
48	Feuer (DIN 4102)	-
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	✓
50	<b>Gebäude-Ausbau</b>  Fenster Material, Konstruktion, Verglasung	Kunststofffenster mit Isoglas
51	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag) Treppenraumabschlußtüren a) zum Kellergeschoß b) zu allgemein zugänglichen Fluren c) zum Dachraum	Holztüren, Rahmenkonstruktionen, wärmegeämmt
52	Wohnungsabschlußtüren	-
53	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	-
54	Heizung (Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	-
55	Heizraum (Wände, Decken, Fußboden, Türen, Fenster)	-
56	Be- und Entlüftung <del>des</del> <del>Heizraumes</del>	Zuluftöffnungen für Stall und Kaltdach im Traufenbereich, Abluftöffnungen im Firstbereich
57	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Fußboden, Türen, Lüftung)	-

58	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to/l	-
59	Behälteranlage nach DIN	- <input type="checkbox"/> oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch
60	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	-
61	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	-
62	Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung, Raumheizer, Nennheizleistung in Kcal/h)	-
63	Abstellraum (Lage, Größe in m²)	-
64	a) innerhalb der Wohnung	
64	b) außerhalb der Wohnung	
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in m²	-
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m²)	-
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen	-
68	<b>Außenanlagen</b> (s. Lageplan) Umwehrungen (Höhe, Bauart)	vorhanden
69	Straßeneinfriedigung	
69	Seitliche und hintere Einfriedigung	
70	Anzahl der Kfz-Stellplätze	vorhanden
71	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	vorhanden
72	Anlagen für Abfälle	Mistplatte 75 qm, Jauchegrube 75 cbm
73	Teppichklopfstangen Waschepfähle (in Stück) Spielplatz für Kinder (in m²)	-
74	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
74	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
74	Ort, Datum	Mehlbek, d. 24. Febr. 81      Kiel, d. 24. Febr. 81
	Unterschrift	 des Bauherrn      des Planverfassers/Bauvorlageberechtigten

# CityBasics

25588 Mehlbek, Hörstener Weg 6

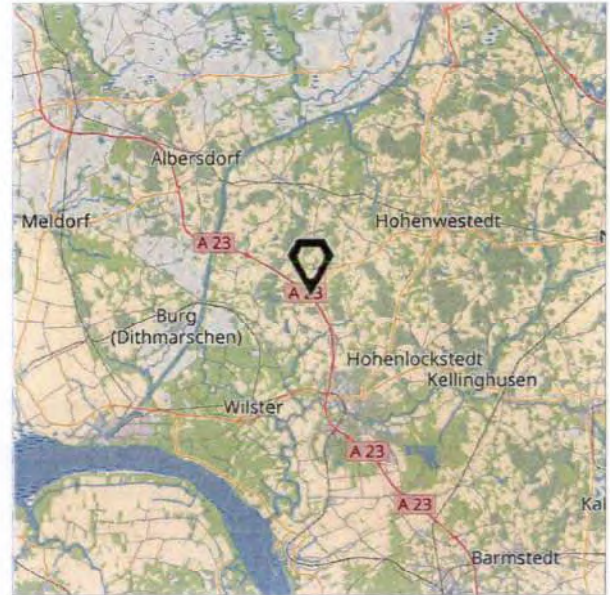


Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (420)
Fläche	1.055,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	126 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	25588
Gemeindeschlüssel	01061067

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

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

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



Maßstab: 1:500.000

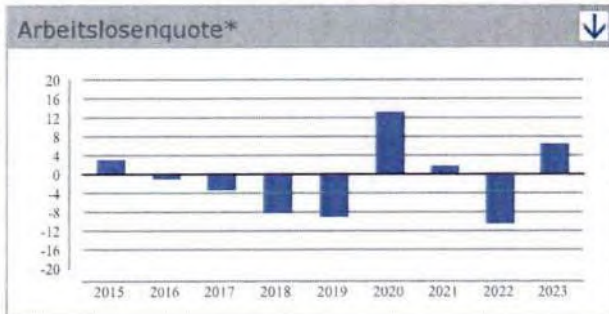
© OpenStreetMap - Mitwirkende



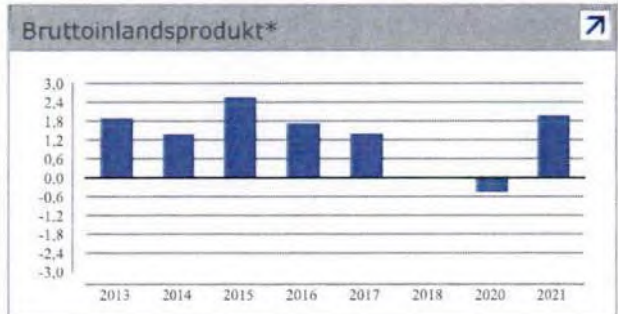
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*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: 2026