



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 Einfamilienhaus und Carport
Danziger Straße 33, 25348 Glückstadt



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 5/24
Ortstermin	11.03.2025
Bewertungsstichtag	11.03.2025
Erstellungstag	27.03.2025
Verkehrswert	200.000,00 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
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1. Baurecht.....	7
9.2. Beiträge und Abgaben.....	8
9.3. Baulasten.....	8
9.4. Denkmalschutz	8
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	8
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10. Lagemerkmale	10
10.1. Großräumige Lage	10
10.2. Kleinräumige Lage	10
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	11
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	11
12.1. Flächen und Maße.....	12
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	12
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	14
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	14
14.1. Bodenwertermittlung.....	16
14.2. Restnutzungsdauer	17
15. Ertragswertverfahren	18
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	18
15.2. Liegenschaftszinssatz	18
15.3. Barwertfaktor	19
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	20
15.5. Ertragswertberechnung	21
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	21
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	22
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	22
16.2. Gebäudesachwertermittlung	23
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	23
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	23
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	23
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
17.1. Verfahrensergebnisse	24
18. Verkehrswert (Marktwert)	25
Fotos	26 -31

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 Erd- und Dachgeschoss
5. Ansichten
6. Querschnitt
7. Wohnflächenberechnung
8. Berechnungen Umbauter Raum
9. Baubeschreibung aus behördlicher Bauakte (2 Seiten)
10. City Basics Glückstadt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	24
Anzahl der Fotos	16

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 31.01.2025 beauftragt, im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Gemeinschaft (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Glückstadt Blatt 125 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Das Grundstück wurde Mitte der 60er Jahre mit einem nicht unterkellerten, 1-geschossigen Siedlungshaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut und ist von der Größe am besten für ein Dreipersonenhaushalt geeignet. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 118 m². Der Ausstattungsstandard ist als einfach bis mittel zu klassifizieren.

Auf dem großen Grundstück befindet sich weiter ein Carport und eine einfache Holzlaube und ein Gartenhaus.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer	- Anteil ½ - - Anteil ½ -	
Auftragsdatum	31.01.2025	
Auftragseingang	05.02.2025	
1. Besuchsankündigung	13.02.2025	für 11.03.2025
1. Ortstermin	11.03.2025	
Besichtigungsdatum	11.03.2025	
Bewertungsstichtag	11.03.2025	
Besichtigungsteilnehmer	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	Glückstadt		Blatt	125
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
3	1, 2	Blomesche Wildnis	004	26/143	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 33	733

Erste Abteilung

Eigentümer

2.1) - Anteil ½ -
2.2) - Anteil ½ -

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 3
Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 5/24); eingetragen am 20.06.2024.

Beurteilung

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

Dritte Abteilung²

Eintragungen

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

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Kein B-Plan-Gebiet.
Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Kein B-Plan-Gebiet.

Angaben gemäß Internetportal der Stadt Glückstadt vom 18.03.2025.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Glückstadt, , vom 12.02.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig.

9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Glückstadt vom 06.02.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

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

Einstufung Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 27.03.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Steinburg										
Ort und Einwohner	Glückstadt, rd. 11.550 Einwohner (Stand 31.12.2024)										
Ortsbeschreibung	<p>Glückstadt liegt im Südwesten Schleswig-Holsteins an der Unterelbe, ca. 50 km von der Elbmündung in Brunsbüttel entfernt. Herzhorner Rhin und Kremper Rhin fließen in Glückstadt zusammen und münden mit dem Schwarzwasser am Außenhafen in die Elbe. Glückstadt ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Steinburg und wurde im Jahre 1617 gegründet. Noch heute zeugt der historische Stadtkern mit dem annähernd sechseckigen Grundriss mit Marktplatz, Rathaus, Kirche und Adelshöfe von der über 400 Jahre alten Vergangenheit. Überregional ist Glückstadt durch die traditionsreiche Matjes-Produktion mit den alljährlich im Juni stattfindenden Matjeswochen bekannt, die viele Tagestouristen anlockt.</p> <p>Die gute Infrastruktur, die landschaftlich schöne Lage und die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg machen die Stadt besonders als Wohnregion und für Gewerbeansiedlungen attraktiv.</p>										
Verkehrsverbindungen	Autobahnanschlussstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) und Landstraßenanbindung an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland.										
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0"> <tr> <td>Elmshorn</td> <td>23 km</td> </tr> <tr> <td>Itzehoe</td> <td>23 km</td> </tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td> <td>63 km</td> </tr> <tr> <td>Heide</td> <td>74 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>97 km</td> </tr> </table>	Elmshorn	23 km	Itzehoe	23 km	HH-Innenstadt	63 km	Heide	74 km	Kiel	97 km
Elmshorn	23 km										
Itzehoe	23 km										
HH-Innenstadt	63 km										
Heide	74 km										
Kiel	97 km										
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Bahnhof ca. 3 km entfernt. Außerdem verfügt Glückstadt über mehrere Buslinien.										

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im südlichen Ortsteil Wellenkamp.
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort, wie Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium und Förderzentrum
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Glückstadt, mit Geschäften und vielen Restaurants in unmittelbarer Umgebung.
Freizeit	Jugendherberge, Sport- und Musikvereine einschließlich Spielmannszug, Freibad, Freizeit- und Themenpark Docke-Fischpark, Museum, Palais für Kunstausstellungen
Naherholung	Stadtpark im Nordosten, Deichanlagen am Elbufer, Außen- und Binnenhafen.

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

⁴ HVV im Internet unter hvv.de

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Ebene, fast rechteckig geschnittene Form mit einem kleinen rechteckigen Vorsprung im Zufahrtsbereich. Die Terrasse hat Südostausrichtung. Das Wohnhaus befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt erfolgt von Westen. Ein Carport befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze, ist jedoch noch nicht eingemessen und deshalb nicht in der Liegenschaftskarte verzeichnet.</p> <p>Siedlungsgebiet in einer Gemeindestraße, das Grundstück liegt ruhig am Ende einer Sackgassenstichstraße. Die Lage kann als mittel beurteilt werden.</p>
Erschließung	<p>Die Danziger Straße ist in diesem Bereich Stichstraße und Sackgasse ca. 3 m breit asphaltiert. Auf einer Seite verläuft ein asphaltierter Gehweg ohne Hochborde zur Straße. Die Stichstraße ist Sackgasse, das Grundstück befindet sich am Ende in einem kleinen Wendebereich. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Wohnumfeld besteht überwiegend aus Siedlungshäusern ähnlicher Bauart und Altersklasse.</p>
Anschlüsse	<p>Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Sat-Anlage</p>
Befestigungen	<p>Breite Zufahrt bis unter Carport im graubeton Rechteckpflaster. Weg zum Hauseingang gleiche Pflasterung wie Auffahrt und in weiterer Verlängerung Waschbetonplatten. Weg um das Haus, graue Betongehwegplatten, ebenfalls kleiner Platz vor einem Gartenhaus</p>
Terrasse	<p>Im rötlichen Lauenburger Altstadt-pflaster, mit einfacher Pergola umgeben, diese ist abgängig</p>
Umfriedungen	<p>Vorderer Bereich zum Nachbarn keine Umfriedung, ansonsten WPC-Zaun des Nachbarn, Holzzaun eines weiteren Nachbarn oder offen.</p>
Gartenanlage	<p>Rasen, wenige Büsche und Sträucher, Koniferen und kleines Beet im Terrassenbereich.</p>

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachspitz ist nicht gedämmt und nicht ausgebaut, das Haus ist nicht unterkellert</p> <p>Carport in Holzkonstruktion</p>
Baujahr/Baugenehmigungen	<p>23.12.1965</p> <p>01.02.1967 Fertigstellung und Erstbezug</p>
Veränderungen	<p>Auf dem Grundstück ist ein Carport vorhanden, hierüber waren keine Unterlagen in der behördlichen Bauakte vorhanden. Inwiefern dieses Nebengebäude zulässig errichtet wurde, ist daher offen. Außerdem ist es katasteramtlich noch nicht eingemessen und daher nicht in der Liegenschaftskarte verzeichnet.</p>

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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

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

Wohnflächen

Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Die Maßangaben stimmen mit den Angaben in der Teilungserklärung überein.

Wohnfläche	Erdgeschoss und Dachgeschoss			117,79 m ²
Nutzflächen	Carport, Laube, Holzgartenhaus			
Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	10,24 x 8,55	=	87,55 m ²
	Dachgeschoss	10,24 x 8,55	=	<u>87,55 m²</u>
	BGF gesamt			<u>175,10 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein

Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 8) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Geschossaußenwände	Mauerwerk 2-schalig, d = 34 cm
Fassade	Massiv Rotklinker, grau gefugt, Sockel ca. 40 cm ebenfalls in Klinker
Innenwände	Mauerwerk, d = 17,5 und 11,5 cm
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und Abläufe, die Rinnen hängen teilweise durch
Decken	EG-Decke massiv
<u>Erdgeschoss</u>	
Haustür	Holz Tür mit Spion, seitlich Glasbausteine
Eingangsfur	PVC-Fußboden, Decke und Wand im Treppenaufgang zum Dachgeschoss in Eiche hell paneelt
Treppe zum Dachgeschoss	Geschlossene Holzwangetreppe, Holzgeländer

Wohnzimmer	Beiger Teppichboden, zwei breite Fenster mit Mittelsteg und ein Bockfenster mit Ausgang mit Terrasse, Durchreiche zur Küche, Decke Holz paneelt in Eiche hell
Küche	PVC-Fußboden, rötliches Fliesenschild, einfache Küchenzeile, 1-Loch-Nirospüle, Einhandarmatur, untergebauter Geschirrspüler, zwischengebauter Kühlschrank und freistehender E-Herd, Dunstabzugshaube, Doppelflügel Fenster zum Garten, Decke hell paneelt, von der Küche Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum.
Hauswirtschaftsraum	PVC-Fußboden, helle Wandteillfliesung, Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, Ausgangstür nach draußen – Holztür mit einfacher Verglasung, zweiflügeliges Fenster
Heizungs- u. Abstellraum	Porphyrfußboden der 2.000 Liter Tank befindet sich im gleichen Raum unterhalb einer Holzplatte. In dem Heizungsraum Stand-WC mit Spülkasten. Doppelflügel-Kunststofffenster
Heizung	Ölheizung der Marke Bosch, ca. 3-4 Jahre alt, separater Junkers Warmwasserspeicher, 2.000 Liter Tank, überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostaten
Fenster	Ältere weiße isolierverglaste Kunststoffenster sowie von 2006, 2 VELUX Holzdachflächenfenster. Überwiegend nachträglich vorgesetzte manuelle Außenrollläden, bis auf Tür und Fenster im HWR und Abstell- /Heizungsraum
Innentüren	Einfache Holztüren in Holzumfassungszargen
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	Beiger Teppichboden – verbraucht – VELUX-Holzdachflächenfenster und Zugang zum Dachspitz über Auszugstreppe, Zugang zu einer Abseite unterhalb der Dachschrägung
Bad	Heller PVC-Fußboden, helle Wandteillfliesung mit Bordüre, weiße Sanitärobjekte: Wanne, Dusche mit Falttür, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, Decke hell paneelt, zweiflügeliges Kunststofffenster, hier Flachheizkörper
Schlafzimmer	Beiger Teppichboden, ein Doppelflügel Fenster, nachträglich vorgesetzte Außenrollläden, teilweise elektrisch betrieben oder manuell
Kinderzimmer	Nicht besichtigt, Teppichboden
<u>Dachspitz</u>	
Nicht gedämmt und nicht ausgebaut, Zugang über Auszugstreppe	
<u>Carport</u>	
Holzständerkonstruktion mit flachgeneigtem Dach, Trapezblechabdeckung, rückwärtig vollständig verschlossen, senkrechte Holzschalung, rechts grenzbebaut neben einer Garage auf dem Nachbargrundstück.	
<u>Gartenhaus</u>	
Blockbohlenbauweise ca. 4,50 m x 3,00 m mit flachgeneigtem Satteldach und anthrazitfarbenen Betondachstein eingedeckt, eine Doppelflügel- sowie eine separate Tür zu einem abgetrennten Abstellraum für Gartengeräte etc.	

Laube Einfache Holzkonstruktion aus Restmaterialien, mit mehreren einfachverglasten Fenstern, flachgeneigtes Pultdach mit Welllichtplatten-eindeckung, ca. 8 m² - ohne Restwert

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit In jüngerer Zeit wurde der Heizkessel ersetzt, die letzten Fenstererneuerungen erfolgten vor knapp 20 Jahren. Bei dem Dach handelt es sich um die erste Eindeckung. Fußböden, Bad und Küche sind modernisierungsbedürftig.

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

Lagequalität /Beeinträchtigungen Das Grundstück befindet sich am Ende einer Stichstraße und Sackgasse. Die Lage ist ruhig und kann ortsbezogen als durchschnittlich bewertet werden.

Objektrisiken Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung /Marktchancen Generell besteht Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Glückstadt, jedoch hat sich in jüngerer Vergangenheit herausgestellt, dass gerade ältere Objekte, die energetisch und technisch noch nicht modernisiert wurden, weniger nachgefragt wurden und daher Preisabschläge zu verzeichnen waren. Außerdem werden Einfamilienhäuser in der Regel von jüngeren Familien gesucht, die mehr Wohnfläche bevorzugen mit mindestens 4 Zimmern. Die Verkäuflichkeit für dieses Objekt wird aufgrund des Alters, der Bauweise und Größe daher als etwas unterdurchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Vergleichswertverfahren Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück

hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die 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.

Sachwertverfahren Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

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 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe.

Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind.

Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Glückstadt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonename	Zone 3
Bodenrichtwertnummer	029BW003
Bodenrichtwert	135 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 733 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt			
Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter			
Formel = $7,492 \times \text{BRW}^{-0,3072}$			
Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
600 m ²	135 €/m ²	733 m ²	127 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $127 \text{ €/m}^2 / 135 \text{ €/m}^2 = 0,94$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		135,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	11.03.2025	1,00	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,00	
Lage	mittel	mittel	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	0,94	siehe Erläuterung oben
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			127,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	733	93.091,00 €	
Bodenwert rd.			93.000,00 €	

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 Wohnhaus ist ca. 60 Jahre alt und wurde nur gering modernisiert. Im Wesentlichen erfolgte dies im Rahmen üblicher Instandhaltungen. Unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und weiterer Berücksichtigung des Zustands der Beschaffenheit und des geringen Modernisierungsgrades wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt und angehalten zu: 25 Jahre

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Das Portal on-geo nutzt zur Ausweisung vergangener Mietzinsen folgende objektspezifische Daten: Objektart, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahr, Ausstattung und Zustand. Somit geht das Portal auf individuelle Gegebenheiten des Objektes ein und schafft einen nutzbaren Indikator zur Auswahl der angemessenen Miete.

Eine Abfrage im on-geo Portal für das Bewertungsobjekt zu Vergleichsmieten für Wohnimmobilien hat ergeben, dass 1.077 Vergleichsobjekte vom Typ Einfamilienhaus aus der Region ausgewertet wurden (Datenstand: September 2024).

Die Preisspanne betrug 8,57 bis 11,28 Euro/m² und der mittlere Wert wurde angegeben zu 9,83 €/m².

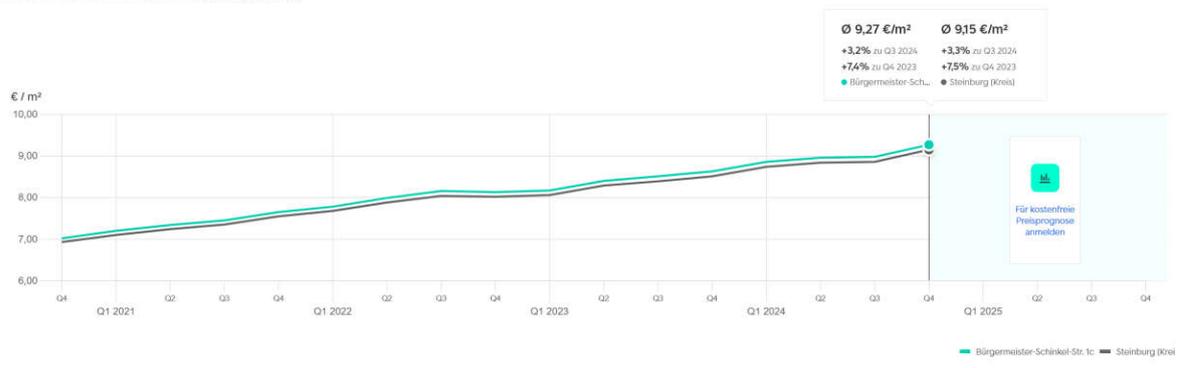
Bei Immoscout 24 können online im „Preisatlas“ die regionalen quartalsbezogenen Angebotsmieten von Wohnungen und Wohnhäusern unter Eingabe der Adresse abgerufen werden. Es handelt sich um durchschnittliche Mieten mit dieser Lagequalität, jedoch ohne Berücksichtigung von individuellen Zustands- und Beschaffenheitsstandards (z.B. Ausstattung, Grundstücksgröße, Wohnfläche), weshalb diese Angaben zu überprüfen und individuell zu würdigen sind.

Für diese Adresse ist die mittlere Angebotsmiete angegeben zu: 9,27 €/m²

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 9,15 €/m²

Mietpreisentwicklung für Häuser

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Häuser lag im Q4 2024 in Bürgermeister-Schinkel-Str. 1c und Umgebung bei 9,27 €/m². Sie ist seit Q4 2020 um insgesamt 32% gestiegen. Eine Prognose für die Entwicklung der Preise im nächsten Jahr finden Sie in „Meine Immobilien“.



Aufgrund der Marktsituation und unter Berücksichtigung der mietrelevanten Kriterien erfolgt eine Berechnung mit einem Mietzins von 9,00 €/m². Dieser gilt aber nur für ein mangel- und schadenfreies Objekt.

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 2019 – 2023 zu:	2,9% (RND 50 Jahre – 92 Kauffälle)
und im Jahr 2023 zu:	2,8%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von 135 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor interpoliert 0,91 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,8% x 0,91 = rd. 2,55%

Diese Ableitungen der Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf einen Zeitraum mit sehr starker Nachfrage und einem hohen Preisniveau. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze berücksichtigen diese überdurchschnittlich guten Marktbedingungen, weil die Veröffentlichungen immer einen zurückliegenden Zeitraum abbilden.

Seit etwa Mitte 2022 bis heute hat ein deutlicher Preisverfall stattgefunden hat. Dieser hat folgende Ursachen:

- Hohes Zinsniveau für Hypotheken
- Hohe Sanierungskosten für technische und energetische Maßnahmen (GEG)
- Hohe Kosten für Handwerker und Baumaterialien
- Allgemeine Marktunsicherheiten auch in Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg

Aus den vorstehenden Gründen ist die Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nicht unbedingt marktgerecht und zielführend.

Es muss eine Anpassung an die derzeitige Marktsituation erfolgen. Es ist sachgerecht, der Liegenschaftszinssatz um 1,0 Pkt. zu erhöhen.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,55% + 1,0 = 3,55%

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 %	3,55
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	16,39

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	359 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	118	9,00	1.062,00	
	118		1.062,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				12.744,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m ²		1.652,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		254,88 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			17,78%	2.265,88 €
vorläufiger Jahresreinertrag				10.478,12 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				10.478,12 €
Liegenschaftzinssatz		3,55 %		
Bodenwert(anteil)			93.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				3.301,50 €
Gebäudeertragsanteil				7.176,62 €
x Barwertfaktor			16,39	117.624,80 €
+ Bodenwert				93.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				210.624,80 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) 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 Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

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

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23	201
Dach		1,00				15	131
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11	103
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	103
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	96
Fußböden		0,50	0,50			5	47
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	79
Heizung			1,00			9	90
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6	53
Kostenkennwert in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	903
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							903

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

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Sonstiges
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	25	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	69	
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	903	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2024	Faktor	1,847	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.668	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	175	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	291.900	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-201.411	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	90.489	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Carport	€	2.500	
vorläufiger Gebäudesachwert	€	92.989	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

5.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	93.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	92.989,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	190.989,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzielttem 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.	175.000 – 200.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,11 – 1,13
Gewählter Sachwertfaktor	1,12

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
190.989,00 €	x	1,12	213.907,68 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Für einige Sofortmaßnahmen, z.B. Reparatur der Dachrinne und Abläufe sowie für Schönheitsreparaturen wird ein Abschlag pauschal vorgenommen in Höhe von: 15.000,00 €

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

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	210.625,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	195.625,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	213.908,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	198.908,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Glückstadt Blatt 125, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

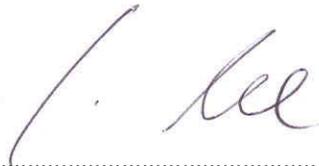
Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

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 unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

200.000,00 €

(in Worten: zweihunderttausend Euro)



Torsten Kühl

Uetersen, 27.03.2025 tk/nh





1.

Nordwestansicht



2.

Südostansicht



3.

Gartenansicht



4.

Gartenseite



5.

Terrasse



6.

Terrasse mit Laube



7.

Laube



8.

Wohnhaus und Carport



9.

Carport angrenzend an Nachbargarage



10.

Gartenhaus



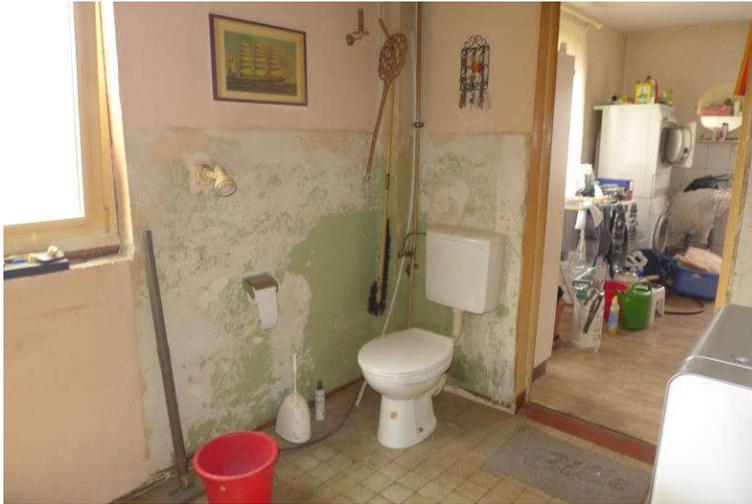
11.

Küche



12.

Küche



13.

Heizungs- u. Abstellraum



14.

Heizung



15.

Badezimmer



16.

Badezimmer

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25348 Glückstadt, Danziger Str. 33



geoport



27.03.2025 | 03304141 | © 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 Drucklizenz.).

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.06.2024

Flurstück: 26/143
Flur: 4
Gemarkung: Blomesche Wildnis

Gemeinde: Glückstadt
Kreis: Steinburg

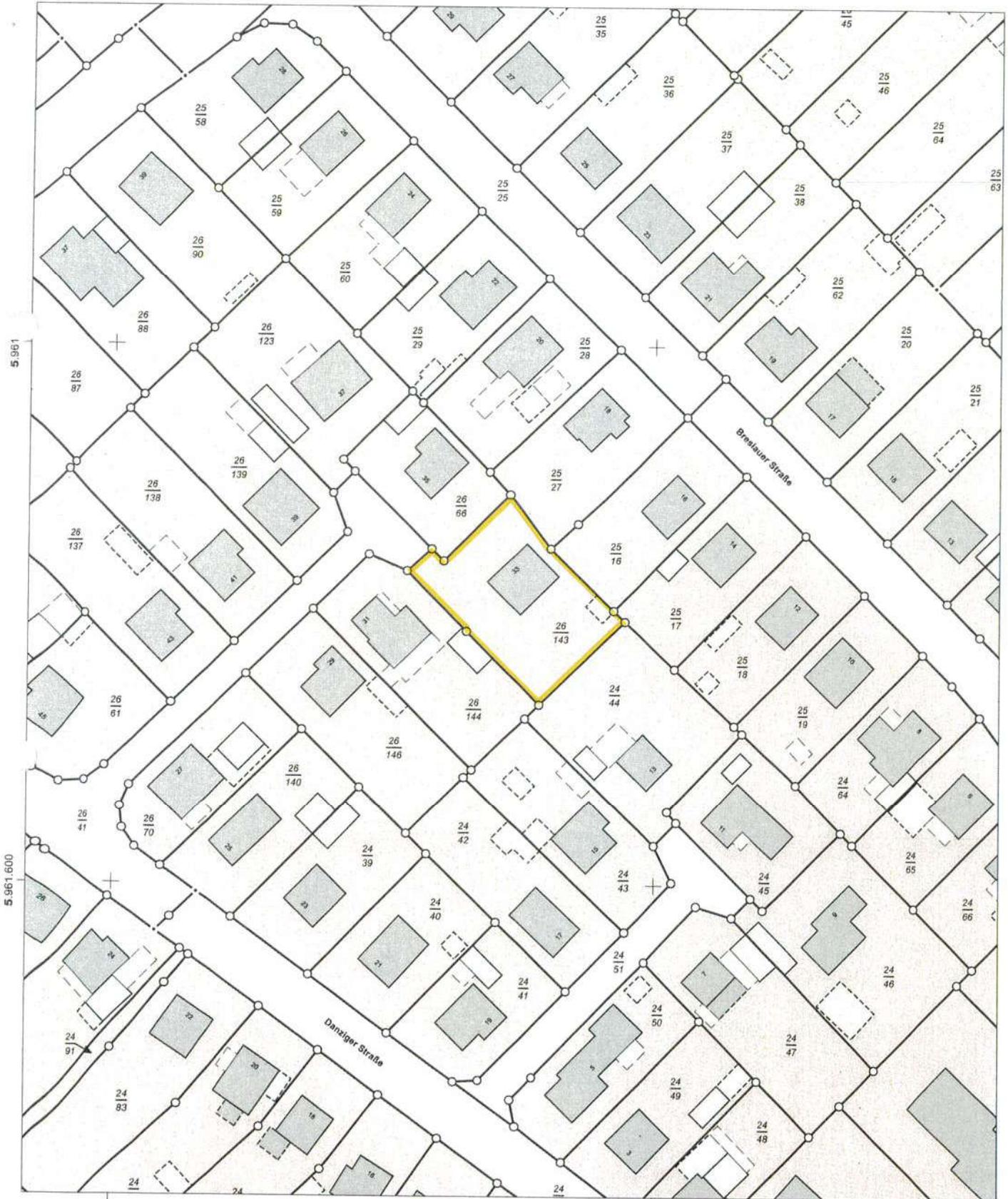
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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



32.527.900

32.528.000

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).



LAGEPLAN

FÜR DAS BAUVORHABEN

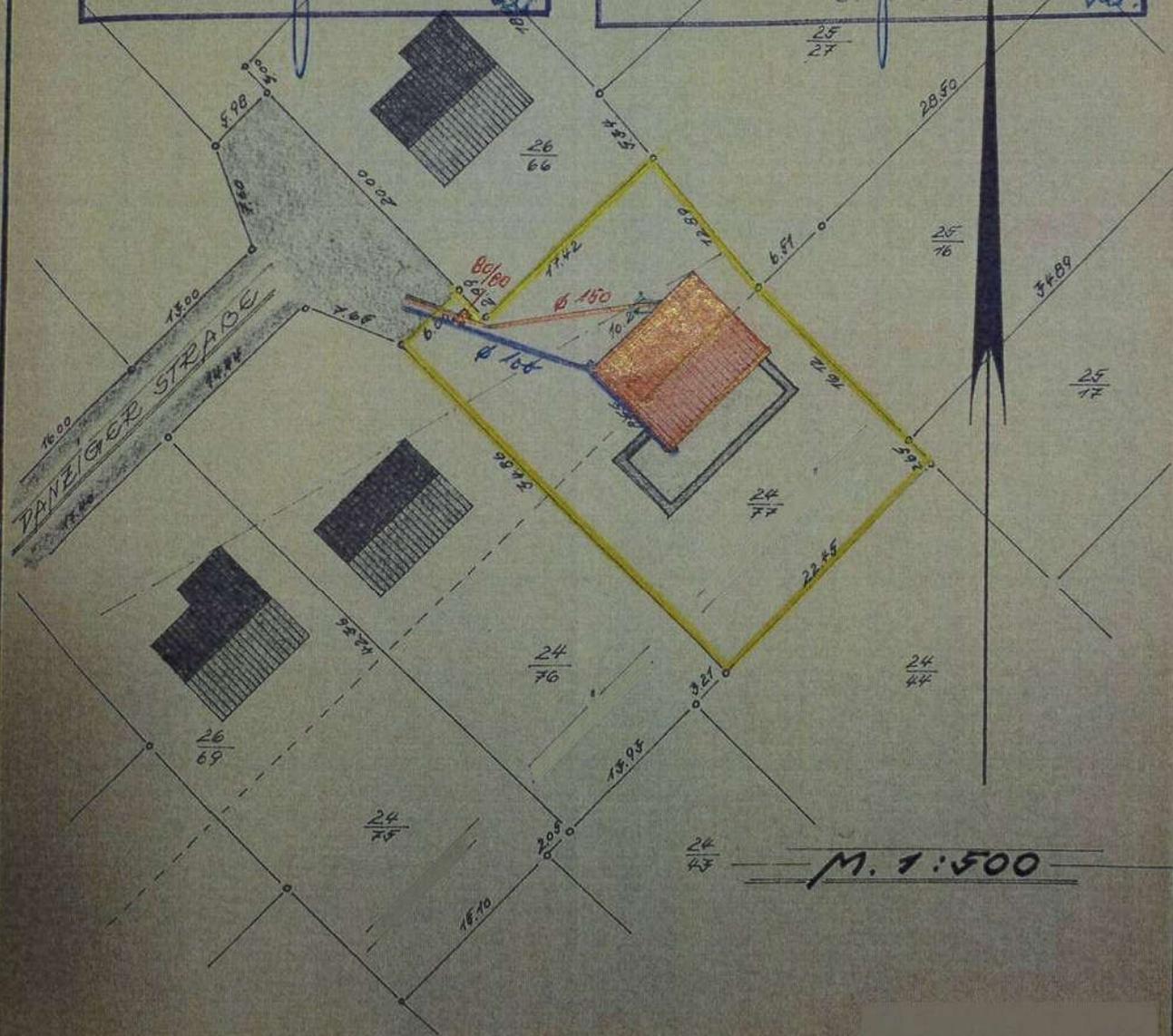
DES

IN GLÜCKSTADT-NORD

DANZIGER STRASSE

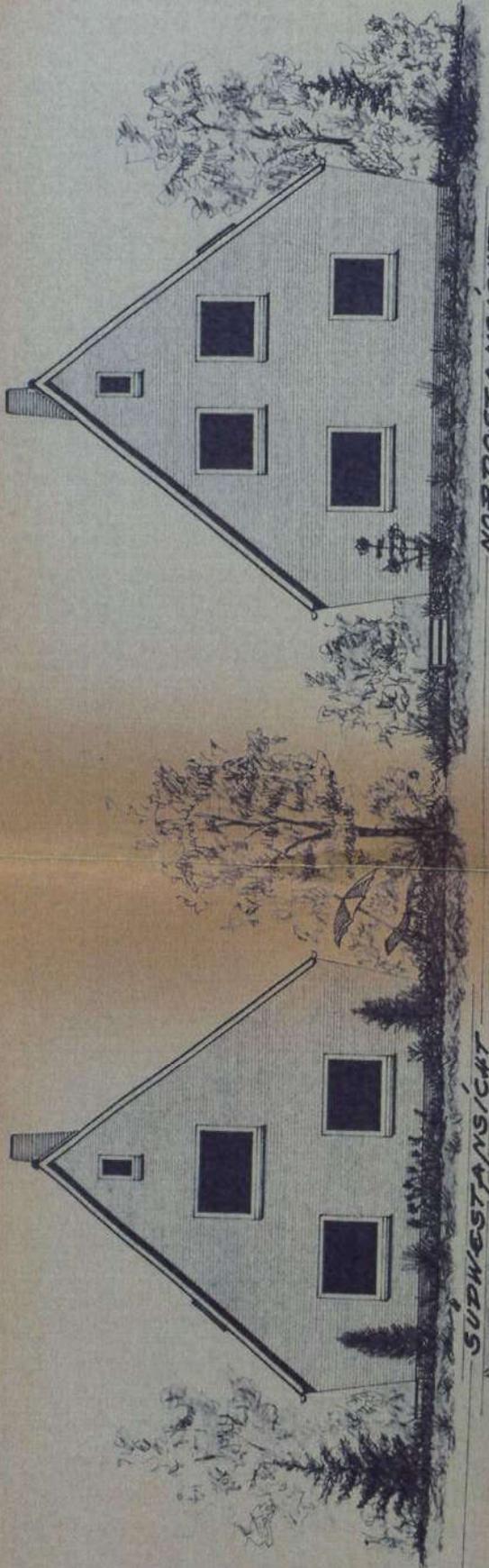
BAUAUFSICHTLICH
 GENEHMIGT DURCH PAUSCHEIN
 NR. 190/65 VOM 23. 12. 65
 GLÜCKSTADT, DEN 23. 12. 65
 DER BÜRGERMEISTER
 I.A. *[Signature]*
 STADTBAUMEISTER *[Signature]*

ENTWASSERUNGSTECHNISCH
 GUTACHT
 GLÜCKSTADT, DEN 23. 12. 65
 DER BÜRGERMEISTER
 I.A. *[Signature]*
 STADTBAUMEISTER *[Signature]*



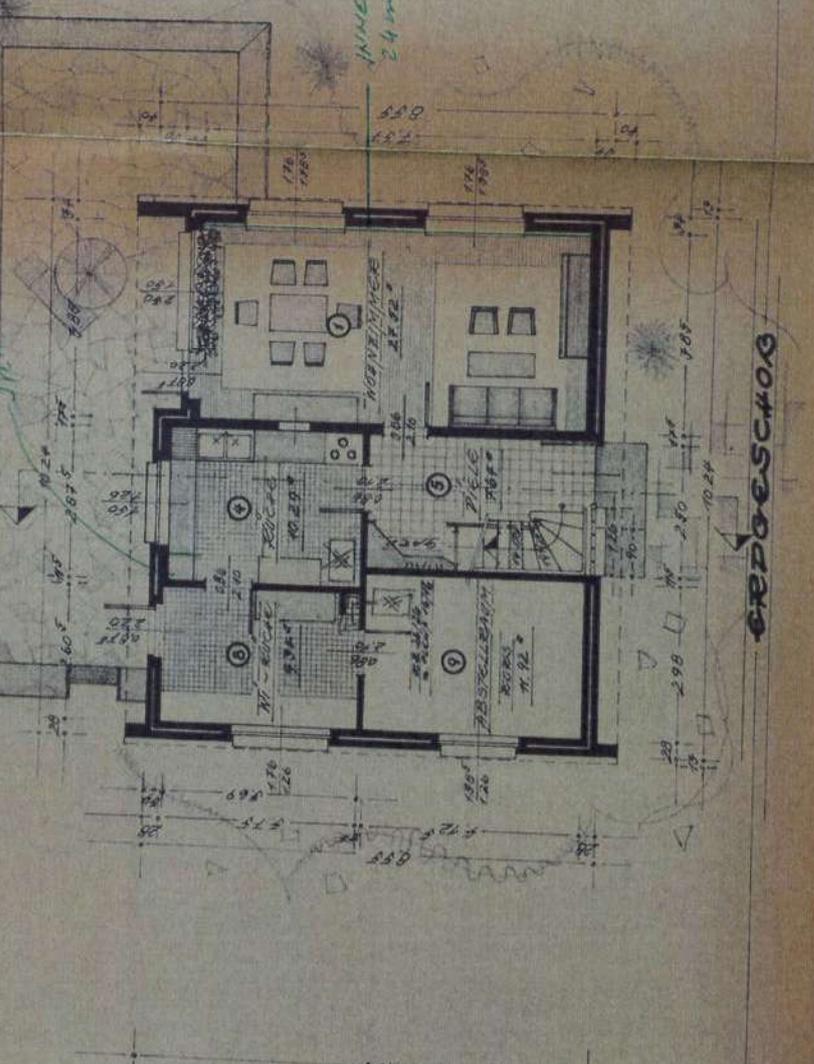
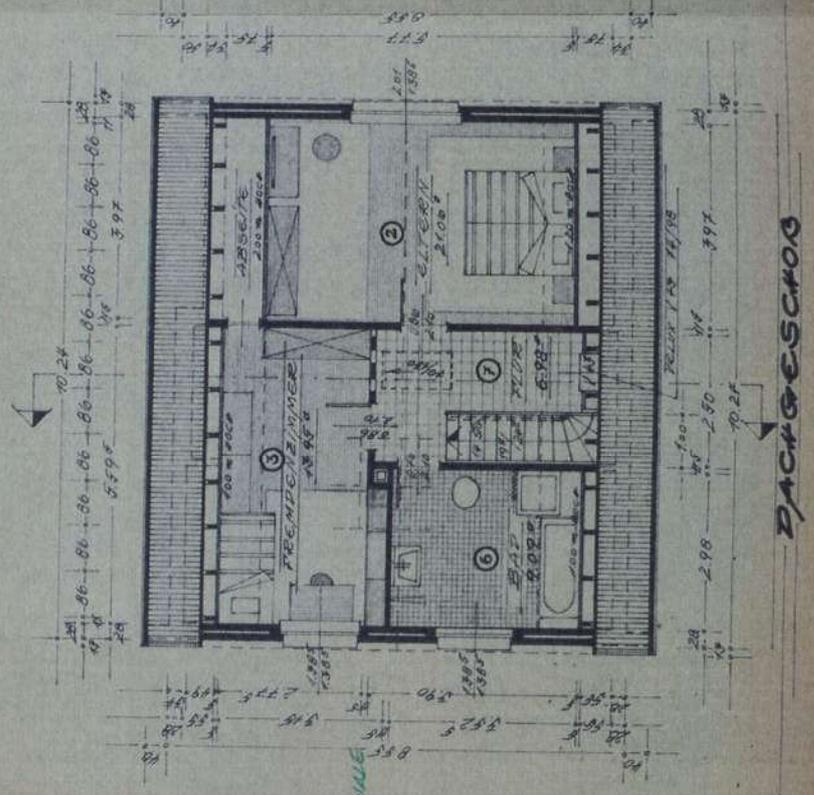
GLÜCKSTADT, DEN 3. 7. 1965

Archiv *[Signature]*
 220 *[Signature]*
 Amt für S. u. B.



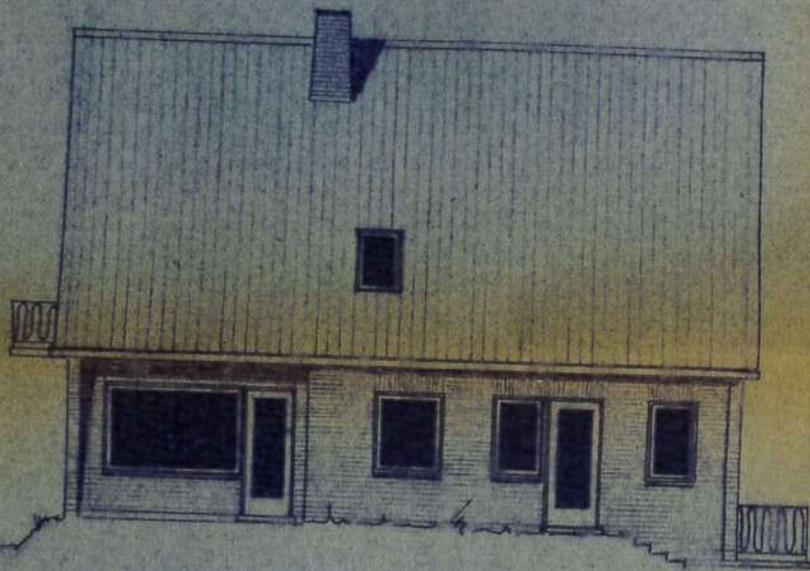
NORDOSTANSICHT

SÜDWESTANSICHT

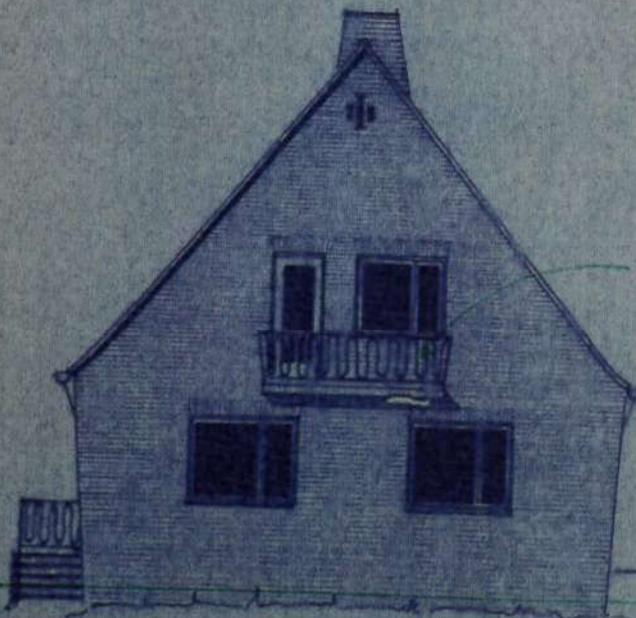


DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS



SÜDOST-ANSICHT



MAX ABSTAND 150 M

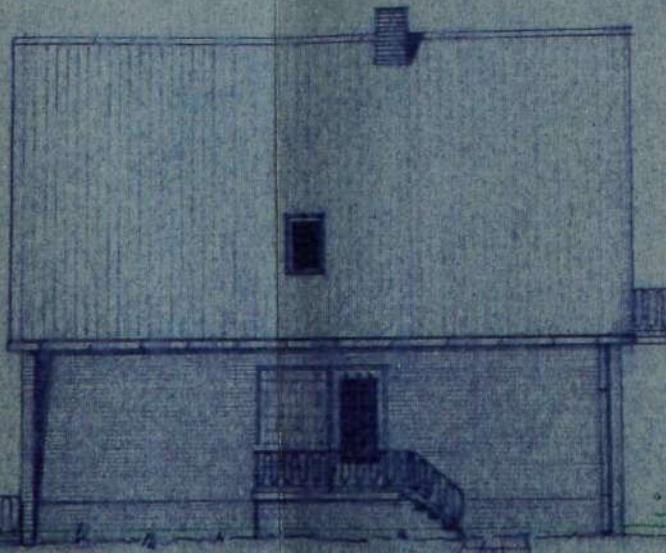
SÜDWEST-ANSICHT

100



NORDOST - ANSICHT

BAUAUFSICHTLICH
GENEHMIGT DURCH BAUSCHEIN
NR. 99/64 VOM 7.7.64
GLÜCKSTADT, DEN 7.7.64
DER BÜRGERMEISTER
i.A. *Ku.*
Stadtoberbauinspektor



NORDWEST - ANSICHT

Bauaufsichtlich geprüft
Itzehoe, den 5.8.64

Der Landrat
des Kreises Steinburg
als Kreisbauaufsichtsbehörde
- Bauaufsicht
i.A. *W. Müller*
Stadtoberbauinspektor

ca 50 cm

GLÜCKSTADT, DEN 16.3.1964
DER BAUHERR

DER PLANVERFASSER

Bauingenieur EDB
FLENSBURG

BAUINGENIEUR EDB
FLENSBURG, ADELBYHECK 15

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau
Bauherr:

Az.
Bauvorhaben: Eigenheim
Bauort: Glückstadt, Danzigerstraße 33

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl *)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. *) qm
1	$(3,85 \times 7,37) \times 0,97$	1	27,52	-	-	-
2	$(5,77 - \frac{0,60 \times 3,97}{2}) \times 0,97$	1	21,06	-	-	-
3	$((2,77^5 - \frac{0,76}{2} \times 5,59^5) + (2,605 \times 0,37^5)) \times 0,97$	1	13,95	-	-	-
4	$(2,87^5 \times 3,69) \times 0,97$	1	-	10,29	-	-
5	$((2,50 \times 4,12^5) - (0,90 \times 2,70)) \times 0,97$	-	-	-	7,64	-
6	$(3,52^5 - \frac{0,76}{2} \times 2,98) \times 0,97$	-	-	-	9,09	-
7	$((1,50 \times 3,90) + (1,35 \times 1,00)) \times 0,97$	-	-	-	6,98	-
8	$((2,60^5 \times 3,75) - (0,37^5 \times 0,37^5)) \times 0,97$	-	-	-	-	9,34
9	$(2,98 \times 4,12^5) \times 0,97$	-	-	-	-	11,92
	zusammen:	4	62,53	10,29	23,71	21,26
	insgesamt: 117,79 m ²					

Architekt und Maurermstr.
Der Architekt
2208 Glückstadt
Ruf

Glückstadt, den 10.7. 1965

VII 4/3 (WKA Kiel) 11 64 15 000

Zu beziehen durch: Schwarz-Druck, Kiel, Seehafenstr. 4

Betr.: Baumaßnahme: Neubau · Umbau · Anbau
Bauherr:

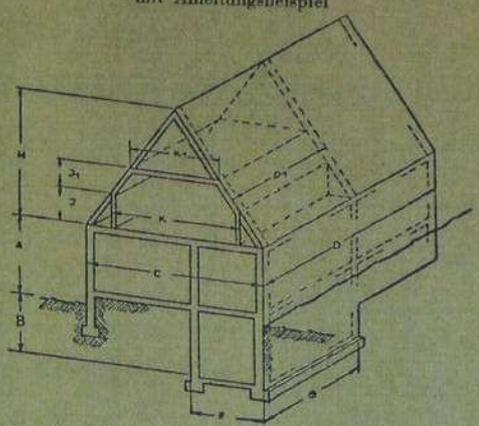
Bauvorhaben: Eigenheim
Bauort: Glückstadt, Danzigerstraße 33

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen
~~(1/1. 2/1. 3/1. 4/1. 5/1. 6/1. 7/1. 8/1. 9/1. 10/1. 0)~~

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen
~~(1/1. 2/1. 3/1. 4/1. 5/1. 6/1. 7/1. 8/1. 9/1. 10/1. 0)~~

Bebaute Fläche: **130,05** qm



Vollgeschoss + Kellergeschoß $D \cdot C \cdot (A + B)$
Bei Teilunterkellerung:
Vollgeschoss + Sockel $D \cdot C \cdot A$

$10,24 \times 8,55 \times 3,09^5$

Hauptgebäude	Nebengebäude
= 270,973 m³	-

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß — Sockel $G \cdot F \cdot B$

entfällt

= + - m³	+ -
----------	-----

Dachgeschoß
ausgebauter Teil $D \cdot (K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1) = x$

$(6,89 \times 10,24 \times 1,30) + (\frac{4,60 + 6,89}{2} \times 10,24 \times 1,38)$
 $-(3,97 \times 0,75 \times \frac{1,30 + 2,30}{2}) - (3,97 \times 0,20 \times \frac{1,30 + 1,50}{2})$

= + 166,432 m³	+ -
----------------	-----

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

$\frac{1}{3} \times (8,90 \times 10,24 \times 5,70 - 166,432)$

= + 31,102 m³	+ -
---------------	-----

umbauter Raum im einzelnen = **468,507** m³

Für Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen = - m³

umbauter Raum zusammen = **468,507** m³

davon gewerblicher Teil²⁾ = - m³

Glückstadt, den **10.7.1965** 196

Architekt
ermstr.
2208 Glückstadt
Ruf

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

Baubeschreibung

Vollständig ausfüllen!

letzt.: Baumaßnahme: Neubau — Umbau — Anbau

Bauvorhaben: Eigenheim

Bauherr: _____

Bauort: Glückstadt, Danzigerstraße 33

Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / in Ausführung / vorgesehen
 1.12 Abwässerbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen als - Mischsystem - Trennsystem - Regenabwasserkanal // Klärgrube-Sickergrube
 1.13 Trinkwasserversorgung: Anschluß an öffentl. Wasserleitung vorhanden / vorgesehen // Brunnen mit oder ohne Wasserleitung
 1.14 Elt-Versorgung: bereits vorhanden / vorgesehen Gasversorgung: bereits vorhanden - vorgesehen

1.2 Baugrund (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.21 Tragfähigkeit: ausreichend - besondere Gründung erforderlich
 1.22 Grundwasserstand: m 1,00 unter Terrain, besondere Dichtung erforderlich. Schichtwasser - Ringdrainage erforderlich

Wohngebäude - Putzbau - Rohbau - Beton - Holz - Fertigbau

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = 60/80 / 30 cm Betongüte B 120

2.2 Wände

- 2.21 Kellerwände: dick — cm, aus Beton B — KSV — oder —
 2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z. B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + KSL 1,4/150/3 DF + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h⁰/kcal)
11,5cm VMZ 150, 5cm Luftschicht mit Spritzschaumauffüllung, 17,5/11,5cm KSL 150 Hintermauerung, 1,5cm Putz, 17,5/11,5cm
 2.23 Geschoßinnenwände: tragend — cm aus KSL 150 nicht tragend wie vor
 2.24 Wohnungstrennwände: — cm dick, aus — Rohwichte mit Putz — kg/m² oder —

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. einschl. Fußbodenbelag angeb.)

2.31 Kellerdecken (z. B.: Stahlbetonplatte, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hohlblechen u. Lagerh. = 0,30 m² h⁰/kcal)

2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.: entfallen

2.312 „ Küchen: _____

2.313 „ Bädern; Fluren u. Abstellr.: _____

2.32 Unterer Abschluß bzw. Fußböden, nicht unterkell. Aufenthaltsr.:

Sockel-Sandauffüllung, 8cm Unterbeton, satter Bitumenanstrich, Ölpapier, 2cm Hartschaumplatten, Ölpapier, 3,5cm Estrich, Fußbodenbeläge.

2.33 Wohnungs(trenn)decken (z. B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Platte, 3,5 cm Estrich, 1,8 cm Parkett = 0,65 m² h⁰/kcal)

2.331 unt. Wohn- u. Schlafr.:

Pillatdecke mit geputzter Untersicht, 2cm Hartschaum-isolierung, Ölpapier, 3,5cm Estrich, Fußbodenbeläge.

2.332 „ Küchen: _____

2.333 „ Bädern: _____

2.334 „ Fluren u. Abstellr.: _____

2.34 Decken über Durchfabrt., offenen Nutzräumen o. ähnl.: entfallen

2.35 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch., auch hinter den Absseitenwand.

wie 2.33, jedoch ohne Beläge.

2.4 Dachausbau

2.41 Absseitenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeb., DIN 4108, Tafel 1 + 4 beacht.) Sparschalung, 5cm Säuapor-platten, 1,5cm Putz.

2.42 Dachschrägen, Decken unter Spitzböden: Spitzbodendielung, Zangenlage, 1,5kg/m² Steinwolle, Sparschalung, 2cm Säuaporplatten, 1,5cm Putz.

- 2.5 Feuchtigkeitschutz der Wände 2.51 waagerechte Sperrschichten aus 500gr./m² Bitumenpappe
 2.52 senkrechte Sperrschichten aus sattem Bitumenanstrich
- 2.6 Treppen 2.61 Spitzbodentreppe aus Roto-Einschubtreppe
- 2.7 Putz 2.71 Sockelputz, glatt - Waschputz - 2.72 Außenputz doppellagig - Dichtungsmittel
 2.73 Wand- + Deckenputz, glatt oder gefilzt oder rau - Kalkzementputz - Edelputz
 sonstige Verkleidung
- 2.8 Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen (schwarz)
- 2.9 Anstricharbeiten (Voranstrich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebarbeiten, Steinemaille)
- 2.91 Innenwandanstrich Klebarbeiten 2.92 Wandbelag in Bad u. Küche: Teilkacheln
Ölfarbe
- 2.93 Fenster, innen 2.94 Fenster, außen Ölfarbe

3. Ausstattung	Mindestausstattung nach WFB 62	Zusätzliche Ausstattung
	Zutreffendes unterstreichen*)	
3.1 Fenster		
3.11 in Haupt-Wohnräumen	<u>Doppel- oder Verbundfenster; oder Doppelscheiben*)</u>	
3.12 in Aufenthaltsräumen		
3.13 in sonstigen Räumen	<u>Einfachfenster</u>	
3.2 Sanitäre Anlagen		
3.21 Bad, Dusche u. W.C.	<u>Badewanne oder Dusche, Kohle-, Gas-, Elt-, Badeöfen, Waschbecken, W.C., Warmwasserversorgung, *) Spritzwasserschutz der Wände im Umkreis d. Objekte.</u>	
3.22 Küche bzw. Kochraum	<u>Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ausguß</u>	
3.23 Inpenentlüftung nach DIN 18017	<u>Bad, W.C., Küche</u>	mechan. Lüftung
3.3 Heizung		zentrale Ölfeuerung - Ölfeuerungsanlage, Kessel für Koks und Öl - Gasfeuerung - Gasthermen - Fernheizung
3.31 Wohn-, Schlafräume, Küchen	<u>Kohle-, Gasöfen, Öfen (Eisen-Kachelöfen), Mehrraum-Kachelofenheiz., Zentr. Warmwasserheiz. m. Koksfeuerung</u>	
3.32 Bäder	<u>Kohle-, Gas-, Eltöfen</u> *)	
3.4 Elt-Anlage	<u>Anschluß in allen Räumen; in Küchen, Wohn- und Schlafräumen außerd. mind. je 1 Steckdose; bei Mehrfam.-Häusern je Wohnung eine Rundf. Steckdose (Gem.-Ant.) sowie autom. Treppenhausbel. u. Hansklingelanl.</u>	Fernsehantenne Telefon
3.5 Kücheneinrichtung	<u>Kohle-, Gas- oder Eltherd (Wenn Kohleherd, Anschl. f. Gas- o. Eltherd vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speise-schr. *). Bei Kochr. bis 8,00 qm vollst. Inneneinricht., Geschirrschrank - Wandhängeschrank - Arbeitsplatte mit Unterbauschrank*)</u>	
3.6 Sonstiges;	<u>Hausbriefkästen, Waschküchen, Trockenböden, Abstellböden, Fahrradraum, Kellerräume, Abstellräume 0,5, ggf. 2,0 qm innerhalb d. Wohnung</u>	Waschmaschine*) Kühschränke*)

4. Nebengebäude Putzbau - Rohbau - freist. o. angeb. als Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. KS., Kesselhaus, Wäschereigeb.

4.1 Wände cm dick, aus Dacheindeckung

5. Außenanlagen

- 5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus lebender Hecke
- 5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze, PKW-Einstellplätze bekiefter Schotterlage
- 5.3 Gartenanlage: Rasen mit Blumenrabatten und Ziersträucher
- 5.4 Zugangswege aus Betonplatten i. Sandbettung 5.5 Hofbefestigung aus Betonplatten i. Sa.

6. Sonstige Betriebseinrichtung u. Wirtschaftsausstattung wie Öltanks, Personenaufzug, Müllschlucker, Waschmaschinen, Rasenmäher, Gartengerät usw. *)

Bauaufsichtlich

3. DEZ. 1965

Glückstadt, den 10.7.1965

Der Bauherr:

Der Landrat
des Kreises Steinburg
als Kreisordnungsbehörde
Der Architekt
Bauaufsicht
im Auftrage

Architekt und Maurermeister
2208 Glückstadt
Ruf

CityBasics

25348 Glückstadt, Danziger Str. 33



geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (10.987)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25348
Gemeindeschlüssel	01061029

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

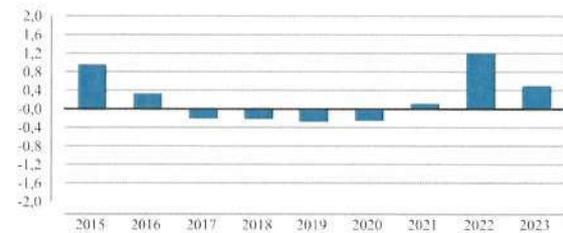
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

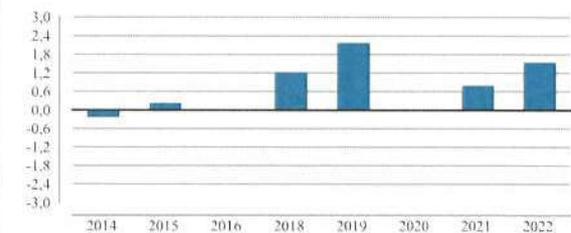
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



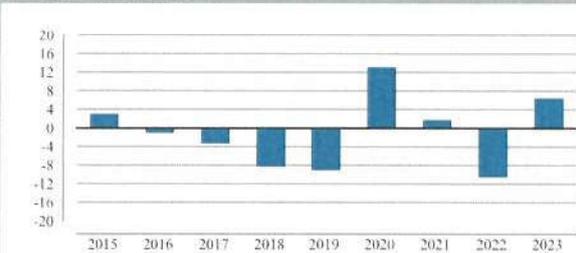
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



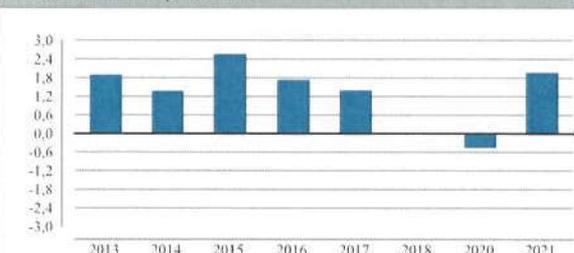
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025