



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 einem Mehrfamilienhaus, Anbau
sowie einer Garagenzeile

Dietrich-Bonhoeffer-Straße 3 - 5, 25524 Itzehoe



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 4/26
Ortstermin	21.03.2026
Bewertungsstichtag	21.03.2026
Erstellungstag	02.06.2026
Verkehrswert	795.000,00 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. Verwaltung.....	8
8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben	9
9.3. Baulasten	9
9.4. Denkmalschutz.....	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	10
9.6. Altlasten/Altstandort	10
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
10. Lagemerkmale.....	11
10.1. Großräumige Lage.....	11
10.2. Kleinräumige Lage.....	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1. Flächen und Maße	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	16
14.1. Bodenwertermittlung	18
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
16. Ertragswertverfahren.....	23
16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	23
16.2. Liegenschaftszinssatz	23
16.3. Barwertfaktor.....	24
16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	24
16.5. Ertragswertberechnung	25
16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	25
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
17.1. Verfahrensergebnis.....	26
18. Verkehrswert (Marktwert)	27

Fotos

28-33

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. Grundriss Kellergeschoss
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Obergeschoss
6. Grundriss Dachgeschoss
7. Lageplan Garagenzeile
8. Einrichtungsplan Anbau
9. Querschnitt
10. Wohn- und Nutzflächenberechnung (4 Seiten)
11. Berechnung des umbauten Raumes
12. Baubeschreibung (2 Seiten)
13. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	33
Anzahl der Fotos	17

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 11.03.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 4806 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1960 errichtet und im Jahr 1967 um eine Garagenzeile mit fünf Stellplätzen ergänzt. Im Jahr 1977 erfolgte ein seitlicher, nicht unterkellertes und eingeschossiger Flachdachanbau, der seinerzeit für eine Zweigstelle der Vereins- und Westbank errichtet wurde. Eine gewerbliche Nutzung findet zum Bewertungsstichtag vermutlich nicht mehr statt. Eine Innenbesichtigung konnte jedoch nicht durchgeführt werden. Insgesamt sind 12 Wohnungen sowie 8 Stellplätze vorhanden.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgerecht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe

Aktenzeichen 28 K 4/26

Schuldner

Gläubiger Sparkasse Südholstein

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe	Blatt	4806
-------------	---------	---------------	---------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
		Sude	003	82/17	Gebäude- und Freifläche, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 3, 5	1.836

Lage Dietrich-Bonhoeffer-Straße 3 – 5, 25421 Itzehoe

Eingetragener Eigentümer

Bewertungsobjekt Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, seitlichem Anbau und insgesamt 8 Stellplätzen in Garagen und im Freien

Wohnfläche ca. 778,41 m²

Nutzfläche ca. Vollkeller mit 2 Kellergaragen (nicht vermessen)
Fertigaragen mit 5 Stellplätzen (nicht vermessen)
Ein freier Stellplatz (nicht vermessen)

Nutzer Alle Einheiten sind vermietet gemäß vorliegender Mieterliste

Fremdeigentum Nicht bekannt

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht feststellbar

Hinweis Eine Innenbesichtigung von Wohnungen konnte nicht durchgeführt werden.

Bewertungsverfahren Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Ertragswertverfahren

Verkehrswert 795.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	11.03.2026	
Auftragseingang	18.03.2026	
1. Besuchsankündigung	26.03.2026	für 21.04.2026
Besichtigungsdatum	21.04.2026	
Bewertungsstichtag	21.04.2026	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter	
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] Anwendungshinweise zur ImmoWertV - ImmoWertA
- [3] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [4] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [5] Bodenrichtwertkartei, Grundstücks- und immobilienmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [6] Baugesetzbuch – BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag)
- [7] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Landesbauordnungen der jeweiligen Länder
- [8] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung
- [9] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [10] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [12] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag
- [13] 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 ein üblicher Abschlag - je nach äußerem Eindruck - zwischen 5% und 30% auf den vorläufigen Verfahrenswert vorgenommen. Dieser pauschale "Risikoabschlag" dient dazu, die verborgenen Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen in nicht zugänglichen Bereichen und im Gebäudeinneren auszugleichen. Die Höhe des Sicherheitsabschlages erfolgt in freier Schätzung und ohne Gewähr für die Höhe tatsächlich aufzuwendender Kosten zur Beseitigung etwaiger Mängel, Schäden oder Instandhaltungsanstauungen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe		Blatt	4806
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
		Sude	003	82/17	Gebäude- und Freifläche, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 3, 5	1.836

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 4/26); eingetragen am 23.02.2026.

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. Verwaltung

Hausverwaltung

8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Von der Gläubigerin wurde eine Mieterliste zur Verfügung gestellt. Die zugehörigen Mietverträge liegen nicht vor. Alle 12 Wohneinheiten sowie die acht Stellplätze des Bewertungsobjekts sind vermietet. Der Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete) beträgt für die Wohneinheiten insgesamt 74.499,96 € und für die Stellplätze 4.704,00 €.

Aus der Mieterliste geht hervor, dass sowohl Indexmietvereinbarungen als auch Staffelmieten bestehen. Angaben zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhungen liegen nicht vor.

Des Weiteren wurde seitens der Sparkasse Südholstein mitgeteilt, dass für das Objekt keine Mietkautionen vorliegen. Es ist nicht bekannt, ob die Mietverträge ohne Absicherungen durch Kautionen abgeschlossen wurden oder ob diese in anderer Art und Weise hinterlegt wurden.

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 Onlineeinsicht www.itzehoe.de vom 21.04.2026.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, Frau Aschmoneit, vom 31.03.2026 wurden folgende Informationen mitgeteilt:

Es sind keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (§§ 127 ff.) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz rückständig. Nach der Satzung der Stadt Itzehoe über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen in der Fassung des II. Nachtrages vom 24.09.2018 entstehen zurzeit keine sachlichen Beitragspflichten. Die Beitragspflicht ist bis auf Weiteres ausgesetzt.

Der Kommunalservice Itzehoe / Bereich Stadtentwässerung hat mitgeteilt, dass der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück und Hausanschlusskosten nicht rückständig sind.

9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe vom 31.03.2026 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 20.04.2026) 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).
Beurteilung	Am 27.03.2026 wurde ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 30.03.2026 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden, schriftlich mit, dass für die genannte Standortadresse aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

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	Itzehoe, rd. 33.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024)										
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 60 km und die Elbe knapp 20 km entfernt. Durch Itzehoe fließt die Stör, dem nordöstlichsten Zufluss der Elbe. Das Landschaftsbild ist durch die Störauen und deren landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sowie durch den nordöstlich der Stadt gelegenen Naturpark Aukrug. Die gute Infrastruktur und die Lage im nordwestlichen Grenzbereich der Metropolregion Hamburg machen die Stadt attraktiv.										
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) und Landstraßenanbindung an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland.										
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr><td>Elmshorn</td><td>33 km</td></tr> <tr><td>Pinneberg</td><td>43 km</td></tr> <tr><td>Neumünster</td><td>42 km</td></tr> <tr><td>HH-Innenstadt</td><td>60 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>75 km</td></tr> </table>	Elmshorn	33 km	Pinneberg	43 km	Neumünster	42 km	HH-Innenstadt	60 km	Kiel	75 km
Elmshorn	33 km										
Pinneberg	43 km										
Neumünster	42 km										
HH-Innenstadt	60 km										
Kiel	75 km										
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Bahnhof Itzehoe ca. 2 km entfernt. Buslinienverkehr innerhalb Itzehoes und in die umliegenden Städte und Gemeinden. Bushaltestellen „Lindenstraße (Mitte)“ sowie „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ in unmittelbarer Nähe.										
Wirtschaft	Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung. In Itzehoe sind unterschiedliche Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.										

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

⁴ HVV im Internet unter [hvv.de](https://www.hvv.de)

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im westlichen Ortsbereich mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Die Dietrich-Bonhoeffer-Straße geht von der Lindenstraße, die Teil der B 206 ist, ab.
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Wolfgang-Borchert-Schule, Sophie-Scholl-Gymnasium, Waldorfschule, Grundschulen), regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Itzehoe, Stadtzentrum mit Geschäften ca. 3 km entfernt.
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör.
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück in dreieckiger Form mit straßenbegleitender Abrundung Das Mehrfamilienhaus samt Anbau und Garagen ist überwiegend zur Straße ausgerichtet und ist zur Hausnummer 7 mit einem kleinen Versatz in geschlossener Bauweise grenzbebaut. Auch die Garagen sind am Anbau in geschlossener Bauweise hergestellt worden. Die Zufahrt erfolgt von Norden zu den Kellergaragen und östlich zu den Fertiggaragen. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.
Erschließung	Die Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist ca. 7 m breit, asphaltiert und beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon.
Befestigungen	Weg zur Kellergarage der Hausnummer 5 aus grauem Betonverbundsteinpflaster, zur Kellergarage Hausnummer 5 in gebrochenen Betonplatten, Weg zu den Hauseingängen in grauen Betongehwegplatten, vor der Garage asphaltiert, vor Hausnummer 3a Stellplatz in Waschbetonplatten
Umfriedungen	Keine Umfriedung zur Straße
Gartenanlage	Rasenflächen, wenige Büsche und Sträucher, Gärten der Erdgeschosswohnungen angelegt mit Rasen, Büschen, Sträuchern

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Mehrfamilienhaus ist vollunterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Pro Geschoss sind 4 Wohnungen, also insgesamt 12 Wohneinheiten vorhanden. Der Anbau wurde nicht unterkellert und eingeschossig mit Flachdach in Massivbauweise hergestellt. Bei den Garagen handelt es sich um Fertiggaragen.	
Baujahr/Baugenehmigungen	08.07.1960	BG Neubau Mehrfamilienhaus
	05.07.1967	BG Neubau einer Reihengarage
	22.06.1977	BG Umbau der Bank-Zweigstelle, Anbau eines Vordaches
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Wohnflächen</u>	
	Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	
Wohnfläche	Mehrfamilienhaus ohne Anbau	746,10 m ²
	Anbau $((5,49 + 1,47) / 2) \times 9,285$	= <u>32,31 m²</u>
	Wohnfläche gesamt	<u>778,41 m²</u>
Nutzfläche	Vollkeller mit 2 Kellergaragen (nicht vermessen)	
	Fertigarage mit 5 Stellplätzen (nicht vermessen)	
	Ein freier Stellplatz (nicht vermessen)	
Wertrelevante Geschossfläche	Das Mehrfamilienhaus verfügen über zwei Vollgeschosse und ein lausgebautes Dachgeschoss.	
Geschossfläche	Wohnfläche 778,41 m ² ./ 0,78	= 998 m ²
Wertrelevante GFZ	998 m ² ./ 1.836 m ² Grdst.größe	= 0,54

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 12) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Angaben gemäß Baubeschreibung	
Fundamente	45 / 30 cm B 80
Kelleraußenwände	35 cm aus 2 Schalen KS mit Betonfüllung
Geschossaußenwände	11,5 cm VMZ 1,8/1,5 in rotem Verblend, 6 cm Luftschicht, 17,5 KDL, 1,5 cm Putz
Geschossinnenwände	Tragende: 11,5 cm Kalksandstein Nicht tragende: 5,2 cm Kalksandstein
Wohnungstrennwände	24 cm aus KSL mit Putz 4,80 kg/m ²
Kellerdecken	Unter Wohn- u. Schlafr.: 1 cm Putz, Decke nach DIN 4158, 1,5 cm Dämmplatte, 3,5 cm Estrich, Linoleum Unter Küchen: 1 cm Putz, Decke nach DIN 4158, 1,5 cm Dämmplatte, 4 cm Estrich mit Terrazzo Unter Bädern: Wie Küchen Unter Fluren u. Abstellr.: Wie Küchen
Wohnungs(trenn)decken	Unter Wohn- u. Schlafr.: 1,5 cm Putz, Decke nach DIN 4158, 1 cm Dämmplatte, 3,5 cm Estrich, Linoleum Unter Küchen: 1,5 cm Putz, Decke nach DIN 4158, 1 cm Dämmplatte, 4 cm Estrich mit Terrazzo Unter Bädern: Wie Küchen Unter Fluren u. Abstellr.: Wie Küchen
Decken unter nicht ausgeb. DG	Wie Wohnungstrenndecken, jedoch 3,5 cm Estrich
Abseitenwände	Holzwohle-Leichtbauplatten, 5 cm, beidseitig verputzt
Dachschrägen	5 cm Holzwohle-Leichtbauplatten, 5 cm mit porenschließendem Putz auf der Dachseite
Dach	Ungleichmäßiges Satteldach, auf der Gartenseite als Vollgeschoss und zur Straße als Dachgeschoss mit entsprechender Dachschrägung, Holzbalkenkonstruktion, geringe bis keine Dachüberstände, dunkle Betondachsteine, Dachpfannen mit Verstrich, Unterseiten nicht gedämmt, Attika aus Resoplan-Platten, Kunststoffrinnen und Zinkabläufe – teilweise undicht Gauben-Vorderseiten holzverkleidet, Stirnbretter oberhalb der Gauben sind dunkel verfärbt und schimmelartig
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster
Haustüren	Zwei etwas neuere Alutüren mit Isolierverglasung, seitlich integriertes Festelement mit Klingel- und Briefkastenanlage, einfach überdacht mit Kragplatten

Wohnungstüren	Glatte Holztüren mit Spion in Holzumfassungszargen
Treppenhaus	Terrazzostufen und -podeste, Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf, Wände geputzt und hell gestrichen, Belichtung über durchgehendes Kunststoff-Fensterband (von 2005), geschossweise Stromzähler
Heizung	Ölzentralheizung sowie zentraler Warmwasserspeicher (von 1991 – gemäß Information der Sparkasse Südholstein)
Loggia	Betonkragplatte, Metallgeländer, Verkleidungen
Terrasse und Garten	Zu den Erdgeschosswohnungen Nutzung der rückwärtigen Gärten

Keller

Fußboden	Geglätteter Betonfußboden
Kellerdecke	Massiv
Lichte Höhe	Ca. 2,00 m
Kelleraußentür	Holztür
Kellertanks	4 Kunststoffbatterietanks (Baujahr 1976)
Kellerräume	Mieterkeller mit einfachen Holzbrettertüren
Garage	2 integrierte Kellergaragen, spiegelbildlich rechts und links hergestellt, Stahlschwingtor

<u>Dachboden</u>	Zugang über Auszugstreppe vom Treppenhaus, Ausstiegsfenster für Schornsteinfeger
------------------	--

Anbau Hausnummer 3a

Bauweise	Eingeschossige Bauweise, giebelseitig angebaut
Dach	Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnabdichtung
Fassade	Rotklinker
Haustür	Holztür mit Isolierverglasung, ebenerdiger Zugang
Stellplatz	Separater Stellplatz vor dem Anbau

Garagen

	Neben dem Anbau Hausnummer 3a
Bauweise	5 aneinandergebaute Fertiggaragen mit Flachdächern
Tore	Stahlschwingtore
Fußboden	Betonfußböden

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1960 errichtet, im Jahr 1967 um eine Garagenzeile mit fünf Stellplätzen und 1977 durch einen Anbau ergänzt. Eine Innenbesichtigung konnte mit Ausnahme des Treppenhauses sowie eines Teilbereichs des Kellers nicht durchgeführt werden. Der bauliche Zustand kann daher im Wesentlichen nur nach äußerem Eindruck beurteilt werden. Das Objekt vermittelt insgesamt einen dem Baualter entsprechenden gepflegten und instandgehaltenen Eindruck und weist keine wesentlichen sichtbaren Mängel oder Schäden auf. Lediglich die Dachrinnen sind undicht und sollten erneuert werden.
Hausbock /Schwamm	Das Objekt konnte nicht vollständig besichtigt werden, sodass eine abschließende Beurteilung hinsichtlich eines möglichen Befalls mit Holzschädlingen oder Hausschwamm nicht möglich ist. An den zugänglichen und einsehbaren Bereichen konnten entsprechende Schäden jedoch nicht festgestellt werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Sude mit durchschnittlicher Lagequalität. Die Straße hat geringes mittler Verkehrsaufkommen. Im Umfeld befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser ähnlicher Bauart und Altersklasse.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen objektspezifischen Risiken erkennbar. Aufgrund der nicht vollständig durchgeführten Innenbesichtigung können jedoch nicht erkennbare, insbesondere im Innenbereich liegende Risiken nicht ausgeschlossen werden.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Nachfrage hat sich während der letzten 3 Jahre deutlich abgeschwächt was zu Preisabschlägen führte. Der Grund sind die allgemeinen Marktbedingungen (z.B. Anstieg der Hypothekenzinsen, unsichere geopolitische und wirtschaftliche Gesamtsituation, technische und energetische Bestimmungen), die sich geändert haben. Jedoch werden kleinere Anlageobjekte zur Kapitalanlage nach wie vor veräußert. Die Verkäuflichkeit wird als durchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
---------------------	---

Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.
Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern ist das Ertragswertverfahren in der Regel das geeignetste Verfahren. Das Sachwertverfahren, das auf den Herstellungskosten basiert, ist in diesem Fall ungeeignet, da für derartige Objekte keine Sachwertfaktoren abgeleitet wurden und eine Marktanpassung nur ungenau vorgenommen werden könnte. Das Vergleichswertverfahren lässt sich ebenfalls nicht zuverlässig anwenden, da bei Mehrfamilienhäusern in der Regel erhebliche Unterschiede in Bezug auf Lage, Alter, Größe, Zustand und Beschaffenheit bestehen.

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	Itzehoe
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonennamen	Zone 5
Bodenrichtwertnummer	046BW005
Bodenrichtwert	110 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

Erläuterungen zur Bodenwertkorrektur wegen abweichender baulicher Ausnutzung

Zu bewerten ist ein Mehrfamilienhausgrundstück, weshalb die Bezugsgröße von 600 m² (für Einfamilienhäuser) nicht gilt. Vielmehr ist zu prüfen, ob das Grundstück eine gebietstypische Ausnutzung aufweist.

Entscheidend für die Bodenwertbestimmung von Mehrfamilienhausgrundstücken ist die bauliche Ausnutzung. Diese spiegelt sich u.a. wider in der Geschossflächenzahl⁵ (kurz: GFZ). Wenn der Bodenrichtwert eine GFZ-Bezugsgröße hat, wird diese als wertrelevante GFZ (WGFZ) bezeichnet. In diesem Fall ist die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsobjekts zu überprüfen und ggf. eine Anpassung des Bodenrichtwertes anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten der WertR für Mehrfamilienhausgrundstücke vorzunehmen. Wurde keine GFZ von einem Architekten, Bauingenieur o.ä. ermittelt, wird hilfsweise die für die GFZ relevante Geschossfläche des Gebäudes über die Wohnfläche oder die Bruttogrundfläche hergeleitet (siehe Kap. 12.1).

Die Geschossflächenzahl wurde ermittelt zu 0,54. Die bauliche Ausnutzung wird als etwas unterdurchschnittlich angesehen, denn Mehrfamilienhausgrundstücke in der Region haben eine GFZ von meistens 0,6 – 0,8. Zur Umrechnung wird die Kreuztabelle der WertR06 angewendet. Bei einer mittleren gebietstypischen GFZ von 0,7 beträgt der Umrechnungskoeffizient: 0,90

⁵ §16 Abs. (4) ImmoWertV – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks: Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN
FÜR DAS WERTVERHÄLTNISS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN
BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN GFZ : GFZ

		GFZ des Wertermittlungsobjekts																					
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24	
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06	
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92	
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79	
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53	
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46	
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41	
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11		
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08		
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05		
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03		
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- €/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

$$200,- \text{ €/m}^2 \times \frac{1,10}{0,9} = \text{rd. } 244,- \text{ €/m}^2$$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			110,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.04.2026	1,00	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,00	
Lage	mittel	mittel	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	geringer	0,90	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			99,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert	1,00	1.836	181.764,00 €	

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. Punktezah! 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: Mehrfamilienhaus
- Fertigstellung: 1960
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 66 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 14 Jahre
- Modernisierungsgrad⁶: 0 Punkte
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 14 Jahre. Unter Berücksichtigung des Zustandes und der Beschaffenheit des Objektes erscheint es jedoch nicht sachgerecht, ausschließlich die rechnerische Restnutzungsdauer zugrunde zu legen. Es wird daher von einer etwas verlängerten Restnutzungsdauer ausgegangen von: 20 Jahren

⁶ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

16. Ertragswertverfahren

16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Itzehoe 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 2025 (GMB 2025) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist in Itzehoe, mittlere Lage, Gebäudezustand mittel, der mittlere Mietzins für 50 m² große Wohnungen angegeben zu 7,75 €/m² und für 70 m² große Wohnungen zu 7,05 m².

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten sowie 8 Stellplätzen ist vollständig vermietet. Der Jahresrohertrag aus den Wohnungsmieten beträgt insgesamt 74.499,96 € und für die Stellplätze ergibt sich ein Jahresrohertrag von 4.704,00 €.

Bei einer Gesamtwohnfläche von 778 m² entspricht dies einer durchschnittlichen Miete von rd. 7,98 €/m². Diese wird als marktgerecht eingeschätzt, sodass für die weitere Ertragswertermittlung die tatsächlich erzielten Mieten zugrunde gelegt werden.

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 Mehrfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte aus 2021 – 2025 zu:	4,2 % (RND 40 Jahre - 151 Kauffälle)
und im Jahr 2025 zu:	4,7 %

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von 110 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,98 bezogen auf den Mittelwert 2021 - 2025.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $4,2 \% \times 1,02 = \text{rd. } 4,3 \%$

Es sind keine außergewöhnlichen Einflussfaktoren bekannt, weshalb der Liegenschaftszinssatz ohne Zu- und Abschläge angehalten werden kann. Die weitere Berechnung erfolgt daher mit einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz in Höhe von: 4,3 %.

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: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	4,30
Restnutzungsdauer in Jahren	20
Barwertfaktor	13,24

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)⁷.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	367 € jährlich je Wohnung 48 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten	14,40 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 108 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

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

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Mehrfamilienhaus	778	7,98	6.208,33	
Stellplätze	pauschal		392,00	
	778		6.600,33	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				79.203,96 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhalt.kosten	14,40 €/m²		11.203,20 €	
Instandhalt.kosten Garage	108,00 € Stück		864,00 €	
Verwaltungskosten	367,00 € Stück		4.404,00 €	
Verwaltungskosten Garage	48,00 € Stück		384,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		1.584,08 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,28%	18.439,28 €
vorläufiger Jahresreinertrag				60.764,68 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				60.764,68 €
Liegenschaftszinssatz		4,3 %		
Bodenwert(anteil)			181.764,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				7.815,85 €
Gebäudeertragsanteil				52.948,83 €
x Barwertfaktor			13,24	701.042,51 €
+ Bodenwert				181.764,00 €
vorläufiger Ertragswert				882.806,51 €

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 Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

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

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

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

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.

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich. Das Treppenhaus und der Keller konnten in Augenschein genommen werden. Von außen wurde festgestellt, dass die Dachrinnen und -abläufe teilweise erneuerungsbedürftig sind, außerdem sind die Stirnbretter der Gauben schimmelartig verfärbt und der Podest im Eingangsbereich ist gerissen. Für diese Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie für eventuelle Mängel und Schäden innerhalb der Wohnungen wird ein pauschaler Abschlag vorgenommen in Höhe von 10% auf den Verfahrenswert (siehe Erläuterungen Kap. 7).

17.1. Verfahrensergebnis

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	882.807,00 €
abzüglich 10% vom vorl. Ertragswert rd.	-88.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	794.807,00 €

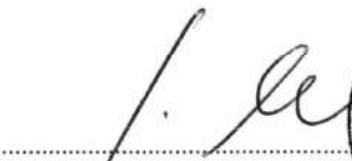
18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 4806, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

Den Verkehrswert schätze ich im Ertragswertverfahren in Höhe des Ertragswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

795.000,00 €

(in Worten: siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro)


.....
Torsten Kühl



Uetersen, 02.06.2026 tk/ps



1.

Frontansicht



2.

Abfahrt Kellergarage



3.

Ostansicht



4.

Anbau und Garage



5.

Garagenzeile



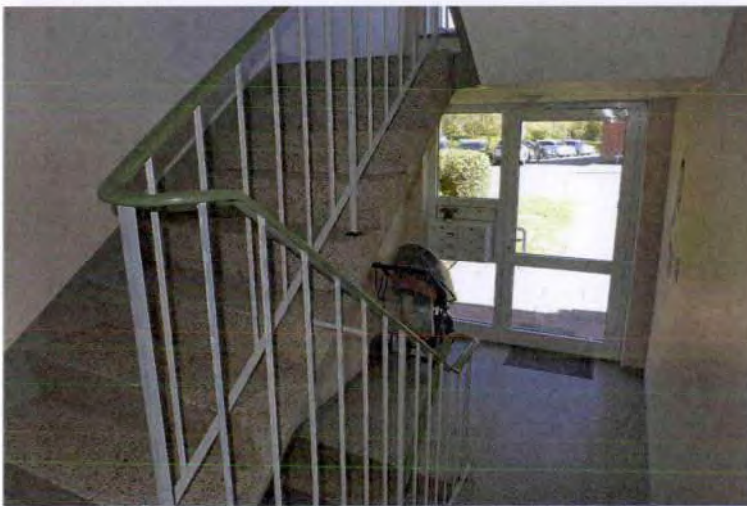
6.

Innenansicht



7.

Loggien, Terrassen u. Garten



8.

Treppenhaus



9.

Stromzähler im Treppenhaus



10.

Zugang zum Dachboden



11.

Dachboden



12.

Kellerflur



13.

Kellerraum



14.

Kellertanks



15.

Defekte Rinnen



16.

Verfärbte Stirnbretter



17.

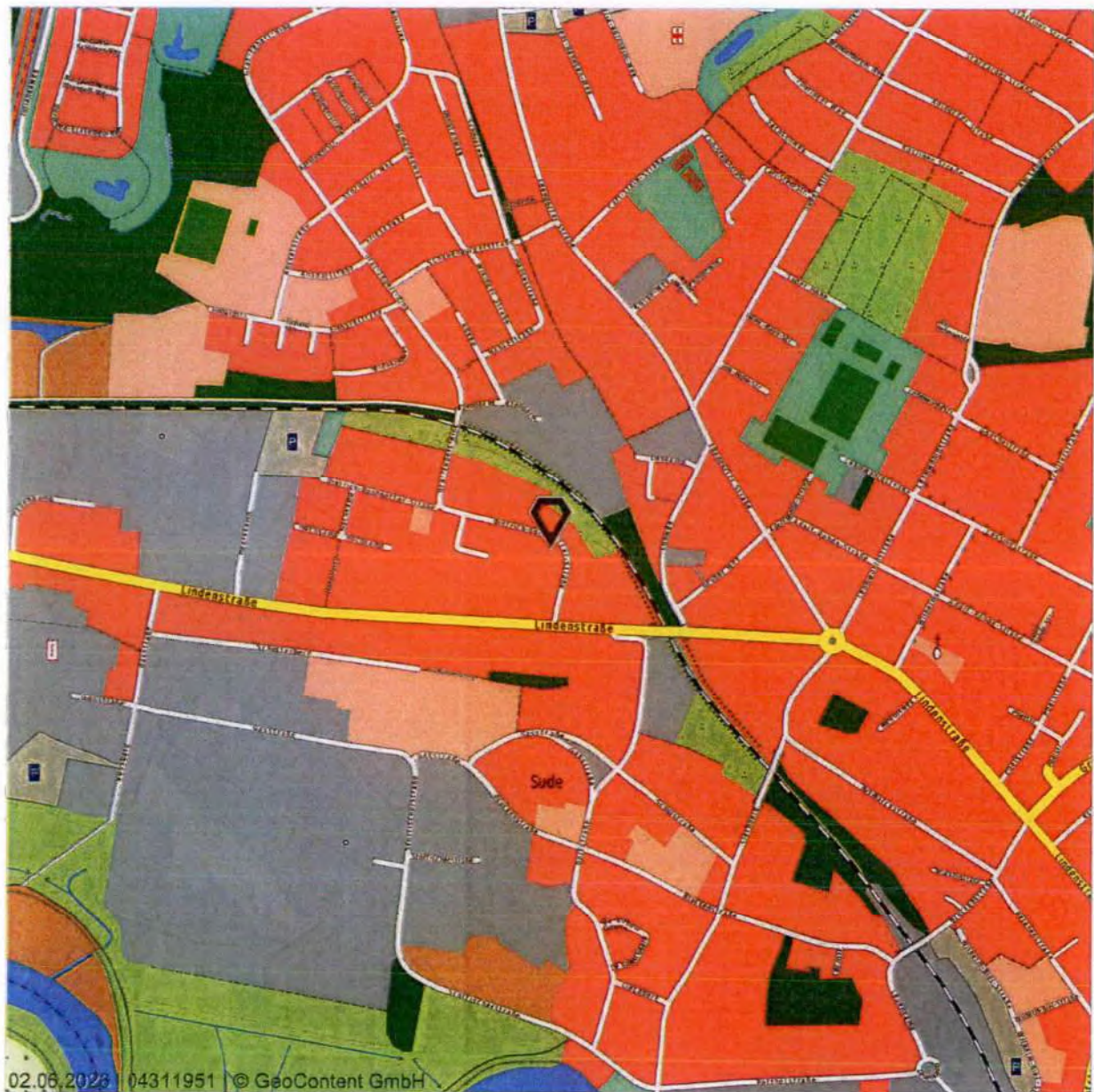
Gerissenes Podest

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 3



Geoport



02.06.2026 | 04311951 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.02.2026

Flurstück: 82/17
Flur: 3
Gemarkung: Sude

Gemeinde: Itzehoe
Kreis: Steinburg

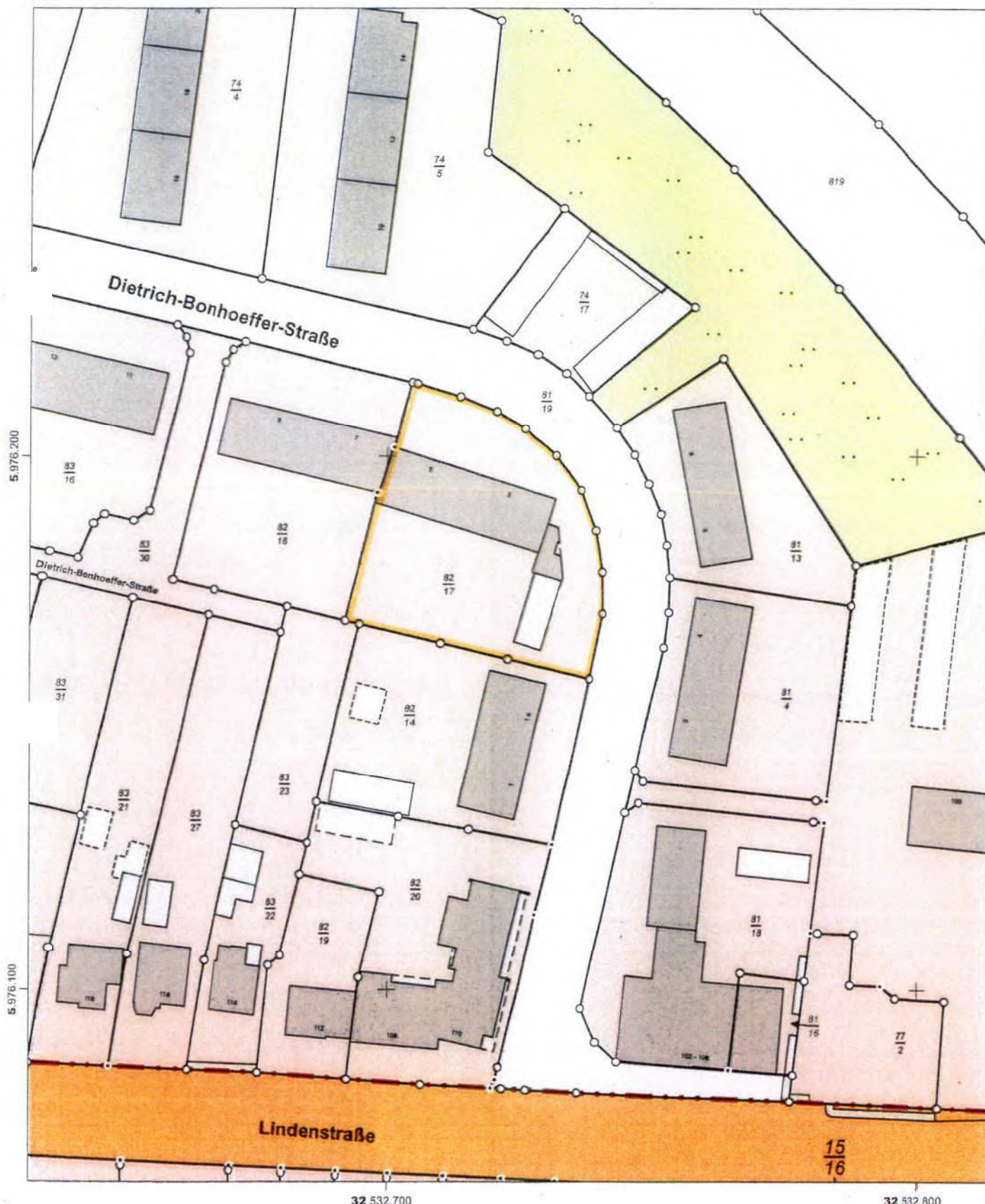
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

E-Mail: Poststelle-



32.532.700

Maßstab: 1:1000



Meter

32.532.800



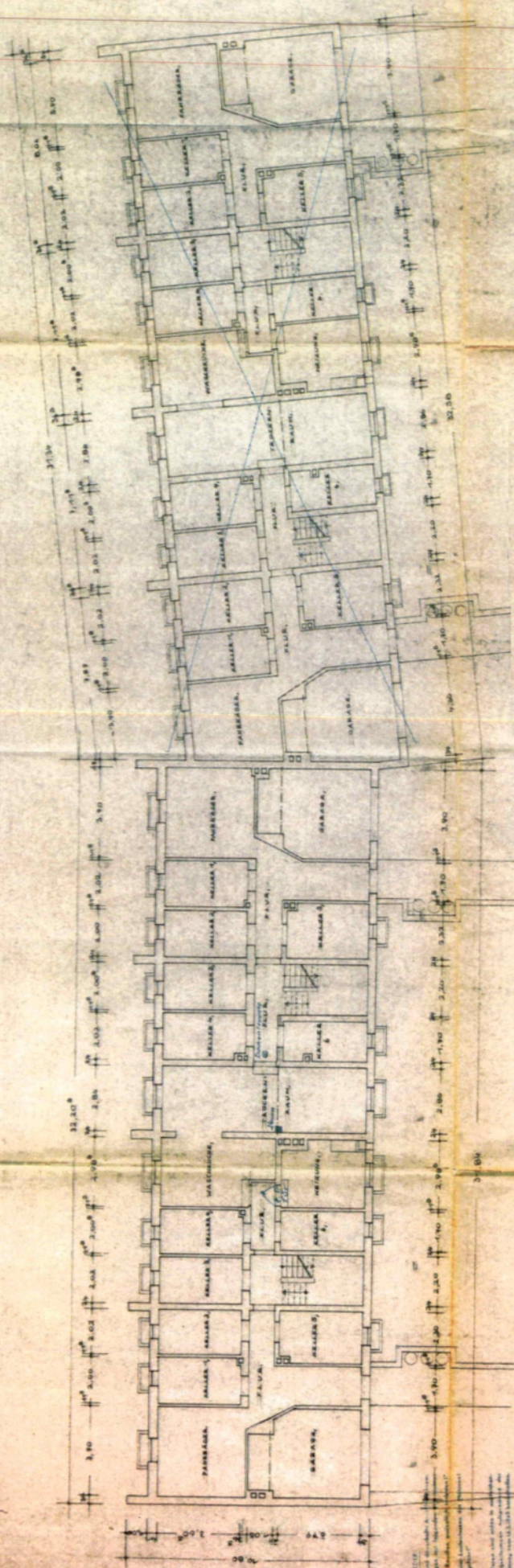
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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

73

Gebrüder
Brosch & Co.
Bauingenieure
Hamburg

NEUBAU VON 24 WOHNUNGEN, JETZHOE

BLATT 9,



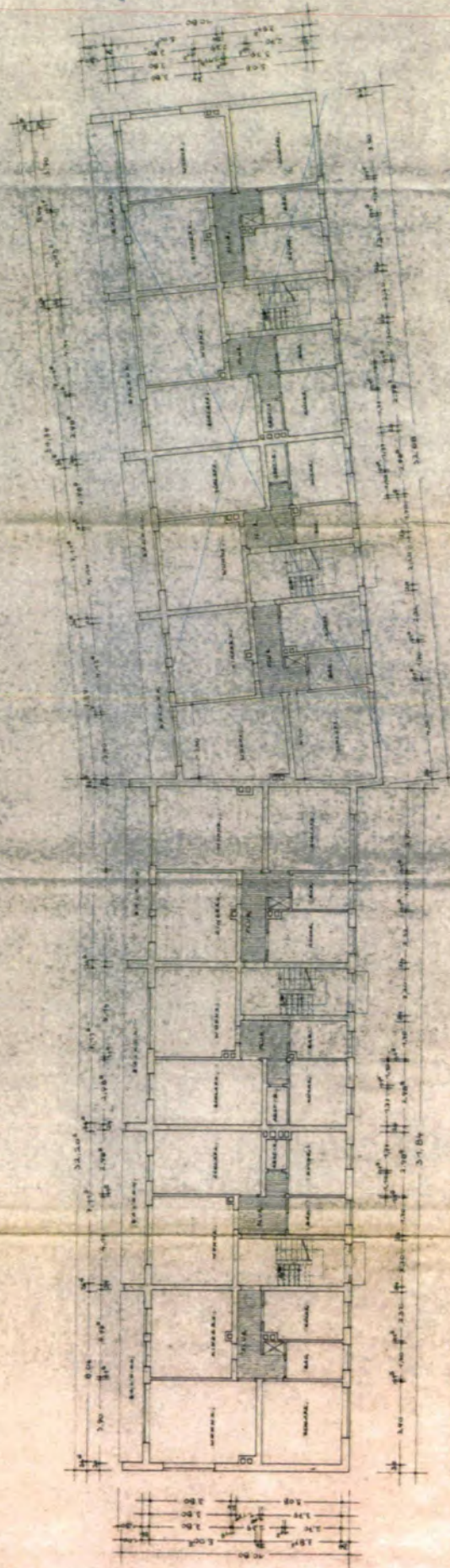
JUN 1900

KELLERGEHOSS

M. 1:100

12

NEUBAU VON 24 WOHNUNGEN IN JETZHOE



JETZHOE, IM MAI 1920.

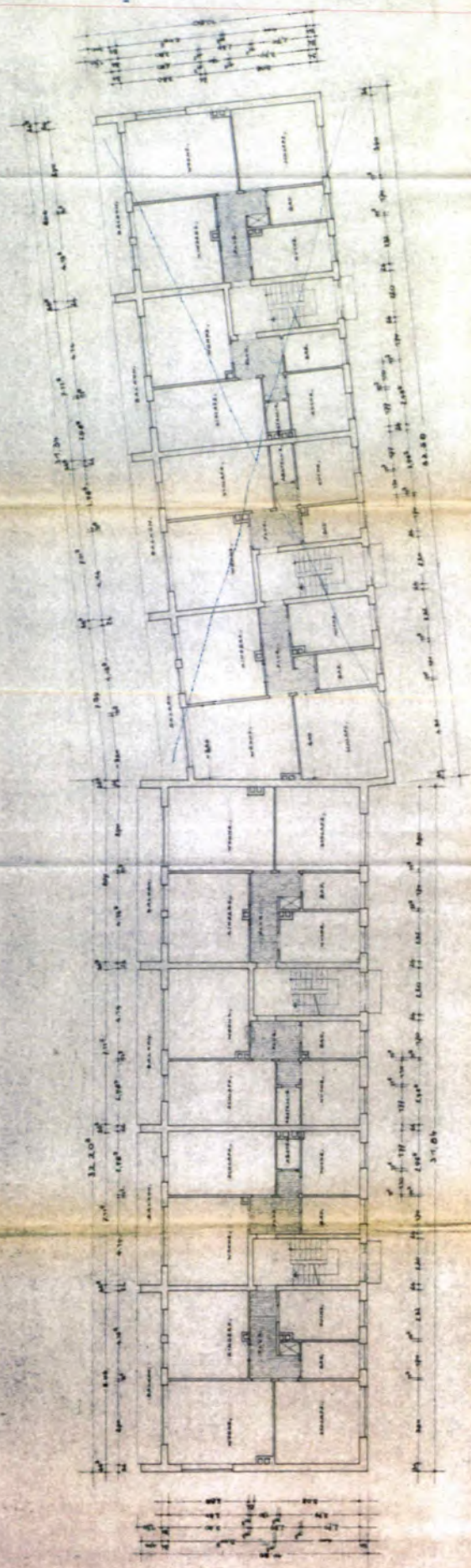
ERDGESCHOSS

BLATT 7

M 1:100

77

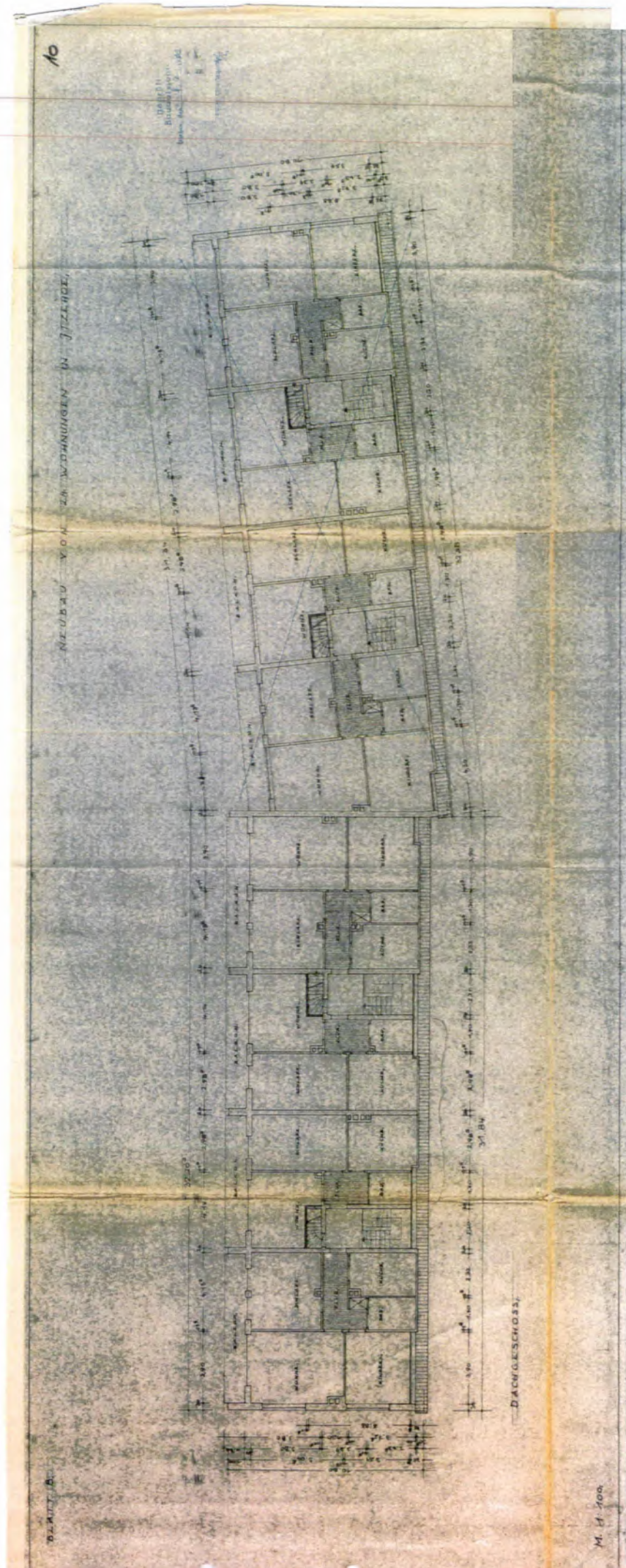
NEUBAU VON 24 WOHNUNGEN IN JTZEHOE.



JTZEHOE, 24. APRIL 1960.

OBERGESCHOSS.

M 1:100.



[illegible]

NIUBAU IINIA RIWIN-GARAGI (5 ST(K)

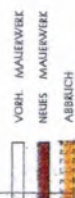
1
TÜR TROU (H. WILSCH-LIMANN
IN ITZING, NEHM-HOFMEISTER-STR.

Hinsichtlich der Ein-
 tragung in „tar“
 geprüft
 Bauaufsicht
 Dresden, den 05. Juli 1967

FILED, AM 66 1967

Stadtoberbaumstuffer

LAGIPLAN M. 1:1000



Alle Bedingungen und Auflagen der Baugenehmigung sind zu erfüllen!

Hinsichtlich der Ein-

tragung in „rot u. gelb“
Geprall u. gerötet
Hergestellt durch
Der Bärn...ister
der Stadt...shoe
die unsere Hauptkategorie betrafte

WFLA-TV

Ph. lsa. VBI
Phyllogonistis lsa. VBI

VEREINS-UND WESTBANK

PLANUNG UND BAULEITUNG:

VEREINS- UND WESTBANK

HAMBURG DER VEREINS- UND WESTBANK
1000 HAMBURG 50, GROSSE BERGSTRASSE 174. TELEFON 040-38014-25

1011.

PUTZEHOF - SUDE, HERM - HOFMEISTER - STR 3

ERDGESCHOSS (EINRICHTUNGSPLAN)

BLATT NR.	MASZT.	DATUM.	BEARB.	GEZEICHN.	GEMEINDE
8	1	15.0.75	102		

BLATT 4

8

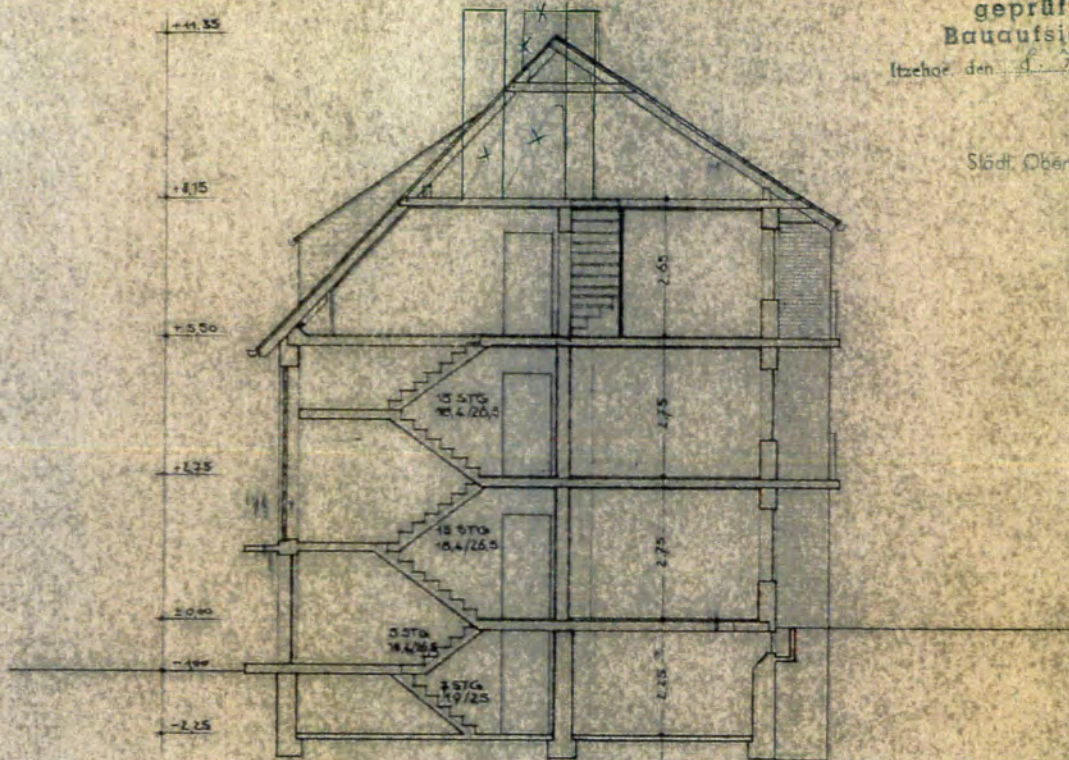
NEUBAU VON 24 WOHNUNGEN IN ITZEHOE

Die Schornsteine
sind gerade aufzuführen!

geprüft
Bauaufsicht

Itzehoe, den 9. 7. 1960

Städt. Oberbaudirektor



ITZEHOE, IM MAI 1960.

ARCHITEKTEN

M. 1:100

Betr.: Bauvorhaben: 2x12 Wohnungen

Bauort: Itzehoe, Hofmeisterstraße

Bauherr:

Betreuer: Architekten
Itzehoe,

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

18

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 7)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
<u>Linker Block</u>						
<u>Erdgeschoß</u>						
<u>Linker Eingang:</u>						
<u>Wohnung 1</u>						
1	WZ (5,005 x 3,90 - 0,30 x 0,80) x 0,97	1	18,70			
2	SZ (3,875 x 3,90) x 0,97	1	14,66			
3	KZ (3,80 x 4,135 - 0,30 x 0,43) x 0,97	1	15,11			
4	Kü (3,79 x 2,32 - 0,30 x 0,65) x 0,97	1		8,33		
5	Bad (2,70 x 1,70) x 0,97				4,45	
6	Flur (1,175 x 4,135 + 1,10 x 1,09) x 0,97				5,88	
7	Balkon (8,06 x 1,30) x 0,50				5,24	
8	Bs. (1,00 x 0,60) x 0,97				0,58	
		4	48,47	8,33	16,15	
			Zus. 72,95 qm			
<u>Wohnung 2:</u>						
1	WZ (4,14 x 3,80) x 0,97	1	15,26			
2	SZ (5,005 x 2,985) x 0,97	1	14,49			
3	Kü (2,70 x 2,985) x 0,97	1		7,82		
4	Bad (2,70 x 1,70) x 0,97				4,45	
5	Flur (2,39 x 1,70 + 1,10 x 1,10) x 0,97				5,11	
6	AR. 1,40 x 1,10 x 0,97				1,49	
7	Balkon 7,115 x 1,30 x 0,50				4,62	
		3	29,75	7,82	15,67	
			Zus. 53,24 qm			
<u>Rechter Eingang:</u>						
<u>Wohnung 3</u>						
1	WZ (4,14 x 3,80 - 0,30 x 0,65) x 0,97	1	15,07			
2	SZ 5,005 x 2,985 x 0,97	1	14,49			
3	Kü 2,70 x 2,985 x 0,97	1		7,82		
4	Bad 2,70 x 1,70 x 0,97				4,45	
5	Flur (2,39 x 1,70 + 1,10 x 1,10) x 0,97				5,11	
6	AR. 1,77 x 1,10 x 0,97				1,89	
7	Balkon 7,115 x 1,30 x 0,50				4,62	
		3	29,56	7,82	16,07	

Betr.: Bauvorhaben:

Bauort:

Bauherr:

Betreuer:

17

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
	Wohnung 4 wie Wohnung 1	4	48,47	8,33	16,15	
			Zus. 72,95 qm			
	<u>Erdgeschoß zusammen:</u>					
	Wohnung 1 4 R = 72,95 qm					
	Wohnung 2 3 R = 53,24 qm					
	Wohnung 3 3 R = 53,45 qm					
	Wohnung 4 4 R = 72,95 qm					
	14 R = 252,59 qm					
	<u>Linker Block</u>					
	<u>Obergeschoß</u>					
	<u>Linker Eingang</u>					
I	<u>Wohnung 1:</u>					
1	WZ (5,005 x 3,90 - 0,30 x 0,80) x 0,97	1	18,70			
2	SZ (4,00 x 3,90) x 0,97	1	15,13			
3	KZ (3,80 x 4,135 - 0,30 x 0,43) x 0,97	1	15,11			
4	Kü (3,79 x 2,32 - 0,30 x 0,65) x 0,97	1		8,33		
5	Bad (2,70 x 1,70) x 0,97				4,45	
6	Flur (1,30 x 4,135 + 1,10 x 1,10) x 0,97				6,39	
7	Bs. (1,00 x 0,60) x 0,97				0,58	
8	Balkon (8,06 x 1,30) x 0,50				5,24	
		4	48,94	8,33	16,66	
			Zus. 73,93 qm			
	<u>Wohnung 2: wie Erdgeschoß</u>	3	29,75	7,82	15,67	
			Zus. 53,14 qm			

Itzehoe, im Juni 1960

MXX

Der Architekt:

Betr.: Bauvorhaben:

Bauort:

Bauherr:

Betreuer:

76

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
	<u>Rechter Eingang:</u>					
	<u>Wohnung 3 wie Erdgeschoß:</u>	3	29,56	7,82	16,07	
			Zus. 53,45 qm			
	<u>Wohnung 4 wie Wohnung 1</u>	4	48,94	8,33	16,66	
			Zus. 73,93 qm			
	<u>Obergeschoß zusammen:</u>					
	Wohnung 1 4 R = 73,93 qm					
	Wohnung 2 3 R = 53,24 qm					
	Wohnung 3 3 R = 53,45 qm					
	Wohnung 4 4 R = 73,93 qm					
	14 R = 254,55 qm					
	<u>Dachgeschoß, linker Block</u>					
	<u>Wohnung 1</u>					
1	WZ (3,90 x 5,00 - 0,30 x 0,80) x 0,97	1	18,70			
2	KZ. (3,90 x (3,54 - 100/2) x 0,97	1	11,51			
3	SZ. (3,80 x 4,135 - 0,30 x 0,43) x 0,97	1	15,11			
4	Kü (2,32 x 3,725 - 0,30 x 0,65) x 0,97	1		8,20		
5	Bad 1,70 x 2,635 x 0,97				4,35	
6	Flur (1,30 x 4,135 + 1,10 x 1,10) x 0,97				6,39	
7	Bs. 1,00 x 0,60 x 0,97				0,58	
8	Balkon (8,06 x 1,30) x 0,50				5,24	
		4	45,32	8,20	16,56	
			Zus. 70,08 qm			

Der Architekt:

den

195

Betr.: Bauvorhaben:

Bauort:

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 ²⁾	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. ³⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁴⁾ qm
	<u>Wohnung 2</u>					
1	WZ (4,14 x 3,80) - (0,90 x 2,40 + 0,315 x 0,315) x 0,97	1	13,07			
2	SZ. (5,005 x 2,985) x 0,97	1	14,49			
3	Küche (2,985 x 3,725 - 0,315 x 1,30) x 0,97	1		10,39		
4	Bad 1,70 (2,25 - 100/2) x 0,97				2,89	
5	Flur 2,39 x 1,70 x 0,97				3,94	
6	Balkon 7,115 x 1,430 x 0,50				4,62	
		3	27,56	10,39	11,45	
			Zus. 49,40 qm			
	<u>Wohnung 3 wie Wohnung 2</u>	3	27,56	10,39	11,45	
			Zus. 49,40 qm			
	<u>Wohnung 4 wie Wohnung 1</u>					
	<u>Dachgeschoß zusammen:</u>	4	45,32	8,20	16,50	
			<u>Zus. 70,08 qm</u>			
	Wohnung 1 4 R = 70,08 qm					
	Wohnung 2 3 R = 49,40 qm					
	Wohnung 3 3 R = 49,40 qm					
	Wohnung 4 4 R = 76,08 qm					
	14 R = 238,96 qm					
	<u>Zusammenstellung:</u>					
	Erdgeschoß : 252,59 qm					
	Obergeschoß: 254,55 qm					
	Dachgeschoß: 238,96 qm					
	insgesamt Block 1 746,10 qm					

Itzehoe, im Juni 1960 xxx

Betr.: Bauvorhaben: 2x12 Wohnungen

Bauort: Itzehoe, Hofmeisterstraße

Bau

Architekten
Itzehoe,

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
mit Anleitungsbeispiel

2

Unterkellerung:

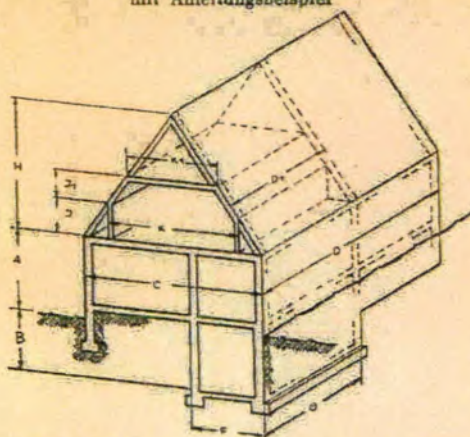
($\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, $\frac{2}{2}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Dachausbau:

($\frac{1}{2}$, $\frac{2}{4}$, $\frac{2}{2}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Bebaute Fläche:

qm



Vollgeschosse + Kellergeschoß

$D \cdot C \cdot (A + B)$

Bei Teilunterkellerung:

$D \cdot C \cdot A$

Vollgeschossen + Sockel

$$\left(\frac{32,20^5 + 31,84}{2} \right) \times 9,80 \times 7,75$$

= 2.353,50 m'

Bei Teilunterkellerung:

Kellergeschoß - Sockel

$C \cdot F \cdot B$

= + m' + m'

Dachgeschoß

ausgebauter Teil

$$D_1 \left(K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$$

$$\frac{32,20^5 + 31,84}{2} \left(9,00 \times 1,00 + \frac{9,00 + 7,40}{2} \times 1,65 \right)$$

= + 721,41 m' + m'

Dachgeschoß

nicht ausgebauter Teil

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

$$\frac{1}{3} \left(\frac{32,20^5 + 31,84}{2} \times \left(\frac{10,80 + 7,40}{2} \times 2,65 \right. \right.$$

$$\left. + 7,40 \times 3,25/2 \right) = 721,41$$

= + 148,15 m' + m'

umbauter Raum im einzelnen =

3.223,06 m'

Für 1 Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen =

3.223,06 m'

umbauter Raum zusammen =

6.446,12 m'

davon gewerblicher Teil²⁾

= rd. 6.450,00 m'

Itzehoe, im Juni 1960

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

Betr.: Baumaßnahme 2x12 Wohnungen Bauort: Itzehoe, Hofmeisterstraße Az. 19
Bauherr: Architekten, Itzehoe

Baubeschreibung

entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957)
für das Land Schleswig-Holstein

Nicht vom Antragsteller ausfüllen!

Normale Wohnlage:	0%
Gute Wohnlage:	0%
Beste Wohnlage:	0%

1. Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / in Ausführung / wird später ausgeführt
1.12 Abwässerbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen - als Mischsystem - Trennsystem - Regenabwässerkanal / 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 oder besondere Gründung erforderlich
1.22 Grundwasserstand: untersucht - besondere Dichtung erforderlich. Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

2. Wohngebäude - Putz- oder Rohbau -

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = 45 / 30 cm Betongüte B 80

2.2 Wände

- 2.21 Kellerwände: dick 35 cm, aus Beton B KSV oder mit Betonfüllung
2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z.B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rapputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h⁰/kcal)
11,5 cm VMZ 1,8/1,5,6 cm Luftschicht, 17,5 KSL + 1,5 cm Putz =
0,66 qm h⁰/kcal
2.23 Geschoßinnenwände: tragend 11,5 cm aus Kalksandsteinen, nicht tragend 5,2 cm aus Kalksandstein
2.24 Wohnungstrennwände: 24 cm dick, aus KSL Rohwichte mit Putz 4,80 kg/m³ oder

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. angeb., z.B.: 1,5 cm Putz, 12 cm Stahlbetondecke, 1,5 cm mineral. Dämmplatte, 3,5 cm Estrich, 3,5 mm Linoleum = 0,57 m² h⁰/kcal)

2.31 Kellerdecken

- 2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.: 1 cm Putz, Decke nach Din 4158, 1,5 cm Dämmplatte
3,5 cm Estrich + Linoleum = 0,77 qm h⁰/kcal
2.312 „ Küchen: 1 cm Putz + Decke wie vor, 1,5 cm Dämmplatte + 4 cm
Estrich mit Terrazzo = 0,77 qm h⁰/kcal
2.313 „ Bädern: wie Küchen
2.314 „ Fluren u. Abstellr.: wie Küchen

2.32 Wohnungstrenndecken

- 2.321 unt. Wohn- u. Schlafr.: 1,5 cm Putz + Decke wie vor, 1 cm Dämmplatte,
3,5 cm Estrich + Linoleum = 0,66 qm h⁰/kcal
2.322 „ Küchen: 1,5 cm Putz, Decke wie vor, 1 cm Dämmplatte, 4 cm Estrich
mit Terrazzo = 0,66 qm h⁰/kcal
2.323 „ Bädern: wie Küchen
2.324 „ Fluren u. Abstellr.: wie Küchen

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

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

wie 2.32 jedoch 3,5 cm Estrich = 0,64 qm h⁰/kcal

2.35 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkell. Aufenthaltsr.: entfällt

2.4 Dachausbau

2.41 Abseitenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeb.) Holzwolle-Leichtbauplatten (Din 1101)

5 cm dick, beidseitig verputzt = 0,75 qm h⁰/kcal

2.42 Dachschrägen: 5 cm Holzwolle-Leichtbauplatten 5 cm dick mit porenschließendem Putz auf der Dachseite (Din 1102) = 0,73 qm h⁰/kcal

2.43 Decken unter Spitzböden: wie 2.42

2.5 Feuchtigkeitsschutz der Wände 2.51 waagerechte Sperrschichten aus 1 Lage 500er Papppe
2.52 senkrechte Sperrschichten aus 2 x Kaltbitumenanstrich

2.6 Treppen 2.61 Kellertreppe aus Terrazzostufen
2.62 Geschoßtreppe aus Terrazzostufen
2.63 Spitzbodentreppe aus

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

2.8 Dacheindeckung aus braunen Frankfurter Pfannen

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

2.91 Innenwandastrich 2 x Kalkfarbe 2.92 Außenwandastrich

2.93 Fenster, innen grund. 2 x Ölfarbe, lackiert 2.94 Fenster, außen grund. 3 x Ölfarbe m. Stand

2.95 Innentüranstrich wie 2.93 2.96 Außentüranstrich grund. 2 x ölen, Bootslack

3. Ausstattung	(Zutreffendes unterstreichen)	oder:
3.1 Fenster =		geprüft Bauaufsicht Itzehoe, den 8.7. 1960
3.11 in Wohnräumen	<u>Doppel- oder Verbundfenster; oder Doppelscheiben</u>	
3.12 in sonstigen Räumen	<u>Einfachfenster</u>	
3.2 Sanitäre Anlagen		Städt. Oberbaurat
3.21 getrennter Abort	<u>W.C., Handwaschbecken</u>	
3.22 Bad, Dusche u. W.C.	<u>Badewanne oder Dusche, Kohle-, Gas-, Elt-, Badeöfen, Waschbecken, W.C., Warmwasserversorgung, Spritzwasserschutz der Wände im Umkreis der Objekte</u>	
3.23 Küche bzw. Kochraum	<u>Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ausguß</u>	
3.3 Heizung	<u>Ofen oder gleichwertiges Heizgerät für Wohn- und Schlafräume, Küchen und Bäder</u>	
3.4 Elt-Anlage	<u>Anschluß in allen Räumen; in Küchen, Wohn- und Schlafräumen auserd. mind. je 1 Steckdose; b. Mehrfam. Häusern je Wohnung eine Rundl-Steckdose (Gem.-Ant.) sowie autom. Treppenhausbel. u. Hausklingelanl.</u>	
3.5 Kücheneinrichtung	<u>Kohle-, Gas- oder Eltherd (Anschl. f. Gas- o. Eltherd vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speiseschr. bei Kochräumen bis 8,00 qm kompl. Inneneinricht.</u>	
3.6 Sonstiges	<u>Hausbriefkästen, Waschküchen, Trockenböden, Abstellböden, Abstellräume 0,5/2,0 qm</u>	

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 Hecke u. Drahtzaun

5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze Trockenplatz, Patentpfähle

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

5.4 Zugangswege aus Zementplatten 50/50 cm groß

5.5 Hofbefestigung aus Schlaake und Lehm Kies

6. Sonstige Wirtschaftsausstattung wie Personenaufzug, Müllschlucker, Waschanlagen usw. entfällt

Itzehoe, XXX im Mai 1960

Der Bauherr:

Der Architekt:

Diese Spalte nicht ausfüllen!

CityBasics

25524 Itzehoe, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 3



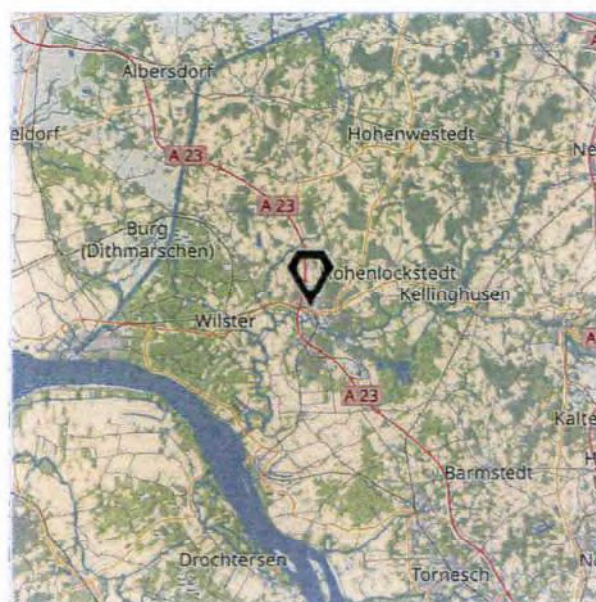
Geoport

Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (32.319)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km ²
PLZ-Bereich	25524
Gemeindeschlüssel	01061046

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

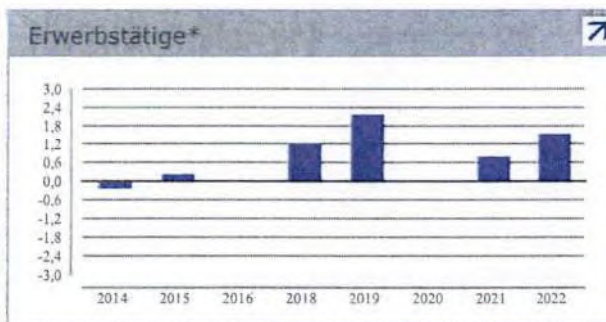


Maßstab: 1:500.000

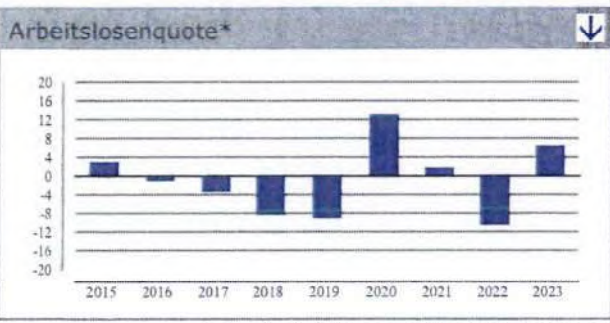
© OpenStreetMap - Mitwirkende



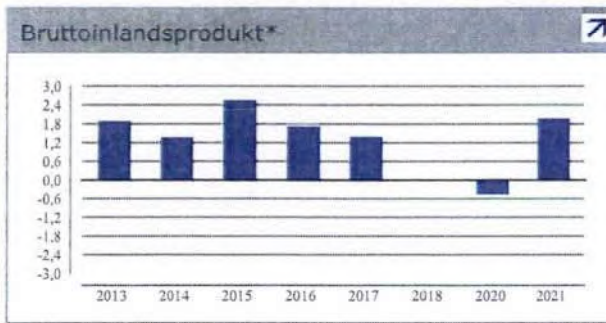
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026