

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau
Sachsenweg 6, 25569 Kremperheide



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 5/25
Ortstermin	10.04.2025
Bewertungsstichtag	10.04.2025
Erstellungstag	12.05.2025
Verkehrswert	465.000 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	4
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen.....	5
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	6
8.1. Grundbuch	6
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1. Baurecht.....	7
9.2. Beiträge und Abgaben.....	7
9.3. Baulasten.....	7
9.4. Denkmalschutz	8
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	8
9.6. Altlasten/Altstandort	8
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10. Lagemerkmale	10
10.1. Großräumige Lage	10
10.2. Kleinräumige Lage	10
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	11
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	11
12.1. Flächen und Maße.....	12
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	15
14.1. Bodenwertermittlung.....	17
14.2. Restnutzungsdauer	19
15. Ertragswertverfahren	20
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	20
15.2. Liegenschaftszinssatz	21
15.3. Barwertfaktor	21
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5. Ertragswertberechnung	23
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	23
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
17.1. Verfahrensergebnisse	28
18. Verkehrswert (Marktwert)	28
 Fotos	 29-38

Hinweis

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

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur 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	Kremperheide			Blatt	841
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
3		Kremperheide	004	40/40	Gebäude- und Freifläche, Sachsenweg 6	685	

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 3

Eigentumsübertragungsvormerkung für _____, geb. _____ 1987; gemäß Bewilligung vom 28.11.2022 (Notariatsverwalter Eggert Sühl in Wilster, UVZ-Nr. 563/2022); eingetragen am 21.12.2022

Lfd. Nr. 2 zu BV 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 5/25; eingetragen am 25.02.2025

Veränderungen

Lfd. Nr. 1

Der durch nebenstehende Vormerkung gesicherte Eigentumsübertragungsanspruch ist gepfändet für das Land Schleswig-Holstein, vertreten durch das Ministerium für Justiz und Gesundheit des Landes Schleswig-Holstein, dieses vertreten durch den Leitenden Oberstaatsanwalt in Itzehoe; gemäß Pfändungsbeschluss der Staatsanwaltschaft vom 14.12.2023 (304 Js 31325/23); eingetragen am 22.01.2024

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.

¹ Lasten und Beschränkungen

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

B-Plan Nr. 4 „Sandland Süd“ - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Nummer 9 des Teilgebietes
- Ein Vollgeschoss zulässig
- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl 0,4
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Gemäß Auskunft des Amtes Krempermarsch, , vom 05.05.2025 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.

9.3. Baulasten

Allgemein

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

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

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

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 04.04.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

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 18.03.2019) 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 03.04.2025 wurde online ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 07.04.2025 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz Abteilung Wasser und Boden schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück <u>kein</u> Altstandort verzeichnet.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Steinburg	
Ort und Einwohner	Kremperheide, rd. 2.380 Einwohner	
Ortsbeschreibung	Kremperheide liegt südwestlich der Kreisstadt Itzehoe und grenzt als Geestgemeinde an die Krempermarsch.	
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Süd zur A 23 Richtung Heide/Hamburg in ca. 6 km entfernt, Landstraßenanbindung (L120) Richtung Krempe /Glückstadt.	
Entfernungen mit KFZ ³	Krempe	7 km
	Itzehoe	8 km
	Glückstadt	13 km
	Pinneberg	42 km
	HH-Innenstadt	60 km
	Kiel	82 km
ÖPNV	Bahnhof mit Regionalbahnanschluss Richtung Itzehoe/Glückstadt ist fußläufig ca. 550 m entfernt sowie Buslinienverkehr. Die Buslinie 9 verbindet den Ort mit Itzehoe und Krempe.	
Wirtschaft	Ländlich geprägte Gemeinde mit wenigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im südwestlichen Ortsteil von Kremperheide.
Schulen	Grundschule am Ort, weiterführende Schule in Itzehoe. Regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf Discounter sowie unterschiedliche Geschäfte und Banken. Weiter sind Arztpraxen vorhanden und Handwerksbetriebe bieten Dienstleistungen an. Weitere umfangreiche Bedarfsdeckung in Itzehoe.
Freizeit	Zahlreiche Vereine und Verbände sind im näheren Umfeld vorhanden.
Naherholung	Zur Gemeinde gehört ein einmaliges Naturschutzgebiet, geeignet für Spaziergänge, Radtouren oder Reitausflüge.
Wohnumfeld	In umliegender Bebauung überwiegend Einfamilienhäuser ähnlicher Bauart und Altersklasse. Die Wohnlage kann ortsbezogen als mittel klassifiziert werden.

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Unregelmäßig geschnittenes Grundstück in einer Straßenfront von ca. 12 m und max. Tiefe von ca. 34 m. Rückwärtig hat das Grundstück eine max. Breite von ca. 30 m.</p> <p>Das Wohnhaus mit dem Anbau befindet sich etwa mittig auf dem Grundstück. Die Garage mit dem Nebengebäude und das Gartenhaus befinden sich nördlich und sind grenzbebaut.</p> <p>Vor dem Haus und der Garage ist eine große Fläche befestigt. Der Garten ist überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet.</p>
Erschließung	<p>Die Straße ist hier Sackgasse mit Wendehammer, im Wendekern befinden sich drei öffentliche Stellplätze. Die Erschließung erfolgte im Rahmen des B-Planes in den 90er Jahren und das Umfeld ist bebaut mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Bauart gleicher Baualtersklasse. Die Straße ist verkehrsberuhigt in Betonsteinpflaster hergestellt und mit Parkbuchten und teilweise mit Gehwegen, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p>
Anschlüsse	<p>Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Glasfaseranschluss</p>
Befestigungen	<p>Breite Auffahrt in rötlichem Beton Rechteckpflaster, weitere ca. 3 Stellplätze vor dem Haus, die in jüngerer Zeit im grauem Betonpflaster angelegt.</p> <p>Rückwärtig Terrasse mit Betongehwegplatten, seitlich mit hohem Absatz zum Rasen, teilbedeckt von einer elektrisch betriebenen Kassettenmarkise ca. 4 m breit</p>
Umfriedungen	<p>Hohe Koniferenhecke, im Auffahrtsbereich zum linken Nachbarn keine Umfriedung und zum rechten Nachbarn eine Hecke.</p>
Gartenanlage	<p>Rasen, wenige Büsche und Sträucher, stark eingewachsen, Rasen stark uneben und vom Hund aufgedrückt. Teilweise Neuanlage des Gartens ist erforderlich.</p>

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>Das Einfamilienhaus wurde von der vollunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt.</p> <p>Ca. 7 Jahre später erfolgte ein nicht unterkellertes, massiver 1-geschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie Doppelgarage mit Abstellraum.</p>								
Baujahr/Baugenehmigungen	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">22.06.1992</td> <td>BG Neubau Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td>23.04.1999</td> <td>BG Neubau Anbau mit Garage</td> </tr> <tr> <td>24.11.1992</td> <td>Anzeige über die Fertigstellung Einfamilienhaus</td> </tr> <tr> <td>06.03.2000</td> <td>Schlussabnahme Anbau mit Garage</td> </tr> </table>	22.06.1992	BG Neubau Einfamilienhaus	23.04.1999	BG Neubau Anbau mit Garage	24.11.1992	Anzeige über die Fertigstellung Einfamilienhaus	06.03.2000	Schlussabnahme Anbau mit Garage
22.06.1992	BG Neubau Einfamilienhaus								
23.04.1999	BG Neubau Anbau mit Garage								
24.11.1992	Anzeige über die Fertigstellung Einfamilienhaus								
06.03.2000	Schlussabnahme Anbau mit Garage								
Veränderungen	<p>Der Anbau verfügt im Erdgeschoss, gemäß Grundrisszeichnung, über zwei Räume (Essplatz und Schlafzimmer), jedoch wurde die Wand zwischen diesen Räumen entweder entfernt oder nicht hergestellt, weshalb hier ein breiter Träger vorhanden ist.</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 dieses Wohnhaus 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. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Ergänzung

In der Wohnflächenberechnung vom 20.03.1999 ist der Spitzboden als Wohnfläche, hier Spielzimmer und Vorraum, ausgewiesen mit einer Größe von 22,06 m².

Aufgrund der Vorgaben der Landesbauordnung und der Wohnflächenberechnung ist diese Fläche keine Wohnfläche und kein Aufenthaltsraum, deshalb wird diese Fläche der Nutzfläche zugeordnet.

Wohnfläche	Einfamilienhaus (1992)	=	111,87 m ²
	Anbau (1999)	=	<u>86,79 m²</u>
	WFL gesamt		<u>198,66 m²</u>
Nutzflächen	Kellergeschoss etwa wie EG	=	63,00 m ²
	Spitzboden ca.	=	22,06 m ²
	Doppelgarage mit Abstellraum	=	<u>44,04 m²</u>
	NFL gesamt		<u>129,10 m²</u>
Bruttogrundflächen	<u>Einfamilienhaus (1992)</u>		
	Kellergeschoss	10,00 x 8,30	= 83,00 m ²
	Erdgeschoss	10,00 x 8,30	
		+(2,39 + 1,50/2) x 0,62	= 84,21 m ²
	Dachgeschoss	10,00 x 8,30	= <u>83,00 m²</u>
	BGF EFH gesamt		<u>250,21 m²</u>

Anbau mit teilintegrierter Garage (1999)

Erdgeschoss	14,30 x 6,00		
	+6,00 x 3,00		
	-3,30 x 2,30/2	=	100,01 m ²
Dachgeschoss	11,30 x 6,00		
	-3,30 x 2,30/2	=	<u>64,01 m²</u>
BGF Anbau gesamt			<u>164,02 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 16 und 17) 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.
Geschossaußenwände EG EFH	17,5 cm KSV, MG II, 6 cm Kerndämmung, 11,5 cm Vormauerziegel
Geschossaußenwände DG EFH	Wie Erdgeschoss, Drempel 17,5 cm Stahlbeton lt. Statik
Fassade	Massiv Rotklinkerfassade, grau gefugt
Innenwände	Tragende Wände 17,5 und 11,5 cm KSV, MG II sowie nichttragende Wände 10 cm Gasbeton
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Krüppelwalm zur Straße, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und Abläufe, Dachüberstände unterseitig Holzverschalt weiß gestrichen. Giebel <u>Giebel Anbau:</u> mit anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln verkleidet
Decken	<u>Wohnungstrenndecken EFH:</u> 16 cm Stahlbetondecke gem. Statik, 8 cm schwimmender Estrich (3,5 cm Styropor) <u>Unterer Abschluss EFH:</u> 16 cm Betonsohle B 25 mit Bewehrung gem. Statik, 4 cm Zementestrich
Heizung	Gasbefeuerte RAPIDO-Heizung mit RAPIDO-Warmwasserspeicher, Bj. 1992, bauseitiger Zustand. Flachheizkörper mit Thermostaten
Haustür	Kunststofftür mit Sprossenornament, Isolierverglasung, 2-stufiger Ausgang und Podest aus Waschbeton, feuerverzinktes Geländer
Fenster	2-fach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Außenrollläden, im Anbau elektrisch
Innentüren	Glatte holzfurnierte Wabentüren und Holzumfassungszargen

<u>Kellergeschoss</u>	<p>Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und verfügt über mehrere Kellerräume. Zwei Räume mit geputzten Wänden, Teppichboden und größeren Fenstern mit einem abgeöschten Außenbereich für eine teilweise Tagesbelichtung. Die Räume sind beheizbar.</p> <p>Ein Werkraum als Durchgangsraum und weiterer großer Raum. Hier befinden sich die Heizungsanlage und die Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom sowie Glasfaseranschluss und die W-Lan-Box</p>
Decke	16 cm Stahlbetondecke gem. Statik lichte Höhe ca. 2,10 m, 11 cm schwimmender Estrich (6 cm Styropor)
Waschküche	Wasseranschluss und Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine, kleines isolierverglastes Kunststofffenster, Kunststoffkasematte
<u>Erdgeschoss</u>	
Flur	Vinylfußboden
Duschbad	Quadratische, weißmelierter Bodenfliesen, ca. 2 m hohe, weißgrau melierte Wandfliesen, 2m im Duschbereich, ansonsten 1,60 m hoch. Manhattensfarbene Sanitärer Objekte, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur und Dusche.
Treppe DG u. Keller	Metallkonstruktion mit offenen Holzstufen und Holzgeländer
Wohnzimmer	Vinylfußboden, Durchbruch zum Küchenbereich. Im Wohnzimmer Erker mit feststehenden Elementen. Doppelflügel fenster
Küche Altbau	Grau großformatige Bodenfliesen. Küchenanschlüssen vorhanden, aber keine Einbauküche und kein Fliesenschild
Weiteres Zimmer	Von Wohnzimmer abgehend, gleicher Fußbodenbelag wie im Wohnzimmer, ein Fenster. Durchgang zum nachträglichen Anbau.
Anbau	Im Erdgeschoss ein großer Raum mit einem breiten Durchgang zum Wohnzimmer Altbau. Gleicher Fußboden wie im Wohnzimmer. Mehrere Fenster, ein bodentiefe breites Doppelflügel fensterelement.
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	Teppichboden
Bad	Graue, große Bodenfliesen, Wände ca. 2 m hoch gefliest, Eckdusche als fertiges Duschteil mit Brausedusche, wandhängendes WC, Waschtisch mit Einhandarmatur, VELUX-Kunststoffdachflächenfenster
Keiner Abstellraum	Hell gefliest
Küche	Provisorisch eingerichtet. Graue großformatige Fliesen auf dem Fußboden und Wandteilliesung hell, eine einfache Küchenzeile mit Backofen – nicht angeschlossen und Arbeitsplatte mit Einlochspüle. Hier breites VELUX-Holzdachflächenfenster. Zur Küche fehlt die Tür.
1. Zimmer Anbau	Großzügiger Raum, Teppichboden. Bockfenster mit Doppelflügel fenster und Ausgang zu einem Balkon.
Balkon	Braune Flachverblender überdeckt von einer Markise wie im Erdgeschoss. Betonkragplatte mit feuerverzinktem Geländer

2. Zimmer Anbau	Teppichboden
Treppe zum Dachspitz	Offene Holzwangentreppe
<u>Dachspitz</u>	Wohnlich ausgebaut, Teppichboden, beheizbar. Ein großer Raum mit breiten Giebelfenstern und Vorraum mit einem VELUX-Dachflächenfenster
<u>Garage mit Abstellbereich</u>	Teilintegriert innerhalb des Anbaus. Doppelgarage Betonfußboden, elektrische Gliedertore, rückwärtig Abstellraum mit Außentür und einem Fenster, Gartenpumpe
<u>Gartenhaus</u>	Blockbohlenbauweise ca. 4 m x 6 m, innen Holzfußboden, zur Vorderseite wurden die Fenster und die Eingangstür <u>durch</u> Rollläden ersetzt. Stirnhölzer morsch. Flachgeneigtes Dach in Holzkonstruktion mit Bitumen abgedichtet.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	<p>Das Einfamilienhaus wird von der Eigentümerin selbst bewohnt und auch im Erdgeschoss gewerblich als Büro genutzt. Die Küche im Erdgeschoss wird aktuell nicht genutzt, dafür eine Behelfsküche im Dachgeschoss.</p> <p>Das Haus bietet viel Fläche und hat einen mittleren Ausstattungsstandard, muss jedoch vollständig renoviert und teilinstand gesetzt werden. Es sind Restarbeiten an Fußböden und in der Küche erforderlich. Außerdem besteht Modernisierungsbedarf aufgrund verbrauchter Sanitärobjekte.</p>
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 einem etwas jüngerem Wohngebiet und Sackgassenendlage. Die Lage kann ortbezogen als gut bezeichnet werden.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Kosten für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einstellen.
Drittverwendung /Marktchancen	Generell werden Einfamilienhäuser gesucht. Das Haus bietet ausreichend Wohnraum für größere Familien. Außerdem ist es solide hergestellt, bedarf aber einer Grundrenovierung. Die Verkäuflichkeit wird derzeit als durchschnittlich beurteilt.

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</p>
---------------------	--

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	Kremperheide
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	056BW034
Bodenrichtwert	150 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 685 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	150 €/m ²	685 m ²	158 €/m²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $158 \text{ €/m}^2 / 150 \text{ €/m}^2 = 1,0533$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		150,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	24.03.2025	1,00	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objektyp	EFH	EFH	1,00	
Lage	mittel	mittel	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,0533	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			158,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	685	108.230,00 €	
Bodenwert rd.			108.000,00 €	

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 1992 und 2000 mit dem Anbau fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 47 für das EFH bzw. 55 Jahren für den Anbau. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 50 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 eine Mietübersicht für Wohnungsmieten im Kreisgebiet veröffentlicht. Diese sind gegliedert nach Amtszugehörigkeiten und Wohnungsgrößen. Für Amt Krempermarsch und einer Größe von ca. 180 m² ist der durchschnittliche Mietpreis angegeben zu 5,40 €/m². Bei diesen Mieten handelt es sich um reine Wohnungsmieten und nicht um Mieten von Einfamilienhäusern, hier gelten in der Regel höhere Mieten, denn neben der reinen Wohnfläche stehen weiteren Flächen zur Verfügung u. a. Keller, Garagen und der Garten. Aus diesem Grund sind auch andere Quellen zu prüfen.

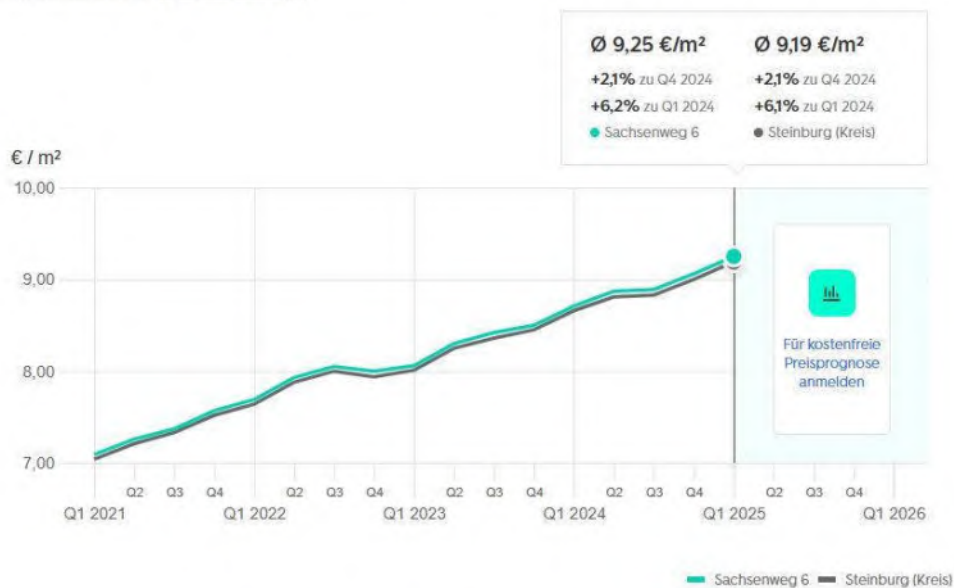
Bei Immoscout 24 können online im „Preisatlas“ die regionalen quartalsbezogenen Angebotsmieten von Wohnungen und Wohnhäusern unter Eingabe der Adresse abgerufen werden. Es handelt sich um durchschnittliche Mieten mit dieser Lagequalität, jedoch ohne Berücksichtigung von individuellen Zustands- und Beschaffenheitsstandards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

Für diese Adresse ist die mittlere Angebotsmiete angegeben zu: 9,25 €/m²

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 9,19 €/m²

Mietpreisentwicklung für Häuser

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Häuser lag in Q1 2025 in Sachsenweg 6 und Umgebung bei 9,25 €/m². Sie ist seit Q1 2021 um insgesamt 30% gestiegen. Eine Prognose für die Entwicklung der Preise im nächsten Jahr finden Sie in „Meine Immobilien“.



Bei diesen Mieten handelt es sich um Angebotsmieten. In Kremperheide stehen wenige Vergleichsobjekte zur Verfügung, weshalb die o. g. Durchschnittsmiete kritisch zu betrachten ist.

Es handelt sich um keine Vertragsmieten, sondern um Angebotsmieten. Diese können voneinander abweichen.

Aufgrund der Marktsituation und unter Berücksichtigung der mietrelevanten Kriterien, erfolgt eine Berechnung mit einem Mietzins von 8,50 €/m². Dieser gilt aber nur für ein mangel- und schadenfreies Objekt. Weshalb die Kosten der Sanierung zu berücksichtigen sind.

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi 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:	3,9% (RND 50 Jahre – 92 Kauffälle)
und im Jahr 2023 zu:	2,8%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von ca. 150 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,87 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,8% x 0,87 = rd. 2,4%

15.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	2,40
Restnutzungsdauer in Jahren	50
Barwertfaktor	28,94

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 Gewerwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

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

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

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

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

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus mit Anbau	199	8,50	1.691,50	
inkl. Garagen				
	199		1.691,50	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				20.298,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m ²		2.786,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		405,96 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			17,49%	3.550,96 €
vorläufiger Jahresreinertrag				16.747,04 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				16.747,04 €
Liegenschaftszinssatz		2,4 %		
Bodenwert(anteil)			108.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				2.592,00 €
Gebäudeertragsanteil				14.155,04 €
x Barwertfaktor			28,94	409.646,86 €
+ Bodenwert				108.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				517.646,86 €

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:

- 1.01 – Einfamilienhaus
- freistehend
- unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

- 1.21 Anbau inkl. Garage
- angebaut
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

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

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.01	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23	192
Dach			1,00			15	125
Fenster und Außentüren			1,00			11	92
Innenwände und -türen			1,00			11	92
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	92
Fußböden		1,00				5	36
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	75
Heizung		1,00				9	65
Sonstige technische Ausstattung			0,50	0,50		6	55
Kostenkennwert in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	100	824
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							824
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	824
Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23	231
Dach			1,00			15	151
Fenster und Außentüren			1,00			11	111
Innenwände und -türen			1,00			11	111
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	111
Fußböden		1,00				5	44
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	90
Heizung		1,00				9	79
Sonstige technische Ausstattung			0,50	0,50		6	67
Kostenkennwert in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	995
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau Dachboden						5	50
bereinigter Kostenkennwert							1.045
ber. Kostenkennw. an dieser Gebäudeart						100	1.045

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Anbau
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	50	50
Alterswertminderung linear in Prozent	%	38	38
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	824	1.045
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 3. Qu./2024	Faktor	1,872	1,872
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.543	1.956
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	250	164
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	385.750	320.784
Alterswertminderung linear in Euro	€	-146.585	-121.898
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	239.165	198.886
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	239.165	198.886
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	438.051	

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 ca.:

5.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	108.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	438.051,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	551.051,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Bodenwertniveauspanne ca.	130 €/m ² - 175 €/m ²
Sachwertspanne ca.	500.000 € – 600.000 €
Sachwertfaktorspanne	0,93 – 0,97
Gewählter Sachwertfaktor	0,95

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
551.051,00 €	x	0,95	523.498,45 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Es ist marktgerecht, einen Abzugsbetrag auf der Grundlage der Wohnfläche vorzunehmen in Höhe von 300 €/m².

Wfl. 199 m² x 300 €/m² = rd.

60.000,00 €

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.	517.647,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-60.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	457.647,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	523.498,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-60.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	463.498,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Kremperheide, Blatt 841, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren sowie dem Marktwertverfahren über Vergleichskaufpreise.

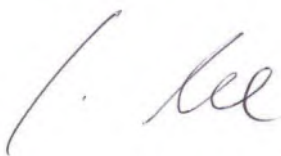
Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

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:

465.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro)




Torsten Kühl

Uetersen, 12.05.2025 tk/nh



1.

Ansicht von Osten (Straße)



2.

Stellplätze

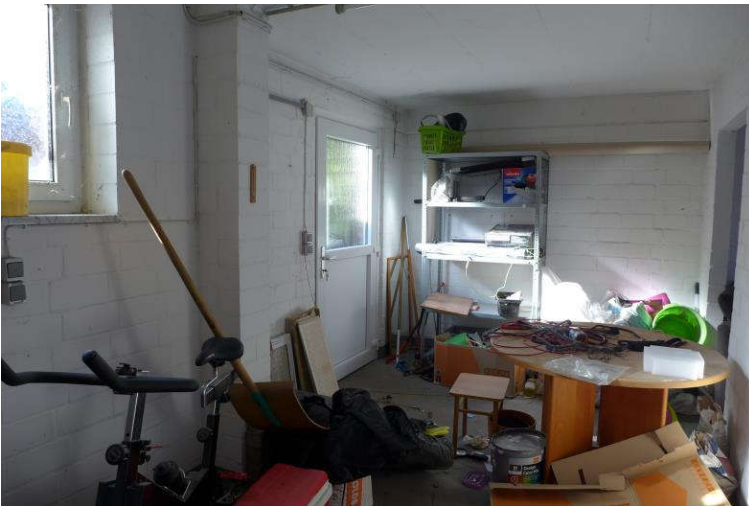


3.

Doppelgarage mit Abstellraum



4. linke Seite der Doppelgarage



5. Abstellraum hinter der Garage



6. Eingangsbereich



7.

Ansicht Anbau südlich



8.

dito



9.

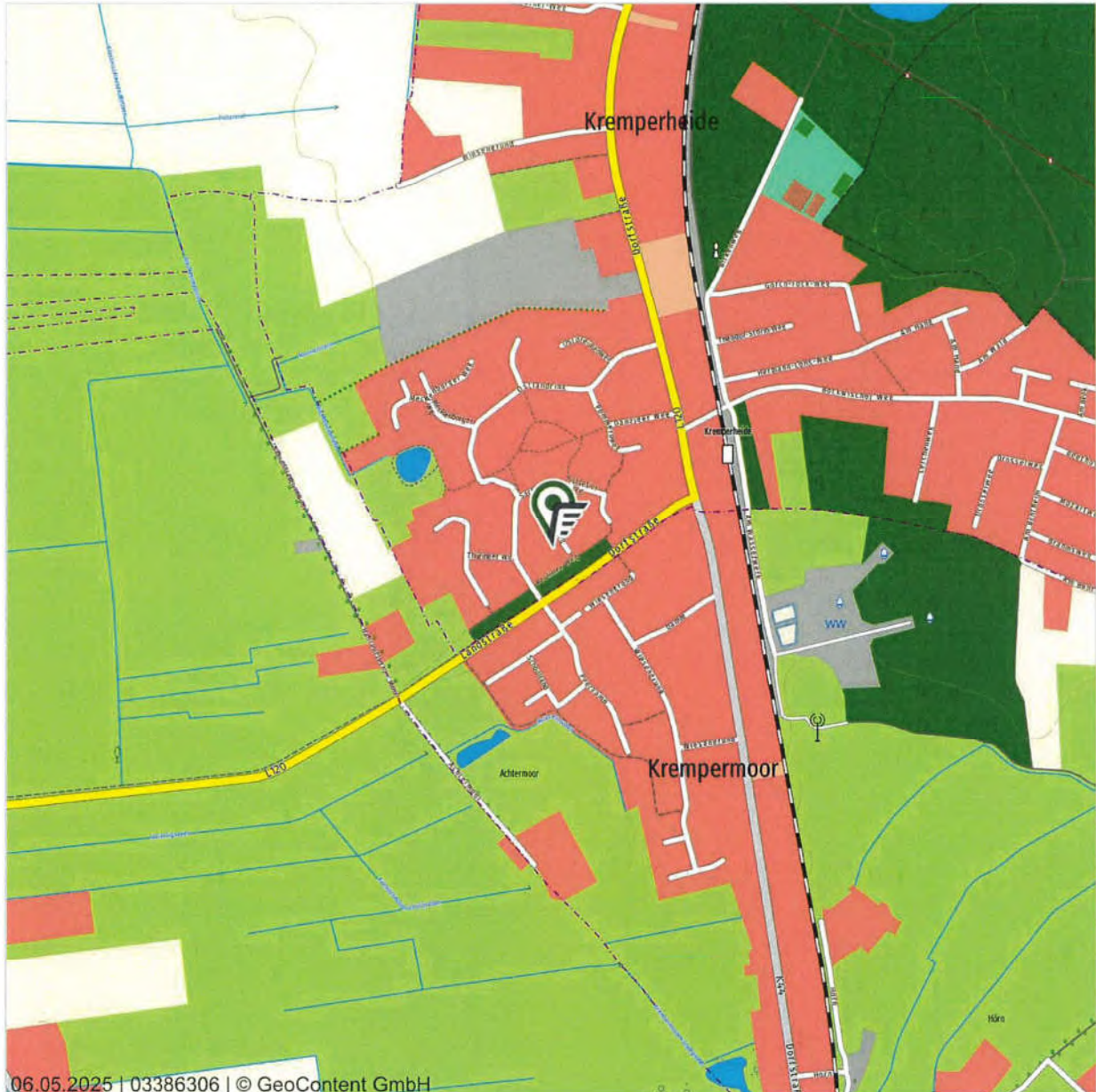
Ansicht südlich Wohnhaus/Anbau

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25569 Kremperheide, Sachsenweg 6



geoport



06.05.2025 | 03386306 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.03.2025

Flurstück: 40/40
Flur: 4
Gemarkung: Kremperheide

Gemeinde: Kremperheide
Kreis: Steinburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ert

Anlage 2:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

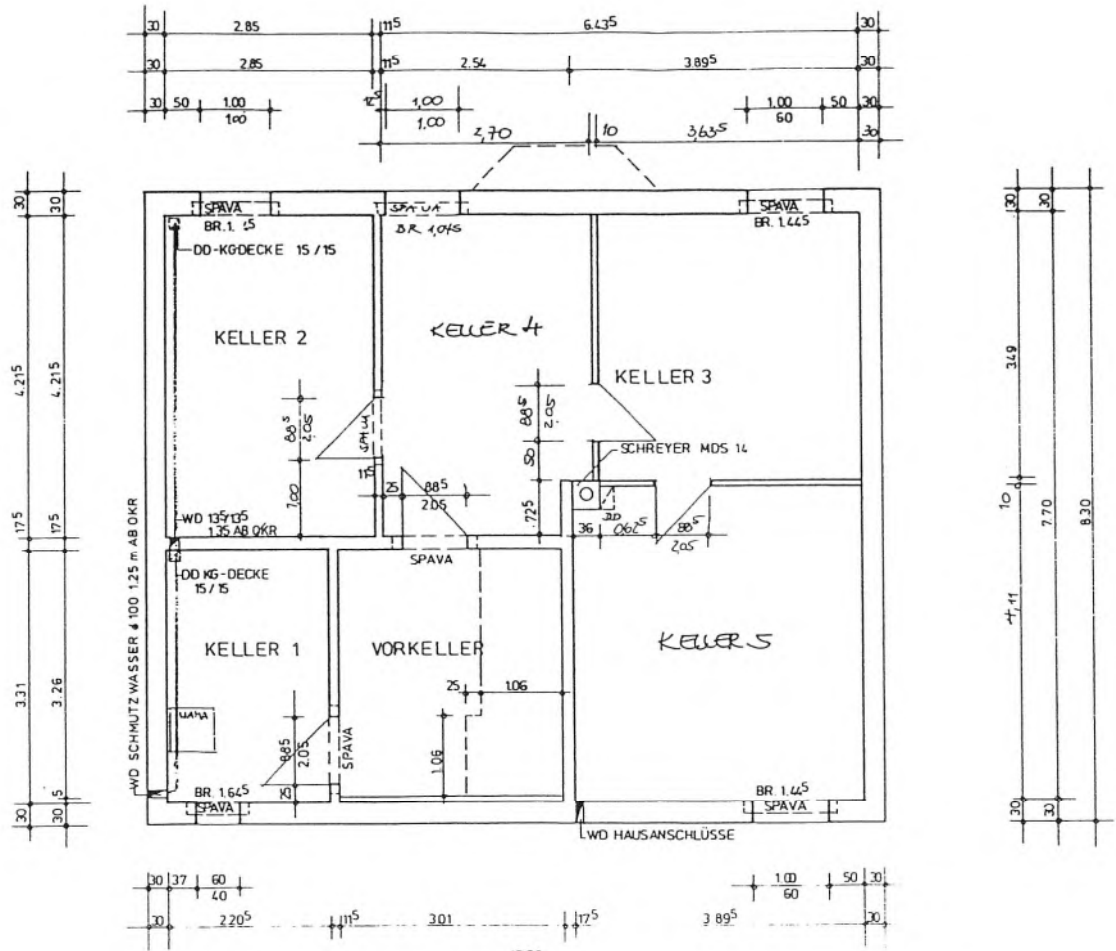


32.531.300

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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





Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt

Itzehoer vom 17. Juni 92

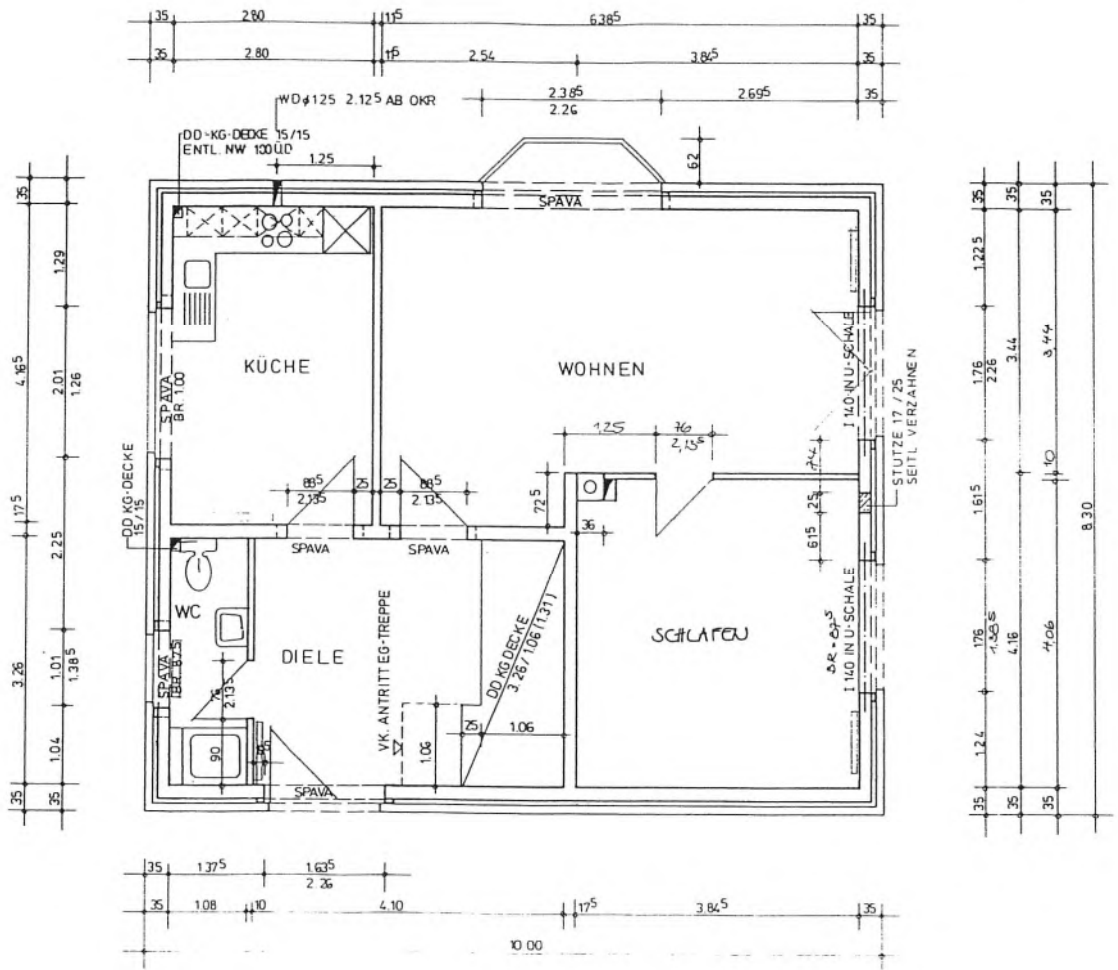
Der Landrat
 des Kreises Steinberg
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrage

Bauherrin:

Bauvorh.: **Einfamilien-Wohnhaus** in
 2211 Kremperheide, Sachsenweg

ENTWURFSPLAN 1 : 1 0 0

KELLERGESCHOSS



Bauaufsichtsdirektion
17. Juni 92

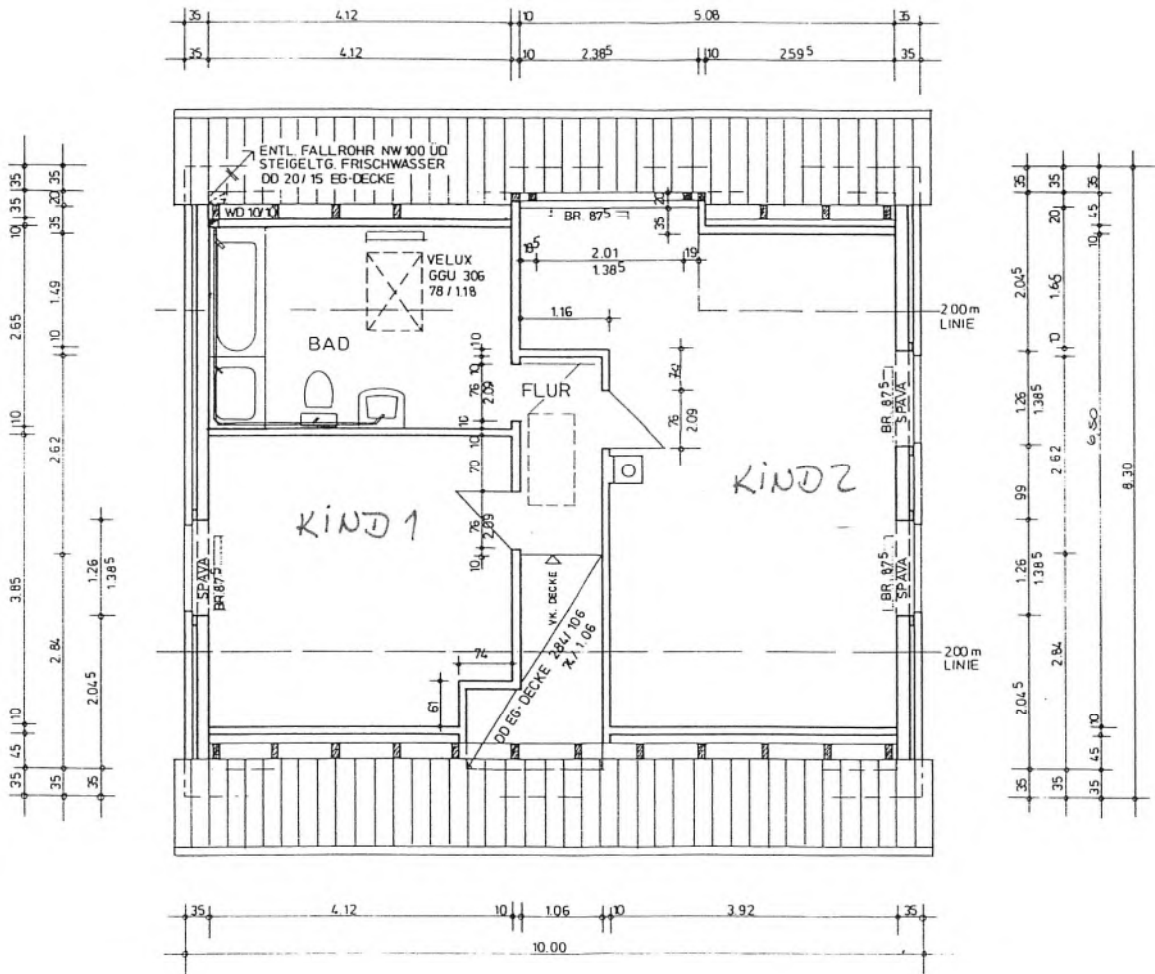
Dr. Landrat
1992
1992
1992
1992

Bauherrin:

Bauvorh.: **Einfamilien-Wohnhaus** in
2211 Kremperheide, Sachsenweg

ENTWURFSPLAN 1 : 100

ERDGESCHOSS



Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt

Itzehoe, den

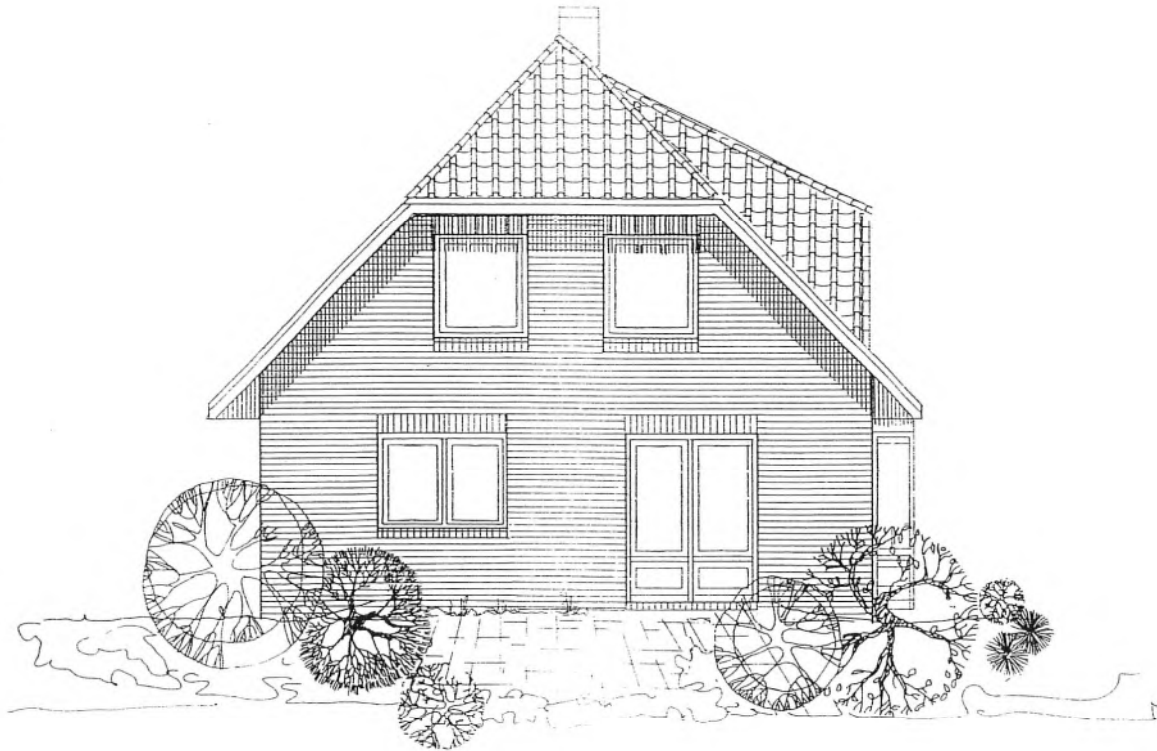
17. Juni 92

Der Landrat
des Kreises Steinburg
als untere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrage:

Bauherrin:

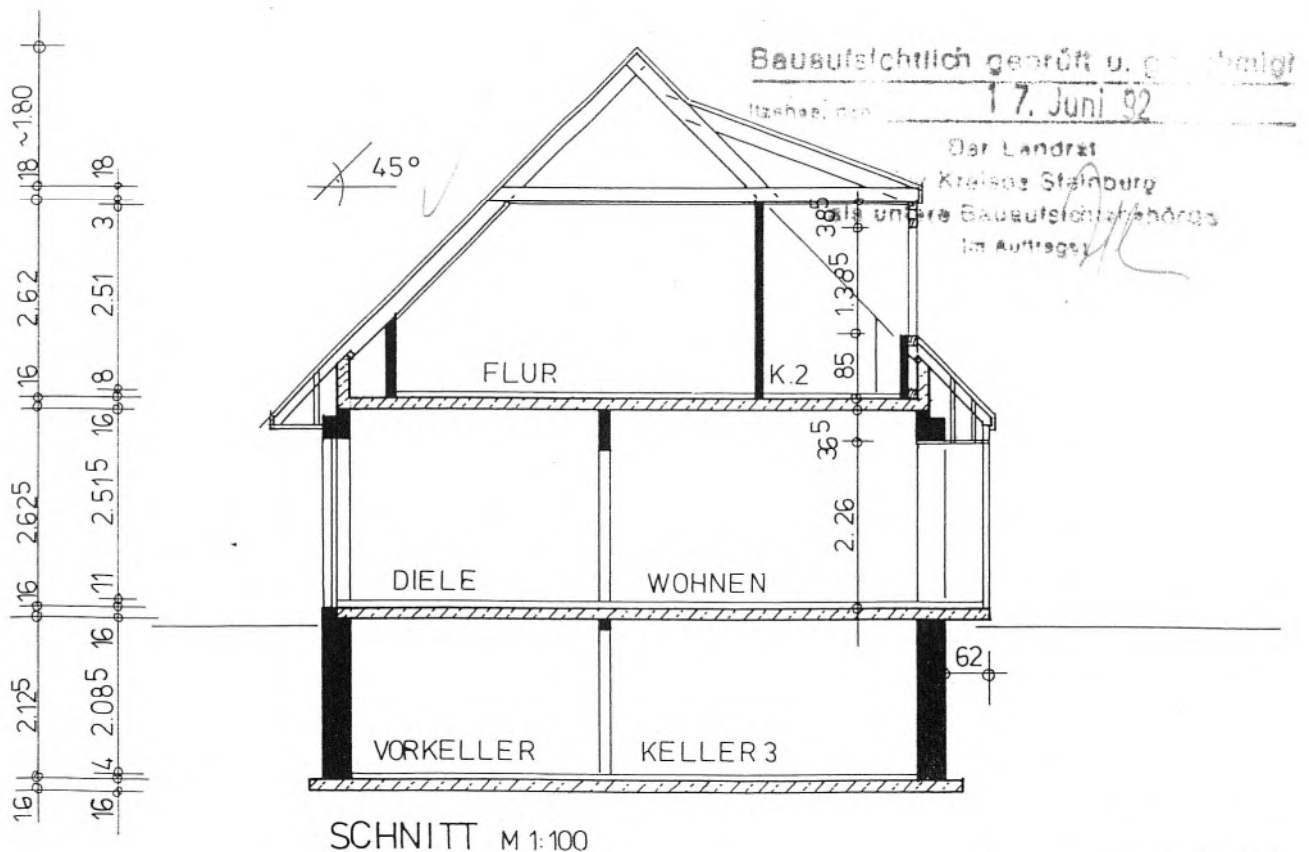
Bauvorh.: **Einfamilien-Wohnhaus** in
2211 Kremperheide, Sachsenweg

ENTWURFSPLAN 1 : 1 0 0
DACHGESCHOSS

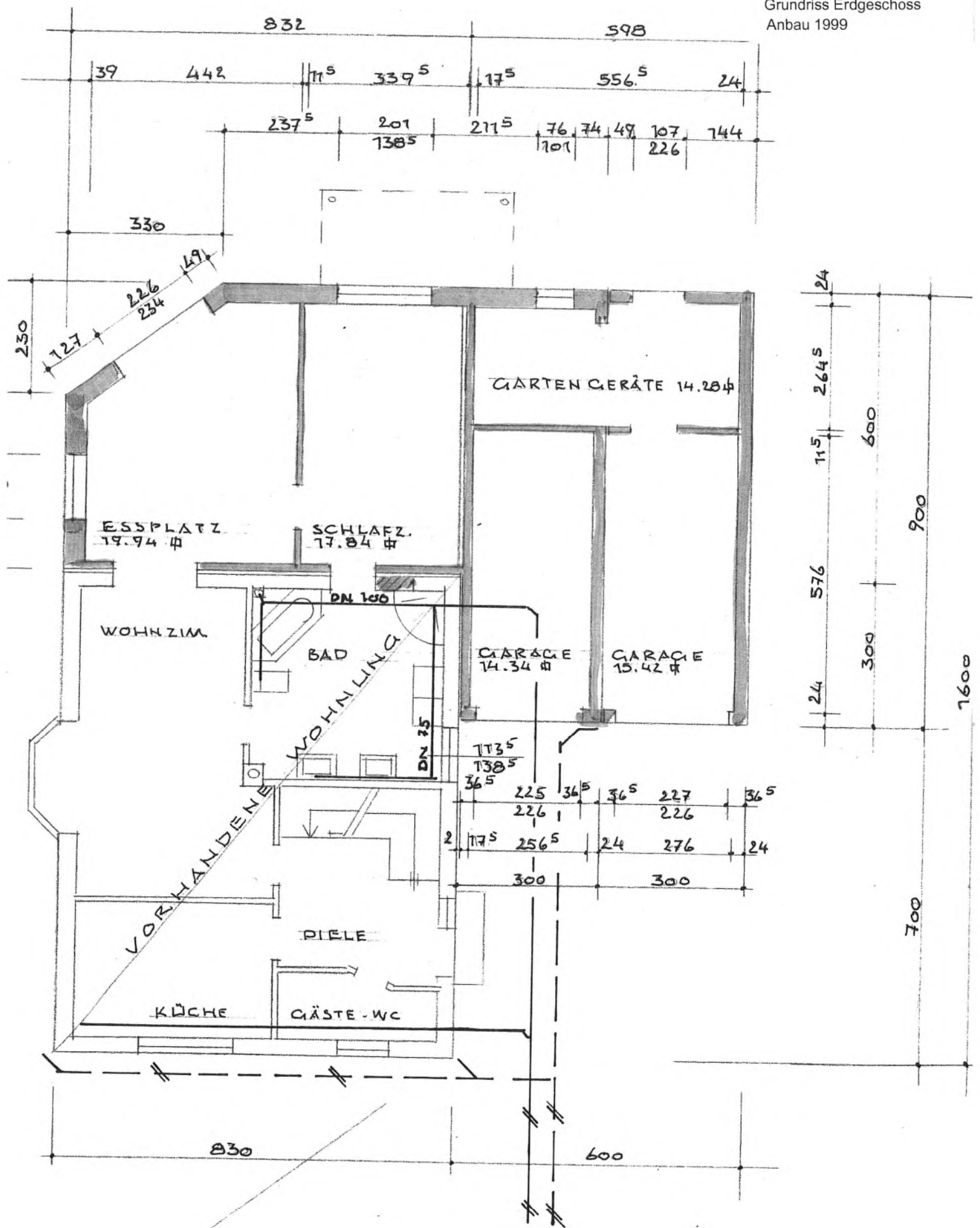


TERRASSENANSICHT M 1:100

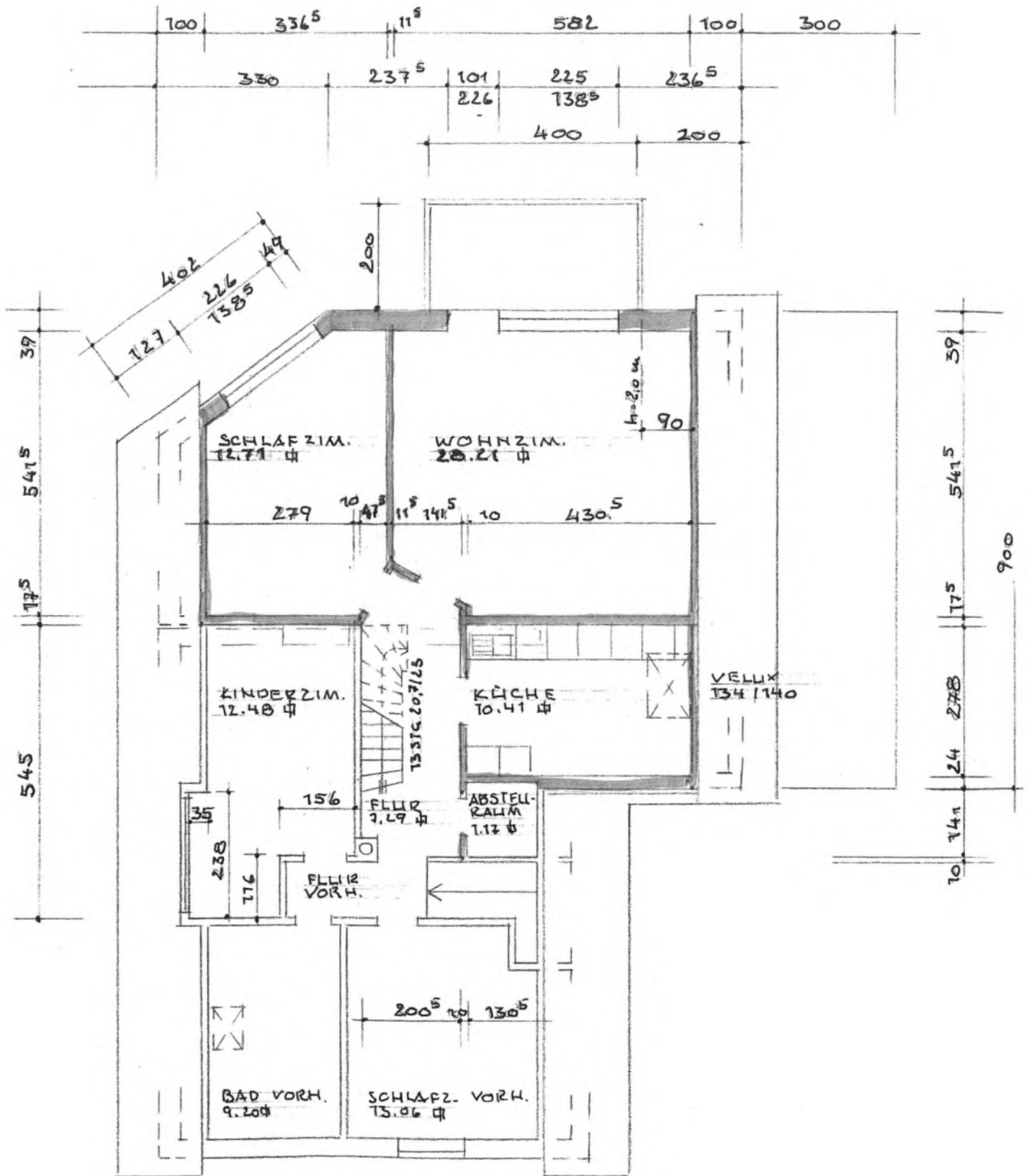
NEUBAU WOHNHAUS
BAUHERRIN:



SCHNITT M 1:100



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

2. Deckenplatte mind. 90 x 1,20 m

380

KINDER-SPIELZU.
15,45 m²

hölzern

90

VORRAUM
6,67 m²

YELIX
70 x 118

39

549

10

278

SPITZBODEN

100

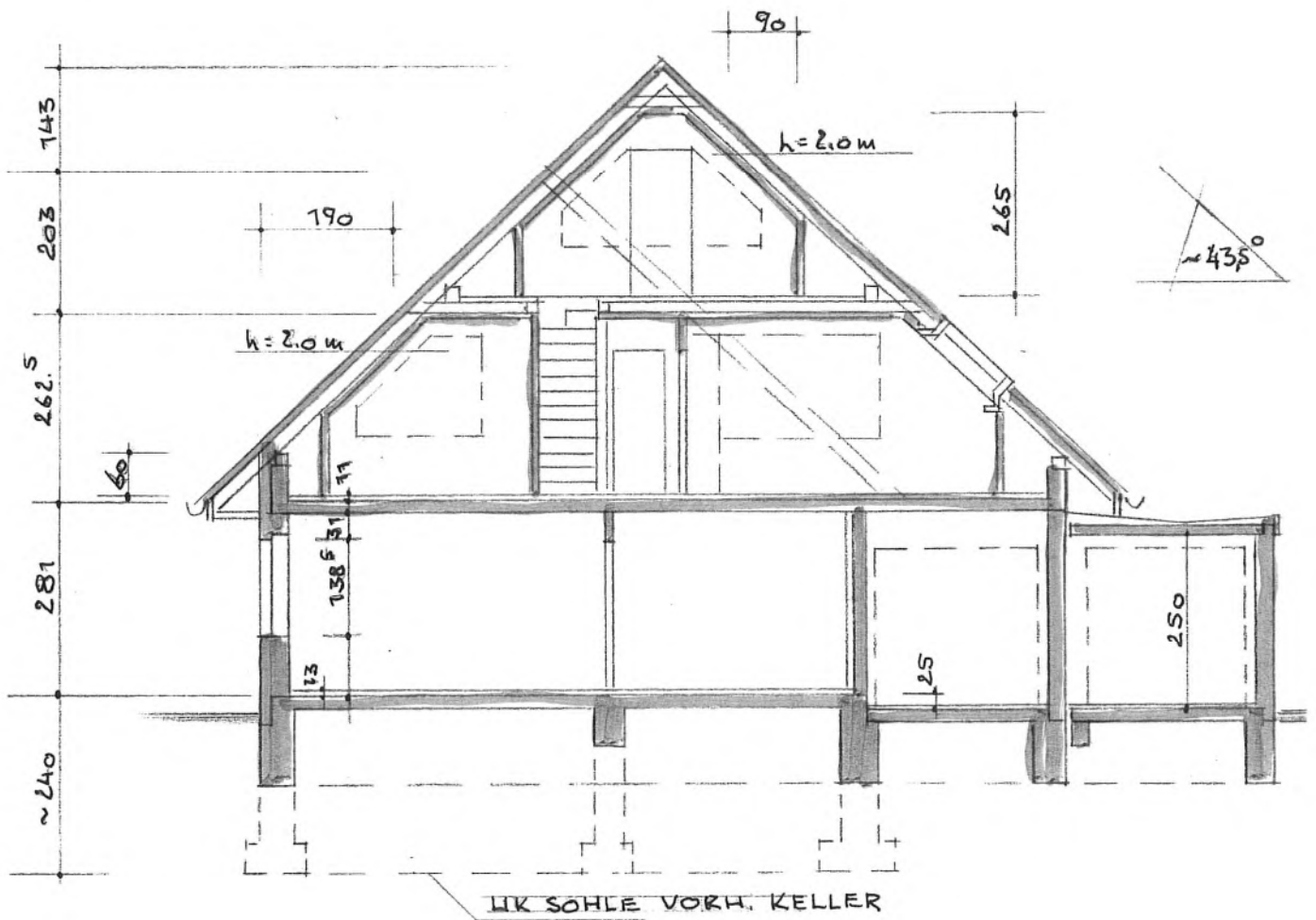
336⁵

11⁵

582

100

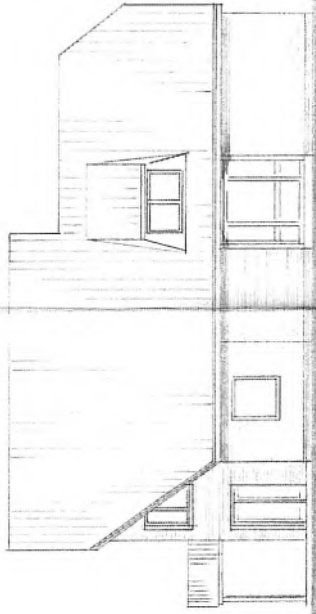
300



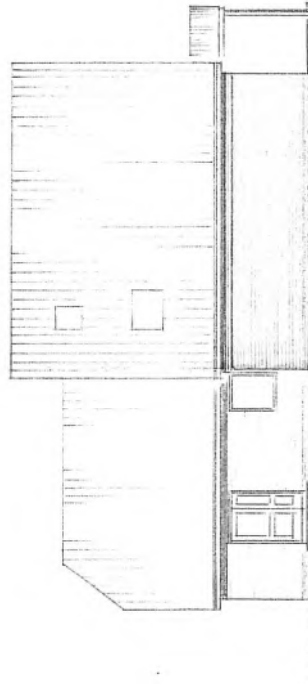
QLIERSCHNITT

832

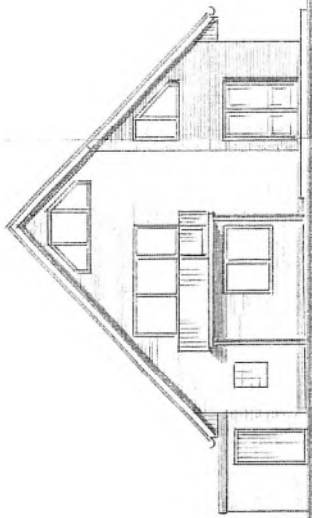
598



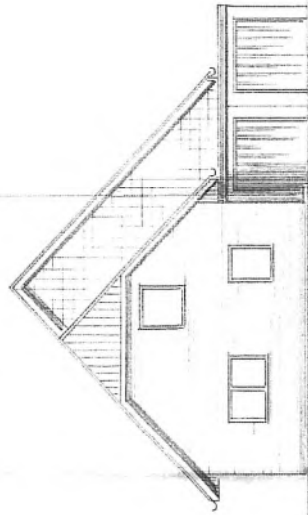
ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON OSTEN (STRASSE)

Gesellschaft
 Kreis Steinburg
 Dord Jandrat

Matrikel 11100		ANBAU ZUR WOHNUNGSERWEITERUNG MIT GARAGE		ANSICHTEN	
Gepr.	Norm			Gepr.	Bl.
Name: DIE SAHERRIN 01.03.1997					

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze <small>Anleitungsbeispiel siehe Rückseite</small>	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gew.¹) bzw. Wirtsch.-R.²) qm
<u>A. Erdgeschoß</u>						
1.	Gäste-WC 3,26 x 1,08 x 0,97				3,42	
2	Küche 4,165 x 2,80 x 0,97	1		11,31		
3.	Diele (3,26 x 4,10 - 3,26 x 1,06 - 1,06 x 1,04 + 0,635 x 0,175) x 0,97				8,65	
4	Wohnzimmer 0,725 x 2,365 + 3,44 x 6,385 + 0,35 x 2,385 + (2,385 + 1,25 /: 2 x 0,60) x 0,97	1	24,84			
5	Schlafzimmer 3,845 x 4,06 x 0,97	1	15,14			
Erdgeschoß gesamt : 63,36 qm		3	39,98	11,31	12,07	
<u>B. Dachgeschoß</u>						
6	Kind 1 (3,85 x 4,12 - 4,12 x 1,00 /: 2) x 0,97	1	13,39			
7	Bad (2,65 x 4,12 - 4,12 x 1,00 /: 2) x 0,97				8,59	
8	Flur 2,62 x 1,06 x 0,97				2,69	
9	Kind 2 (2,385 x 0,35 + 5,08 x 1,49 + 5,01 x 3,92 - 0,435 x 0,36 - 3,92 x 1,00 /: 2 - 2,695 x 1,00 /: 2) x 0,97	1	23,84			
Dachgeschoß gesamt : 48,51 qm		2	37,23	-	11,28	
Gesamt		5	77,21	11,31	23,35	

Baubehörde
17. Juni 92
Der Landrat
des Kreises Stargard
als unsere Bauaufsichtshörerin
in Auftrag

Betr.: Baumaßnahme: ~~Neubau~~ = Umbau - Anbau

Bauvorhaben: Wohnungs-Ant

Bauherr: _____

Bauort: 25569 Kremperheide, Sachsenweg 6

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ¹⁾	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gew. bzw. Wirtsch. R. qm
	<u>Erdgeschoß</u>					
	Eßplatz (4,42 x 5,415 ./ 3,15 x 2,15 x 0,5) x 0,97	1	19,94			
	Schlafzimmer 3,395 x 5,415 x 0,97	1	17,84			
	<u>Dachgeschoß</u>					
	Schlafzimmer (3,365 x 5,415 - 3,15 x 2,15 x 0,5 - 3,85 x 0,9 x 0,5) x 0,97	1	12,71			
	Wohnzimmer (5,415 x 5,82 - $\frac{0,9}{2}$) x 0,97	1	28,21			
	Küche (neuer Teil) 2,78 x 3,0 x 0,97			8,09		
	<u>Spitzboden</u>					
	Spielzimmer 5,49 x (3,80 - $\frac{2 \times 0,9}{2}$) x 0,97	1	15,45			
	Vorraum 2,78 x (2,90 - $\frac{0,9}{2}$) x 0,97				6,61	
		5	94,15	8,09	6,61	
				108,85		
	<u>Nutzfläche Garage</u>					
	2,565 x 5,76 x 0,97					14,34
	2,76 x 5,76 x 0,97					15,42
	5,565 x 2,645 x 0,97					14,28
						44,04

Gesehen
Kreis Steinburg
Der Landrat

Brutto-Rauminhalte nach DIN 277

Anlage 14:
Berechnung Brutto
Rauminhalte 1992

Ansätze	Rauminhalt	2,2	2,3	2,4	insgesamt
Neubau Einfamilienhaus Sachsenweg 2211 Kremperheide					
Kellergeschoß 10,00 x 8,30 x 2,445	202,94	202,94			202,94
Erdgeschoß 10,00 x 8,30 x 2,785	231,16	231,16			231,16
Dachgeschoß 10,00 x 8,30 x 0,50 + (8,30+3,60/: 2 x2,30) x 10,90 + 1,80 x 3,60/:6 x (2x10,00+7,50)	41,50 136,85 29,70		208,05		208,05
					642,15 cbm

17. Juni 92
 im Auftrag *[Signature]*

2217 Kellinghusen, 26.05.92

Brutto-Rauminhalte nach DIN 277

Ansätze	Rauminhalt	2,2	2,3	2,4	insgesamt
Anbau zur Wohnungserweiterung					
25569	Kremperheide, Sachsenweg 6				
<u>Anbau</u>					
(11,30 x 6,0 - 2,30 x 3,30 x 0,5 + 3,0 x 3,0) x (2,81 + 0,25 + 0,19 + 0,60)					275,21
(11,30 x 9,0 - 2,30 x 3,30 x 0,5) x (2,625 - 0,71 + 2,03 + 1,43) x 0,5					263,36
./. (8,30 x 3,0) x (2,625 - 0,71 + 2,03) x 0,5				./.	49,18
				m ³	489,39
<u>Garage</u>					
9,0 x 3,0 x 2,75				m ³	74,25
Krempe, 20. 03. 1999					

Görschen
 Kreis Steinburg
 Der Landrat

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere 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.

Baubeschreibung
(§ 5 BauVorVO)

Hinweis:
Der Vordruck ist
schreibmaschinengerecht.
Zeilenschaltung 2/tech.

1	Bauherr	
2	Lage des Grundstücks Straße, Ort, Flur, Flurstück	Sachsenweg, 2211 Kremperheide Flur : 4, Flurstücke : 40/24 + 76/15
3	Zum Bauantrag vom	26.05.1992
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Neubau Einfamilienhaus

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	vormals Wiese, jetzt 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 checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	gewachsener Boden
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ausreichende Tragfähigkeit, wird vor Baubeginn geprüft
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	
14	Grundwasserstand m unter Terrain	ca. 2,00 m
15	Drainageart	

Gebäude-Rohbau

16	Fundamente	Sohlplatte d = 16 cm
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	30 cm Betonwanne, 1,125 m hoch, 30 cm KSV, MG II / Anstrich Sockelhöhe ca. 25 cm über Gelände

*OK Erdplatte für Boden 60cm über Straßenoberkante gemäß B-Plan

18	Außenwände Erdgeschoß	Wandaufbau	17,5 cm KSV, MG II, 6cm Kerndämmung, 11,5 cm VM z
19		Material und Farbe	Verblendstein Oltmanns Glattform rotbunt NF ✓
20	Außenwände — Obergeschoß	Wandaufbau	
21		Material und Farbe	
22	Außenwände — Obergeschoß	Wandaufbau	
23		Material und Farbe	
24	Außenwände Dachgeschoß (Giebel, Drempe)	Wandaufbau	wie Erdgeschoß, Drempe 17,5 cm Stahlbeton lt. Statik
25		Material und Farbe	wie Erdgeschoß
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände Brandwände		
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	17,5 und 11,5 cm KSV, MG II
28		nicht tragende	10 cm Gasbeton
29	Decken (Gesamtstruktur einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	16 cm Stahlbetondecke gem. Statik 11 cm schwimmender Estrich (6 cm Styropor) Teppichboden oder Fliesen
30		Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	16 cm Betonsohle B 25 mit Bewehrung gem. Statik 4 cm Zementestrich
31		Wohnung(trenn)-decken	16 cm Stahlbetondecke gem. Statik 8 cm schwimmender Estrich (3,5 cm Styropor) Teppichboden oder Fliesen
32		Decken über Durchfahrten	
33		Decken unter Durchfahrten	
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	
35		Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	12 cm alukaschierte Dämmwolle, imprägnierte Schalung 10 mm Rigidcell-Platten 1,00 x 1,50 m, Rauhfaserapete
36	Abseitenwände	10 cm Gasbeton	

37	Dach	Konstruktion	450 Kehlbalkendach mit Krüppelwalm und Gaube ✓
38		Eindeckung (Material, Farbe)	Betonpfanne Taunus plus in antrazith ✓
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Gelände- derausbildung)	Außentrepfen	Podestplatte 1,50 x 1,00, 1 Stufe
40		Kellertrepfen	Harfentreppe Stahlkonstruktion mit Mahagoni-Starkfurnierstufen
41		Geschoßtreppen	wie Kellertreppe
42		Boden- und Spitzboden- treppen	Bodenklapptreppe 3-teilig mit Wärmedämmung 1,20 x 0,60 m
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 u. 4122)	Sperranstrich und Sperrschichten nach DIN
45		Holzschäden (DIN 68800 u.a.)	Imprägnierung nach DIN
46		Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	
47		Brand (DIN 4102)	
48		Blitz (DIN 57185)	Fundamenterder

Gebäude-Ausbau

49	Fenster	Material	Kunststoff weiß
		Konstruktion	Dreh-Kipp
		Verglasung	Isolierverglasung
50	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag)	Treppenraum- abschlußtüren: zum Keller- geschoß	Holztüren aus Mahagonifurnier, Futter und Bekleidung
		zu allg. zugäng- lichen Fluren	wie vor
		zum Dachraum	wie vor

51	noch Türen	Wohnungs- abschlußtüren	Kunststoff weiß
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spüler, Innenentlüftung u.a.)		2 WC's 1 Waschbecken, 1 Waschtisch 1 Dusche, 1 Wanne, 1 Küchenspüle
53	Abstellraum (Lage, Größe in m²)	innerhalb der Wohnung	Kellerräume
54		außerhalb der Wohnung	
55	Gemeinschafts- räume (Größe in m²)	Waschküche(n)	
		Trockenraum (-räume)	
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m²)		Kellerräume
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		

Bauführungsbescheid u. g. erteilt
 dieses, den 17. Juni 92
 Der Landrat
 des Kreises Steinburg
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrage

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

58	Straßeneinfriedung	ortsübliche Bepflanzung bzw. Zaun
59	Seitliche u. hintere Einfriedung	wie vor
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	1
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Pflaster oder Betonplatten
62	Anlagen für Abfälle	<i>säcke</i> Mülltonne gem. Satzung des Kreises Steinburg
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m²)	Garten

64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Kellinghusen, 26.05.92	2217 Kellinghusen, 26.05.92
	Ort, Datum	Ort, Datum
	Unterschrift des Entwurfsverfassers	Unterschrift des Bauvorlageberechtigten

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere 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.

Baubeschreibung
(§ 5 BauVorVO)

1	Bauherr	
2	Lage des Grundstücks Straße, Ort, Flur, Flurstück	Sachsenweg 6, 25569 Kremperheide Flur 4, Fl.Stück 40/40
3	Zum Bauantrag vom	20. 03. 1999
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Anbau zur Wohnungserweiterung mit Garage

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Garten, zum Teil Carport
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 checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	Sandboden
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	nach statischer Berechnung
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	nicht erforderlich
14	Grundwasserstand m unter Terrain	ca. 1,5 m
15	Drainageart	

Gebäude-Rohbau

16	Fundamente	Streifenfundamente in B 25 lt. Statik im Anschlußbereich am vorh. Gebäude bis auf Höhe der Kellersohle gegründet.
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	Sockelhöhe entsprechend vorh. Gebäude, ca. 35 cm über Gelände

Hinweis:
Der Vordruck ist
schreibmaschinengerecht.
Zeilenschaltung 2fach.

37	Dach	Konstruktion	Kehlbalkendach lt. Statik Gitterfolie, Lattung auf Konterlattung
38		Eindeckung (Material, Farbe)	Beton-Dachpfannen, dunkelgrau, wie auf dem bestehenden Dach
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Gelände- derausbildung)	Außentreppen	
40		Kellertreppen	vorhanden in bestehendem Gebäude
41		Geschoßtreppen	vorhanden in bestehendem Gebäude
42		Boden- und Spitzboden- treppen	feste Treppe in Holz
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	doppelte Folien-Zwischenlage
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 u. 4122)	
45		Holzschäden (DIN 68800 u.a.)	Imprägnierung des gesamten verbauten Holzes 2-fach auf Salzbasis
46		Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	
47		Brand (DIN 4102)	
48		Blitz (DIN 57135)	

Gebäude-Ausbau

49	Fenster	Material	Kunststoff weiß
		Konstruktion	Drehkipp
		Verglasung	Wärmeschutzglas
50	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag)	Treppenraum- abschlußtüren:	
		zum Keller- geschoß	
		zu allg. zugäng- lichen Fluren	
		zum Dachraum	

CityBasics

25569 Kremperheide, Sachsenweg 6



Basics - Landkreis (Gemeinde)

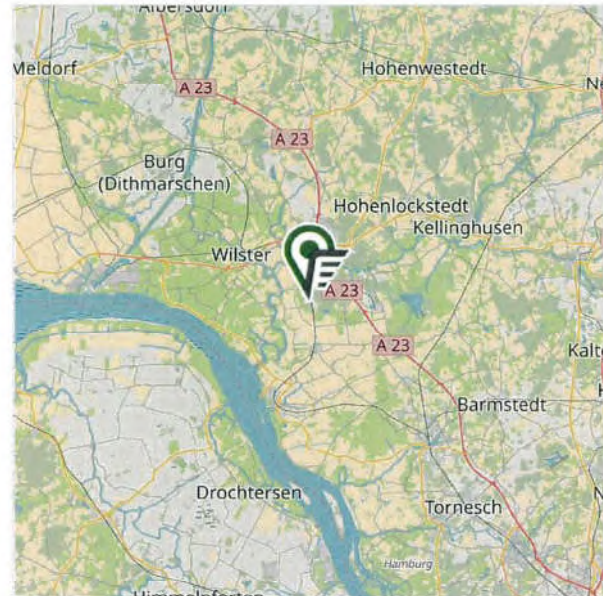
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (2.293)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25569
Gemeindeschlüssel	01061056

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

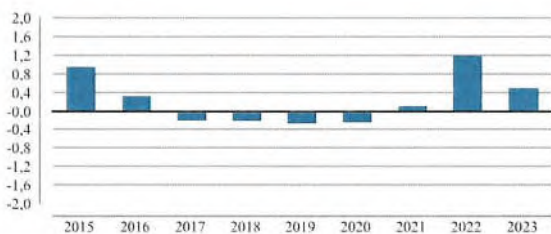
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

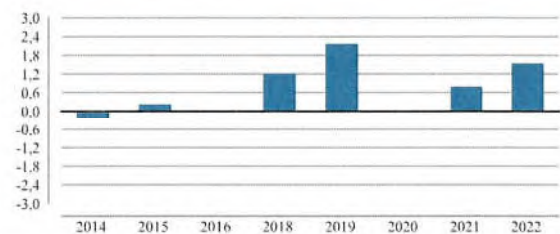
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



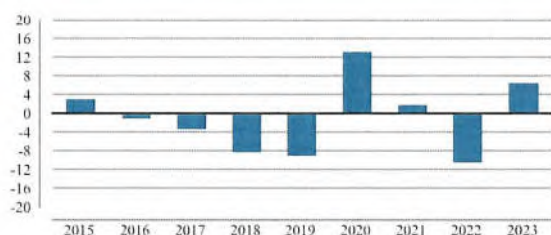
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



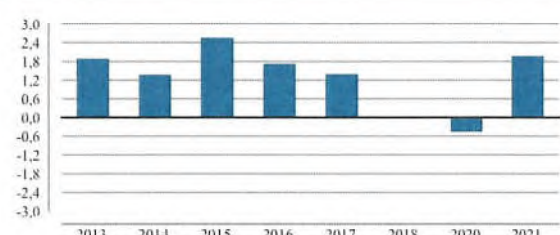
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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



10.

Abgeböschter Außenbereich



11.

Gartenhaus



12.

dito



13.

Gartenhaus Innenbereich



14.

Blick von dem Gartenhaus zur Terrasse



15.

ehemaliges Wohnzimmer



16.

ehemalige Küche



17.

dito



18.

kleines Bad im Erdgeschoss



19. dito



20. dito



21. Treppe zum DG u. Keller



22.

Besprechungsraum im Kellerbereich



23.

Heizungsanlage



24.

Technik



25.

Badezimmer im Dachgeschoss



26.

Küche im Dachgeschoss



27.

Raum im Spitzboden



28.

dito