



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

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit Doppelhaushälfte und Garage m. Abstellraum

Ahornring 51, 25551 Hohenlockstedt



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 47/23
Ortstermin	05.09.2024
Bewertungsstichtag	05.09.2024
Erstellungstag	25.09.2024
Verkehrswert	295.000,00 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	12
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1. Bodenwertermittlung	18
14.2. Restnutzungsdauer	20
15. Ertragswertverfahren	21
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	21
15.2. Liegenschaftszinssatz	21
15.3. Barwertfaktor	22
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5. Ertragswertberechnung	23
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	24
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	24
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	25
16.2. Gebäudesachwertermittlung	26
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen	26
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	26
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren	27
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
18. Verkehrswert (Marktwert)	28

Fotos

29-36

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Dachgeschoss
6. Grundriss Spitzboden
7. Schnitt
8. Ansichten (2 Seiten)
9. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (4 Seiten)
10. Berechnung GRZ und GFZ
11. Berechnung der Brutto-Rauminhalte
12. Baubeschreibung (4 Seiten)
13. City Basics Hohenlockstedt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	36
Anzahl der Fotos	23

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 01.07.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert für den im Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 2517 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Grundbesitz zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einer nichtunterkellerten, 1-geschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, welche im Jahr 2000 erstellt wurde. Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum mit Sauna, Gäste-WC und Flur. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, zwei weitere Schlafzimmer, Bad und Flur. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut und über eine Raumspartreppe erreichbar. Insgesamt verfügt das Haus über eine Wohnfläche von ca. 120,46 m² zzgl. einer Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden von ca. 15 m². Weiter ist das Grundstück bebaut mit einer Garage, angrenzendem Abstellraum mit Sauna und Schuppengebäuden.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt		
Auftragsdatum	22.07.2024		
Auftragseingang	25.07.2024		
1. Besuchsankündigung	29.07.2024	für 20.08.2024	- abgesagt von Antragsgegnerin wegen Ortsabwesenheit (Urlaub)
2. Besuchsankündigung	06.08.2024	für 05.09.2024	
Besichtigungsdatum	05.09.2024		
Bewertungsstichtag	05.09.2024		
Besichtigungsteilnehmer	mit Rechtsanwältin mit Rechtsanwalt Sachverständiger Torsten Kühl		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung		

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 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.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Hohenlockstedt		Blatt	2517
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Lockstedter Lager	002	145/170	Gebäude- und Freifläche, Ahornring 51	318

Erste Abteilung

Eigentümer	1.1	– Anteil 1/2
	1.2	– Anteil 1/2

Zweite Abteilung¹

Eintragungen Lfd. Nr. 1 zu BV 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 47/23); eingetragen am 03.01.2024.

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

Dritte Abteilung²

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

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Eigennutzung Miteigentümerin

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche B-Plan Nr. 22 „Alexander-Koppel“ - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Allgemeines Wohngebiet• Nur Einzel- oder Doppelhäuser• I Vollgeschoss als Höchstgrenze• Offene Bauweise• Grundflächenzahl 0,3 Angaben gemäß online Einsicht Amt Kellinghusen vom 09.09.2024.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Kellinghusen, vom 16.09.2024 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 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	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 29.07.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 09.09.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von 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 29.07.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 29.07.2024 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Untere Abfallbehörde, schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück <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

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Eine Dichtheitsprüfung hat bislang nicht stattgefunden. Von etwaigen Undichtigkeiten ist nichts 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	Hohenlockstedt, rd. 6.000 Einwohner
Ortsbeschreibung	Hohenlockstedt liegt im Landkreis Steinburg in Schleswig-Holstein, etwa 10 km nördlich von Itzehoe. Der Ort befindet sich in der Nähe der Bundesstraße B77, die eine gute Verkehrsanbindung Richtung Norden und Süden ermöglicht. Die Landschaft ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung sowie weitläufigen Wäldern und Naturgebieten, was die Region besonders attraktiv für Naturfreunde und Ruhesuchende macht. Der nahe gelegene Naturpark Aukrug bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren.

Verkehrsanbindungen	Direkte Anbindung an die Bundesstraße B77. Nächster Autobahnanschluss A23 (Heide/Hamburg) über Itzehoe in ca. 15 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Itzehoe mit Verbindungen Richtung Hamburg und Sylt.								
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Itzehoe</td> <td style="text-align: right;">10km</td> </tr> <tr> <td>Neumünster</td> <td style="text-align: right;">45km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg-Innenstadt</td> <td style="text-align: right;">65km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td style="text-align: right;">70km</td> </tr> </table>	Itzehoe	10km	Neumünster	45km	Hamburg-Innenstadt	65km	Kiel	70km
Itzehoe	10km								
Neumünster	45km								
Hamburg-Innenstadt	65km								
Kiel	70km								
ÖPNV	Hohenlockstedt wird von mehreren Regionalbuslinien angefahren, die Verbindungen nach Itzehoe und umliegende Ortschaften bieten. Ein direkter Anschluss an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) besteht nicht.								
Wirtschaft	Hohenlockstedt hat sich aus einem ehemaligen Militärstandort zu einem Wohn- und Gewerbeort entwickelt. Es gibt mehrere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie kleinere Handelsbetriebe, die zur lokalen Wirtschaft beitragen.								

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Ruhige Gemeindestraße im nördlichen Teil von Hohenlockstedt, umgeben von Einfamilienhäusern und Gärten.
Schulen	Grundschule und Gemeinschaftsschule Hohenlockstedt befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen wie das Regionales Berufsbildungszentrum in Itzehoe sind mit dem Bus oder Auto erreichbar.
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Apotheken sind im Ort vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie spezialisierte Dienstleistungsbetriebe finden sich im nahegelegenen Itzehoe, etwa 10 km entfernt.
Freizeit	Verschiedene Sportvereine, ein Reitverein sowie ein Fitnessstudio stehen im Ort zur Verfügung. Auch Spielplätze und ein Jugendzentrum sorgen für Freizeitangebote für Jung und Alt.
Naherholung	Der nahe gelegene Naturpark Aukrug und die umliegenden Wälder bieten Wander- und Radwege sowie Naturerlebnisse. Zudem laden die Seen und Flüsse der Umgebung zu Spaziergängen und Bootsfahrten ein.
Wohnumfeld	Umliiegend überwiegend Einfamilien-Doppelhäuser ähnlicher Bauart und Baualtersklasse, ruhige Wohnlage

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechtwinkliges trapezförmiges Grundstück Das Grundstück ist mit der Doppelhaushälfte im nordöstlichen Bereich bebaut, die angrenzende Garage ist zum linken Nachbarn grenzbebaut. Die Zufahrt erfolgt von Osten, der Garten ist überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet.
Erschließung	Spielstraße, hergestellt als gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.
Befestigungen	Weg zum Hauseingang und Auffahrt in grauem Betonrechteckpflaster
Umfriedungen	Auf der Grundstücksgrenze zum rechten Nachbarn stehen 3 hohe Granitpfeiler mit Berankung. Rückwärtig grüner Stabmattenzaun, zur linken Seite mit den Schuppen grenzbebaut Zum linken Nachbarn im Auffahrtsbereich grüner Stabmattenzaun, zur Straße Stabmattenzaun von Hecke eingewachsen
Gartenanlage	Überwiegend Rasen, wenige Büsche und Sträucher, kleine Rasenfläche im Vorgartenbereich.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Die Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden in Massivbauweise hergestellt.	
Baujahr/Baugenehmigungen	2000	Neubau Doppelhaushälfte mit Garage
	2003	Fertigstellung Doppelhaushälfte mit Garage

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u> Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern. Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.
-----------	---

Wohnflächen

Für dieses Wohnhaus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen. Jedoch sind in der Flächenberechnung auch die Garage, der Abstellraum und der ausgebaute Spitzboden enthalten, weshalb die Wohnflächenangabe korrigiert werden muss. In der Wohnflächenberechnung der Architektin ist der Spitzboden als ausgebauter Bestandteil in die Wohnfläche eingeflossen. In den meisten Fällen sind diese Flächen keine Wohnfläche, weil sie nicht zulässig sind zum dauerhaften Aufenthalt. Auch in diesem Fall führt nur eine Raumpartreppe zum Spitzboden. Diese Treppe reicht baurechtlich als Rettungsweg nicht aus, weshalb der ausgebaute Spitzboden hier als Nutzfläche deklariert wird. Weiter muss die Garage und der daran anschließende Abstellraum aus der Wohnflächenberechnung entfallen. Abstellräume zählen ebenfalls nicht zur Wohnfläche, wenn sie nur von außen zugänglich und außerdem grenzbebaut sind. Auf der Grundstücksgrenze dürfen nur nicht wohnwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen bis zu einer Länge von 9 m gebaut werden. Die hier vorhandene Garage mit dem Abstellraum ist auf einer Länge von ca. 12 m entstanden. Gemäß den Bauunterlagen ist dies nicht dokumentiert und baurechtlich nicht genehmigt. Auf dem Grundriss ist eine zulässige Länge von 9 m ersichtlich.

Auch die Schuppen sind auf die Grundstücksgrenze gebaut worden, dies ist baurechtlich ebenfalls in dieser Länge nicht zulässig. Ob mit dem Nachbarn möglicherweise eine Absprache getroffen wurde, ist davon unabhängig.

Zudem befindet sich keine Baugenehmigung für die Schuppen und den Wintergarten in der behördlichen Bauakte. Die Schuppen und der Wintergarten sind katasteramtlich nicht eingemessen und daher in der Flurkarte nicht ersichtlich.

Der Wintergarten ist nicht beheizbar, weshalb die Fläche zur Hälfte als Wohnfläche ($16 : 2 = \text{ca. } 8 \text{ m}^2$) gilt.

Die nachstehenden Flächenangaben erfolgen gemäß dem vorliegenden Gebäudebestand unabhängig davon, ob sie baurechtlich genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Erdgeschoss	6,415 x 12,00	=	76,98 m ²
Dachgeschoss	6,415 x 12,00	=	<u>76,98 m²</u>
BGF gesamt ca.			<u>153,96 m²</u>
<u>Garage u. Abstellraum</u>	3,00 x 12,00	=	<u>36,00 m²</u>

Wohnfläche

Erdgeschoss (mit Wintergarten zu ½) ca.			69,94 m ²
Dachgeschoss ca.			<u>50,52 m²</u>
WFL gesamt			<u>120,46 m²</u>

Nutzflächen

Spitzboden			14,98 m ²
Garage mit Abstellraum ca. 11,16 x 2,67 =			29,80 m ²
Schuppen (nicht vermessen)			

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 12) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 25 cm über Straßenoberkante
Außenwände /Fassade	17,5 cm Hintermauerwerk, 10 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm rotes Verblendmauerwerk, grau gefugt
Wohnungstrennwände	Doppelhaustrennwand 2 x 17,5 cm KSL
Zwischenwände	Tragende: 17,5 cm KSL Nicht tragende: 11,5 cm KSL
Decken	EG Stahlbeton, DG Holzbalkendecke
Unterer Abschluss	15 cm bewehrte Betonsohlenplatte nach statischen Erfordernissen auf Kiessauberkeitsschicht, Feuchtigkeitssperre Folie oder Pappe, Estrichdämmmatten 33/30 mm 2-lagig verlegt, 5 cm schwimmender Estrich nach DIN 1408/4109
Decken unter Spitzboden	Sparschalung an Zangen und Sparren genagelt, 12 cm Wärmedämmung, 12,5 mm Gipskarton
Dach/Dachdeckung	Kehlbalkendach nach statischen Erfordernissen als Satteldach 40°, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine mit Unterspannbahn auf Konterlattung. Schleppdachgaube zur Straße mit Schieferschindeln. Dachüberstände unterseitig holzverschalt, weiß gestrichen. Kupferrinnen und -abläufe.
<u>Erdgeschoss</u>	
Haustür	Kunststofftür mit Ornament-Isolierverglasung, davor Podest aus Kleingranit
Treppe ins DG	Betonsteintreppe, gefliest wie EG-Flur, verziertes Stahlgeländer
Abstellraum	Unterhalb des Treppenaufgangs, gefliest wie Diele
Fenster	Weiß, isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. 2-flügelig, integrierte Außenrollläden, im DG manuell, im EG elektrisch betrieben. An vielen Fenstern Fliegengitter
Innentüren	Weiß, endbehandelte Stiltüren in Holzumfassungszargen
Flur	Diagonal verlegte, hell melierte Bodenfliesen 30 x 30 cm, Decke rau verputzt, weiß gestrichen, Wände tapeziert
Küche	Fußboden wie vor L-förmige Einbauküche mit buchefurnierten Fronten, grau-melierte Arbeitsplatte, helles Fliesenschild, Lackspanndecke 1-Loch-Spüle mit Brausearmatur, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, ein Hochschrank mit Kühlschrank, ein Apothekerschrank, SIEMENS-Cerankochfeld und Backofen, Geschirrspüler. Zugang zum Hauswirtschaftsraum

Hauswirtschaftsraum	<p>Gleiche Bodenfliesen</p> <p>Hausanschlüsse, Stellmöglichkeit und Anschlüsse für Waschmaschine, Beheizung über Fernwärme, Flachheizkörper mit Thermostaten, Glasfaseranschluss</p> <p>Zugang zur Garage</p>
Gäste-WC	<p>Helle Bodenfliesen, Dusche bläuliches Kleinmosaik, gemustert, mit Ablaufrinne, Wände deckenhoch hell meliert gefliest mit Bordüre, zur Dusche Faltpulttür</p> <p>Kleiner Waschtisch mit Halbsäule und Einhandarmatur, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten</p>
Wohnzimmer	<p>Vinylfußboden in Dielenoptik</p> <p>Kamin mit geputzter goldfarbener Schürze und Kassette – in Betrieb</p> <p>Zugang zum Wintergarten</p>
Wintergarten	<p>Zum Garten geschlossene Glasfront mit zwei breiten Schiebetürelementen und Fliegengitter. Linke und rechte Wand massiv, die rechte Wand ist die ehemalige Terrassenwand zum Nachbarn, dort im oberhalb der Mauerkante Doppelstegplatten. Außenauftritt zum Garten als Granitplatten.</p> <p>PVC-Fußboden in Dielenoptik</p> <p>Pultdach mit Sicherheitsglas, darüber verläuft eine Markise mit Automatikbetrieb</p> <p>Zugang zu einem Abstellraum hinter der Garage</p> <p>Der Wintergarten ist nicht beheizbar</p>
Abstellraum hinter Garage	<p>Beheizbar, integrierte Sauna für ca. 2 Personen, Dusche</p> <p>Wände weiß paneelt, Fußboden im Schachbrettmuster blau/weiß gefliest. Im Duschbereich deckenhohe, bläuliche Wandfliesen mit Bordüre, Decke paneelt mit Einbaustrahlern</p> <p>Zugang zur Garage über Kunststofftür mit Iso-Ornamentverglasung</p>
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	<p>Laminat in Dielenoptik, Wände und Decke tapeziert, Raufaser weiß gestrichen</p>
Bad	<p>Decke Spachtelputz, Wände deckenhoch gefliest mit Bordüre, Fußboden ähnliche Fliesenart, diagonal verlegt, 30 x 30 cm beige meliert, Fußbodenerwärmung über Rücklaufschlangen</p> <p>Weißer Sanitärgegenstände Wanne, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Bidet, Zierwaschtisch von VILLEROY & BOCH mit Halbsäule und Einhandarmatur, Handtuchheizkörper. Seitlich der Wanne mehrere Fliesen gerissen</p>
Schlafzimmer	<p>Laminatfußboden, ein Doppelflügel Fenster</p>
Kleines Zimmer	<p>Laminatfußboden, Kunststoff VELUX-Dachflächenfenster,</p>
Kinderzimmer	<p>Laminat wie im Flur, Doppelflügel Fenster, Lackspanndecke – auch Dachschrägung</p>

Dachspitz

Treppe Raumpartreppe mit offenen Holzstufen

Ausbau Ein Raum, Laminatfußboden, giebelseitig ein aufrechtes Kunststofffenster, Wände mit Rigipsplatten verkleidet, gedämmt und mit Raufaser tapeziert. Vor dem Treppenabgang einfache Holztür.

Unterhalb der Dachschrägung ca. 2,50 m breiter Einbauschrank mit Schiebetüren, eigenbauweise

Garage

Seitlich an das Haus angebaut in Holzständerkonstruktion, zur linken Seite senkrechte Holzschalung. Flachdach mit Trapezblechabdeckung. Fußboden graues Betonrechteckpflaster, Attika aus Zementfaserschindeln

Sektionaltor, elektrisch betrieben.

Zugang zum Abstellraum und in den Hauswirtschaftsraum

Schuppen

Holzständerkonstruktion, Flachdach mit Trapezblechabdeckung mit Tropfschutz, zum Garten zwei einfache Fensterscheiben – eine gerissen, graues Betonrechteckpflaster.

Rückwärtige Verlängerung in Holzständerkonstruktion mit Wellblechverkleidung und Satteldach, hier mit Gehwegplatten befestigt.

Stromanschluss, einfache Holzbrettertür zum Garten

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit Die Doppelhaushälfte ist für einen 4-Personen-Haushalt konzipiert. Neben der Wohnfläche des Hauses stehen zusätzlich ausgebauter Raum im Spitzboden sowie ein Wintergarten zur Verfügung. Weitere Lagermöglichkeit ist in dem großen Schuppen vorhanden. Die Bauweise des Hauses ist baujahrtypisch klassisch mit Rotklinkerfassade und Satteldach, der Ausstattungsstandard ist mittel mit Tendenz zu gehoben. Das Haus ist laufend instandgehalten und gepflegt. Bis auf kleinere Schönheitsreparaturen wurden keine Mängel oder Schäden festgestellt.

Hausbock /Schwamm Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.

Lagequalität /Beeinträchtigungen Ruhige Wohnlage in einer Spielstraße, die ortsbezogen als mittel bis gut klassifiziert werden kann.

Objektrisiken Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung /Marktchancen Es handelt sich um eine klassische Doppelhaushälfte, die für Familien gut geeignet ist, wofür generell Nachfrage besteht. Jedoch haben die Preise in den vergangenen 24 Monaten aufgrund gestiegener Zinsen und ansonsten geänderter Marktbedingungen nachgegeben. Die Verkäuflichkeit wird aktuell als durchschnittlich eingestuft.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die 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 (Wertermittlungstichtag) 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	Doppelhaushälften können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Doppelhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Hohenlockstedt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	042BW034
Bodenrichtwert	120 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 318 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 800 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt
 Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter
 Formel = $7,492 \times \text{^{-3072}}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
800 m ²	120 €/m ²	318 m ²	160 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $160 \text{ €/m}^2 / 120 \text{ €/m}^2 = 1,33$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			120,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	05.09.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objektyp	EFH	DHH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,330	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			160,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	318	50.880,00 €	
Bodenwert rd.			51.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

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

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2003 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren.

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

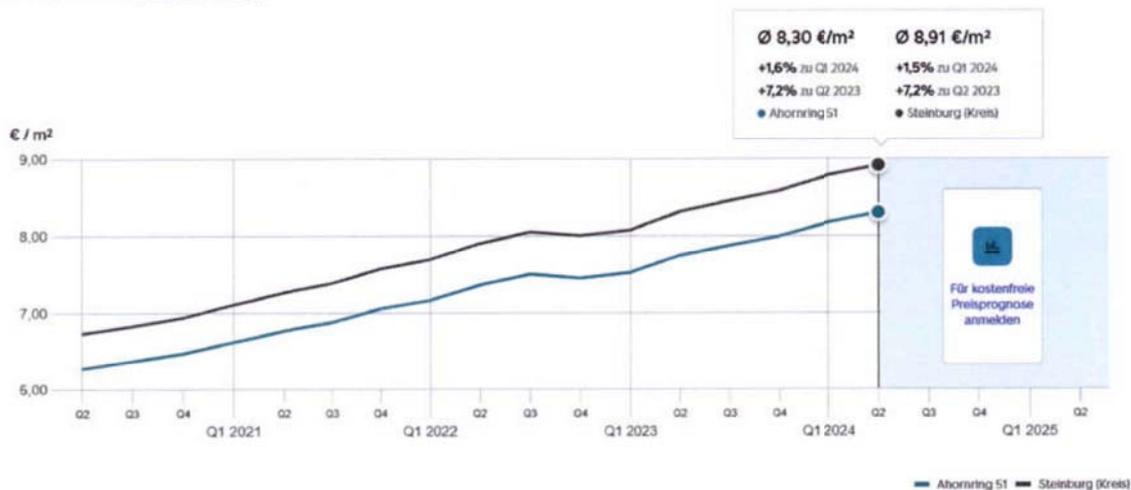
Hohenlockstedt hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse oder wohnpreis.de, veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietwohnungen, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben.

Immoscout24 hat zur Objektadresse folgende Mietpreisentwicklungen ausgewertet und veröffentlicht:

Mietpreisentwicklung für Häuser

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Häuser lag in Q2 2024 in Ahornring 51 und Umgebung bei 8,30 €/m². Sie ist seit Q2 2020 um insgesamt 33% gestiegen. Eine Prognose für die Entwicklung der Preise im nächsten Jahr finden Sie in [„Meine Immobilien“](#).



Die erzielbare Miete basiert auf den o.g. mietwertrelevanten Kriterien. Die Berechnung erfolgt aufgrund des Ausbau- und Erhaltungszustandes und der Art des Objektes mit einem Mietzins von 8,30 €/m².

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 subsumiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20%
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbe bzw. 80 Jahre bei Wohnobjekten
- Restnutzungsdauer >29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 254 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2014 - 2023 zu:	3,3% (RND 50 Jahre - 146 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2019 – 2023 zu:	2,9% (RND 50 Jahre - 92 Kauffälle)
und im Jahr 2022 zu:	2,8%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 120 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,94 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,9% x 0,94 = rd. 2,7%

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

- gesunkene Nachfrage wg. Zinsanstieg, allgem. Marktbedingungen usw. +0,5%

Gewählter Liegenschaftszinssatz 2,70% + 0,5% 3,20%

15.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	3,20
Restnutzungsdauer in Jahren	60
Barwertfaktor	26,53

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

1. 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,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁴.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	342 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	13,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
DHH	120	8,30	996,00	
Zuschlag Spitzboden u. Nebengeb.	pauschal		150,00	
	120		1.146,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete):				13.752,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,95 € /m ²		1.674,00 €	
Verwaltungskosten	342,00 € Stück		342,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		275,04 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			16,66%	2.291,04 €
vorläufiger Jahresreinertrag				11.460,96 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				11.460,96 €
Liegenschaftzinssatz		3,2 %		
Bodenwert(anteil)			51.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				1.632,00 €
Gebäudeertragsanteil				9.828,96 €
x Barwertfaktor			26,53	260.762,31 €
+ Bodenwert				51.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				311.762,31 €

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

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

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

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁵. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

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

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Doppelhaushälfte	Garage mit Abstellr.
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	60	40
Alterswertminderung linear in Prozent	%	25	33
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	945	485
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2. Qu./2024	Faktor	1,827	1,827
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.727	886
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	154	36
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	265.958	31.896
Alterswertminderung linear in Euro	€	-66.490	-10.526
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	199.468	21.370
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
ausgebauter Dachspitz	€	7.500	
Wintergarten	€	5.000	
Kamin	€	1.500	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	213.468	21.370
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	234.838	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

10.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	51.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	234.838,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	295.838,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2000 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor.

Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	130 €/m ²
Sachwertspanne ca.	275.000-300.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,03-1,04
Korrekturfaktor für Amt Kellinghusen	1,00

Die Darstellung der Bodenrichtwerte umfasst bedingt durch die Anzahl der vorliegenden Datensätze einen Zeitraum von fünf Jahren. Da sich gerade in den letzten Jahren die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich stärker entwickelt haben, wie in den Jahren zuvor wurden mögliche Abweichungen der Marktanpassungsfaktoren bezogen auf die einzelnen Jahre hin untersucht. In der folgenden Tabelle sind entsprechende Korrekturfaktoren für die feststellbaren Abweichungen gegenüber den ermittelten Marktanpassungsfaktoren für den gesamten Zeitraum dargestellt.

2019 – 2023	2019	2020	2021	2022	2023
1,00	0,96	1,02	1,05	1,01	0,96

Gewählter Sachwertfaktor $1,04 \times 1,00 \times 0,96 = 1,00$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
295.838,00 €	x	1,00	295.838,00 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und laufend instandgehaltenen Zustand, weshalb an dieser Stelle keine Abzüge vorgenommen werden.

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 2517, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

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

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

295.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)


.....
Torsten Kühl

Uetersen, 25.09.2024 tk/mb





1.

Straßenansicht Süd-Ost



2.

Ansicht Ost m. Zufahrt u.

Garage



3.

Schuppen



4. Schuppen innen



5. Dito



6. Verlängerung Schuppen



7.

Innen



8.

Wintergarten



9.

Garten/Umfriedung z. Nachbarn



10.

Garage innen



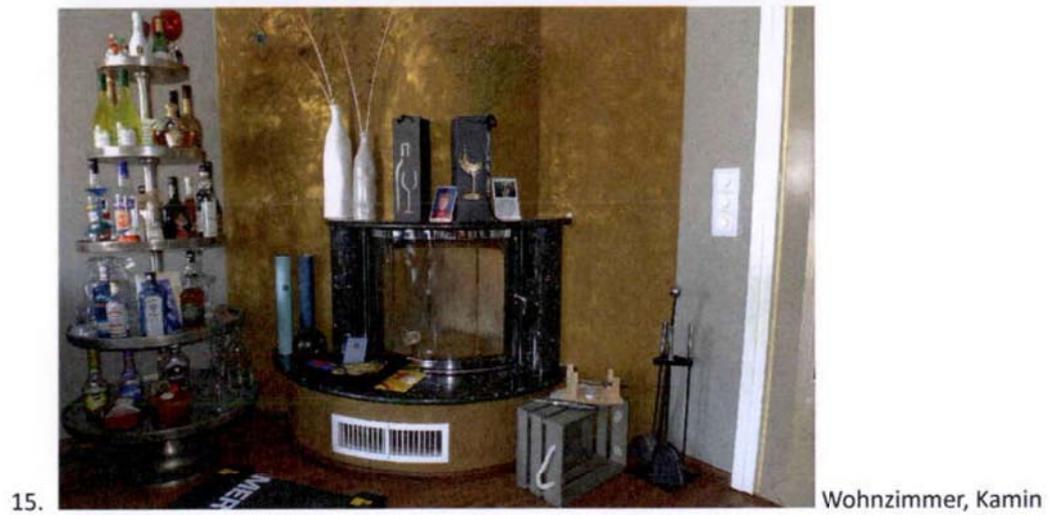
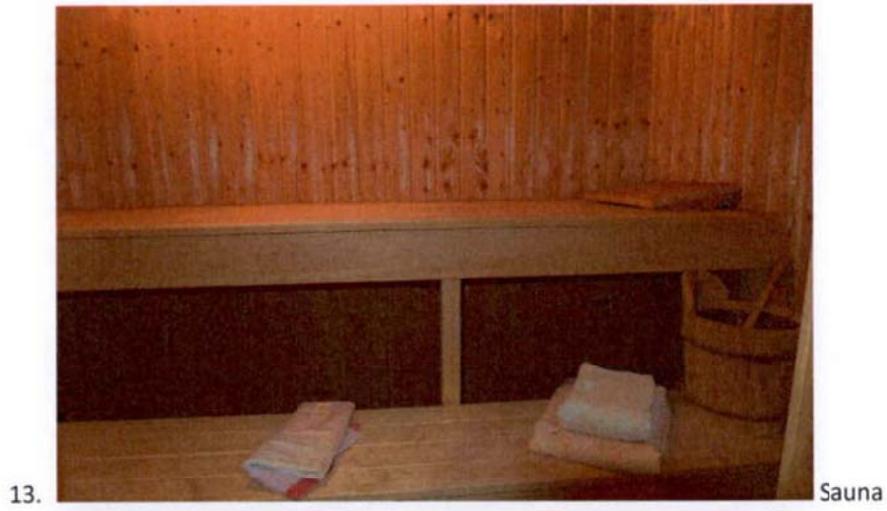
11.

Wintergarten innen



12.

Abstellraum m. Sauna/Dusche





16.

Küche



17.

Dito



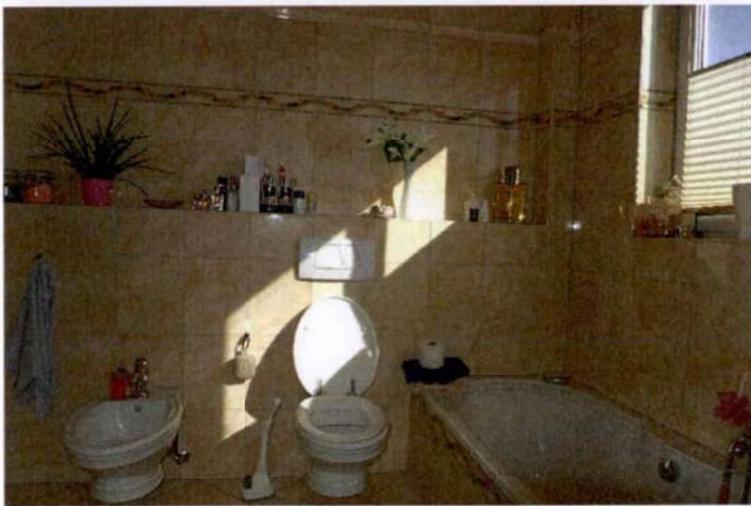
18.

Gäste-WC, Dusche



19.

Gäste-WC



20.

Dachgeschoss, Bad



21.

Dito



22.

Dito – gerissene Fliesen

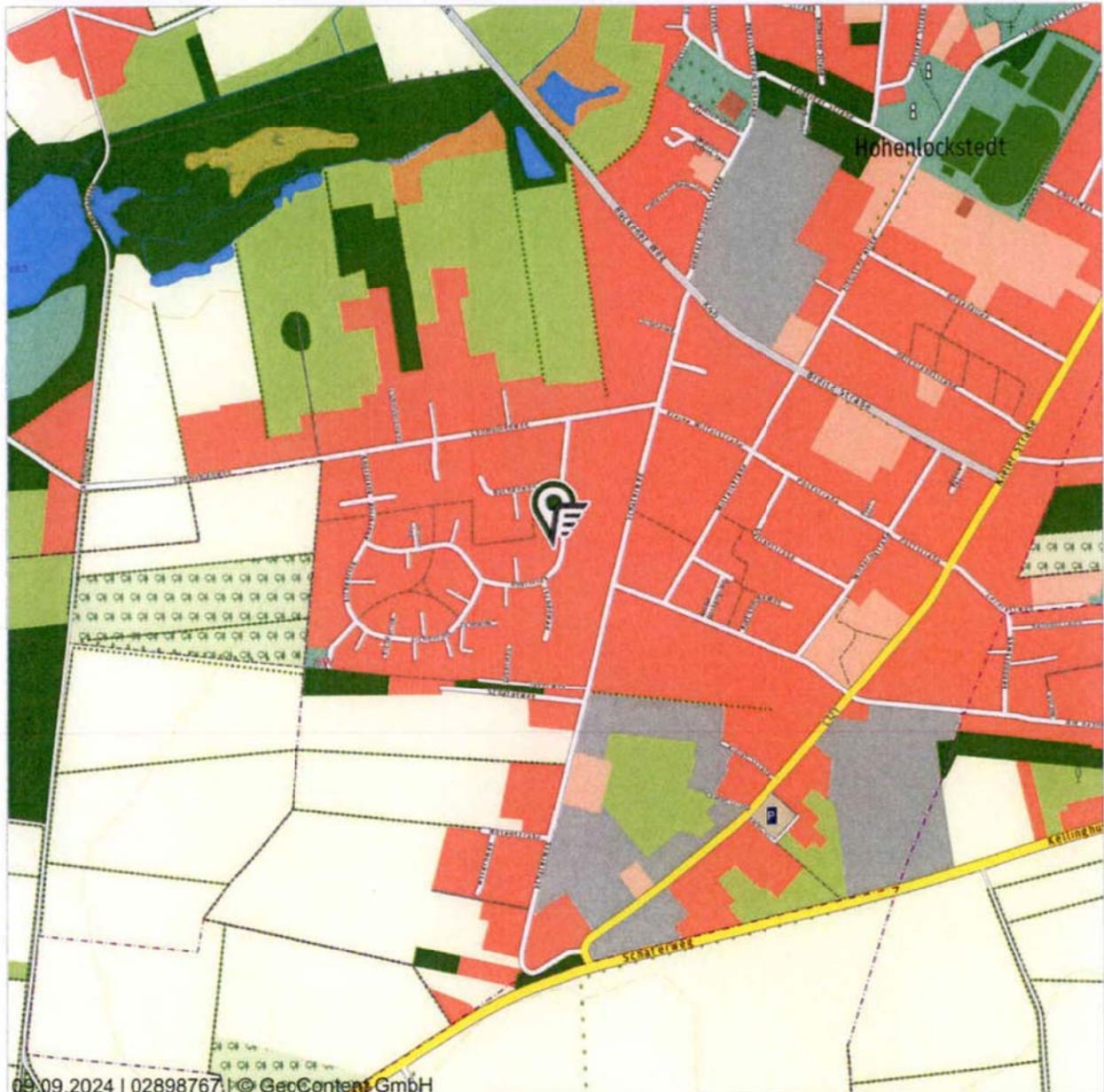


23.

Dachspitz

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51



09.09.2024 | 02898767 | © 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: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.05.2024

Flurstück: 145/170
Flur: 2
Gemarkung: Lockstedter Lager

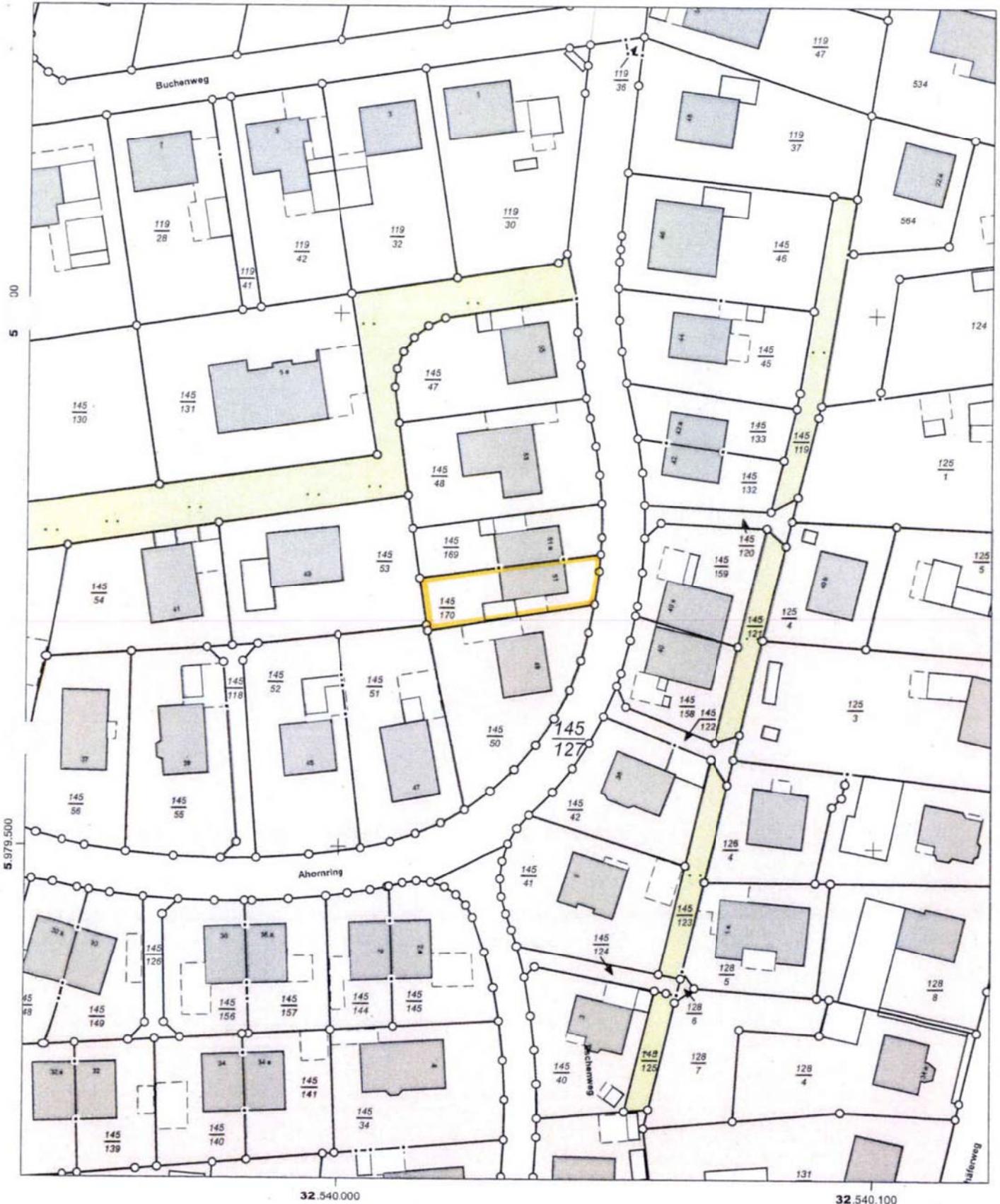
Gemeinde: Hohenlockstedt
Kreis: Steinburg

E-Mail: Poststel

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
1:1.000



32.540.000

32.540.100

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).





Bauvorhaben **Neubau einer Doppelhaushälfte**
 Bauort: 25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51
 Planinhalt: **Lageplan** M.: 1 : 500
 Planung:
 Bauherr:

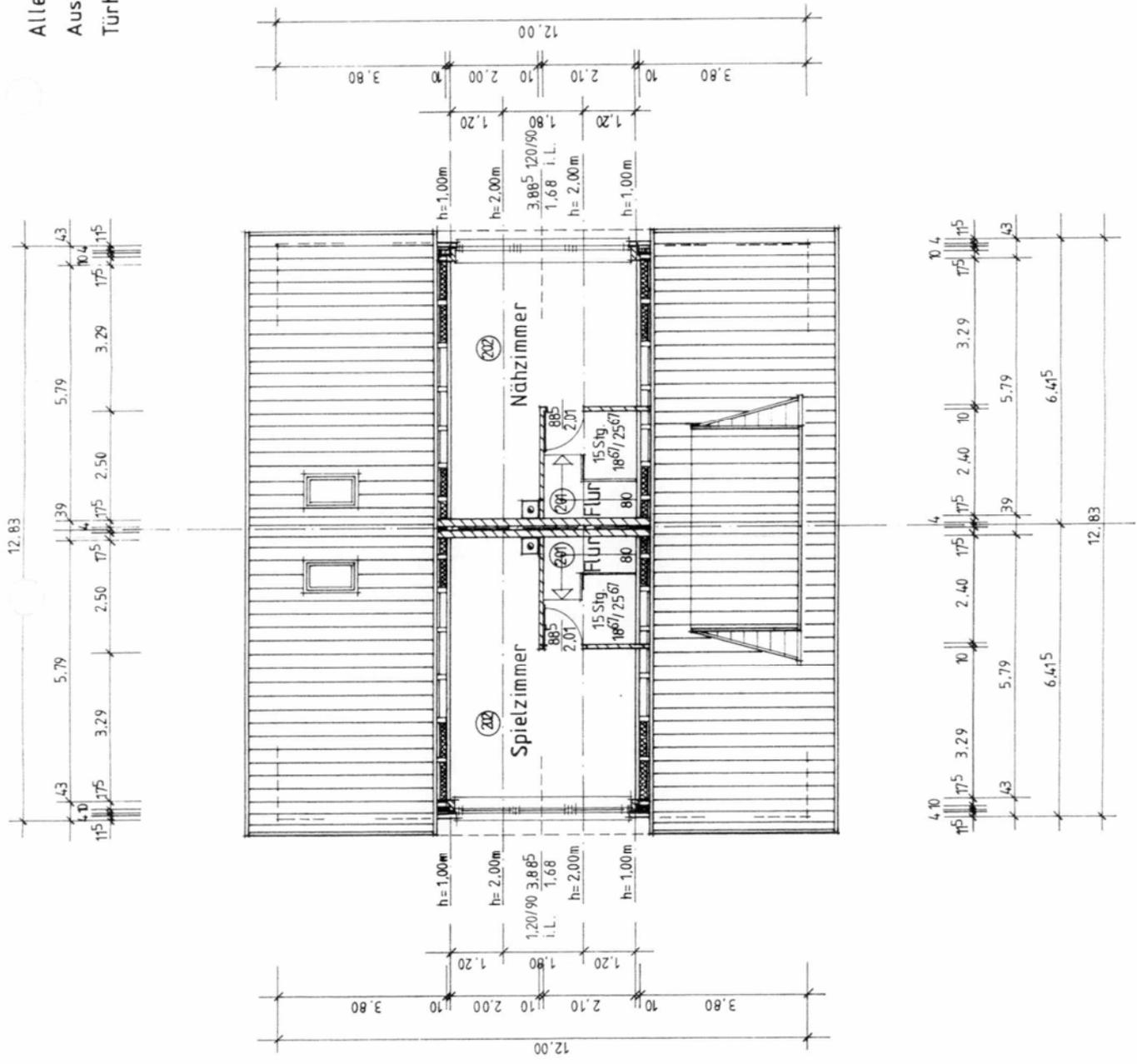
Kreis : Steinburg
 Gemeinde : Hohenlockstedt
 Gemarkung : Lockstedter Lager
 Flur : 2
 Flurstück : 145 / 49
 Grundstücks-
 gröÙe : 646 : 2 = 323 cm

Lohbarbek 31.08.00

$\frac{125}{2}$
+

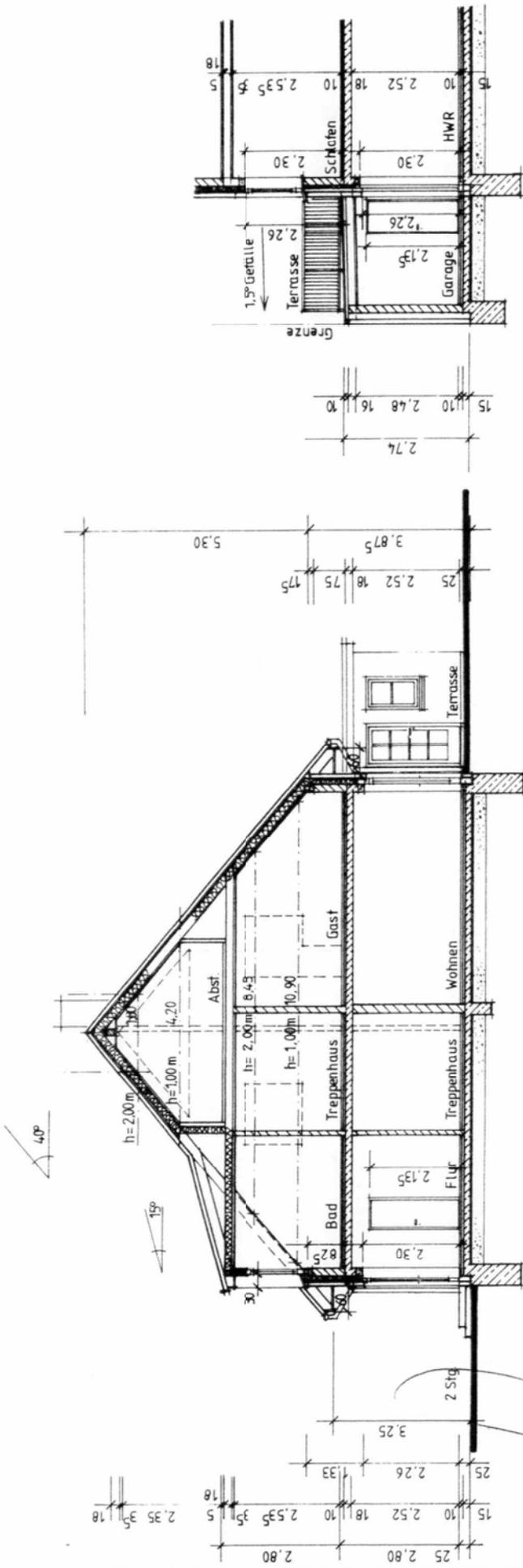
$\frac{125}{1}$

Alle Maße sind auf dem Bau zu prüfen!
 Ausführung nur in Verbindung mit der Statik!
 Türhöhen ab OK. Fertigfußboden!



Neubau einer Doppelhaushälfte
 25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51
Grundriß Spitzboden

Bauvorhaben:
 Bauort:
 Planinhalt:
 Planung:
 Bauherr:



Schnitt A-A

Schnitt B-B

Fraupfote, Dachrinne!

Alle Maße sind auf dem Bau zu prüfen!
 Ausführung nur in Verbindung mit der Statik!
 Türhöhen ab OK. Fertigfußboden!

*Gelände
 = Krappen Ok.*

Bauvorhaben: **Neubau einer Doppelhaushälfte**

Bauort: **25551 Hohenlockstedt, Ahornweg 54**

Planinhalt: **Schnitte M: 1 : 100**

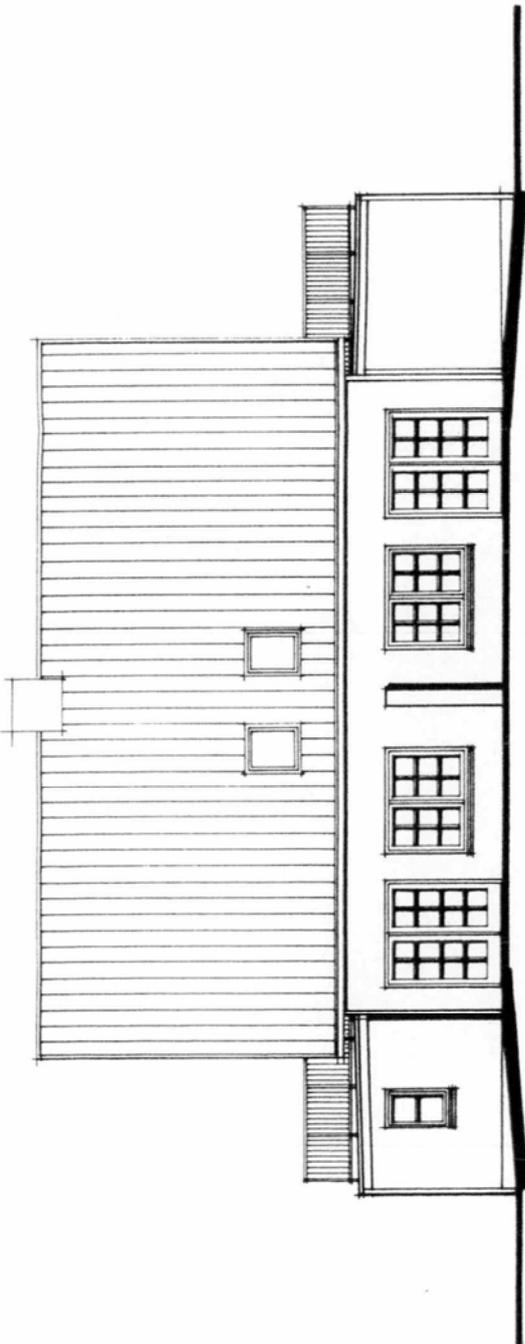
Planung:

Anlage 7
 Schnitt

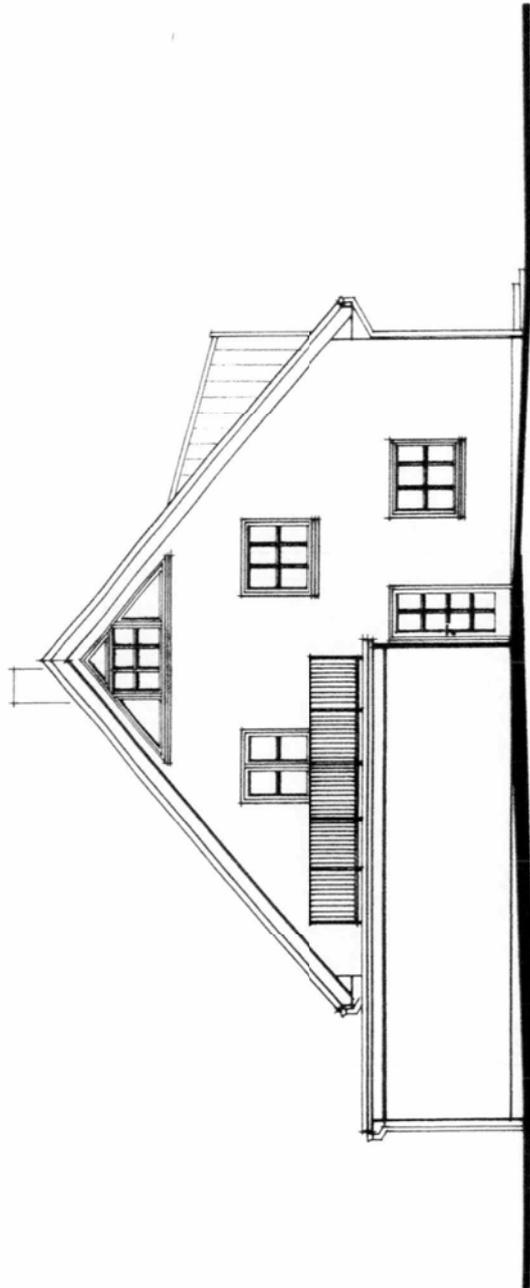
Bauherr:

Bauvorhaben **Neubau einer Doppelhaushälfte**
Bauort 25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51
Planinhalt **Ansichten** M.: 1 : 100
Planung Westen, Süden

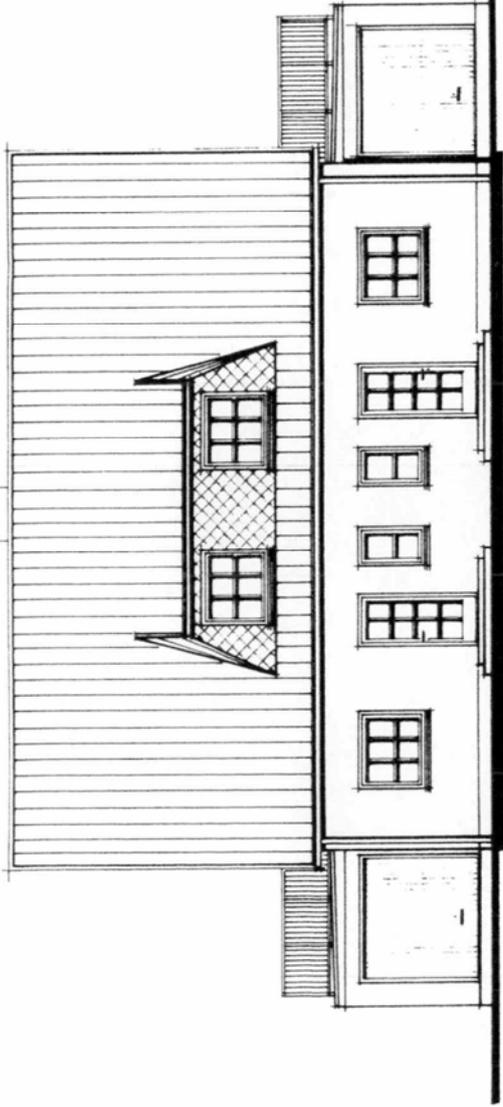
Bauherr:



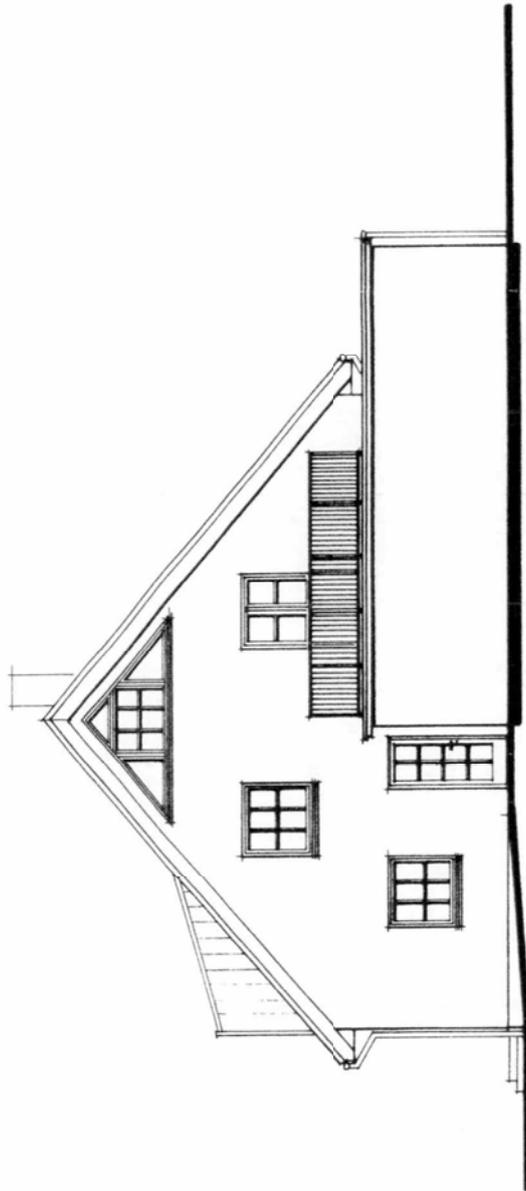
Westen



Süden



Osten



Norden

Bauvorhaben

Neubau einer Doppelhaushälfte

Bauort:

25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51

Planinhalt:

Ansichten M.: 1 : 100

Osten, Norden

Planung:

Bauherr:

Zutreffendes bitte :

Aktenzeichen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>	Bauvorhaben Neubau einer Doppelhaushälfte
Bauherr	Bauort Hohenlockstedt

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R qm
1	Erdgeschoß Abst 2,67*2,51*0,97				6,50	
2	Garage 2,67*5,655*0,97				14,65	
3	Wohnen 5,875*5,01+2,845*0,5-0,4*0,4*0,97	1	30,70			
4	HWR 2,83*2,26*0,97				6,20	
5	Abstr. 1,00*1,65+0,4*1,00/2				1,85	
6	Kochen 2,83*3,58*0,97	1		9,83		
7	Flur 1,72*5,955+0,15*0,7*0,97				10,34	
8	Bad 1,01*3,08*0,97				3,02	
Summe:		2,00	30,70	9,83	42,56	
					83,09	

Ort, Datum

Unterschrift des PlanVerfassers

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen!

Aktenzeichen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>	Bauvorhaben Neubau einer Doppelhaushälfte
Bauherr	Bauort Hohenlockstedt

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R
		Anzahl				
101	Dachgeschoß Schlafen 3,20*3,175+3,2*1,225/2+1*0,5/2-0,45*0,25/2*0,97	1	12,32			
102	Gast 2,49*1,8+2,46+1,35*1,12-0,4*0,4+2,49*1,225/2*0,97	1	9,77			
103	Kleiderschrank 2,845*1,30*0,97				3,59	
104	Flur 1,395*4+1,395*0,7/2+0,35*0,85*0,97				6,36	
105	Kind 2,845*3,775+1,225*2,845/2*0,97	1	12,43			
106	Bad 2,845*1,315+2*1,225-0,62+1,4*0,7/2*0,97				6,05	
Summe:		3,00	34,52		16,00	
				50,52		

Ort, Datum
 Lohbarbek, 21.09.2000

Unterschrift des Planverfassers

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen!

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Aktenzeichen

Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>				Bauvorhaben Neubau einer Doppelhaushälfte	
Bauherr				Bauort Hohenlockstedt	

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen <small>Anzahl</small>	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R <small>qm</small>
201	Spitzboden Flur 1,60*1,20/2+1,00*0,90*0,97				1,83	
202	Spielzimmer 3,29*1,8+2,5*0,8-0,4*0,4+5,79*1,2/2+3,29*1,2/2*0,97	1	13,15			
Summe:		1,00	13,15		1,83	
						14,98

Ort, Datum Lohbarbek, 27.09.2000	Unterschrift des Planverfassers
-------------------------------------	---------------------------------

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen!

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Aktenzeichen

Baumaßnahme

Neubau
 Umbau
 Anbau

Bauvorhaben

Neubau einer Doppelhaushälfte

Bauherr

Bauort

Hohenlockstedt

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R
		Anzahl	qm			qm
	Zusammenstellung:					
	Erdgeschoß	2	82,09			
	Dachgeschoß	3	50,52			
	Spitzboden	1	14,98			
Summe:		6,00	147,59			
			147,59			

Ort, Datum

Lohbarbek, 21.09.2000

Unterschrift des Planverfassers

Bauherr:

Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses

Bauort: 25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51

Berechnung der Grundflächenzahl

Bebaute Fläche

Haus	$6,415 \cdot 12,00 + 3,00 \cdot 9,00 + 2,82 \cdot 0,33 \cdot 2$	153,96 m ²
Garage	$3,00 \cdot 9,00 \cdot 2$	54,00 m ²

207,96 m²

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{207,96 \text{ m}^2}{646 \text{ m}^2} = 0,32$$

GRZ = 0,32

Berechnung der Geschoßflächenzahl

Geschoßfläche

Haus	153,96	153,96 m ²
	$12,83 \cdot 11,15$	143,05 m ²
	$12,83 \cdot 4,40$	56,46 m ²

353,47 m²

$$\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{353,47 \text{ m}^2}{646 \text{ m}^2} = 0,55$$

GFZ = 0,55

Brutto-Rauminhalte nach DIN 277, Teil 1

Anlage 11
Berechnung der Brutto-
Rauminhalte

Ansätze	Rauminhalt	3.1.1a	3.1.1b	
Haus				
12,83*12,00*3,875*0,5	298,30	298,30		298,30
12,00*5,30/2*12,83*0,5	204,00	204,00		204,00
(6,30+4,80)/2*1,80*4,20/2*0,5	10,49	10,49		10,49
Garage				
(2*3,00*9,00*2,75+0,33*2,82*2,8)*0,5	75,55	75,55		75,55
Gesamt:		588,34		588,34
Aufgestellt: Lohbarbek, 25.09.2000				
Ort, Datum	Entwurfsverfasser			

Baubeschreibung

(§ 5 BauVorVO)

Anmerkung:

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

1	Bauherr		
2	Lage des Grundstücks Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Flur, Flurstück	Ahorning 51 25551 Hohenlockstedt	
		Flur(en) 2	Flurstück(e) 145/49
3	Zum Bauantrag vom		
4	Nähere Beschreibung des Vorhabens	Neubau einer Doppelhaushälfte	

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Bauland		
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 checked="" type="checkbox"/> Trennsystem	<input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal
		<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input 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)	Sand / Lehm		
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ausreichend, 0,20N/mm ² angenommene Tragfähigkeit		
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen			
14	Grundwasserstand in m unter Terrain	8 m unter Terrain		
15	Drainageart			

Gebäude- Rohbau

16	Fundamente	Streifenfundamente in B 15 als Frostschürze		
17	Kelleraußenwände Sockelhöhe über Gelände	Sockelhöhe ca 0,50 m über Gelände 0,25 m ← = Straßenebene		

18	Außenwände Erdgeschoß	Wandaufbau	17,5 cm Hintermauerwerk, 10 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk
19		Material und Farbe	17,5 cm Kalksandstein, Mineraldämmplatten, 11,5 cm VMZ in rot
20	Außenwände	Wandaufbau	
21	— Obergeschoß	Material und Farbe	
22	Außenwände	Wandaufbau	
23	— Obergeschoß	Material und Farbe	
24	Außenwände Dachgeschoß (Giebel, Drempel)	Wandaufbau	17,5 cm Hintermauerwerk, 10 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk, Drempel
25		Material und Farbe	17,5 cm Kalksandstein, Mineraldämmplatten, 11,5 cm VMZ in rot Drempel in Mauerwerk h=82,5 cm
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände Brandwände		Doppelhaustrennwand 2 x 17,5 cm KSL
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	17,5 cm KSL
28		nicht tragende	11,5 cm KSL
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	
30		Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	15 cm bewehrte Betonsohlenplatte nach statischen Erfordernissen auf Kiessauberkeitsschicht, Feuchtigkeitssperre Folie oder Pappe, Estrichdämmatten 33/30 mm 2-lagig verlegt, 5 cm schwimmender Estrich nach DIN 1408/4109, Fußbodenbelag: Teppichboden und Fliesen
31		Wohnungs(trenn)-decken	
32		Decken über Durchfahrten	
33		Decken unter Durchfahrten	
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	
35		Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	Sparschalung an Zangen und Sparren genagelt, 12 cm Wärmedämmung, 12,5 mm Gipskarton
36		Abseitenwände	10 cm Gasbeton

	Dach	Konstruktion	Kehlbalkendach nach statischen Erfordernissen als Satteldach 40° Betondachsteine mit Unterspannbahn auf Konterlattung
38		Eindeckung (Material, Farbe)	Betondachsteine in antrazith
39	Treppen (Ausführung mit Angaben der Geländeraus- bildung)	Außentreppe	Eingangspodest
40		Kellertreppe	
41		Geschoßtreppen	Holztreppe 15 Stg 18,67/25,67
42		Boden- und Spitzbodentreppe	Holztreppe 15 Stg 18,67/25,67
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 und 4122)	2-facher Schutzanstrich gegen Bodenfeuchtigkeit, 500er Bitumenpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Z-Isolierung gegen Spritzwasser
45		Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	Holzschutzmittel Basolith o.ä.
46		Korrosion (DIN 1050 und 4115)	
47		Brand (DIN 4102)	
48		Blitz (DIN 57185)	

Gebäude- Ausbau

49	Fenster	Material	Kunststofffenster in braun mit Sprossen im LZR
		Konstruktion	Drehkipp-Beschlag mit Einhandbedienung
		Verglasung	2-fach Wärmeschutzverglasung
50	Türen (Material, Konstruktion, Beschiag)	Treppenraum- abschlußtüren:	alle Türen: Holzinnentüren, Zargenfutter und Bekleidung zum Türblatt passend
		zum Keller- geschoß	
		zu allg. zugäng- lichen Fluren	
		zum Dachraum	

51	noch Türen	Wohnungsabschlußtüren	Kunststoffhaustür als Kassettenür mit aufgedoppelter Leiste und Glasusschnitt mit Wärmeschutzverglasung
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)		2 WC 1 Badewanne, 2 Duschwannen 2 Waschbecken 1 Spüle 1 Ausguß
53	Abstellraum (Lage, Größe in m ²)	innerhalb der Wohnung	ca 1,03 m ²
54		außerhalb der Wohnung	ca. 6,5 m ²
55	Gemeinschaftsräume (Größe in m ²)	Waschküche(n)	
		Trockenraum (-räume)	
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)		
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		

Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehungen (Höhe, Bauart)

58	Straßeneinfriedung	Nach den Vorgaben des B-Plan
59	Seitliche u. hintere Einfriedung	Nach den Vorgaben des B-Plan
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	1 Kfz-Stellplatz
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Betonpflaster
62	Anlagen für Abfälle	
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)	

64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen, Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen Bitte Extrablatt beifügen	
		Ort, Datum Lohbarbek, 18.09.2000	
		Unterschrift des Entwurfsverfassers	

CityBasics

25551 Hohenlockstedt, Ahornring 51



Basics - Landkreis (Gemeinde)

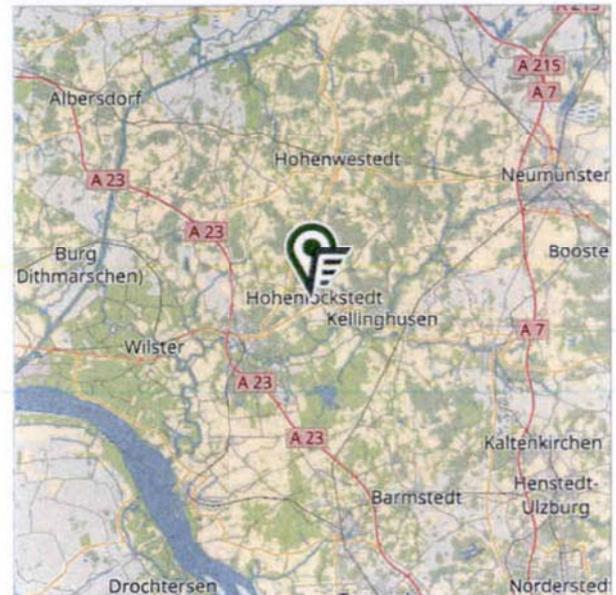
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (5.946)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25551
Gemeindeschlüssel	01061042

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.533.529 €
Arbeitslosenquote (2)	6,50 %
Erwerbstätige (3)	48.200

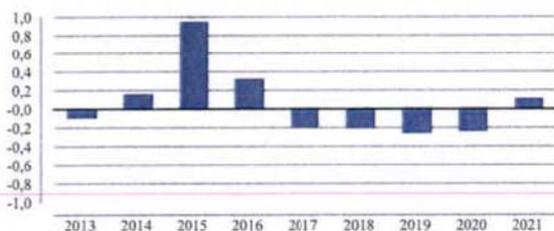
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

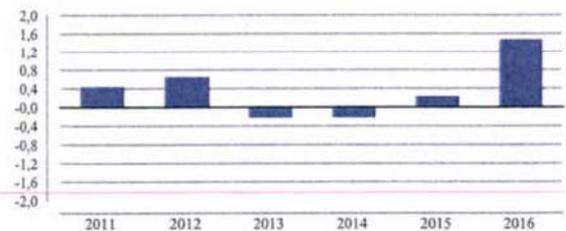
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



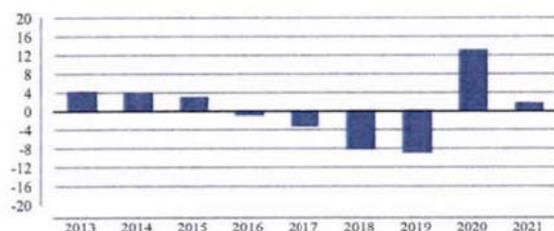
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



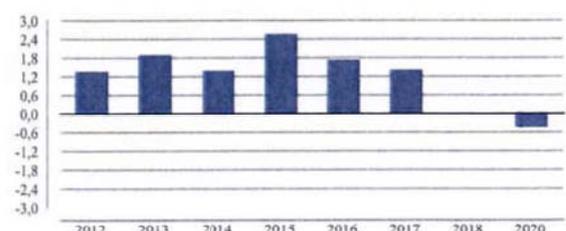
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024