



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 Nebengebäuden
Unterstraße 9, 25551 Winseldorf



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 6/24
Ortstermin	22.07.2024
Bewertungstichtag	22.07.2024
Erstellungstag	20.08.2024
Verkehrswert	180.000,00 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.....	11
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1.	Flächen und Maße	12
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	14
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	15
14.1.	Bodenwertermittlung	17
14.2.	Restnutzungsdauer	19
15.	Ertragswertverfahren.....	19
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	19
15.2.	Liegenschaftszinssatz	20
15.3.	Barwertfaktor.....	20
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	21
15.5.	Ertragswertberechnung	22
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	22
16.	Sachwertverfahren nach NHK 2010	23
16.1.	Gebäudesachwertermittlung.....	24
16.2.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	24
16.3.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte	24
16.4.	Marktanpassung Sachwertverfahren.....	25
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
17.1.	Angepasster Ertragswert.....	27
17.2.	Angepasster Sachwert	27
18.	Verkehrswert (Marktwert)	27

Fotos 28-32

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 mit Werkstatt
4. Grundriss und Ansicht Wohnhaus
5. Grundriss und Schnitt Wohnhaus
6. Grundriss Werkstatt
7. Ansichten Werkstatt
8. Nutzflächenberechnung Werkstatt
9. Wohnflächenberechnung Anbau
10. Berechnung GRZ und GFZ
11. Berechnung des umbauten Raumes
12. Berechnung des umbauten Raumes Anbau
13. Baubeschreibung Anbau (2 Seiten)
14. Baubeschreibung Nutzungsänderung und Umbau (4 Seiten)
15. City Basics Winseldorf

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	32
Anzahl der Fotos	13

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 29.05.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Winseldorf Blatt 164 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Eigentum zu ermitteln.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, eine Werkstatt und ein weiteres Nebengebäude. Das Baujahr des Einfamilienhauses ist nicht bekannt, jedoch wurde 1938 der Einbau einer Autogarage innerhalb des Gebäudes baugenehmigt. Die seinerzeitige Bauweise mit Reetdach und Fachwerk lässt auf ein Baualter größer 100 Jahre schließen. Ein Anbau als Seitenflügel wurde 1959 genehmigt. Für ein weiteres Nebengebäude wurde eine Nutzungsänderung zur Werkstatt 1998 genehmigt. Für das zweite Nebengebäude liegen keinerlei Angaben vor.

Der Eigentümer hat einer Innenbesichtigung nicht zugestimmt und das Betreten des Grundstückes untersagt, weshalb die Bewertung nur nach äußerem Eindruck erfolgt.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer	1.	
	2.	
	in Erbengemeinschaft	
Auftragsdatum	26.06.2024	
Auftragseingang	01.07.2024	
1. Besuchsankündigung	02.07.2024	für 22.07.2024
	Der Eigentümer teilte schriftlich mit, dass er einer Besichtigung nicht zustimmt.	
Besichtigungsdatum	22.07.2024	
Bewertungsstichtag	22.07.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung	
	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck. Das Grundstück durfte nicht betreten werden.	

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.

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. In diesen Fällen wird in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung des Objektes unterstellt, insofern der äußere Eindruck diesen Zustand vermittelt. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird vom Sachverständigen in der nachfolgenden Bewertung nicht vorgenommen, denn dieser könnte nur willkürlich geraten werden und ist der Höhe nach nicht zu begründen, darauf wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilien ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Winseldorf			Blatt	164
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	
1		Winseldorf	008	45/1	Gebäude- und Freifläche, Unterstraße 9	1.809	

Erste Abteilung

Eigentümer

- 1.
- 2.

in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 6/24); eingetragen am 26.04.2024.

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

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.

Angaben gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Itzehoe-Land, vom 30.07.2024.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge
Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Itzehoe-Land, , vom 20.08.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig.
Darüber hinaus werden keine Straßenausbaubeiträge erhoben, da hierzu keine Satzung besteht.

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 08.07.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

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

Einstufung
Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 29.07.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein
Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen 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).
Auskunft	<p>Am 05.07.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.</p> <p>Am 25.07.2024 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Untere Abfallbehörde, schriftlich mit:</p> <p>Die im Betreff genannte Standortadresse befindet sich im sogenannten Prüfverzeichnis P1, d.h. es liegen Hinweise auf eine mögliche umweltrelevante Nutzung vor, deren Bewertung durch die untere Bodenschutzbehörde jedoch noch nicht abgeschlossen ist.</p>
Beurteilung	Da die Bewertung der unteren Bodenschutzbehörde noch nicht abgeschlossen ist, kann auch keine wertrelevante Berücksichtigung dieser Eintragung erfolgen. Es würde sich um eine Spekulation handeln. Sollte durch die Bodenschutzbehörde eine finale Prüfung erfolgen, könnte sich dies wertrelevant auswirken.

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	Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort

bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Steinburg	
Ort und Einwohner	Winseldorf, ca. 320 Einwohner	
Ortsbeschreibung	Winseldorf ist eine kleine Gemeinde im Kreis Steinburg, im südwestlichen Schleswig-Holstein. Die Gemeinde liegt idyllisch zwischen Itzehoe und der Stadt Hohenlockstedt, etwa 10 Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Itzehoe. Das Landschaftsbild ist geprägt von weitläufigen Wiesen und Feldern sowie kleinen Waldgebieten, die den ländlichen Charme unterstreichen. Die ruhige Lage und die ländliche Idylle machen Winseldorf zu einem attraktiven Wohnort für diejenigen, die das Leben auf dem Land schätzen.	
Verkehrsanbindungen	Winseldorf ist über die nahegelegene Bundesstraße B 206 gut mit dem regionalen Straßennetz verbunden. Die Autobahn A 23, die von Heide nach Hamburg führt, ist über die Auffahrten in Itzehoe oder Hohenfelde in etwa 15 Minuten erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Itzehoe, mit Fernverkehrsverbindungen in Richtung Hamburg und Westerland (Sylt).	
Entfernungen mit KFZ ³	Itzehoe	8 km
	Hohenlockstedt	4 km
	Elmshorn	38 km
	Pinneberg	45 km
	Norderstedt	57 km
	HH-Innenstadt	65 km
	Kiel	64 km

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

ÖPNV	Winseldorf ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen, wird jedoch von regionalen Buslinien angefahren, die Verbindungen nach Itzehoe und den umliegenden Gemeinden bieten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich zentral im Ort und ermöglicht den Zugang zu den weiterführenden Verkehrsanbindungen in Itzehoe.
Wirtschaft	Winseldorf ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Ort selbst gibt es einige kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Die Nähe zu Itzehoe ermöglicht es den Bewohnern, die wirtschaftlichen und beruflichen Möglichkeiten der größeren Kreisstadt zu nutzen.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße dörflichen Charakters in der kleinen Gemeinde Winseldorf.
Schulen	Winseldorf verfügt über keine eigenen Schulen. Die nächstgelegenen allgemeinbildenden Schulen, darunter Grundschulen, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien, befinden sich in den Nachbargemeinden wie Hohenlockstedt und Itzehoe. Das Regionale Berufsbildungszentrum in Itzehoe bietet weiterführende Bildungsgänge.
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind in Winseldorf selbst begrenzt, jedoch bietet Itzehoe, nur wenige Kilometer entfernt, ein umfassendes Angebot an Geschäften, Supermärkten und anderen Versorgungseinrichtungen.
Freizeit	Die Region um Winseldorf bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Wanderungen oder Fahrradtouren durch die ländliche Umgebung und Besuche der nahegelegenen Naturschutzgebiete sind beliebte Aktivitäten.
Naherholung	Die Umgebung von Winseldorf eignet sich hervorragend zur Naherholung. Die Störauen und der Naturpark Aukrug sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerlebnissen ein.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Ungleichmäßig geschnittenes Grundstück mit zwei Straßenanbindungen</p> <p>Das Wohnhaus befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich. Das Grundstück ist sowohl an die Unterstraße als auch an die Oberstraße angebunden. Die Zufahrt erfolgt von Westen. Der Garten ist überwiegend nach Osten ausgerichtet. Die Werkstatt befindet sich im Nordwesten und das Nebengebäude sowie das Gartenhaus im Nordosten des Grundstückes. Die Gebäude sind in der Flurkarte nicht eingezeichnet, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass sie katasteramtlich noch nicht eingemessen sind.</p>
Erschließung	<p>Die Unterstraße ist ca. 5 m breit und asphaltiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft ein Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p> <p>Rückwärtig befindet sich die Oberstraße. Diese ist ca. 5 m breit und asphaltiert. Gegenüber verläuft ein schmaler Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Eine Laterne befindet sich unmittelbar am Grundstücksende.</p> <p>Südlich entlang des Grundstückes verläuft ein öffentlicher Geh- und Fahrradweg, welcher die Unterstraße mit der Oberstraße verbindet.</p>

Anschlüsse	Hierzu können aufgrund fehlender Unterlagen und der Außenbesichtigung keine Angaben getätigt werden.
Befestigungen	Teilflächen aus Kleingranit, rückwärtig Terrasse aus Gehwegplatten, Weg zum Hauseingang in Grauerbundsteinpflastern
Umfriedungen	Maschendrahtzaun, zur Unterstraße Buchenhecke
Gartenanlage	Rückwärtig Rasen, einige Büsche und Sträucher, Apfelbaum, Kiefer
Vorgartenbereich	Im Vorgartenbereich lagert erheblich Material und Unrat, u.a. alte Waschmaschinen, Motoren, 4 PKW, Anhänger, Gabelstapler, Aufsitzmäher, Bauwagen, Heizkörper etc.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das ursprüngliche Wohngebäude wurde vor 1938 erbaut. Ein genaues Baujahr des Einfamilienhauses ist jedoch nicht bekannt. Aufgrund der Bauweise als Fachwerkhaus mit Reeteindeckung wird das Alter auf über 100 Jahre geschätzt. Es wurde nicht unterkellert und eingeschossig, vermutlich mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, in Massivbauweise errichtet. 1959 erfolgte ein Anbau. Dieser wurde nicht unterkellert und eingeschossig, vermutlich mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, in Massivbauweise hergestellt.	
	Die Innenräume können aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht beschrieben werden.	
Baujahr/Baugenehmigungen	03.03.1938	BG Einbau einer Autogarage
	11.09.1959	BG Errichtung eines Anbaus
	22.05.1998	BG Nutzungsänderung zur Werkstatt
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt. Auf dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist ersichtlich, dass das Einfamilienhaus mit dem Anbau eingemessen ist. Jedoch sind sämtliche Nebengebäude katasteramtlich nicht erfasst.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<p><u>Bruttogrundflächen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-----------	--

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nur für den Anbau vor. Ein Flächenaufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erdgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist nicht bekannt, welche Gebäudeteile im Erdgeschoss tatsächlich wohnwirtschaftlich genutzt werden. Es wird daher unterstellt, dass die übrigen Räumlichkeiten nicht mehr als Ställe oder Ähnliches genutzt werden, sondern zu Wohnzwecken, bis auf die integrierte Autogarage. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um eine Annahme handelt und keine Garantie für die Größenangabe und Raumnutzungen durch den Sachverständigen erfolgen kann. Aus den Unterlagen der Bauakte geht nicht hervor, ob ein Ausbau des Dachgeschosses stattgefunden hat. Auch über die Außenbesichtigung konnte dies nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.

Wohnfläche	Hauptgebäude	(10,50 x 18,50 - 3,48 x 8,86) x 0,8	=	130,74 m ²
	Anbau EG	7,00 x 4,50 x 0,8	=	<u>26,31 m²</u>
	Wohnfläche gesamt			<u>157,05 m²</u>
Nutzfläche	Werkstatt			73,61 m ²
	Garage			26,52 m ²
Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	10,50 x 18,50 + 4,50 x 7,00	=	225,75 m ²
	Dachgeschoss	10,50 x 18,50 + 4,50 x 7,00	=	<u>225,75 m²</u>
	BGF Wohnhaus			<u>451,50 m²</u>
	Werkstatt	10,00 x 8,70 - 3,00 x 3,05	=	77,85 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung liegt lediglich für den Anbau und die Werkstatt vor (Anlagen 13 und 14). Darüber hinaus konnte das Grundstück nicht betreten werden, weshalb nur eine äußerliche Beschreibung erfolgt.
Fassade	Fachwerk, Rotklinker, Giebeldreiecke Holzverschalt, rückwärtig von Fensteroberkante bis zur Dachunterkante senkrechte, grün weiße Holzdeckelschalung
Dach/Dachdeckung	Satteldach, zum Garten hin abgewalmt, Wellzementfaserplatteneindeckung In einer älteren Baubeschreibung ist bereits diese Dacheindeckung erwähnt, sie macht auch einen älteren Eindruck, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass sie asbesthaltig ist.
Haustür	Klönschnacktür zur Straße, seitlich davon einfache Holzsprossenfenster
Fenster	Überwiegend Holzsprossenfenster (möglicherweise auch einfachverglast)
Garage	Integriert im Wohnhaus
Werkstatt	Holzständerwerk, Vormauerziegel, optisch am Wohnhaus angepasst mit Fachwerk, Holzschalung, flachgeneigtes Dach vermutlich mit Trapezblecheindeckung
Nebengebäude 2	Holzständerwerk, Vormauerziegel, optisch am Wohnhaus angepasst mit Fachwerk, Fachwerk, flachgeneigtes Satteldach, Trapezblecheindeckung
Gartenhaus	Holzkonstruktion, ca. 4,00 m ² - ohne Zeitwert

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Aufgrund der nicht durchgeführten, näheren Besichtigung und auch der nicht erfolgten Innenbesichtigung, können keine Angaben zu Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen getätigt werden. Die erhebliche Ansammlung von Material und Unrat könnte darauf hinweisen, dass sich der Zustand innen fortsetzt. Das Gebäude ist von seiner Bauart als Fachwerkhaus mit der roten Außenmauerung optisch ansprechend. Zu empfehlen ist eine Dachsanierung, da Wellzementfaserplatten verbaut sind, welche ggf. auch asbesthaltig sein könnten.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Das Grundstück wurde nicht betreten.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Dörflicher Charakter in ruhiger Gemeindestraße mit sehr wenig Verkehrsaufkommen, überwiegend von Anliegern. Im Umfeld der Oberstraße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart und Baualtersklasse. Im Umfeld der Unterstraße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser und Resthöfe.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Kosten für die Räumung einstellen und vermutlich auch auf eine Gebäudesanierung.
Drittverwendung /Marktchancen	Grundsätzlich besteht Nachfrage nach Einfamilienhäusern, weil viele Familien den Wunsch nach einem Eigenheim hegen. Aufgrund der ruhigen, dörflichen Lage und der Bauweise des Einfamilienhauses und den zusätzlichen Angeboten an Nebenflächen durch die weiteren Gebäude, werden Liebhaber angesprochen, die sich hier verwirklichen können.

Durch Investitionen und Eigenleistungen kann das optisch ansprechende Gebäude sicherlich noch längere Zeit erhalten bleiben.

Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen aufgrund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁴ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.

Aufgrund des Alters und der optisch ansprechenden Bauweise sowie der Lage wird die Veräußerbarkeit derzeit für dieses Objekt als durchschnittlich eingestuft.

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 Wertermittlungsstichtag stehen.

⁴ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

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

Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden.

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Winseldorf
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	114BW034
Bodenrichtwert	60 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 1.809 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 = $7,492 \times \text{BRW}^{-3072}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
800 m ²	60 €/m ²	1.809 m ²	47 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			47,00 €	bereits größenangepasst
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	22.07.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	1,000	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			47,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	1.809	85.023,00 €	

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.

Es ist nicht genau bekannt, wann das Bewertungsobjekt fertiggestellt wurde. In der Bauakte befindet sich eine Baugenehmigung für den Einbau einer Autogarage im Wohngebäude. Dies lässt darauf hindeuten, dass das Hauptgebäude vor 1938 errichtet worden ist. Der Anbau wurde ca. 1959 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wäre die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Hauptgebäude rechnerisch überschritten. Das Objekt macht äußerlich einen soliden Eindruck. Aus diesem Grund wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von: 20 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 eine Berechnungsmethode zur Ermittlung der durchschnittlichen Wohnmiete angegeben. Hierbei wird aus den unterschiedlichen Teilbereichen Lage, Zustand und Baujahr ein Mittelwert zur Wohnmiete gebildet.

Beispiel zur Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnmiete (Mittelwert):

Wohnung, 70 m² WF, Itzehoe, gute Lage, (fiktives) Baujahr 1990, guter Gebäudezustand

Lage	+	Zustand	+	Baujahr	=	Wohnmiete
6,85 €/m ²		7,35 €/m ²		7,15 €/m ²		ca. 7,10 €/m ²

Bei Einfamilienhäusern (EFH/DHH/RMH/REH) kann ein Zuschlag auf die durchschnittliche Wohnmiete von 5 – 10 % berücksichtigt werden.

Für diese Immobilie werden folgende Berechnungsgrundlagen angewendet:

Lage:	5,05 €/m ²
Zustand:	4,90 €/m ²
Baujahr:	4,80 €/m ²
Wohnmiete:	4,92 €/m ² x 1,05 (Korrekturfaktor Einfamilienhaus) = rd. 5,17 €/m ²

Innerhalb dieser Wertermittlung wird eine marktgerechte Miete angehalten in Höhe von: 5,00 €/m²

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsumiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

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

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

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 254 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2014 - 2023 zu:	3,3% (RND 50 Jahre - 146 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2019 – 2023 zu:	2,9% (RND 50 Jahre – 92 Kauffälle)
und im Jahr 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 60 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 1,20 bezogen auf den Mittelwert 2019 - 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: 2,9 % x 1,20 = rd. 3,5 %

Dieser Liegenschaftszinssatz wird als marktgerecht angesehen und dementsprechend für die weiteren Berechnungen angewandt.

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 %	3,50
Restnutzungsdauer in Jahren	20
Barwertfaktor	14,21

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	344 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH 45 € jährlich je Garage
Instandhaltungskosten	13,50 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 102 € jährlich je Garage
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	157	5,00	785,00	
Nebengebäude	pauschal		250,00	
	157		1.035,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				12.420,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,50 €	/m ²	2.119,50 €	
Instandhalt.kosten Garage	102,00 €	Stück	102,00 €	
Verwaltungskosten	344,00 €	Stück	344,00 €	
Verwaltungskosten Garage	45,00 €	Stück	45,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		248,40 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,02%	2.858,90 €
vorläufiger Jahresreinertrag				9.561,10 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				9.561,10 €
Liegenschaftzinssatz		3,5 %		
Bodenwert(anteil)			85.023,00 €	
./.. Bodenwertverzinsung				2.975,81 €
Gebäudeertragsanteil				6.585,29 €
x Barwertfaktor			14,21	93.576,97 €
+ Bodenwert				85.023,00 €
vorläufiger Ertragswert				178.599,97 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. 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 Wertermittlungsstichtag.

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:

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

Grundsätzlich erfolgt nach der Klassifizierung der Gebäudeart eine Bewertung des Ausstattungsstandards. Das Grundstück konnte nicht betreten werden, weshalb auch keine Bewertung des Ausstattungsstandards erfolgen kann. Das Grundstück sowie das Wohnhaus konnten nicht betreten werden. Aufgrund des äußeren Eindrucks, des Alters und der Bauweise wird von einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard (Standardstufe 2 bis 3) ausgegangen. Die Kostenkennwerte je Standardstufe betragen:

Standardstufe 2: 650 €/m² BGF

Standardstufe 3: 745 €/m² BGF

Es ist markgerecht, hierbei das arithmetische Mittel zugrunde zu legen und auf volle 5 € aufzurunden:

$$(650 + 745) / 2 = \text{rd. } 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

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

16.1. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Bemerkungen
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	20	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	75	
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	700	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 2. Qu./2024	Faktor	1,827	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.279	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	452	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	578.108	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-433.581	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	144.527	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Werkstatt	€	2.500	
Nebengebäude	€	2.500	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	149.527	

16.2. 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 €

16.3. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	85.023,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	149.527,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	239.550,00 €

16.4. 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 Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Einfamilienhäuser

Auswertungszeitraum	2019 - 2023
Bodenwertniveau ca.	65 €/m ²
Sachwertspanne	225.000 – 250.000 €
Sachwertfaktorspanne ca.	1,02 – 1,01

Es handelt sich um ein älteres Haus in ländlicher Lage von dem auszugehen ist, dass es aus technischer und energetischer Sicht sanierungsbedürftig ist. Von außen sind ältere Bauteile zu erkennen, wie zum Beispiel die Dacheindeckung und Fenster. Gerade ältere Objekte verzeichneten während der letzten 2 Jahre deutliche Preisabschläge, weil Käufer hohe Kosten für energetische Sanierungen in der Regel bevorzugen. Der Marktabschlag hierfür sachgerecht angehalten zu 22 %. Dies entspricht hier ca. einer Sachwertfaktoranpassung um 0,22 Punkte.

Gewählter Sachwertfaktor: 0,80

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
239.550,00 €	x	0,80	=	191.640,00 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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.

Das Grundstück konnte nicht betreten werden, eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden, weshalb keine Angaben darüber getroffen werden können, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen, baualtersgerechten Zustand zu versetzen. Außerdem ist nicht bekannt, ob Mängel, Schäden oder Instandhaltungsanstauungen vorliegen.

Das Material und der Unrat, welcher sich auf dem Grundstück befindet, müssen entfernt werden. Weil nicht davon auszugehen ist, dass eine geräumte Übergabe erfolgt, müssen Kosten für die Entsorgung und Abfuhr einkalkuliert werden. Angebote hierzu wurden nicht eingeholt, da es den Umfang dieses Gutachtens übersteigen würde. Der Abzugsbetrag wird somit erfahrungsgemäß angesetzt und beläuft sich auf eine Höhe von:
10.000,00 €

Weil es nicht bekannt ist, ob Mängel oder Schäden sowie Instandhaltungsanstauungen vorliegen, können keine Kosten hierfür angesetzt werden. Es würde sich um eine reine Spekulation handeln, weshalb an dieser Stelle keine weiteren Abzüge vorgenommen werden.

Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilien ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	178.600,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	168.600,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	191.640,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	181.640,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

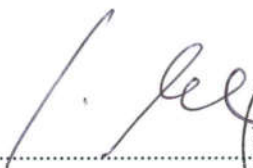
Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Winseldorf Blatt 164, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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:

180.000,00 €

(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)



Torsten Kühl

Uetersen, 20.08.2024 tk/ps





1.

Südwestansicht – Unterstraße



2.

Westansicht



3.

Dito



4.

Südostansicht



5.

Dito



6.

Seitenansicht vom Durchgang



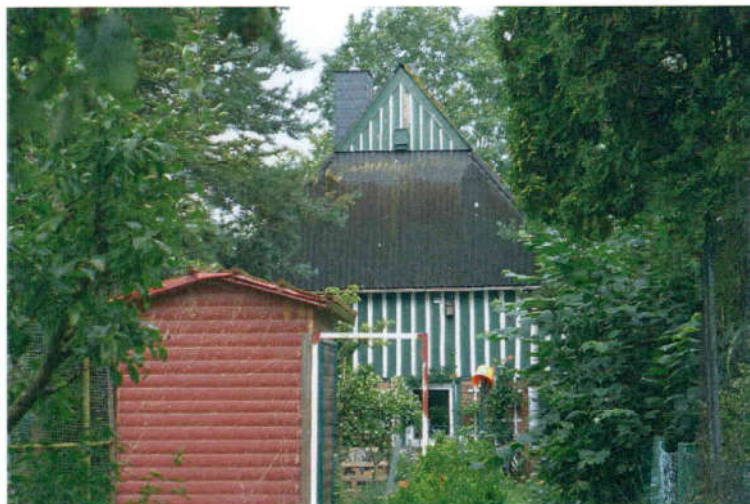
7.

Garten



8.

Ostansicht – Oberstraße



9.

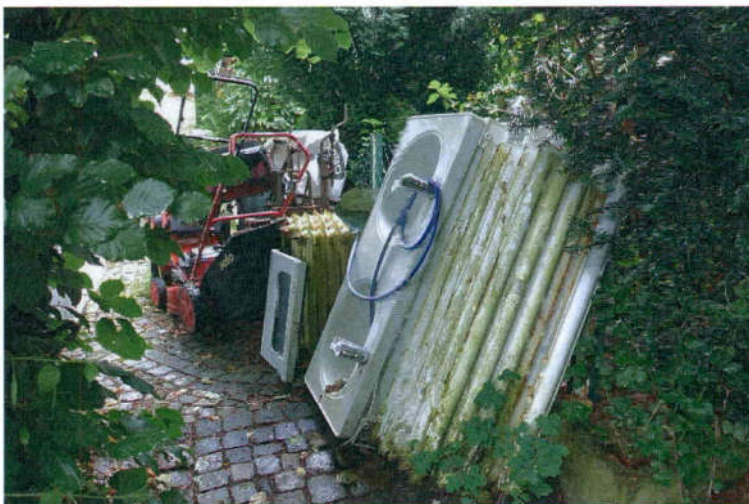
Dito



10. Gartenzugang von Oberstraße



11. Nebengebäude



12. Altes Baumaterial



13.

E-Geräte etc.

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25551 W inseldorf, Unterstr. 9



20.08.2024 | 02862783 | © GeoContent GmbH

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



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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



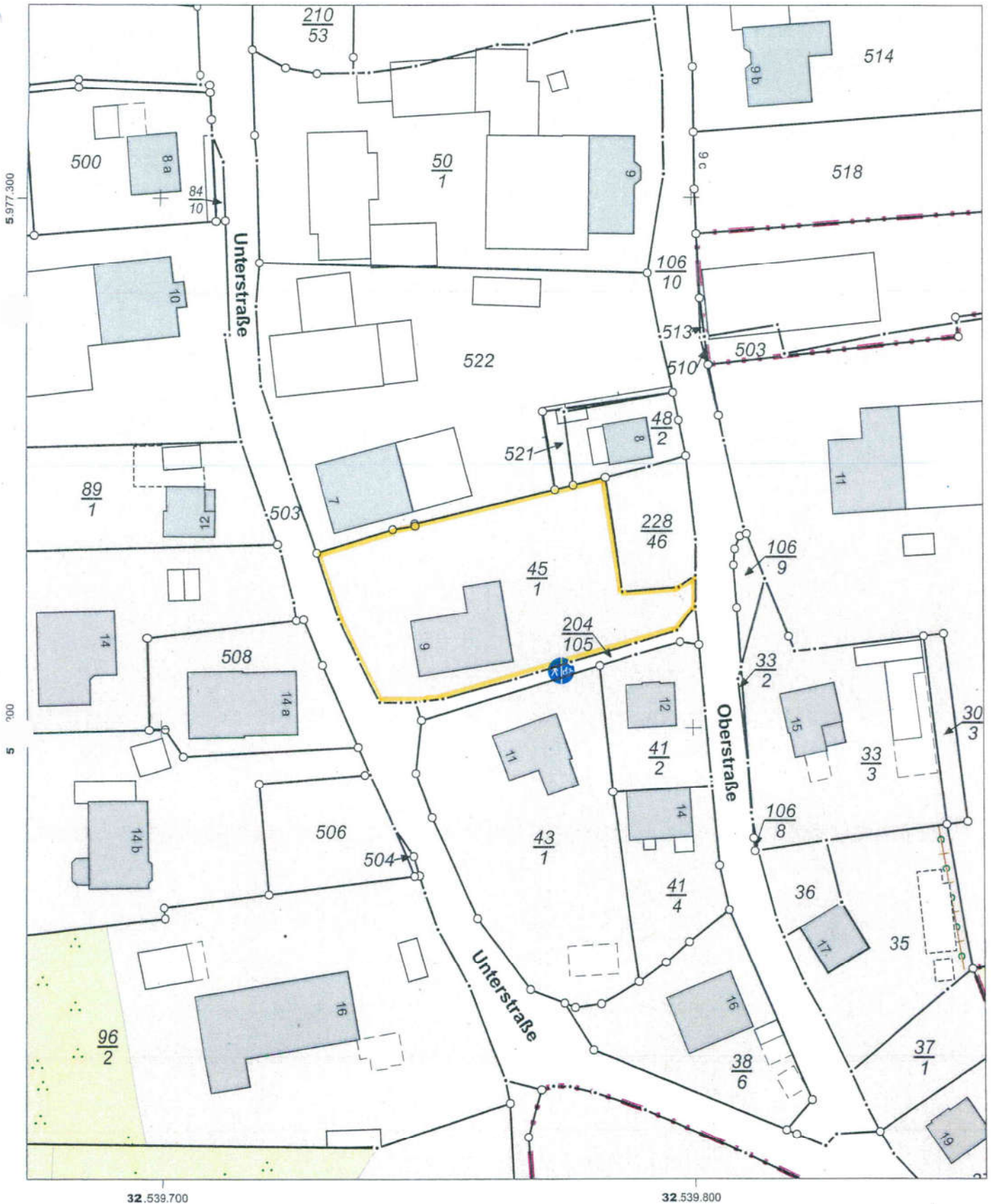
Erstellt am 21.05.2024

Flurstück: 45/1
Flur: 8
Gemarkung: Winseldorf

Gemeinde: Winseldorf
Kreis: Steinburg

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

E-Mail: Poststelle-



32.539.700

32.539.800

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).



124



F=1809m²

Unterstraße

107/5
Bauaufsichtsbehörden sind genehmigt
Beschluss, den 22. Mai 1999
Kreis Steinburg
Der Landrat
als unsere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage

Bauvorhaben: **Nutzungsänderung zur Werkstatt**

Bauort: 25551 Winseldorf, Unterstr. 9

Planinhalt: **Lageplan** M.: 1 : 500

Planung:

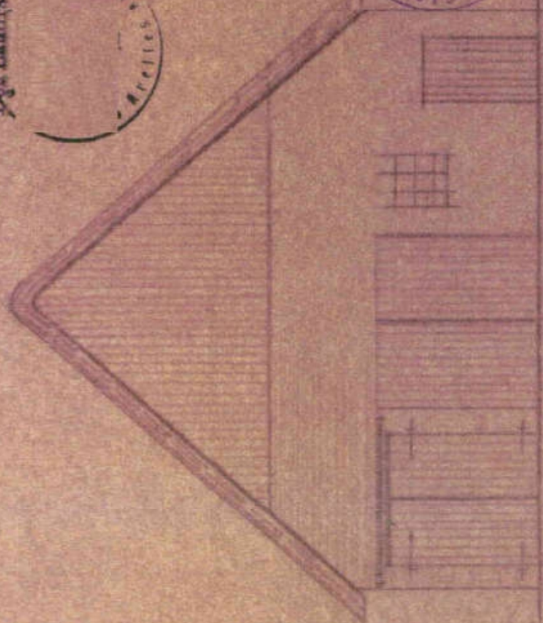
Bauherr:

Gemeinde : Winseldorf
Gemarkung : Winseldorf
Flur : 8
Flurstück : 45/1

EINBAU EINER AUTOGARAGE

FÜR

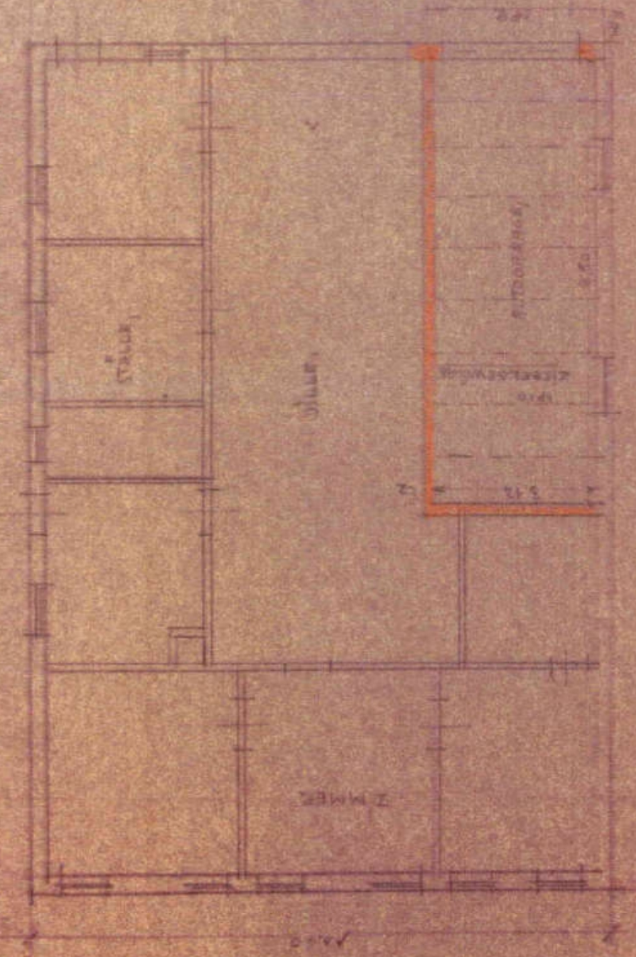
bestellt durch Hauschein Nr. 660
vom 3. 3. 1938
Dga Landrat



Geprüft
Davob. von 2. März 1938
Der A. Stadtkommissar

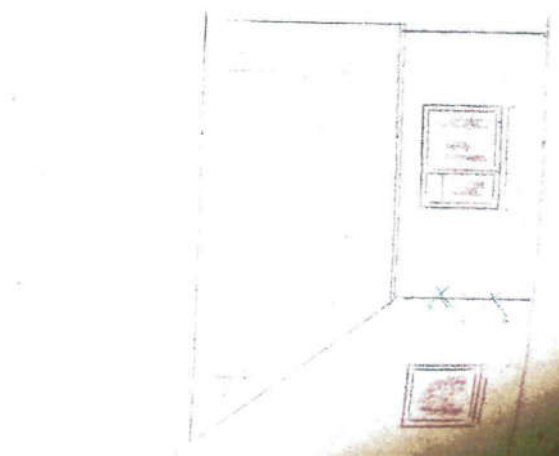
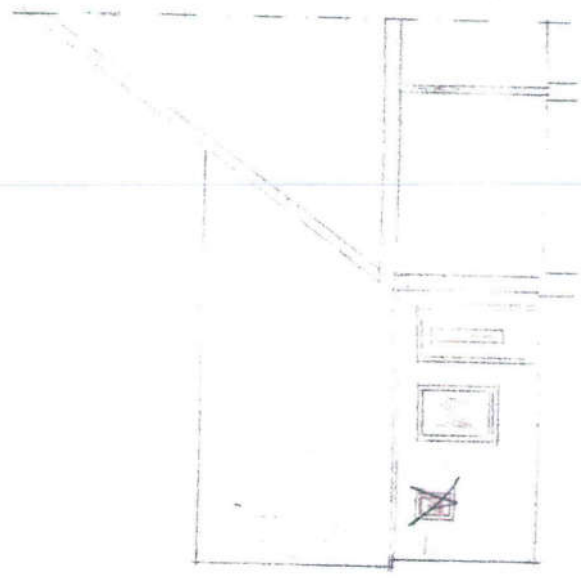
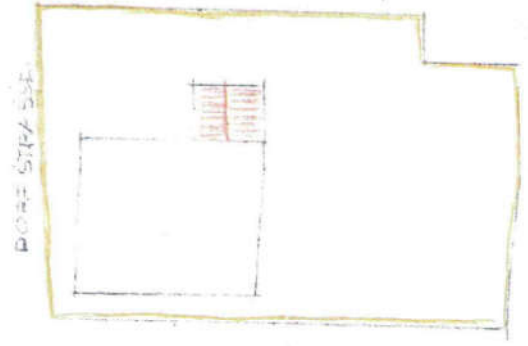
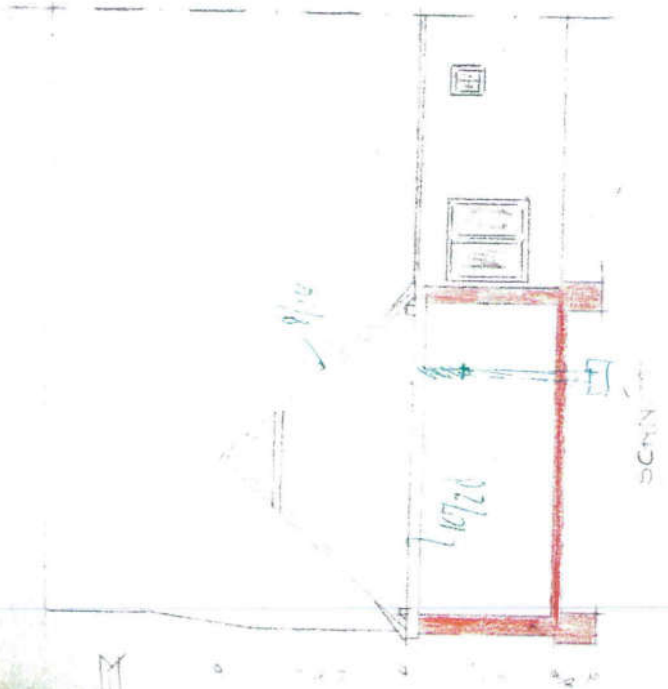
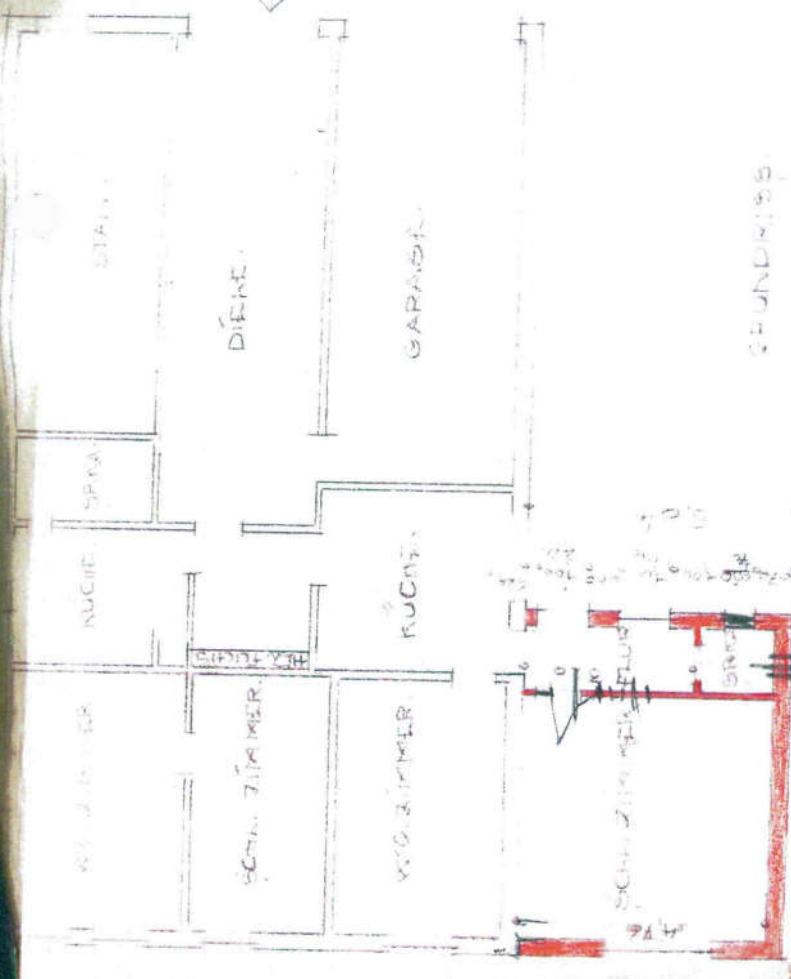
ANSICHT

Blatt 38



GEZEIGT

Anlage 4
Grundriss und Ansicht
Wohnhaus



**Nutzungsänderung
zur Werkstatt**

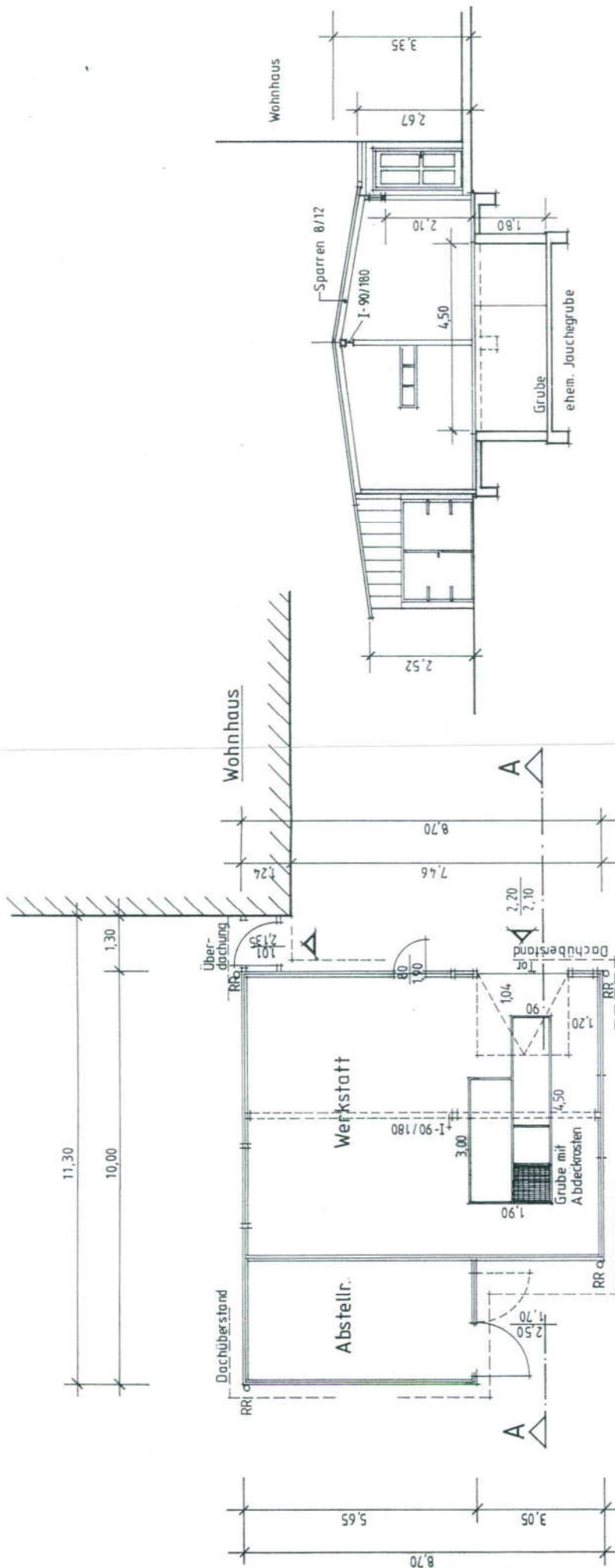
Bauvorhaben: 25551 Winseidorf, Unterstr. 9

Bauort: Grundriss M.: 1 : 100

Planinhalt: Schnitt M.: 1 : 100

Planung:

Bauherr:



Schnitt A-A

Straße

Grundriß

Anlage 7
Ansichten Werkstatt

**Nutzungsänderung
zur Werkstatt**

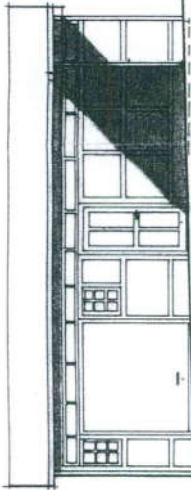
Bauvorhaben:

Bauort: 25551 Winseidorf, Unterstr.9

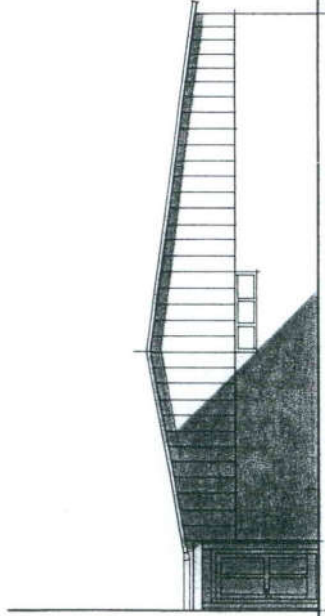
Planinhalt: **Ansichten** M.: 1 : 100

Planung:

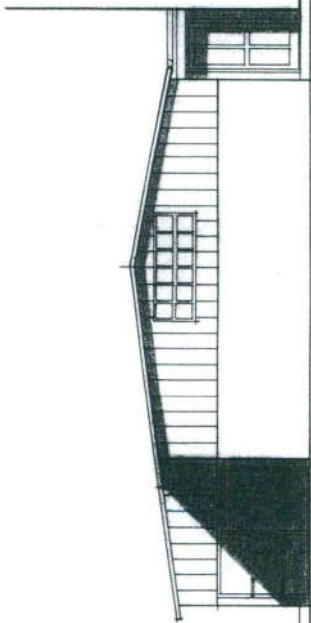
Bauherr:



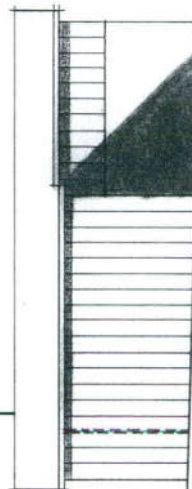
Süden



Osten



Westen



Norden

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau

Bauvorhaben: _____

Anlage 8
Nutzflächenberechnung
Werkstatt

Bauherr: _____

Bauort: 25551 Winselover, _____

Unterstr. 9

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung

Lfd. ¹⁾ Nr. der Räume	Berechnungsansätze <i>Anleitungsbispiel siehe Rückseite</i>	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gew. ³⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁴⁾ qm
	<p style="text-align: center;">Werkstatt (7,00-2x0,10) x (8,70-2x0,10)</p> <p>Abstellraum (3,00-0,10) x (5,65-2x0,10)</p>				57,80	
	Zusammen:				73,61qm =====	

Lohbarbek, den 8.01. 19 98

Unterschrift der Bauvorlageberechtigten:

Betr.: Bauvorhaben: Anbau

Bauort: Winseldorf

Anlage 9
Wohnflächenberechnung
Anbau

Bauherr:

Betreuer:

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. ¹⁾ Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl *)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. ²⁾ bzw. Wirtsch.-R. ³⁾ qm
	(4,50 . 4,76) . 0,97	1	20,77			
	(1,20 . 1,70) . 0,97				1,51	
	(3,20 . 1,30) . 0,97				4,03	
			20,77		5,54	
				26,31 m ²		
				=====		

Stahwe, den 24.8. 195 9

Der Architekt:

Bauvorhaben: Nutzungsänderung zur Werkstatt
in 25551 Winseldorf, Unterstr. 9

Bauherr:

Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl

1. Grundflächenzahl

Wohnhaus		
10,50x18,50+4,50x7,00	=	225,75
Werkstatt		
10,00x8,70-3,00x3,05+1,30x1,24	=	79,46
gepflasterte Auffahrt ca.		
4,00x7,50	=	<u>30,00</u>
		335,21 m ²

$$\frac{335,21 \text{ m}^2}{1809 \text{ m}^2} \frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = 0,185$$

$$\underline{\underline{\text{GRZ} = 0,18 < 0,6}}$$

2. Geschoßflächenzahl

Wohnhaus		
10,50x18,50+4,50x7,00	=	225,75

$$\frac{225,75 \text{ m}^2}{1809 \text{ m}^2} \frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = 0,125$$

$$\underline{\underline{\text{GFZ} = 0,12 < 1,2}}$$

Lohbarbek, 07.01.98

Bauvorhaben: Werkstatt
25551 Winseldorf, Unterstr. 9
Bauherr:

Berechnung der m³-umbauten Raumes

Erdgeschoß

$$\begin{aligned} &7,00 \times 8,70 \times 267 \\ &7,00 \times 0,68 / 2 \times 8,70 \\ &(2,67 + 2,52) / 2 \times 3,00 \times 5,65 \\ &1,30 \times 1,24 \times 2,67 + 0,85 \times 3,30 \times 2,60 = \underline{231,60 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Lohbarbek, 07.01.98

Baubeschreibung

für Anbau
in Winseldorf, Krs. Steinburg

Bauherr Straße Winseldorf

1. Baugrund § 62 LBO	gut
2. Fundamente § 62 LBO	Beton B 120
3. Kellermauerwerk Abschn. XIII LBO	
4. Aufgehendes Mauerwerk Abschn. XIII u. XIV LBO	2 x 1/2 Stein mit Luftschicht innen Kalksandsteine, aussen rote Vormauersteine
5. Nichttragende Wände	Kalksandsteine 11,5
6. Isolierung § 62 LBO	500er Pappe
7. Decken Abschn. XV LBO	Holzbalken <i>ausputz + feinstputz in lauff- füllung</i>
8. Fußböden § 134 LBO	Holz -Flur Terrazzo-
9. Ansicht Abschn. XXIV LBO und Ortssatzung z. Schutze d. Stadtbildes v. 28. 9. 50	Rohbau gefugt
10. Treppen Abschn. XVII LBO	

11. Dach Abschn. XVI LBO	schw. Eternit
12. Schornsteine Abschn. XIX u. XX LBO	
13. Heizung Abschn. XVIII LBO	Ofen
14. Badebeheizung (TVR Gas beachten) § 93 LBO	
15. Ent- und Bewässerung Abschn. XXI u. XXII LBO	
16. Fenster, Türen § 133 LBO	Holz
17. Sonstiges (Nebengebäude, Abbruch, Abweichung von der Bauordnung)	

1-2 SEP 1948

Itzehoe, den 24. 8. 1959

Der Bauherr:

Der Architekt oder Unternehmer:

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüll
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.
 Zeilenschnitzung 2/ach.

1	Bauherr	
2	Lage des Grundstücks Straße, Ort, Flur, Flurstück	Unterstr.9, 25551 Winseldorf Flur 8, Flurstück 45/1
3	Zum Bauantrag vom	8.01.1998
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Umbau und Nutzungsänderung

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	
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 type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
10	Gasversorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	Sand/ Lehm
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	ausreichend, 0,15N/qmm angenommen
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	vorhanden
14	Grundwasserstand m unter Terrain	2m unter Gelände angenommen
15	Drainageart	

Gebäude-Rohbau

16	Fundamente	vorhanden
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	rt

18	Außenwände Erdgeschoß	Wandaufbau	Holzständerwerk mit VMZ- Blech
19		Material und Farbe	Holz, VMZ- rot, Blech- verzinkt
20	Außenwände Obergeschoß	Wandaufbau	
21		Material und Farbe	
22	Außenwände Obergeschoß	Wandaufbau	
23		Material und Farbe	
24	Außenwände Dachgeschoß (Giebel, Drempe!)	Wandaufbau	
25		Material und Farbe	
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände Brandwände		
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	12cm Holzständerwerk mit VMZ-Ausfachung wie vor
28		nicht tragende	
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	
30		Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Vorh: Betonsohle mit Verbundestrich
31		Wohnungs(trenn)-decken	
32		Decken über Durchfahrten	
33		Decken unter Durchfahrten	
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	
35		Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	
36		Abseitenwände	

37	Dach	Konstruktion	Sparrendach 10 Grad
38		Eindeckung (Material, Farbe)	Blech, verzinkt
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Gelände- derausbildung)	Außentreppe	
40		Kellertreppen	
41		Geschoßtreppen	
42		Boden- und Spitzboden- treppen	
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 u. 4122)	
45		Holzschäden (DIN 68800 u.a.)	
46		Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Holzschutzmittel Baselith o.ä.
47		Brand (DIN 4102)	
48		Blitz (DIN 57185)	

Gebäude-Ausbau

49	Fenster	Material	Holzfenster
		Konstruktion	Feststehend
		Verglasung	Einfach- Verglasung
50	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag)	Treppenraum- abschlußtüren: zum Keller- geschoß	
		zu allg. zugäng- lichen Fluren	
		zum Dachraum	

51	noch Türen	Wohnungs- abschlußtüren	
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u.a.)		
53	Abstellraum (Lage, Größe in m ²)	innerhalb der Wohnung	
54		außerhalb der Wohnung	
55	Gemeinschafts- räume (Größe in m ²)	Waschküche(n)	
		Trockenraum (-räume)	
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)		
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		

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

58	Straßeneinfriedung	Vorhandene Heckenbepflanzung
59	Seitliche u. hintere Einfriedung	Vorh.
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Vorh.
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Vorh. Pflaster
62	Anlagen für Abfälle	Öffentliche Abfallbeseitigung
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)	

64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Ort, Datum	Ort, Datum
		Lohrbarbek, den 9.01.1998
	Unterschrift des Entwurfsverfassers	Unterschrift des Bauvorlageberechtigten

CityBasics

25551 Winseldorf, Unterstr. 9



geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

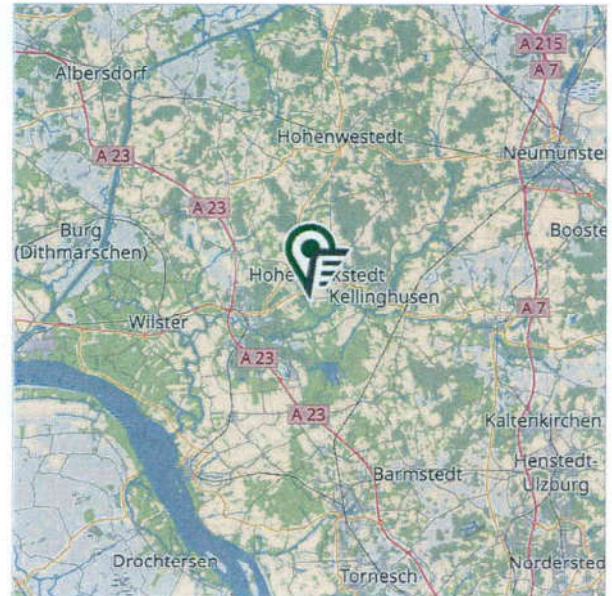
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (326)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25551
Gemeindegeschlüssel	01061114

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

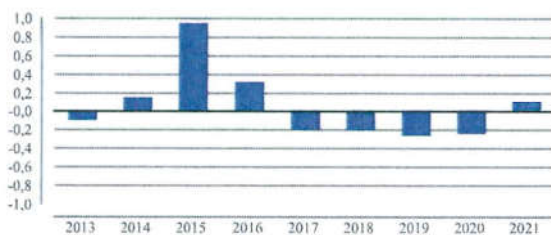
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



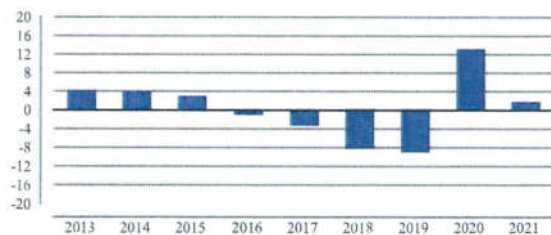
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



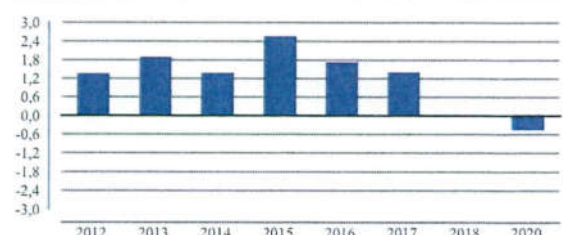
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024