



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 mit Garage und Nebengebäude

Rosenstraße 4, 25368 Kiebitzreihe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 30/25
Ortstermin	22.01.2026
Bewertungstichtag	22.01.2026
Erstellungstag	06.02.2026
Verkehrswert	210.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen	3
2.	Umfang.....	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	8
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1.	Baurecht.....	8
9.2.	Beiträge und Abgaben	8
9.3.	Baulasten	8
9.4.	Denkmalschutz.....	9
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6.	Altlasten/Altstandort	9
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften	9
10.	Lagemerkmale	10
10.1.	Großräumige Lage.....	10
10.2.	Kleinräumige Lage.....	11
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1.	Flächen und Maße	12
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	14
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	14
14.1.	Bodenwertermittlung	16
15.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	18
16.	Ertragswertverfahren	19
16.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete)	19
16.2.	Liegenschaftszinssatz	19
16.3.	Barwertfaktor.....	20
16.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	20
16.5.	Ertragswertberechnung	21
16.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	21
17.	Sachwertverfahren nach NHK 2010	22
17.1.	Gebäudesachwertermittlung	23
17.2.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	23
17.3.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte	23
17.4.	Marktanpassung Sachwertverfahren.....	23
18.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
18.1.	Verfahrensergebnisse	25
19.	Verkehrswert (Marktwert)	26

Fotos

27-33

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan
4. Wohnhaus v. 1961, Grundriss Erd- und Dachgeschoss
5. Grundriss Keller und Schnitt
6. Ansichten (2 Seiten)
7. Baubeschreibung (2 Seiten)
8. Nebengebäude m. Garage v. 1961, Grundriss, Ansichten, Schnitt und Flächenangaben
9. Baubeschreibung (2 Seiten)
10. Garage v. 1975, Grundriss und Schnitt
11. Baubeschreibung (5 Seiten)
12. City Basics Kiebitzreihe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	33
Anzahl der Fotos	19

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 10.11.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für den im Grundbuch von Kiebitzreihe, Blatt 515 eingetragenen Grundbesitz zu ermitteln.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Nach den vorliegenden Bauunterlagen beträgt die Wohnfläche ca. 85,60 m².

Gemäß den Grundrisszeichnungen verteilt sich die Wohnfläche im Erdgeschoss auf Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad sowie Flur. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Flur. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein Abstellraum, der jedoch keinen direkten Zugang zum Wohnhaus aufweist und ausschließlich von außen zugänglich ist.

Weiterhin gehören ein Kellerraum sowie eine Garage zum Gebäude, die Garage wurde grenzbebaut zum rechten Nachbargrundstück errichtet.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude sowie daran anschließend ein Verbindungsbau zum Wohnhaus.

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich, 2 Versuche eines Ortstermins blieben erfolglos. Nach äußerem Eindruck macht das Haus einen vernachlässigten Eindruck. Sämtliche Angaben zu Flächen, Maßen und Raumaufteilungen beruhen daher ausschließlich auf den vorliegenden Bauunterlagen aus den Jahren 1961 bzw. 1975. Für deren Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Bestand sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgerecht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe

Aktenzeichen 28 K 30

Schuldnerin

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Kiebitzreihe	Blatt	515
-------------	---------	---------------	--------------	-------	-----

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Altenmoor	004	99/14	Gebäude- und Freifläche Rosenstraße 4	799

Lage Rosenstraße 4, 25368 Kiebitzreihe

Eingetragene Eigentümerin

Bewertungsobjekt Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude

Wohnfläche ca. 85,60 m²

Nutzfläche ca. Kellerraum

Abstellraum

Garage

Nebengebäude

Nutzer Vermutl. Eigennutzung Eigentümerin

Fremdeigentum Nicht ersichtlich

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht feststellbar

Bewertungsverfahren Sachwert- und Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren

Verkehrswert 210.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümerin		
Auftragsdatum	18.11.2025	
Auftragseingang	24.11.2025	
1. Besuchsankündigung	02.12.2025	für 06.01.2026
1. Ortstermin	06.01.2026	Eigentümerin nicht angetroffen
2. Besuchsankündigung	08.01.2026	für 22.01.2026
2. Ortstermin	22.01.2026	Eigentümerin nicht angetroffen
Bewertungsstichtag	22.01.2026	
Besichtigungsteilnehmer	, Sparkasse Westholstein (nur 1. Ortstermin 06.01.2026) Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

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.

HINWEIS:

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	Kiebitzreihe		Blatt	515
-------------	---------	---------------	--------------	--	-------	-----

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Altenmoor	004	99/14	Gebäude- und Freifläche, Rosenstraße 4	799

Erste Abteilung

Eigentümerin

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 21 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für

1. , geb. 1928

2. geb. 1915, ;

Als Gesamtberechtigte gem. §428 BGB; gemäß Bewilligung vom 28.10.1992; eingetragen am 21.01.1993.

Nr. 1 bereits gelöscht

Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 18.02.2008

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 30/25); eingetragen am 15.09.2025.

Beurteilung

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

Dritte Abteilung²

Eintragungen

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

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer	Vermutl. Eigennutzung Eigentümerin
Hinweis	Am Briefkasten/Türschild sind die Namen I , sowie vermerkt. Ob ggf. Räumlichkeiten vermietet werden, ist mir auf Grund nicht vorliegender Mietverträge nicht bekannt.

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Kein B-Plan-Gebiet. Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Angaben gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Horst-Herzhorn, , vom 28.01.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Horst-Herzhorn, , vom 29.01.2026 sind für das Bewertungsgrundstück noch Rückstände in Höhe von 608,32 € (Grundsteuer 2024+2025, Niederschlagswassergebühren 2025) offen. Bei den Erschließungsbeiträgen gemäß §8 Kommunalabgabengesetz liegen keine Rückstände vor.
----------------	--

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 04.12.2025 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

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

Einstufung Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 26.01.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung Am 04.12.2025 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.

Am 05.12.2025 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 kein Altstandort verzeichnet.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein

Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

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

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

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

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

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Kiebitzreihe, rd. 2.300 Einwohner
Ortsbeschreibung	Kiebitzreihe ist eine Gemeinde im Süden des Kreises Steinburg und liegt zwischen Elmshorn und Itzehoe. Die Metropolregion Hamburg ist dem Ort räumlich und wirtschaftlich zugeordnet, Hamburg ist ca. 40 km entfernt. Das Ortsbild ist überwiegend ländlich geprägt und von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Flächen sowie kleineren Grün- und Gewässerstrukturen umgeben. Die ruhige Wohnlage in Verbindung mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht Kiebitzreihe insbesondere als Wohnstandort attraktiv.
Verkehrsanbindungen	Anbindung über Landes- und Kreisstraßen an die umliegenden Orte sowie Anschluss an die Autobahn A 23 (Heide/Hamburg) über die Anschlussstellen Elmshorn bzw. Horst. Bahnhof Kiebitzreihe an der Bahnstrecke Hamburg-Itzehoe-Westerland mit regelmäßigen Regionalverkehrsverbindungen.

Entfernungen mit KFZ ³	Elmshorn	10 km
	Pinneberg	26 km
	Itzehoe	20 km
	HH-Innenstadt	40 km
	Kiel	72 km
ÖPNV	Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Elmshorn und Horst (Holstein) mit Regional- und Fernverkehrsverbindungen in Richtung Hamburg, Itzehoe und Westerland. Buslinien verbinden Kiebitzreihe mit den umliegenden Gemeinden sowie mit der Stadt Elmshorn und stellen den Anschluss an den Schienenverkehr sicher.	
Wirtschaft	Kiebitzreihe ist überwiegend als Wohnstandort geprägt. Im Ort sind kleinere Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Die wirtschaftliche Infrastruktur der nahegelegenen Städte Elmshorn und Itzehoe ergänzt das örtliche Angebot.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße in ruhiger Wohnlage innerhalb der Gemeinde Kiebitzreihe, überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.
Schulen	Grundschule Kiebitzreihe am Ort. Weiterführende allgemeinbildende Schulen sowie Berufsbildende Schulen in den benachbarten Städten Elmshorn und Itzehoe.
Versorgung	Grundlegende Versorgungsangebote im Ort sowie in den umliegenden Gemeinden. Umfangreiche Einkaufs- und Dienstleistungsangebote in Elmshorn.
Freizeit	Sportvereine und Freizeitangebote in Kiebitzreihe und den Nachbargemeinden. Ergänzendes Angebot an Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Elmshorn und Itzehoe.
Naherholung	Ländlich geprägte Umgebung mit Feld- und Wegeverbindungen. Naherholungsgebiete entlang der Krückau sowie weitere Grün- und Landschaftsräume im Kreis Steinburg.
Wohnumfeld	Überwiegend Siedlungshäuser ähnlicher Bauart und Altersklasse

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Trapezförmiges Grundstück
	Das Wohnhaus befindet sich auf der vorderen, westlichen Grundstückshälfte, das Nebengebäude ist rückwärtig, nord-östlich an das Haus angebaut. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Westen, dieses Gebäude ist zum rechten Nachbarn grenzbebaut.
	Der Garten ist überwiegend nach Osten und Süden ausgerichtet.
Erschließung	Die Rosenstraße ist Sackgasse, ca. 3 m breit asphaltiert, gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge

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

Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, vermutl. Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.
Befestigungen	Zwischen Garage und dem rückwärtigen Nebengebäude befestigt in Waschbetonplatten
Umfriedungen	Zum rechten Nachbarn niedriger Stabmattenzaun, zur Straße Buchenhecke
Gartenanlage	Rasen, viele Büsche und Sträucher, auch in den Randbereichen. Rückwärtig war kein Zugang möglich.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Wohnhaus ist 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt, es verfügt über einen Kellerraum. Das Stallgebäude ist 1-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss hergestellt, der Verbindungsbau zum Wohnhaus ist 1-geschossig mit Flachdach hergestellt.	
Baujahr/Baugenehmigungen	09.11.1961	BG Neubau einer Kleinsiedlung
	17.08.1962	BG Neubau Garage mit Stall
		Hinweis: Die Garage wurde aufgegeben und es wurde die Einfahrt zugemauert, an dieser Stelle wurde ein Fenster eingesetzt.
	17.05.1971	BG Anschluss an die Kanalisation
	14.05.1975	BG Neubau einer Garage
	10.10.1988	Austausch eines Wärmeerzeugers für gasförmige Brennstoffe

12.1. Flächen und Maße

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

Von der Richtigkeit der Maße wird daher ausgegangen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	Einfamilienhaus		
	Keller	2,82 x 3,60	= 10,15 m ²
	Erdgeschoss	7,37 x 9,55	
		+ 1,50 x 2,76	= 74,52 m ²
	Dachgeschoss	7,37 x 9,55	= <u>70,38 m²</u>
	BGF gesamt		<u>155,05 m²</u>
	Stallgebäude		
		6,99 x 4,99	= <u>34,88 m²</u>
	Verbindungsbau		
		5,00 x 6,00	= <u>30,00 m²</u>
Wohnflächen	Garage		
		5,99 x 3,30	= <u>19,77 m²</u>
	Erdgeschoss		49,57 m ²
	Dachgeschoss		<u>36,03 m²</u>
Nutzflächen	WFL gesamt		<u>85,60 m²</u>
	Kellerraum		6,64 m ²
	Abstellraum innerhalb des Wohnhauses		7,88 m ²
	Garage		16,06 m ²
	Stallgebäude		28,85 m ²
	Verbindungsbau	30,00 m ² x 0,8	= 24,00 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlagen 7, 9 und 11) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden. Zum Innenausbau und dem Zustand können wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.
Kelleraußenwände	24/30 cm Beton B120 + KSV 11,5 cm
Geschossaußenwände	11,5 cm VMZ, 7 cm Luftschicht, 1 cm Rappputz, 11,5 cm KS
Fassade	Rotklinker, grau gefugt
Innenwände	Tragende: 11,5 cm KS Nicht tragende: 11,5 cm KS
Unterer Abschluss	20 cm Kies, 10 cm Leca-Beton, 20 cm Styropor, Bitumenpapier, 4 cm Fußbodenlager, 24 mm Holzfußboden
Wohnungs(trenn)decken	1,5 cm Putz, Sillatdecke, 20 cm Styropor, Bitumenpapier, 4 cm Fußbodenlager auf Pappstreifen, 24 mm Holzfußboden
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, rote Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Blechwindfedern. Auf einer Seite Flachdachgaube.

	Giebelseitig geringe Dachüberstände, seitlich Zementfaserplattenverkleidung
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster, nachträglich vorgesetzte Außenrollläden
Haustür	Kunststofftür, davor 2-stufiger Aufgang belegt mit Flachverblendern, überdacht in einer verglasten Alukonstruktion mit Doppelstegplattendach
Garage	Massivbauweise, gemeinsam erstellt mit der Nachbargarage, seitlich Verbindungsmauer mit Rundbogentür zum Garten Rotklinker, grau gefugt, Satteldach, Holzbalkenkonstruktion. Dacheindeckung aus dunklen Betondachsteinen, Holzbrettertür zum Garten
Anbau/ehem. Stallgebäude	Massivbauweise, Zwischenbau mit vermutl. Flachdach und Bitumenbahnabdichtung, daran anschließend weiteres massives Gebäude mit Satteldach und roter Pfanneneindeckung. In diesem Bereich isolierverglaste Holzfenster, Holzeingangstür sowie Holzbrettertür, Zwischenbau Tür mit Verglasung

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus ist nach äußerem Eindruck nur gering instandgehaltenen. Größere Modernisierungen sind nicht ersichtlich. Auch ein Blick durch das Fenster nach innen lässt auf größeren Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf schließen. Ebenfalls sind die Außenanlagen ungepflegt und teilweise vermüllt. Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung, ist es nicht bekannt, welche Mängel und Schäden vorliegen und wie hoch der vollständige Instandhaltungsbedarf ist.
Hausbock /Schwamm	Nicht feststellbar
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Gemeindestraße, die überwiegend von Anliegern genutzt wird. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt. Die ortsbezogene Lagequalität ist als mittel bis gut zu beurteilen.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf größere Revitalisierungsmaßnahmen einstellen, die mit Kosten in zzt. nicht bekannter Höhe verbunden sein können.
Drittverwendung /Marktchancen	Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die Veräußerbarkeit derzeit für dieses Objekt als etwas unterdurchschnittlich 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 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 erzielter 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, daher werden nur die Vergleichsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg herangezogen. 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	Kiebitzreihe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	050BW034
Bodenrichtwert	200 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	600 m ²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen⁴

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 799 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 600 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt
 Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter
 Formel = $7,492 \times \text{BRW}^{-0,72}$

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
600 m ²	200 €/m ²	799 m ²	183 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $183 \text{ €/m}^2 / 200 \text{ €/m}^2 = 0,92$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			200,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel - gut	mittel - gut	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	0,920	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			183,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	799	146.217,00 €	
Bodenwert rd.			146.000,00 €	

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

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

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

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

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

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

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| • Objektart: | Einfamilienhaus |
| • Fertigstellung: | 1961 |
| • Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre (Modellansatz) |
| • Alter zum Stichtag: | 65 Jahre |
| • Restnutzungsdauer - rechnerisch: | 15 Jahre |

Auf Grund einer nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zu evtl. durchgeführten Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gemacht werden, die die Restnutzungsdauer ggf. verlängert haben können. Aus diesem Grund wird die rechnerische Restnutzungsdauer angehalten von : 15 Jahren

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Kiebitzreihe hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (GMB 24) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für 90 m² große Wohnungen im Amtsbereich Horst-Herzhorn angegeben zu 7,40 €/m².

Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse oder wohnpreis.de, veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietwohnungen, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben. 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: 11,26 €/m²

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 9,50 €/m²

Die Berechnungen für dieses Einfamilienhaus inkl. Nebengebäude und Garage erfolgt unter Berücksichtigung der nicht erfolgten Innenbesichtigung und des von außen gewonnenen Eindrucks mit einem Mietzins von 9,50 €/m²

16.2. 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 subsummiert 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 2024 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 45 Jahre - 270 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	3,6% (RND 45 Jahre - 155 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 – 2024 zu:	2,8% (RND 45 Jahre – 94 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	2,9%

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von 160-250 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,85 bezogen auf den Mittelwert 2020 - 2024.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $2,8\% \times 0,85 = \text{rd. } 2,4\%$

16.3. 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: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} \cdot 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	2,40
Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	12,47

16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

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

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	86	9,50	817,00	
inkl. Nebengebäude				
	86		817,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				9.804,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhalt.kosten	14,00 € /m²		1.204,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		196,08 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			17,94%	1.759,08 €
vorläufiger Jahresreinertrag				8.044,92 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				8.044,92 €
Liegenschaftzinssatz		2,4 %		
Bodenwert(anteil)			146.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				3.504,00 €
Gebäudeertragsanteil				4.540,92 €
x Barwertfaktor			12,47	56.625,27 €
+ Bodenwert				146.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				202.625,27 €

16.6. 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.

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

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.

17. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

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

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Dachboden nicht nutzbar und nicht ausbaufähig
- Standardstufe 3 (von 1-5)
- Ermittelter Kostenkennwert: 1.005 €/m²

- 14.1 – Garage (20 m²) + Stall (35 m²) + Verbindungsbau (30 m²)
- Massivbauweise
- Standardstufe 4 (von 3-5)
- Inkl. Ust und 12% Baunebenkosten
- Kostenkennwert: 485 €/m²

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

17.1. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Nebengebäude
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	15	15
Alterswertminderung linear in Prozent	%	81	75
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	1.005	485
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2025	Faktor	1,906	1,906
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	1.916	924
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	155	85
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m² x BPI)	€	296.980	78.540
Alterswertminderung linear in Euro	€	-240.554	-58.905
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	56.426	19.635
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	56.426	19.635
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	76.061	

17.2. 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:

3.000,00 €

17.3. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	146.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	76.061,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	3.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	225.061,00 €

17.4. 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	175 - 255 €/m ²
Sachwert ca.	225.000 €
Sachwertfaktorspanne	1,10 - 1,16
Amt Horst-Herzhorn – Zuschlag	1,05
Zeitlicher Anpassungsfaktor (zul. 2024)	0,95
 Gewählter Sachwertfaktor	 1,13 x 1,05 x 0,95 = 1,13

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
225.061,00 €	x	1,13	254.318,93 €

Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren veröffentlicht. Die Vergleichsfaktoren wurden anhand von Kaufverträgen bebauter Wohngrundstücke ausgewertet. Die Kaufpreise wurden in Gebäudeanteile und Bodenwertanteile zerlegt. Von den Gebäudeanteilen wurden 8 % für den Außenanlagenanteil abgezogen, dadurch erhält man marktangepasste Vergleichswerte (NHK für Wohnflächen). Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte aus einer Vielzahl von Kaufpreisen.

Hinweis: Es ist keine Altersentwertung und Marktanpassung notwendig. Die Baunebenkosten sind bereits in den Kostenansätzen enthalten.

Auswertungszeitraum:	2023-2024
Stichprobenumfang:	945 Kaufverträge
Objekttyp:	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zone:	Kreis Steinburg gesamt
Baujahrklasse:	1960-1969
Wohnfläche:	60-100 m ²
Mittelwert:	1.063 €/m ²
Faktor für einfachen Standard	0,89
Faktor für mittleren Standard	1,00
Faktor für gehobenen Standard	1,16

Vergleichskaufpreis:	86 m ² Wfl. x 1.063 €/m ² x 0,89 = ca.	81.362 €
zzgl. Bodenwert ca.		<u>146.000 €</u>
Vergleichswert ca.		<u>227.362 €</u>

Der Vergleichswert ist etwas kritisch zu betrachten, da individuelle Gegebenheiten außer Acht geblieben sind. Es kann sich demnach nur um einen groben Anhaltspunkt handeln und Tendenzen aufzeigen.

18. 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.

Im Kap. 7 des Gutachtens wurde darauf hingewiesen, dass in den Fällen, in denen keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, bei der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung des Objektes unterstellt wird, insofern der äußere Eindruck diesen Zustand vermittelt. In diesem Fall konnte der Sachverständige sich nach äußerem Eindruck davon überzeugen, dass Handlungsbedarf hinsichtlich Instandhaltungsmaßnahmen besteht.

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 /Bruttogrundfläche vorzunehmen in Höhe von 500 €/m².

Wfl. 86 m² x 500 €/m² = rd. 43.000,00 €

Dieser Betrag wird vermutlich 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.

18.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	202.625,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-43.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	159.625,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	254.319,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-43.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	211.319,00 €

19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Kiebitzreihe Blatt 515 erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

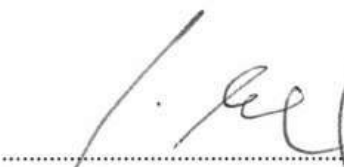
Das Ertragswertverfahren führt bei geringer Wohnfläche und damit verbundenen geringen Mieteinnahmeaussichten zu niedrigeren Ergebnissen, dies ist üblich.

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:

210.000,00 €

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)


Torsten Kühl

Uetersen, 06.02.2026 tk/mb





1.

Ansicht West



2.

Dito mit Zufahrt



3.

Nordwestansicht



4. Blick zur Straße



5. Hauseingang und Garage



6. Hauseingang



7. Garage u. Tür zum Hof



8. Verbindungsbau/Stallgebäude



9. Übergang Wohnhaus /Zwischenbau



10.

Ansicht von hinten



11.

Ehem. Garage/Stall Rückseite



12.

Zugang Garage und Hof



13. Hofffläche zwischen den Gebäuden



14. Garten - verwildert



15. Dito



16.

Garage innen



17.

Dito



18.

Schuppen innen



19.

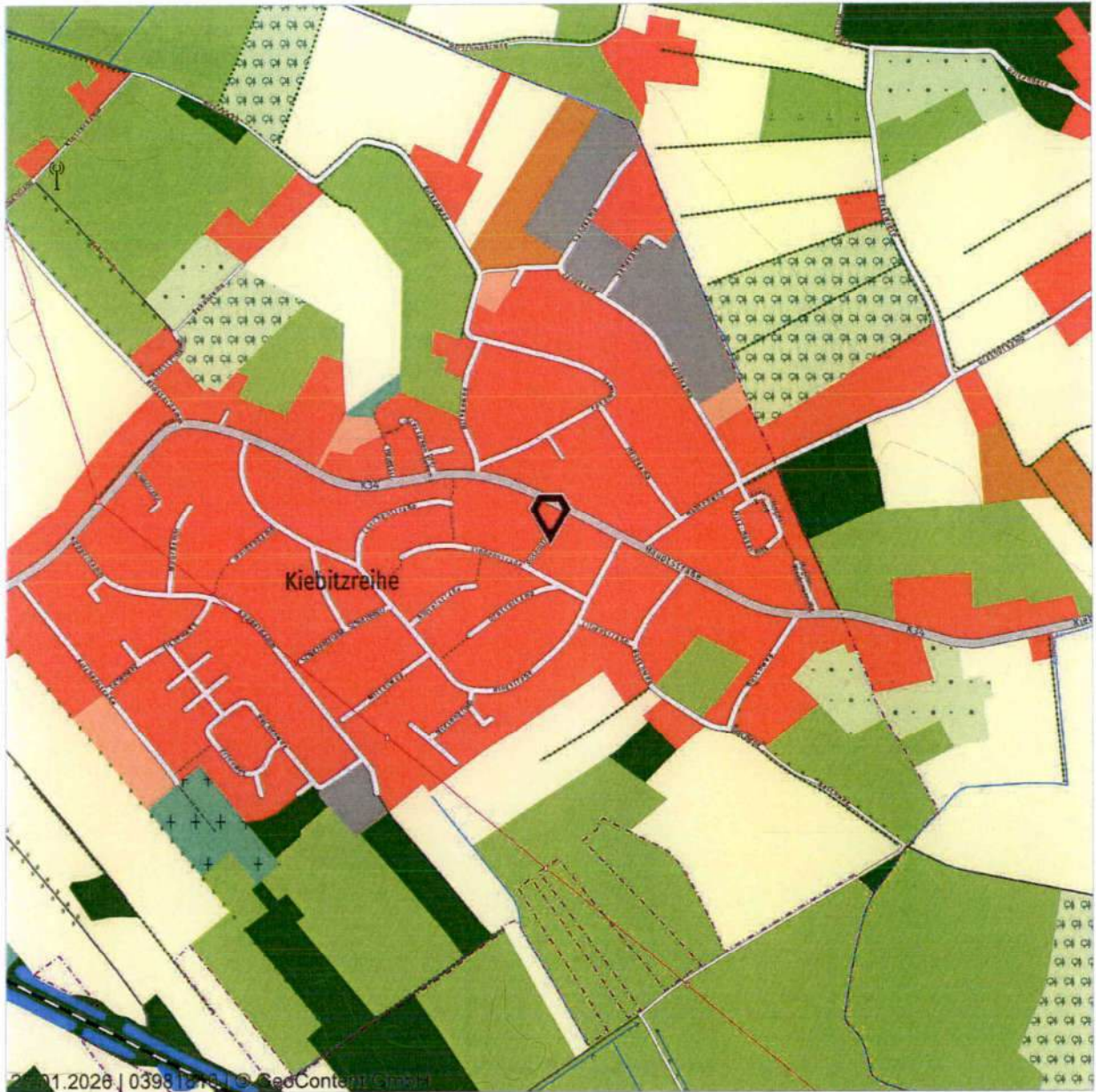
Blick in den Flur

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25368 Kiebitzreihe, Rosenstr. 4



Geoport



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



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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.09.2025

Flurstück: 99/14

Flur: 4

Gemarkung: Altenmoor

Gemeinde: Kiebitzreihe

Kreis: Steinburg

Vermessung und (Schl

Anlage 2

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
1:1.000

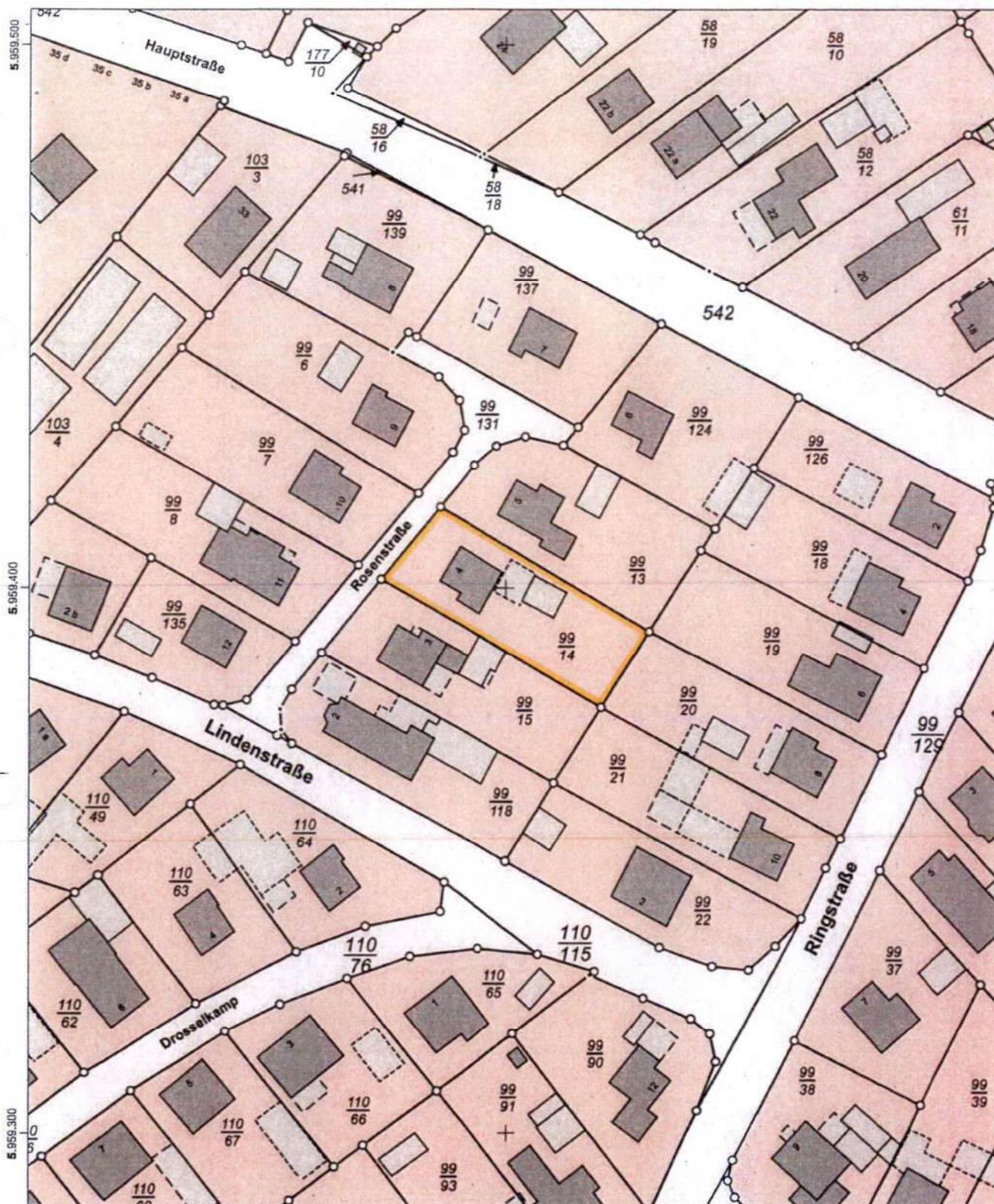
Erteilende Stelle: Katasteramt

Langeloh 65 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de

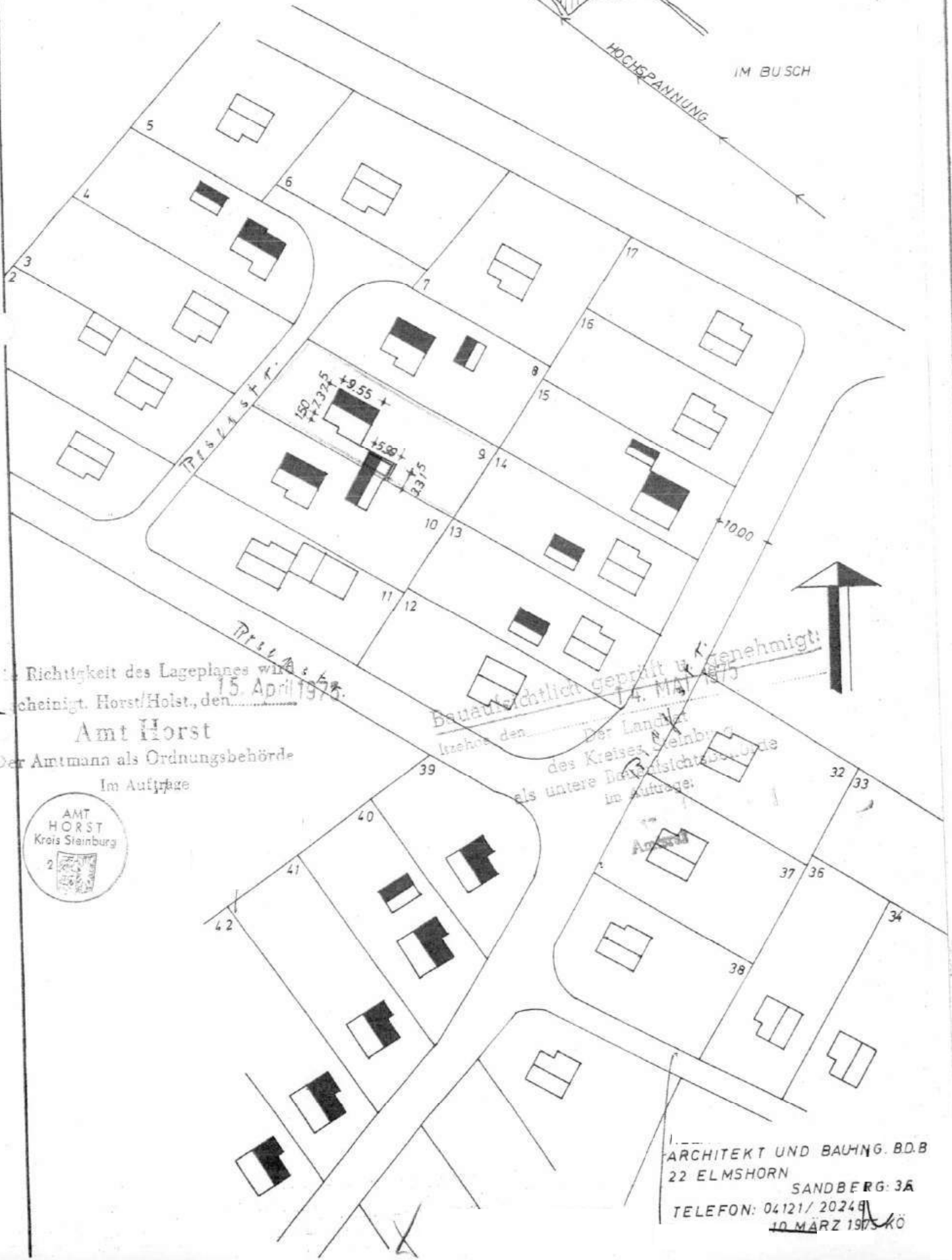
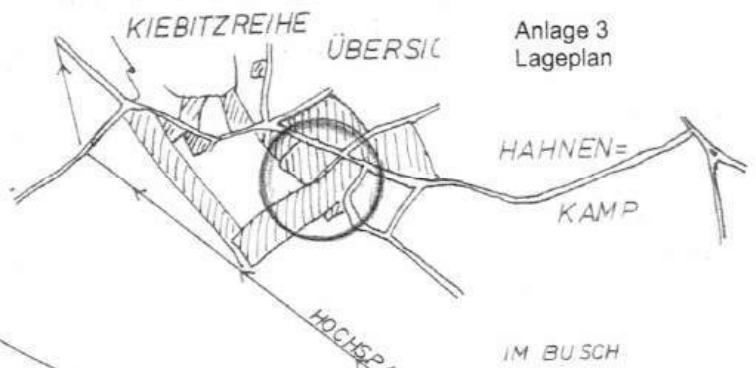


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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).



LAGEPLAN M.1:1000
 BAUVORHABEN: GARAGE
 BAUHERR:
 BAUORT: KIEBITZREIHE



Richtigkeit des Lageplanes wird
 bescheinigt. Horst/Holst., den 15. April 1975.

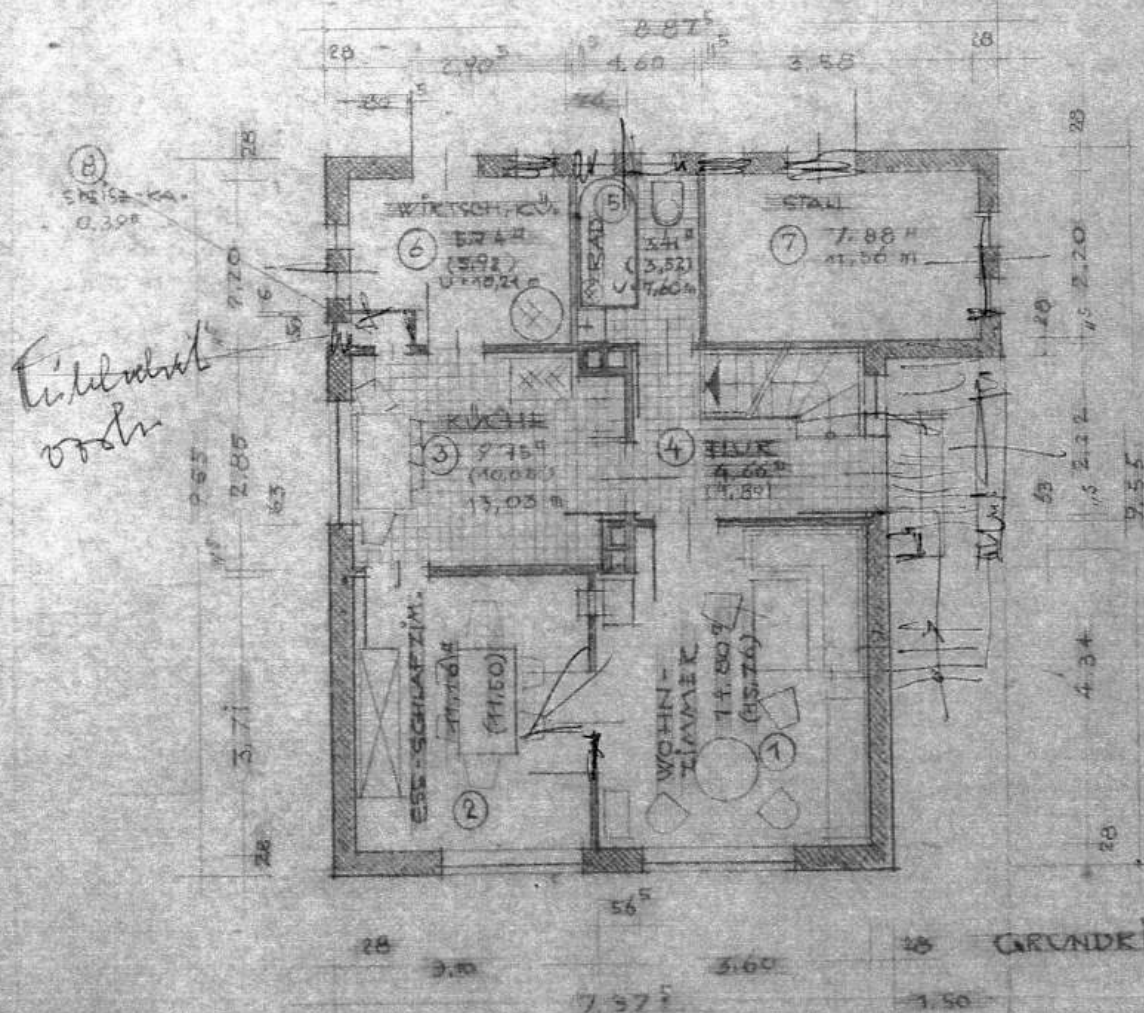
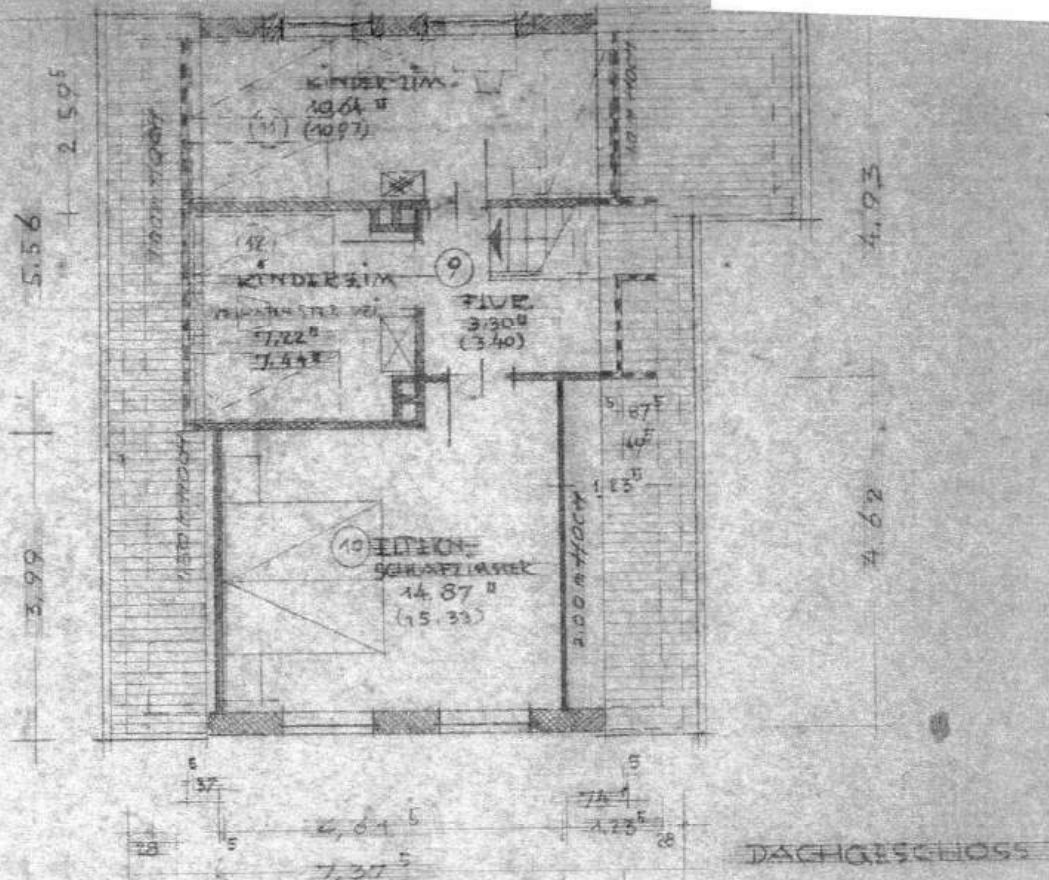
Amt Horst

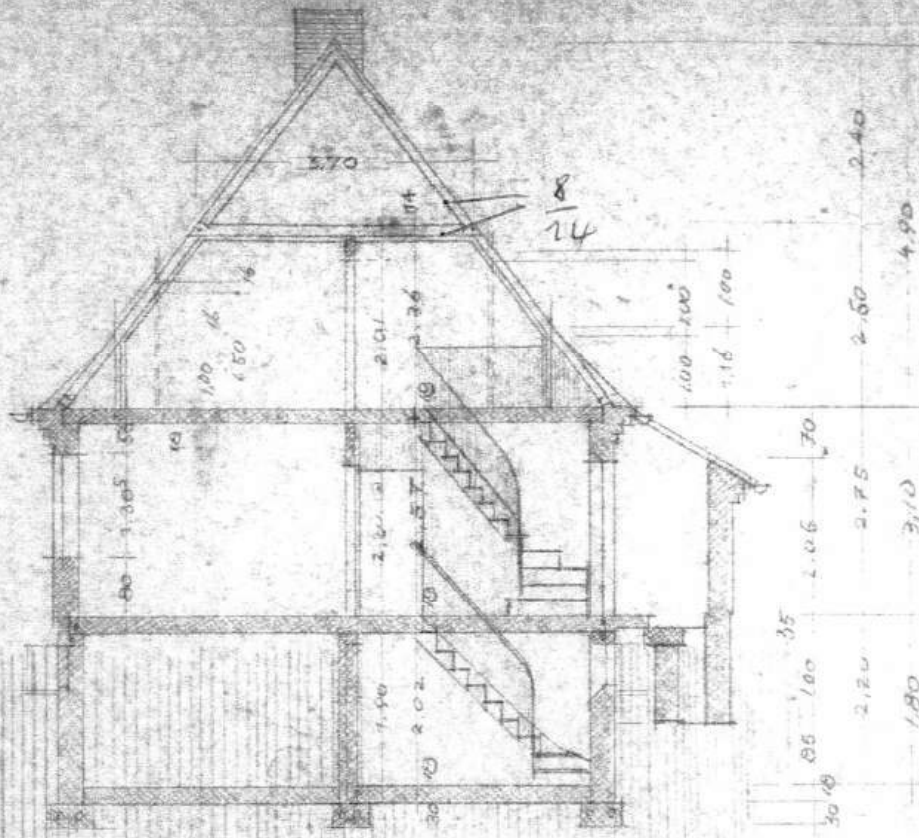
Der Amtmann als Ordnungsbehörde
 Im Auftrage



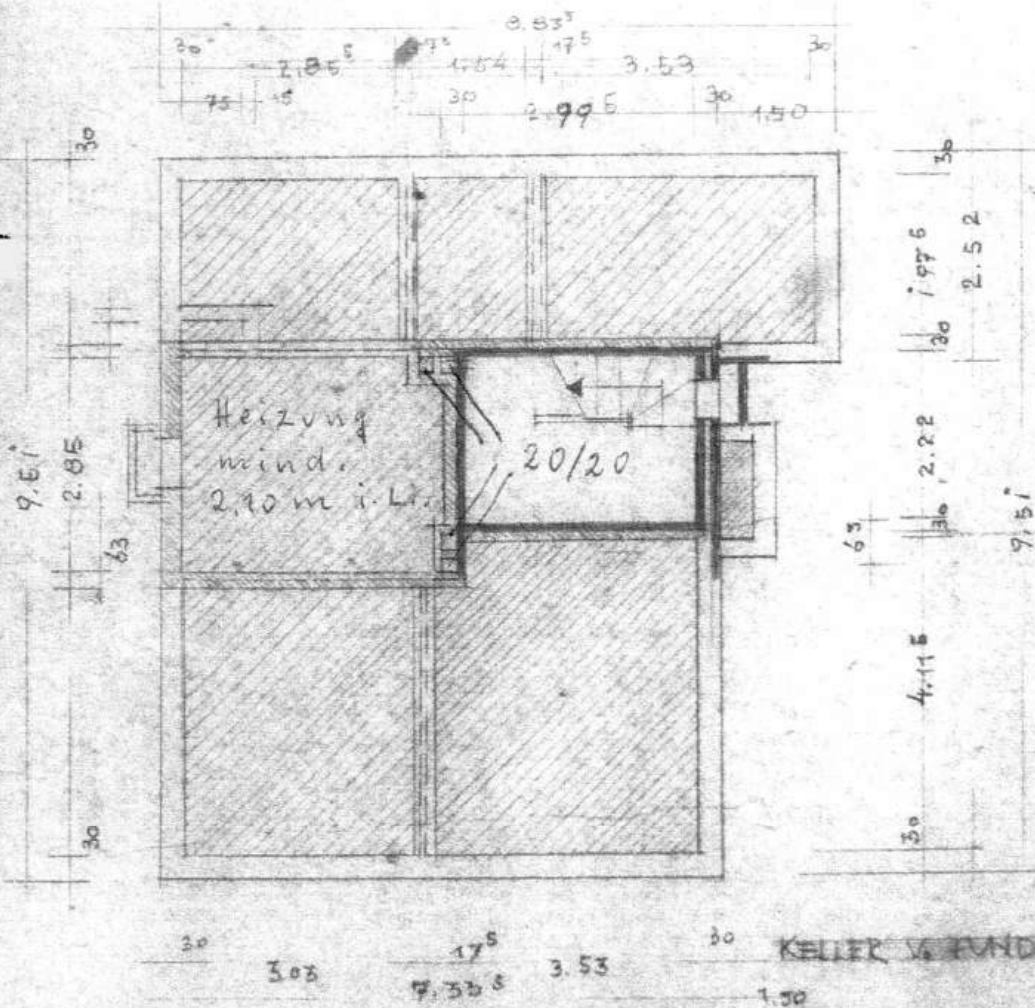
Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt:
 14. Mai 1975
 Der Landrat
 des Kreises Steinburg
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrage:

ARCHITEKT UND BAUING. B.D.B.
 22 ELSHORN
 SANDBERG: 3A
 TELEFON: 04121/ 20248
 10. MÄRZ 1975 KÖ



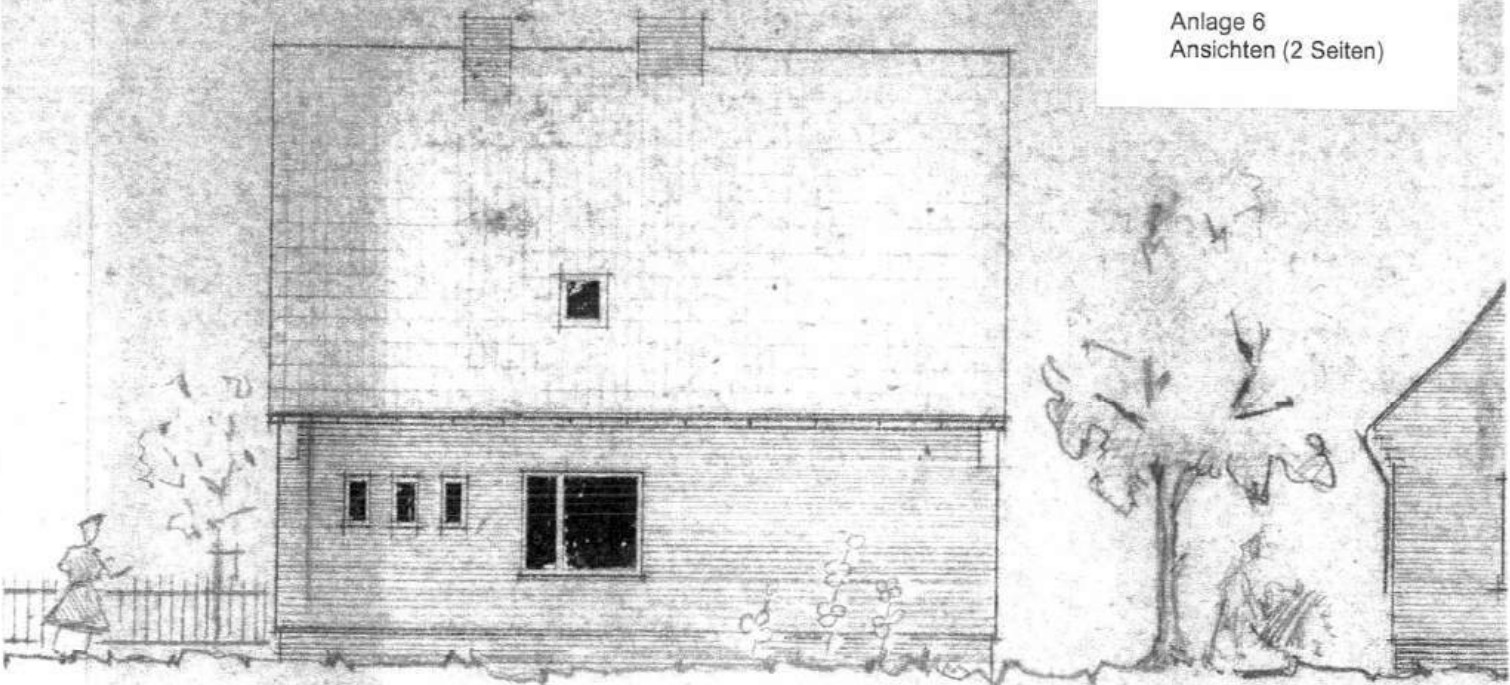


ÜBERSCHNITT

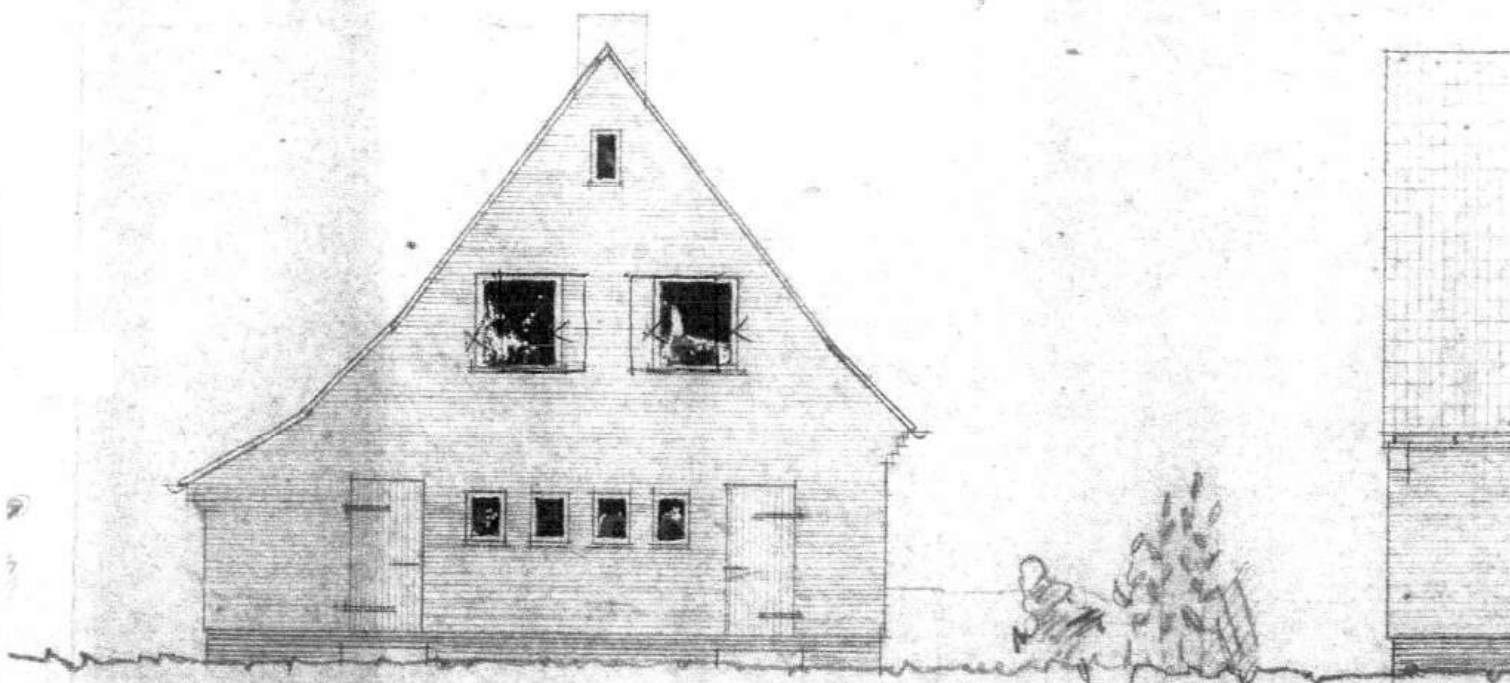


KLEINSTE
WOHNFLÄCHE
WILDSCH. FEN
DES NOTIZEN
BERAUTE FU
LMEAUTER

KELLER V. FUNDAMENTALISTE

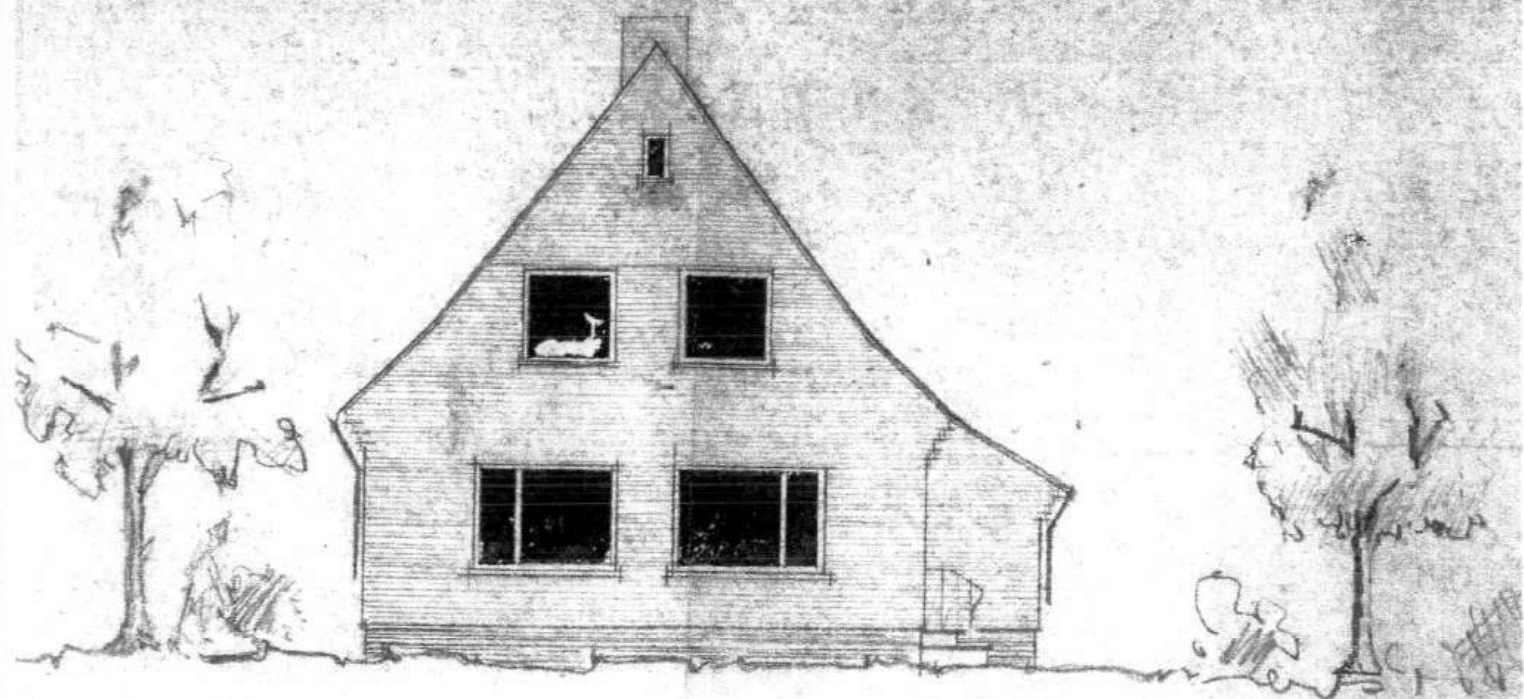


ANSICHTEN



KLEINSIEDLUNG	Sr. 59a	Sr. 59b	Sr. 59c
WOHNFLÄCHE	72,98	80,20	62,34 m ²
WIRTSCHAFTSFLÄCHE	13,62	13,62	13,62 m ²
GESAMTFLÄCHE	86,60	93,82	75,96 m ²
BEBAUTE FLÄCHE	74,87	74,87	74,87 m ²
UMBAUTEK. RAUM	368,33	383,81	347,78 m ²

DER KA
OET



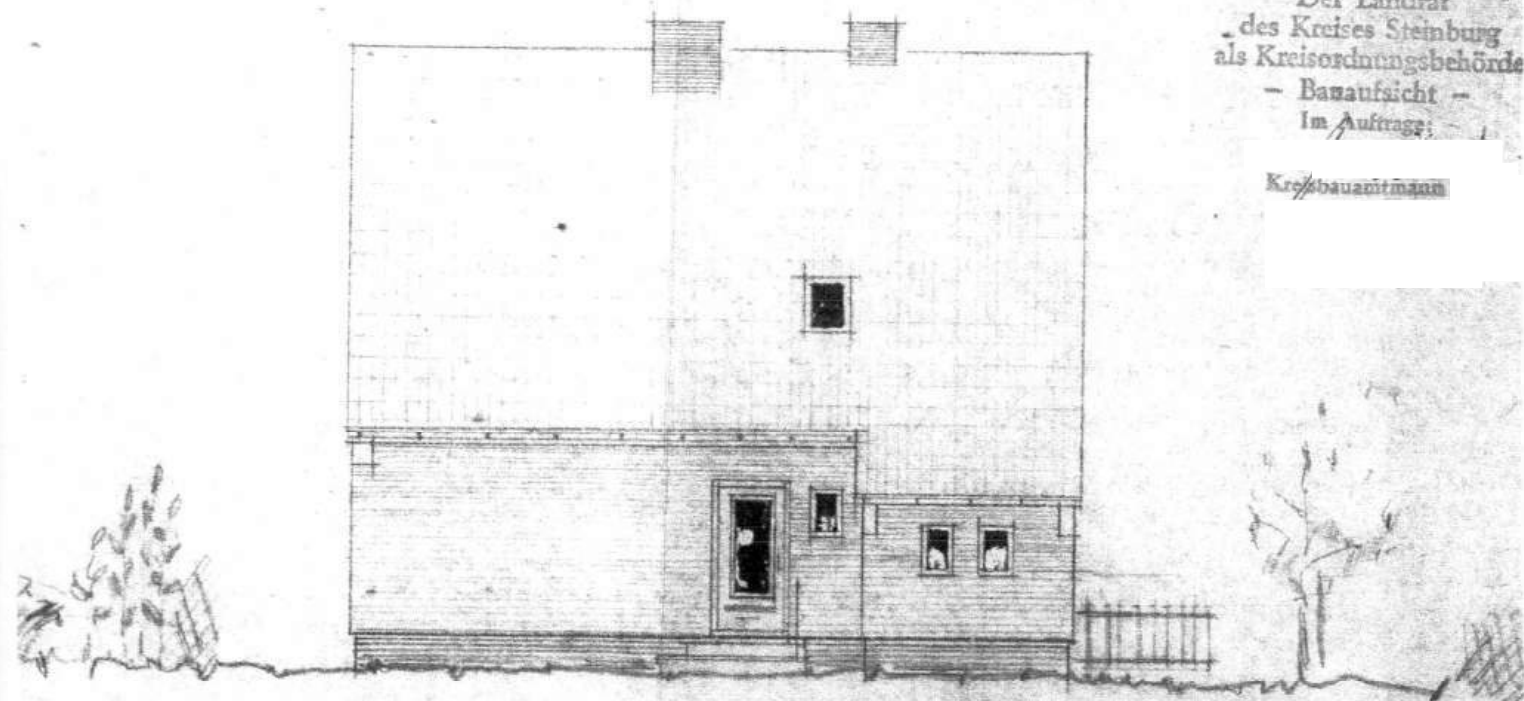
ICHTEN

Bauaufsichtlich geprüft

Itzehoe, den 9. 11. 1961

Der Landrat
des Kreises Steinburg
als Kreisordnungsbehörde
- Bauaufsicht -
Im Auftrage:

Kreisbauamtmann



DER BAUFHERR:

ORT:

DATUM:

DER ARCHITECT:

KOLLMAR, DEN 11. 11. 1961

Architekt

Baubeschreibung

entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB)

Anlage 7
Baubeschreibung (2
Seiten)

str.: Baumaßnahme:

Bauort:

Bauherr:

Betreuer:

Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

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

1.2 Baugrund (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.21 Tragfähigkeit: untersucht - ausreichend - besondere Gründung erforderlich
- 1.22 Grundwasserstand: untersucht - besondere Dichtung erforderlich, Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

Wohngebäude - Putz- oder Rohbau -

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = 0,40 cm Betongüte B 120

2.2 Wände

- 2.21 Kellerwände: dick 24/50 cm, aus Beton B 120 KSV 11,5 cm oder
- 2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z.B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h⁰/keal)
11,5 cm VMZ, 7 cm Luftschicht, 1 cm Rappputz, 11,5 cm KSL
- 2.23 Geschoßinnenwände: tragend 11,5 cm aus KSL, nicht tragend 11,5 cm aus KSL
- 2.24 Wohnungstrennwände: 11,5 cm dick, aus KSL Rohwichte mit Putz 11,5 kg/m² oder

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. angeb.)

2.31 Kellerdecken (z.B.: Stahlbetonplatte, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hobeldielen a. Lagerh. = 0,80 m² h⁰/keal)

- 2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.: 1 cm Putz, 11,5 cm KSL
- 2.312 „ Küchen: 1 cm Putz, 11,5 cm KSL
- 2.313 „ Bädern: 1 cm Putz, 11,5 cm KSL
- 2.314 „ Fluren u. Abstellr.: 1 cm Putz, 11,5 cm KSL (statische Berechnung wird
nachgereicht), 2 cm Styropor, 2 cm Estrich, Fliesen
- 2.32 Wohnungstrenndecken (z.B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Platte, 8,5 cm Estrich, 1,8 cm Parkett = 0,65 m² h⁰/keal)
1,5 cm Putz, 11,5 cm KSL (statische Berechnung wird
nachgereicht), 2 cm Styropor, Bitumenpapier, 4 cm
Fußbodenlager mit Korkstreifen, 24 mm Holzfußboden
- 2.321 unt. Wohn- u. Schlafr.: 1,5 cm Putz, 11,5 cm KSL (statische Berechnung wird
nachgereicht), 2 cm Styropor, Bitumenpapier, 4 cm
Fußbodenlager mit Korkstreifen, 24 mm Holzfußboden
- 2.322 „ Küchen: 1,5 cm Putz, 11,5 cm KSL
- 2.323 „ Bädern: 1,5 cm Putz, 11,5 cm KSL
- 2.324 „ Fluren u. Abstellr.: wie Pos. 2.321

2.33 Decken über Durchfahrt, offenen Abstellr., Garagen o. ähnl.: entfällt

2.34 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch., auch hinter den Abseitenwänd.: wie Pos. 2.321

2.35 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkell. Aufenthaltsr.: 20 cm Kies, 10 cm Leicht-Beton,
20 cm Styropor, Bitumenpapier, 4 cm Fußbodenlager, 24 mm Holzfußboden

2.4 Dachausbau

- 2.41 Abseitenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeb., DIN 4108, Tafel 4 beachten) 1,5 cm Putz, 5 cm Hor
Klithplatten, 1 cm Putz
- 2.42 Dachschrägen: 1,5 cm Putz, 5 cm Hor Klithplatten, 1,5 kg/m² Sillion
- 2.43 Decken unter Spitzböden: 1,5 cm Putz, 5 cm Hor Klithplatten, 1,5 kg/m² Sillion
24 cm Holzbalken

- 2.5 Feuchtigkeitsschutz der Wände 2.51 waagerechte Sperrschichten aus 339-er Bitumpapier
2.52 senkrechte Sperrschichten aus Isoliermatten m. Ornat oder Asph

- 2.6 Treppen 2.61 Kellertreppe aus Holz oder massiv aus Betonplattenstufen
2.62 Geschoßstreppe aus Holz
2.63 Spitzbodentreppe aus Eisenleiter Außen verlegt

- 2.7 Putz 2.71 Sockelputz, glatt - Waschputz - Verfüugung 2.72 Außenputz doppellagig - Dichtungsmittel - gl
2.73 Wand- + Deckenputz, glatt oder gefilzt oder rau - Kalkzementputz - Edelputz

- 2.8 Dacheindeckung aus Schutzgips Dachstuhl braun

- 2.9 Anstricharbeiten (Voranstrich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebearbeiten)

- 2.91 Innenwandastrich Leimfarbe 2.92 Außenwandastrich Verfüugung
2.93 Fenster, innen Oelfarbe 2.94 Fenster, außen Oelfarbe
2.95 Innentüranstrich Oelfarbe 2.96 Außentüranstrich Oelfarbe

Ausstattung	Zutreffendes unterstreichen*)	vorgesehen:
3.1 Fenster	vorsehen:	Baujahr: 9. 11. 1961
3.11 in Wohnräumen	Doppel- oder Verbundfenster; oder Doppelscheiben *)	Itachoe, den
3.12 in sonstigen Räumen	Einfachfenster	des Landes
3.2 Sanitäre Anlagen	W.C., Handwaschbecken*)	als K...
3.21 getrennter Abort	Badewanne oder Dusche, Kohle-, Gas-, Elt-, Badeöfen,	
3.22 Bad, Dusche u. W.C.	Waschbecken, W.C., Warmwasserversorgung, *) (Spritz-	
	wasserschutz der Wände im Umkreis d. Objekte vors.)	
3.23 Küche bzw. Kochraum	Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ausguß	
3.3 Heizung	Ofen oder gleichwertiges Heizgerät für Wohn- und	z. B.: Mehrraum-Kachelofenheiz., Zentrale
	Schlafräume, Küchen und Bäder	Warmwasserheizung - Ölfeuerungsanlage
		und Gasofen, Eltöfen - Küche u. Bad, Ofen -
		Eisen - Kachel *)
3.4 Elt-Anlage	Anschluß vors. in allen Räumen; in Küchen, Wohn- und	
	Schlafräumen außerd. mind. je 1 Steckdose; b. Mehrfam.-	
	Häusern je Wohnung eine Rundf.-Steckdose (Gem.-Ant.)	
	sowie autom. Treppenhausebel. u. Hausklingelanl.	
3.5 Kücheneinrichtung	Kohle-, Gas- oder Eltherd (Anschl. f. Gas- o. Eltherd	Kühlschränke usw. *)
	vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speiseschr. *)	
	(bei Kochräumen bis 8,00 qm kompl. Inneneinricht. vors.)	
3.6 Sonstiges	Hausbriefkästen, Waschküchen, Trockenböden, Ab-	Waschmaschine *)
	stellböden, Abstellräume 0,5/2,0 qm vorsehen	

4. Nebengebäude Putz- oder Rohbau - freist. o. angeb. als Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. Kls. entfällt

- 4.1 Wände cm dick, Dacheindeckung aus

5. Außenanlagen

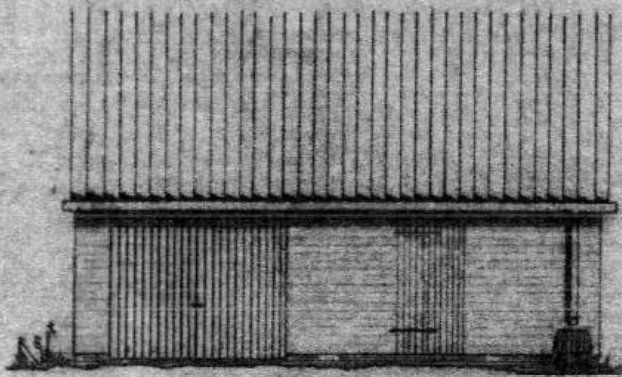
- 5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus lebender Hecke sowie Pfählen mit Draht
- 5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze bekiester Schotterlage
- 5.3 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Straßenräume und an den Siedlungsrändern (Windschutz)
- 5.4 Zugangswege aus Betonplatten in Sandbettung
- 5.5 Hofbefestigung aus bekiester Schotterlage

6. Sonstige Wirtschaftsausstattung wie Personenaufzug, Müllschlucker, Waschanlagen, Öltank usw. *) Waschtroedel
Kollmar, den 1. 4. 1961.

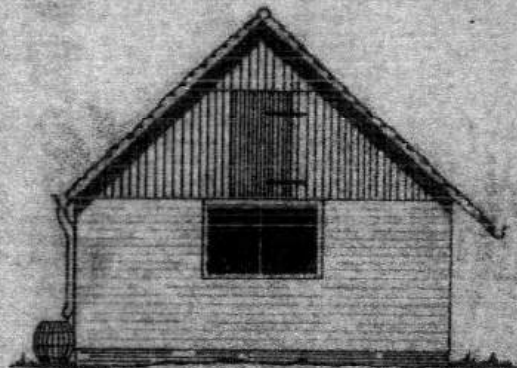
Der Bauherr:

Der Architekt

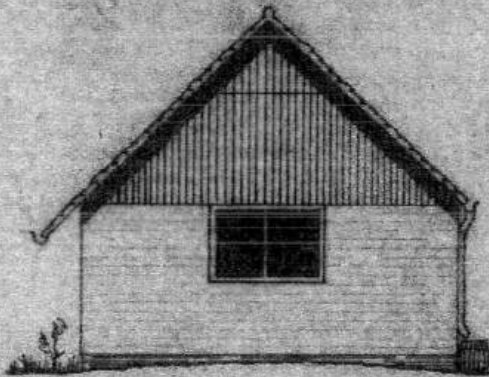
FREISTEHENDER STALL MIT GARAGE



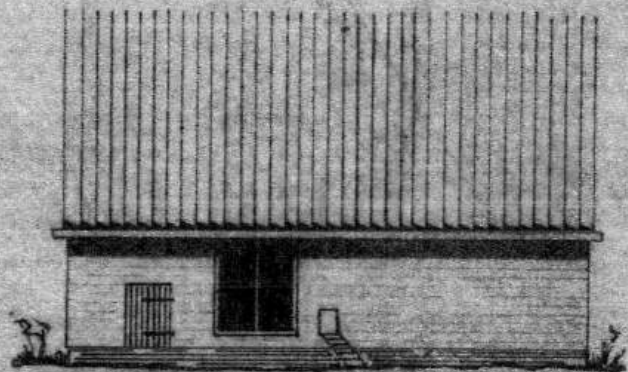
VORDERANSICHT



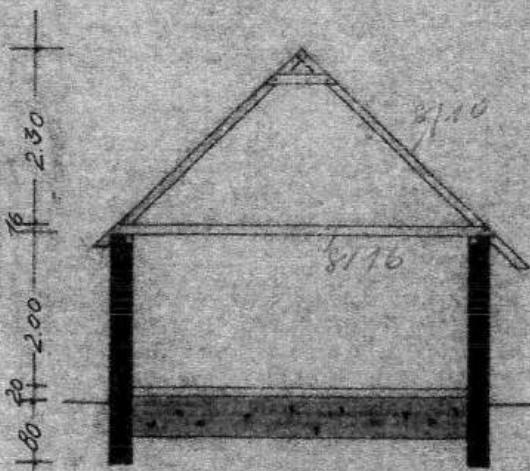
GIEBELANSICHT



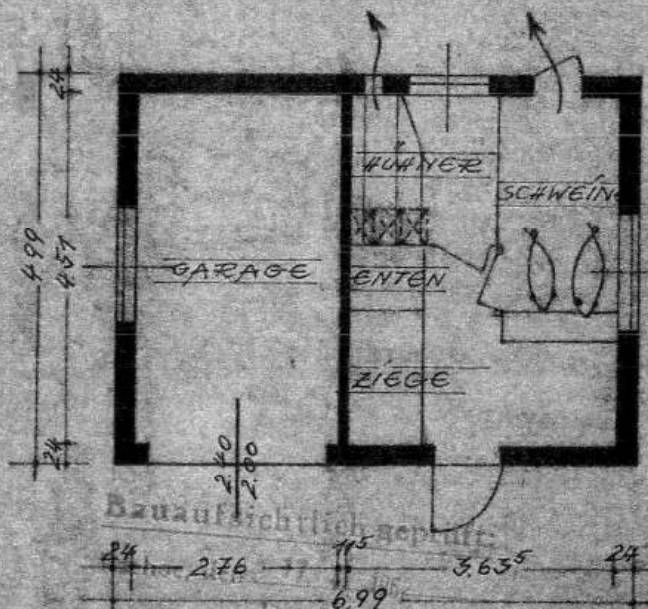
GIEBELANSICHT



RÜCKANSICHT



SCHNITT



Bauaufsichtlich geprüft

Der Bauherr
als Kreisordnungsbehörde
- Bauaufsicht

BEBAUTE FLÄCHE :	34,88 m ²
UMBAUTER RAUM :	95,70 m ³
NUTZFLÄCHEN :	
STALL :	10,40 m ²
GARAGE :	12,45 m ²

Baubeschreibung

entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB)

Anlage 9
Baubeschreibung (2
Seiten)

in

Betr.: Baumaßnahme: Stallgebäude Typ 8866

Bauort: Klebitzreihe

Bauherr:

Betreuer:

1. Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / in Ausführung / vorgesehen

1.12 Abwasserbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen - als Mischsystem - Trennsystem - Regenabwasserkanal / Klärgrube - Sickergrube

1.13 Trinkwasserversorgung: Anschluß an öffentl. Wasserleitung vorhanden / vorgesehen - Brunnen mit oder ohne Wasserleitung

1.14 Elt-Versorgung: bereits vorhanden / vorgesehen - Gasversorgung: bereits vorhanden / vorgesehen

1.2 Baugrund (Zutreffendes unterstreichen)

1.21 Tragfähigkeit: untersucht - ausreichend - besondere Gründung erforderlich

1.22 Grundwasserstand: untersucht - besondere Dichtung erforderlich. Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

2. Wohngebäude - Putz- oder Rohbau -

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = 1,00 / 0,30 cm Betongüte B 50

2.2 Wände

2.21 Kellerwände: dick 20 cm, aus Beton B KSV oder

2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z.B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h²/kcal)

1 Stein starkes Mauerwerk, außen verfugt, innen verputzt

2.23 Geschoßinnenwände: tragend cm aus nicht tragend 11,5 cm aus KSV 75

2.24 Wohnungstrennwände: cm dick, aus Rohwichte mit Putz kg/m³ oder

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. angeb.)

2.31 Kellerdecken (z.B.: Stahlbetonplatte, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hobeldielen a. Lagerh. = 0,80 m² h²/kcal)

2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.:

2.312 „ Küchen:

2.313 „ Bädern:

2.314 „ Fluren u. Abstellr.:

2.32 Wohnungstrenndecken (z.B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Platte, 3,5 cm Estrich, 1,3 cm Parkett = 0,65 m² h²/kcal)

2.321 unt. Wohn- u. Schlafr.:

2.322 „ Küchen:

2.323 „ Bädern:

2.324 „ Fluren u. Abstellr.:

Stallgeb.

2.33 Decken über Durchfahrt., offenen Abstellr., Garagen o. ähnl.: 20 cm Holzbalken, 24 mm Holzfußboden

Waschküche von unten verschalt, verbohrt und verputzt.

2.34 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch., auch hinter den Abseitenwänd.:

2.35 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkell. Aufenthaltsr.: 10 cm Sand, 10 cm Beton, 3 cm Estrich

2.4 Dachhausbau

2.41 Abseitenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeh., DIN 4108, Tafel 4 beachten)

entfällt

2.42 Dachschrägen:

entfällt

2.43 Decken unter Spitzböden:

entfällt

2.5 Feuchtigkeitschutz der Wände

2.51 wasgerechte Sperrschichten aus

2 Bitumen-Isolierpappschichten

2.52 senkrechte Sperrschichten aus

- - -

2.6 Treppen

2.61 Kellertreppe aus

- - -

2.62 Geschosstreppe aus

- - -

2.63 Spitzbodentreppe aus

Leiter

2.7 Putz

2.71 Sockelputz, glatt - Waschputz -

2.72 Außenputz doppellagig - Dichtungsmittel - glatt

2.73 Wand- + Deckenputz, glatt oder gefälzt

oder rau - Kalkzementputz - Edelputz

2.8 Dacheindeckung aus

Zementpfannen 1. *arbe wie Hauptgebäude

2.9 Anstricharbeiten (Voranstich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebarbeiten)

2.91 Innenwandanstrich 2 x Kalkanstrich

2.92 Außenwandanstrich

Verfugung verp.

2.93 Fenster, innen Oelfarbe grau

2.94 Fenster, außen

Oelfarbe grau

2.95 Innentüranstrich Oelfarbe grau

2.96 Außentüranstrich

Oelfarbe grau

3. Ausstattung

Zutreffendes unterstreichen*)

vorgesehen:

3.1 Fenster

3.11 in Wohnräumen

3.12 in sonstigen Räumen

vorsehen:

Doppel- oder Verbundfenster: oder Doppelscheiben *)

Einfachfenster

Raum- und Licht geprüft

17. 8. 1961

3.2 Sanitäre Anlagen

3.21 getrennter Abort

3.22 Bad, Dusche u. W.C.

W.C., Handwaschbecken *)

Badewanne oder Dusche, Kohle-, Gas-, Elt-, Badeöfen, Waschbecken, W.C., Warmwasserversorgung, *) (Spritzwasserschutz der Wände im Umkreis d. Objekte vors.)

3.23 Küche bzw. Kochraum

Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ausguß

Der Landrat
des Kreises Steinburg
als Kreisordnungsbehörde
- Bauaufsicht -

3.3 Heizung

Ofen oder gleichwertiges Heizgerät für Wohn- und Schlafräume, Küchen und Bäder

z.B.: Mehrraum-Kachelofenheiz., Zentrale
Warmwasserheizung - Ölfeuerungsanlage
und Gasofen, Eltöfen - Küche u. Bad, Ofen-
Eisen - Kachel*)

3.4 Elt-Anlage

Anschluß vors. in allen Räumen; in Küchen, Wohn- und Schlafräumen außerd. mind. je 1 Steckdose; b. Mehrfam.-Häusern je Wohnung eine Rundf.-Steckdose (Gem.-Ant.) sowie autom. Treppenhausb. u. Hausklingelanl.

Einer Deckenbrennstelle
je Raum

3.5 Kücheneinrichtung

Kohle-, Gas- oder Eltherd (Anschl. f. Gas- o. Eltherd vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speiseschr. *) (bei Kochräumen bis 8,00 qm kompl. Inneneinricht. vors.)

Kühlschränke usw. *)

3.6 Sonstiges

Hausbriefkästen, Waschküchen, Trockenböden, Abstellböden, Abstellräume 0,5/2,0 qm vorsehen

Waschmaschine*)

Diese Spalte nicht ausfüllen!

4. Nebengebäude Putz- oder Rohbau - freist. o. angeh. als Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. Kls.

4.1 Wände 24 cm dick, Dacheindeckung aus

5. Außenanlagen

5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus

lebender Hecke

5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze

bekieste Schotterlage

5.3 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Straßenräume und an den Siedlungsrändern (Windschutz)

5.4 Zugangswege aus

Betonplatten in Sandbettung

5.5 Hofbefestigung aus

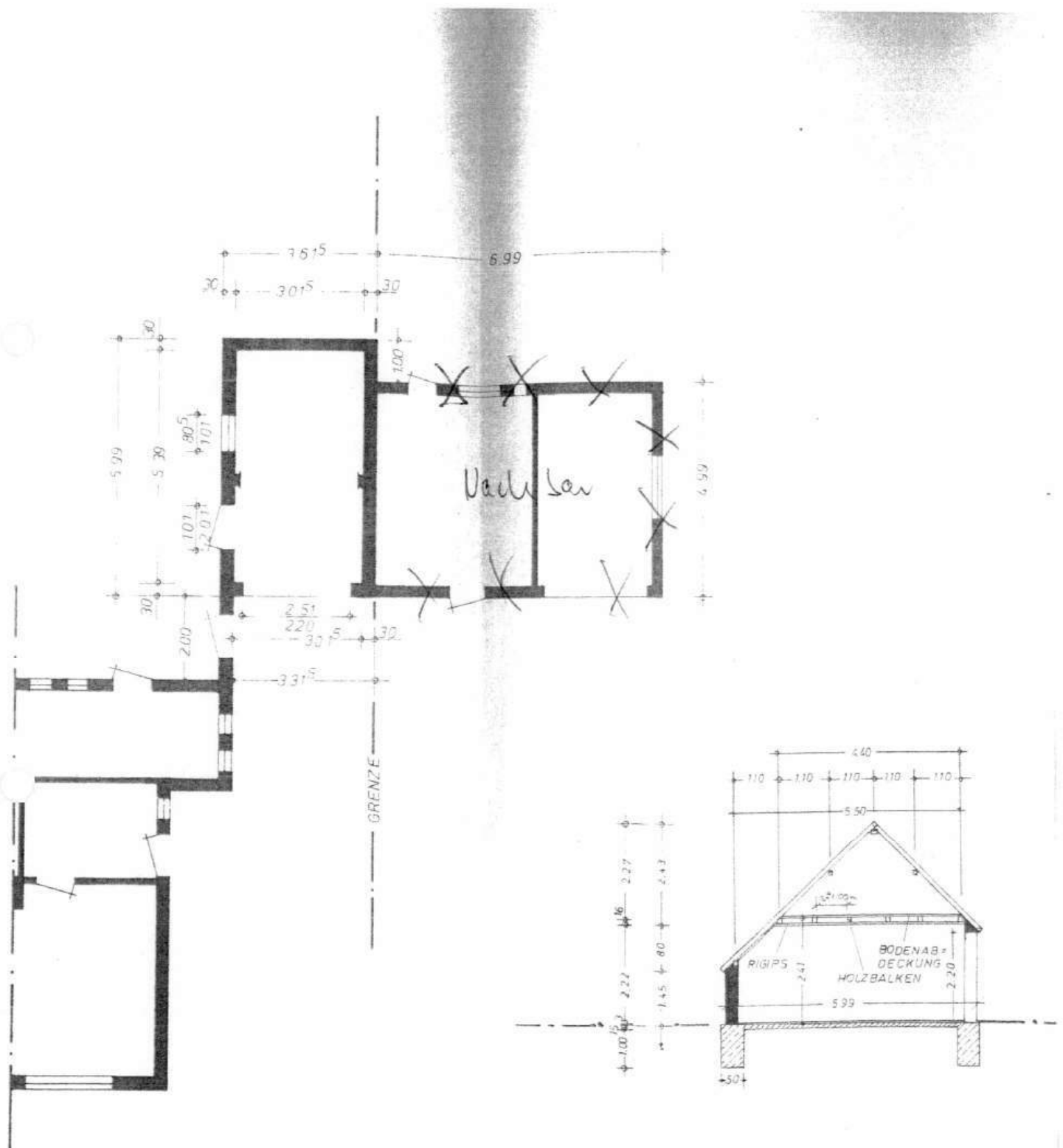
bekiester Schotterlage

6. Sonstige Wirtschaftsausstattung wie Personenaufzug, Müllschlucker, Waschanlagen, Öltank usw. *)

Kollmar, den 1961

Der Bauherr:

Der Architekt:



Anmerkung:

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

Baubeschreibung

①	Bauherr			
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	22a1 Kiebitzreihe, Rosenstr. 4		
③	zum Bauantrag vom	4. April 1975		
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Garage		
⑤	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	ebenes Wohngrundstück		
⑥	Straßenbau	☒ vorhanden	☐ in Ausführung	☐ vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	☒ vorhanden als	☐ vorgesehen als	
		☐ Mischsystem	☒ Trennsystem	☐ Regenabwasserkanal
		☐ Klärgrube	☐ Sammelgrube (abflußlos)	☐ Biologische Kläranlage
⑧	Trinkwasserversorgung	☒ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden		☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen
		☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden		☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
⑨	Elektrische Versorgung	☒ vorhanden	☐ vorgesehen	
⑩	Gasversorgung	☐ vorhanden	☐ vorgesehen	
⑪	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.11 bis 2.13)	fester Sandboden		
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	Tragfähigkeit nach DIN 1054 = 2 kg/cm ²		
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen	entfällt		
⑭	Grundwasserstand	1,50 m unter Terrain		
⑮	Drainageart	entfällt		
	Gebäude-Rohbau			
⑯	Fundamente	Streifenfundamente lt. Statik		
⑰	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	entfällt		

19	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß	11,5 cm VNZ + 1 cm Fuge + 17,5 cm KSV
	a) Wandaufbau	
19	b) Material und Farbe	dem vorhandene Gebäude angepasst
20	Obergeschoß	
	a) Wandaufbau	entfällt
20	b) Material und Farbe	
21	Obergeschoß	
	a) Wandaufbau	entfällt
21	b) Material und Farbe	
22	Dachgeschoß (Giebel, Drempe)	
	a) Wandaufbau	entfällt
22	b) Material und Farbe	
23	Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Brandwände	entfällt
24	Zwischenwände	
	a) tragende	entfällt
24	b) nicht tragende	
25	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	entfällt
25	Kellerdecken	
26	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	15cm Unterbeton, 3 cm Estrich
27	Wohnungs(trenn)decken	entfällt
28	Decken über Durchfahrten	entfällt
29	Decken unter Durchfahrten	entfällt
30	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	entfällt

35	Dach Konstruktion	6/12 cm starker Sparren, Pfettenkonstruktion aus Holz
36	Eindeckung (Material und Farbe)	Betonpfannen, dem vorhandenen Gebäude angepaßt
37	Dachschrägen, Decken unter Spitzbogen	entfällt
38	Abseitenwände	entfällt
39	Treppen (Ausführung mit Angaben bei der Geländerausbildung) Außentreppen	entfällt
40	Kellertreppen	entfällt
41	Geschoßtreppen	entfällt
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	entfällt
43	Schornsteine Ausführung, Querschnitt, wirksame Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	entfällt
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	entfällt
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	2 x Isolierschicht aus Bitumen-Isolierpappe
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	Imprägnierung gegen Holzwurm und Holzbock
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Anstrich mittels Bleimennige oder Zementschlämme
48	Feuer (DIN 4102)	massive Bauart
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	entfällt
50	Gebäude-Ausbau Fenster Material, Konstruktion und Verglasung	Betonfenster

Türen
(Material, Beschlag, Konstruktion)

1 Stahlkipptor, 1 FH-Tür

im Kellergeschoß
(Treppenraumabschluß)

Wohnungsabschlußtüren

entfällt

Sanitäre Anlagen
(Anzahl der WC-, Bad-, Dusch-, und
Waschanlagen, Spülen,
Innenentlüftung u. a.)

entfällt

Heizung
Heizungsart, Nennheizleistung
in Kcal/h)

entfällt

Heizraum
(Wände, Decken, Türen und Fenster)

entfällt

Be- und Entlüftung des
Heizraumes

entfällt

Brennstofflagerräume
(Wände, Decken, Türen und
Fußböden)

entfällt

Lagermenge der festen oder
flüssigen Brennstoffe in to / l

entfällt

Behälteranlage nach DIN

☐

oberirdisch

☐

unterirdisch

Füll- und Entlüftungsleitungen
(Querschnitt, Rohrführung)

entfällt

Sicherung gegen Überfüllen
und Kontrolle gegen
Undichtigkeiten

entfällt

Gasanlagen
Anzahl der Gasgeräte,
Gasfeuerstätten, Wasserheizung und
Raumheizer

entfällt

63	Aufbewahrungs- und Abstellraum in der Wohnung für a) Lebensmittel	entfällt
64	b) sonstige Gegenstände	
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in qm	entfällt
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in qm)	entfällt
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungs- anlagen, Garagen	entfällt
68	Außenanlagen (s. Lageplan) Umfriedungen (Höhe, Bauart) Straßeneinfriedigung	vorhanden
69	Seitliche und hintere Einfriedigung	
70	Anzahl der Kfz-Einstellplätze	eins
71	Wohnwege, Zugangswege, Hofbefestigungen	vorhanden
72	Anlagen für feste Abfallstoffe	vorhanden
73	Arbeits- und Lagerflächen	entfällt
74	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kleinkinder (in qm)	entfällt
75	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Ort, Datum	Elmshorn, den 4.4.75
	Unterschrift	ARCHITEKT
		des Bauherrn
		des Planverfassers / Architekten

Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt:
14. MAI 1975
Lizenz des
Der Landrat
des Kreises Steinburg
als untere bauaufsichtsbehörde
im Auftrage:
Amstargat

CityBasics

25368 Kiebitzreihe, Rosenstr. 4

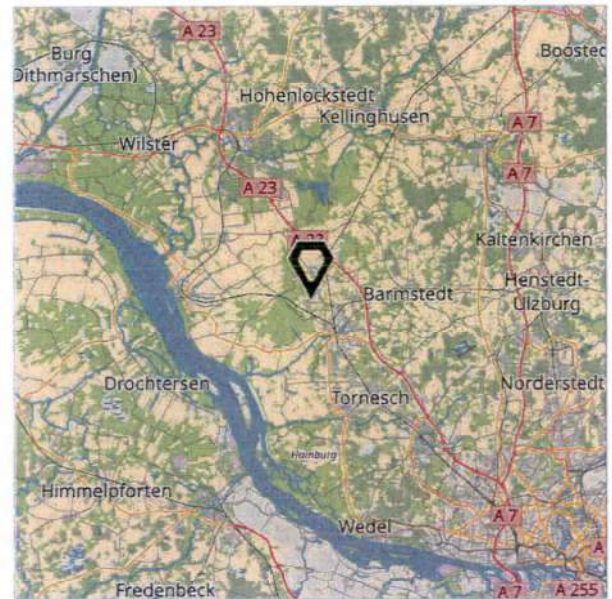


Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (2.218)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25368
Gemeindeschlüssel	01061050

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

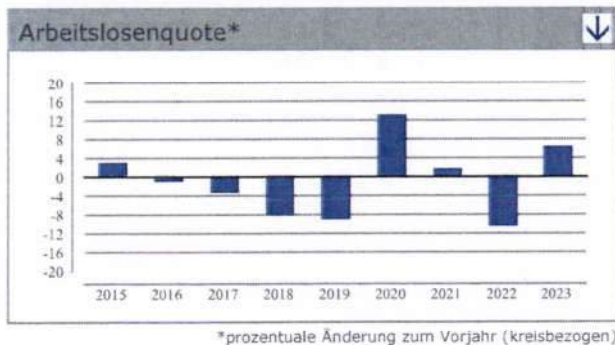
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

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



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026