



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 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 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 2 Mehrfamilienhäusern
Eckenerweg 30/Langer Peter 52-54, 25524 Itzehoe



Langer Peter 52-54



Eckenerweg 30

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 40/25
Ortstermin	21.04.2026
Bewertungstichtag	21.04.2026
Erstellungstag	02.06.2026
Verkehrswert	675.000,00 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.....	7
8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	7
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	10
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.....	15
14.1. Bodenwertermittlung	16
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	19
16. Ertragswertverfahren.....	20
16.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	20
16.2. Liegenschaftszinssatz	21
16.3. Barwertfaktor.....	21
16.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
16.5. Ertragswertberechnung	23
16.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	23
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
17.1. Verfahrensergebnis.....	24
18. Verkehrswert (Marktwert)	25

Fotos

26-31

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Langer Peter 52-54, Grundriss Kellergeschoss
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Obergeschoss
6. Grundriss Dachgeschoss
7. Schnitt
8. Langer Peter 54, Wohnungszusammenlegung v. 1977 - Grundriss Obergeschoss
9. Ansicht
10. Baubeschreibung
11. Eckenerweg 30, Grundriss Keller- und Erdgeschoss
12. Grundriss Ober- und Dachgeschoss
13. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (3 Seiten)
14. Berechnung des umbauten Raumes (2 Seiten)
15. Baubeschreibung (3 Seiten)
16. City Basics Itzehoe

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	1
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	31
Anzahl der Fotos	18

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 10.03.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Itzehoe Blatt 2464 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern, die im Jahr 1949 errichtet wurden. Das Gebäude mit der Adresse Langer Peter 52-54 wurde voll unterkellert, 2-geschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss hergestellt und verfügt über 2 Hauseingänge. Im Jahr 1977 wurde im Hauseingang 54 die Mittelwohnung des Obergeschosses aufgegeben, und die Räumlichkeiten anteilig der rechten und linken Wohnung zugeschlagen. Im Erd- und Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen, im Dachgeschoss eine Wohnung - insgesamt sind 10 Wohnungen im Gebäude. Die Wohnungen sind zwischen 44,50 und 75,50 m² groß. Im Keller befinden sich Mieterkeller sowie gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten wie Waschküche und Fahrradabstellraum, auch auf dem Dachboden sind Abstellräume sowie ein gemeinschaftlicher Trockenboden vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus Eckenerweg 30 wurde voll unterkellert, 2-geschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss erstellt. In diesem Haus befinden sich im Erd- sowie Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen, im Dachgeschoss eine Wohnung – insgesamt fünf Wohneinheiten. Die Wohnungen verfügen über 44,5 – 61 m² Wohnfläche, im Kellergeschoss sind Mieterkeller sowie gemeinschaftlich genutzte Räume für Waschmaschinen und Fahrräder, auch im Dachgeschoss sind weitere Abstellräume sowie ein gemeinschaftlicher Trockenboden vorhanden.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden. Alle Angaben wurden den mir vorliegenden und zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, deren Richtigkeit unterstellt wird.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
Aktenzeichen 28 K 40/25
Betreibende Gläubigerin Sparkasse Südholstein
Schuldnerin

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Itzehoe	Blatt	2464
--------------------	---------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Klosterhof	004	523/30	Gebäude- und Freifläche Eckenerweg 30 Langer Peter 52,54	2.575

Lage Eckenerweg 30/Langer Peter 52-54, 25524 Itzehoe

Eingetragene Eigentümerin

Bewertungsobjekt Grundstück bebaut mit einem voll unterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit teilausgebautes Dachgeschoss mit 10 Wohnungen sowie einem voll unterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit teilausgebautes Dachgeschoss mit 5 Wohnungen

Wohnfläche ca. 847,19 m² (gemäß Mieterliste v. 12.02.2026)

Nutzfläche ca. Kellergeschosse, Treppenhäuser, Dachböden

Nutzer Eckener Weg 30, 2. OG links – Leerstand (gemäß Mieterliste)
Restliche Wohneinheiten vermietet

Fremdeigentum Nicht bekannt

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht feststellbar

Bewertungsverfahren Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Ertragswertverfahren

Verkehrswert 675.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Auftragsdatum	13.03.2026		
Auftragseingang	18.03.2026		
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 (vhv 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	2464
Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
1		Klosterhof	004	523/30	Gebäude- und Freifläche Eckenerweg 30 Langer Peter 52,54	2.575	

Erste Abteilung
Eigentümer

Zweite Abteilung¹
Eintragungen

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 40/25); eingetragen am 25.02.2026.

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.

8.2. Verwaltung

WEG-Verwaltung

8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Von der Gläubigerin wurde eine Mieterliste zur Verfügung gestellt. Die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse werden nicht wiedergegeben. Die Richtigkeit der Angaben der Mietaufstellung werden unterstellt. Mietvertragliche Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Original-Mietverträgen und deren evtl. Nachträgen zu entnehmen. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Jahresnettomiete gesamt:	<u>Eckener Weg 30</u>		
	4 Wohnungen	1.545,18 € x 12 Monate =	18.542,16 €

Die Wohnung im Dachgeschoss ist gemäß der vorliegenden Mieterliste derzeit unvermietet. Daher wird für Bewertungszwecke ein durchschnittlicher Mietzins angesetzt, der auf den Mieten der übrigen Einheiten basiert:

1 Wohnung	267,00 € x 12 Monate =	<u>3.204,00 €</u>
Summe		<u>21.746,16 €</u>

<u>Langer Peter 52-54</u>		
10 Wohnungen	4.108,71 € x 12 Monate =	<u>49.304,52 €</u>

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 online Einsicht Planportal Stadt Itzehoe vom 27.04.2026.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Itzehoe, vom 27.03.2026 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig. Außerdem teilte der Kommunalservice /Bereich Stadtentwässerung mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für das o.g. Grundstück abgegolten 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 wurde online eingesehen am 27.04.2026, 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 27.03.2026 wurde per E-Mail 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 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. 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. 32.300 Einwohner
Ortsbeschreibung	Itzehoe ist Kreisstadt des Landkreises Steinburg und liegt im Südwesten von Schleswig-Holstein zwischen Hamburg und Heide. Hamburg ist ca. 50 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	Autobahnanschlusstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) wenige Kilometer entfernt. Landstraßenanbindung an die B 5, B 77 sowie B 206. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland in ca. 500 m Entfernung.	
Entfernungen mit KFZ ³	Elmshorn	25 km
	Pinneberg	35 km
	Brunsbüttel	32 km
	Heide	55 km
	HH-(Innenstadt/Flughafen)	55 km
ÖPNV	Itzehoe ist nicht an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen, sondern wird von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren. Bushaltestelle in der Straße Langer Peter.	
Wirtschaft	Itzehoe ist ehemaliger Industrie- und Bundeswehrstandort und ist Sitz einiger größerer Unternehmen sowie des Fraunhofer-Institutes für Siliziumtechnologie und der Gesellschaft für Technologieförderung.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Die Straße Langer Peter ist Teilstück der B 206 und Ortsdurchgangsstraße Richtung Kellinghusen. Der Eckenerweg ist Gemeindestraße und Sackgasse.	
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort, teilweise in der Nähe (z.B. Grundschulen, Wolfgang-Borchert-Schule, Sophie-Scholl-Gymnasium, Waldorfschule,). Regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe.	
Versorgung	Für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar, vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum ca. 500 m entfernt.	
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Schwimmbad mit Hallenbad, Freizeitpark für Kinder und Kanufahrten auf der Stör.	
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug wenige Kilometer entfernt.	
Umfeld	Gemengelage aus Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben, ggü. Parktreff. In der Straße Eckenerweg überwiegend Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser.	

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück Langer Peter/Eckenerweg Die Bebauungen erfolgten zum einen mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen und 10 Wohnungen zur Straße Langer Peter. Zur Straße Eckenerweg kleineres Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen.	
Erschließung	Die Straße Langer Peter ist ca. 7 m breit asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Geh- und Fahrradwege. Die Straße hat ganzjährig reges Verkehrsaufkommen.	

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

	Die Straße Langer Peter ist ca. 8 m breit und asphaltiert, sie ist als Allee hergestellt mit Laubbäumen und Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Straße Eckenerweg ist ca. 4 m breit asphaltiert Zone 30 und Einbahnstraße, einseitig verläuft ein Gehweg.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon
Befestigungen	Mehrere erdbefestigte Pkw-Stellplätze. Weg um das Haus und zu den Hauseingängen graue Betongehwegplatten. Zufahrt von der Straße Langer Peter auf der linken Seite 3 Pkw-Stellplätze, zwei weitere Pkw stehen abgemeldet auf dem Grundstück.
Umfriedungen	Maschendrahtzaun, zur Straße keine Umfriedung
Außenanlage	Große Grünflächen, rückwärtig mit alten, hohen Birken, einigen Büschen und Sträuchern sowie dauergrünen Gewächsen und Beeten in den Hausbereichen. Am Grundstücksende großer Wäschetrockenplatz.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Die zwei Mehrfamilienhäuser sind vollunterkellert, 2-geschossig mit teilausgebauten Dachgeschossen hergestellt. Im Haus Langer Peter 52-54 zwei Hauseingänge mit 10 Wohnungen, im Haus Eckenerweg ein Eingang mit 5 Wohnungen.	
Baujahr/Baugenehmigungen	17.09.1949	BG Neubau 2 Mehrfamilienhäuser
	24.08.1977	BG Umbau von 3 Wohnungen in 2 Wohnungen, Langer Peter 54

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 diese drei Mehrfamilienhaus liegen Wohnflächenberechnungen sowie Flächenangaben aus der Mieteraufstellung 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.

Bruttogrundflächen

Langer Peter 52-54

Kellergeschoss	35,49 x 8,85	=	314,09 m ²
Erdgeschoss	35,49 x 8,85	=	314,09 m ²
Obergeschoss	35,49 x 8,85	=	314,09 m ²
Dachgeschoss	35,49 x 8,85	=	<u>314,09 m²</u>
BGF gesamt ca.			<u>1.256,35 m²</u>

Eckener Weg 30

Kellergeschoss	17,05 x 8,58	=	146,29 m ²
Erdgeschoss	17,05 x 8,58	=	146,29 m ²
Obergeschoss	17,05 x 8,58	=	146,29 m ²
Dachgeschoss	17,05 x 8,58	=	<u>146,29 m²</u>
BGF gesamt ca.			<u>585,16 m²</u>

Wohnflächen

Langer Peter 52-54	562,03 m ²
Eckener Weg 30	<u>285,16 m²</u>
WFL gesamt ca.	<u>847,19 m²</u>

Nutzflächen

Treppenhäuser
Keller
Teilbereich Dachböden

Wertrelevante Geschossfläche Die Wohnhäuser verfügen über jeweils zwei Vollgeschosse und teilausgebaute Dachgeschosse.

Geschossfläche Wohnfläche 847,19 m² ./ 0,78 = 1.086,14 m²

Wertrelevante GFZ 1.086,14 m² ./ 2.575 m² Grdst.größe = 0,42

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein Die Angaben wurden den Baubeschreibungen (Anlagen 10 und 15) 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.

Hinweis Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden

Sockelhöhe über Gelände ca. 60 cm in gleichem Stein

Fassade Roter Backstein

Im Gebäude Eckenerweg teilweise diagonale Rissbildung im Mauerwerk oberhalb der Fenster

Außenwände	Das Außenmauerwerk wird mit roten Vormauersteinen verblendet und gefugt und mit einer 6 cm starken Luftschicht hinter der 1/2 Stein starken Verblendung versehen, Der 23 cm starke tragende Wandteil des Außenmauerwerkes sowie das tragende Innen und ½ Stein starken Zwischenwände werden in Kalksandsteinen hergestellt.
Zwischenwände	Für die 6 cm starken Zwischen- und Leichtwände werden beton- oder Schlackenbetonplatten in Zementmörtel vermauert verwendet.
Kellerwände	Die Umfassungswände des Kellergeschosses werden ohne Luftschicht massiv 35 cm stark in Kalksandsteinen errichtet.
Decken	Hohlsteindecke
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, bräunliche Betondachsteine, keine Dachüberstände, Zinkrinnen und -abläufe Mehrere kleine Flachdachdachgauben mit Zementfaserschindeln verkleidet
Fenster	Rundum isolierverglaste, weiße Kunststofffenster älteren Datums
Haustüren	Kunststofftüren mit Ornamentglaseinsatz Außen freistehende Briefkastenanlage, Klingel ohne Gegensprechanlage
Kelleraußeneingänge	Kunststofftür mit Ornamentverglasung, Abgang aus Betonstufen, oben Metallgeländer
Kellerfenster	Einfachverglaste Metallfenster mit Gittervorsatz

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Mehrfamilienhäuser sind ca. 76 Jahre alt. Eine Innenbesichtigung konnte 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.
Hausbock /Schwamm	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, sodass eine Beurteilung hinsichtlich eines möglichen Befalls mit Holzschädlingen oder Hausschwamm nicht möglich ist.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnhäuser, aber auch Geschossbauten. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt. Die Lage an der Durchgangsstraße kann als einfach bis mittel bewertet werden.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
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 Veräußerlichkeit 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 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 (Wertermittlungsstichtag) 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	Mehrfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Sachwertverfahren ist ein herstellungskostenbezogenes Verfahren, weshalb der ermittelte Sachwert marktangepasst werden muss. Es liegen hierfür jedoch keine Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses mangels Datenmaterials vor, weshalb dieses Verfahren hier ausscheidet. Das Ertragswertverfahren ist ein renditeorientiertes Verfahren, das bei Mehrfamilienhäusern ebenfalls angewendet wird. Hier sind insgesamt 15 Wohnungen vorhanden, von denen zum Bewertungsstichtag 14 vermietet waren. In dieser Wertermittlung wird dem Ertragswertverfahren der Vorzug gegeben, weil vermietete Objekte meistens an Kapitalanleger verkauft werden und dieses Verfahren das zuverlässigste Wertermittlungsverfahren darstellt.

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
Bodenrichtwertzonenname	Zone 13
Bodenrichtwertnummer	046BW013
Bodenrichtwert	160 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 Geschossflächenzahl⁴ (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 0,42. 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: 0,79

⁴ §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 Vergleichsobjekts	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			160,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.04.2026	1,00	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Wohnbaufläche	MFH	1,00	
Lage	mittel	mittel	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	geringer	0,79	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			126,40 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	2.575	325.480,00 €	

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. 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: Mehrfamilienhaus
- Fertigstellung: 1949
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 77 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 3 Jahre

Das Gebäude hat seine rechnerische Gesamtnutzungsdauer nahezu erreicht.

Abweichend von der rechnerischen Restnutzungsdauer wird auf Grund des vorgefundenen Zustands und der Beschaffenheit sowie des äußeren Eindrucks eine modifizierte Restnutzungsdauer sachverständig geschätzt und angehalten zu:

15 Jahren

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.

Die 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten waren zum Bewertungsstichtag – bis auf eine Wohnung - vollständig vermietet. Der Jahresrohertrag aus den Wohnungsmieten beträgt insgesamt 71.050,68 €

Bei einer Gesamtwohnfläche von rd. 847 m² entspricht dies einer durchschnittlichen Miete von rd. 6,70 €/m².

Die tatsächlichen Mieteinnahmen liegen etwas unterhalb der o.g. Mieten, jedoch sind sie angesichts der Bauweise und des Alters der Gebäude angemessen.

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 seit 2002 zu:	5,8 % (RND 40 Jahre - 268 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2015 - 2019 zu:	5,7 % (RND 40 Jahre - 235 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2020 – 2024 zu:	4,2 % (RND 40 Jahre - 153 Kauffälle)
und im Jahr 2024 zu:	4,5 %

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 160 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,98 bezogen auf den Mittelwert 2021 - 2025.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $4,2 \% \times 0,98 = \text{rd. } 4,1 \%$

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: 4,1 %.

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 %	4,10
Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	11,04

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 (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	367 € jährlich je Wohnung
Instandhaltungskosten	14,40 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

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

16.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
2 Mehrfamilienhäuser	847		5.920,89	
mit 15 Wohnungen				
	847		5.920,89	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				71.050,68 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,40 € /m ²		12.196,80 €	
Verwaltungskosten	367,00 € / 15 Stück		5.505,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		1.421,01 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			26,91%	19.122,81 €
vorläufiger Jahresreinertrag				51.927,87 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				51.927,87 €
Liegenschaftzinssatz		4,1 %		
Bodenwert(anteil)			325.480,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				13.344,68 €
Gebäudeertragsanteil				38.583,19 €
x Barwertfaktor			11,04	425.958,42 €
+ Bodenwert				325.480,00 €
vorläufiger Ertragswert				751.438,42 €

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 Liegenschaftsinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftsinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftsinssatz, 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 Liegenschaftsinssatz 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 Liegenschaftsinssatz 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

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen konnte nicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht möglich, objektspezifische Grundstücksmerkmale im Innenbereich zu erfassen oder zu bewerten. Etwaige besondere Ausstattungsmerkmale, der tatsächliche Erhaltungszustand sowie durchgeführte oder unterlassene Modernisierungsmaßnahmen im Inneren der Mehrfamilienhäuser konnten daher nicht berücksichtigt werden. 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 vorläufigen Verfahrenswert (siehe Erläuterungen Kap. 7).

17.1. Verfahrensergebnis

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	751.438,00 €
abzüglich 10% auf den vorläufigen Verfahrenswert rd.	-75.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	676.438,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Itzehoe Blatt 2464, 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:

675.000,00 €

(in Worten: sechshundertfünfsiebzigtausend Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 02.06.2026 tk/mb





1.

Langer Peter 52-54
Ansicht Nord-Ost



2.

Ansicht Nord-West



3.

Ansicht Süd-West



4.

Ansicht Süd-Ost



5.

Hauseingang Nr. 52



6.

Hauseingang Nr. 54



7.

Langer Peter/Eckenerweg



8.

Eckenerweg 30, Ansicht Süd



9.

Ansicht Süd-Ost



10.

Ansicht Ost



11.

Hofansicht beide Gebäude



12.

Weg rückwärtig



13. Kellerabgang



14. Hauseingang



15. Hofanlage



16.

Dito, gem. Wäscheplatz



17.

abgemeldete Fahrzeuge



18.

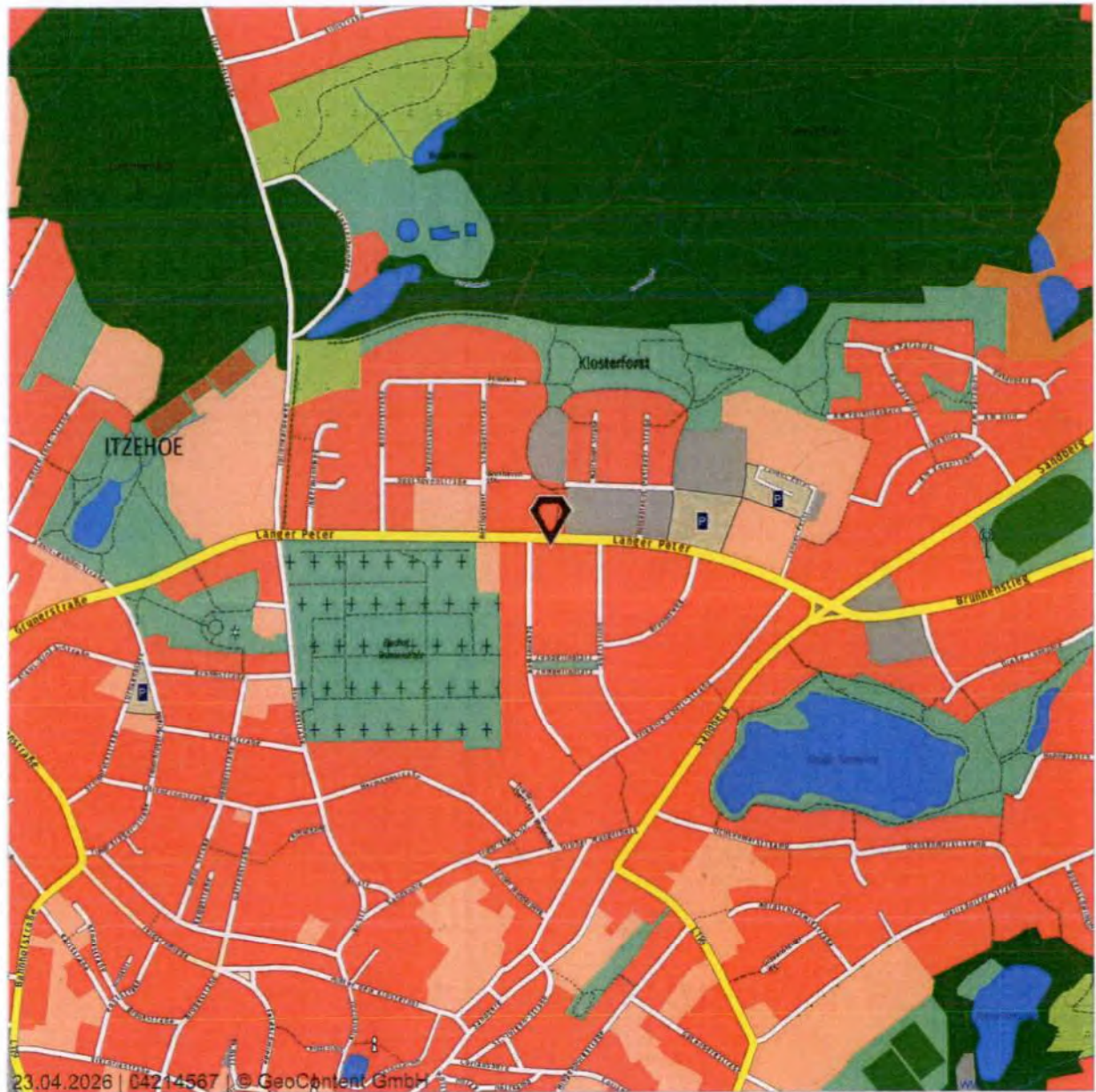
Rissbildung Fassade

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25524 Itzehoe, Langer Peter 52



Geoport



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 separat und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



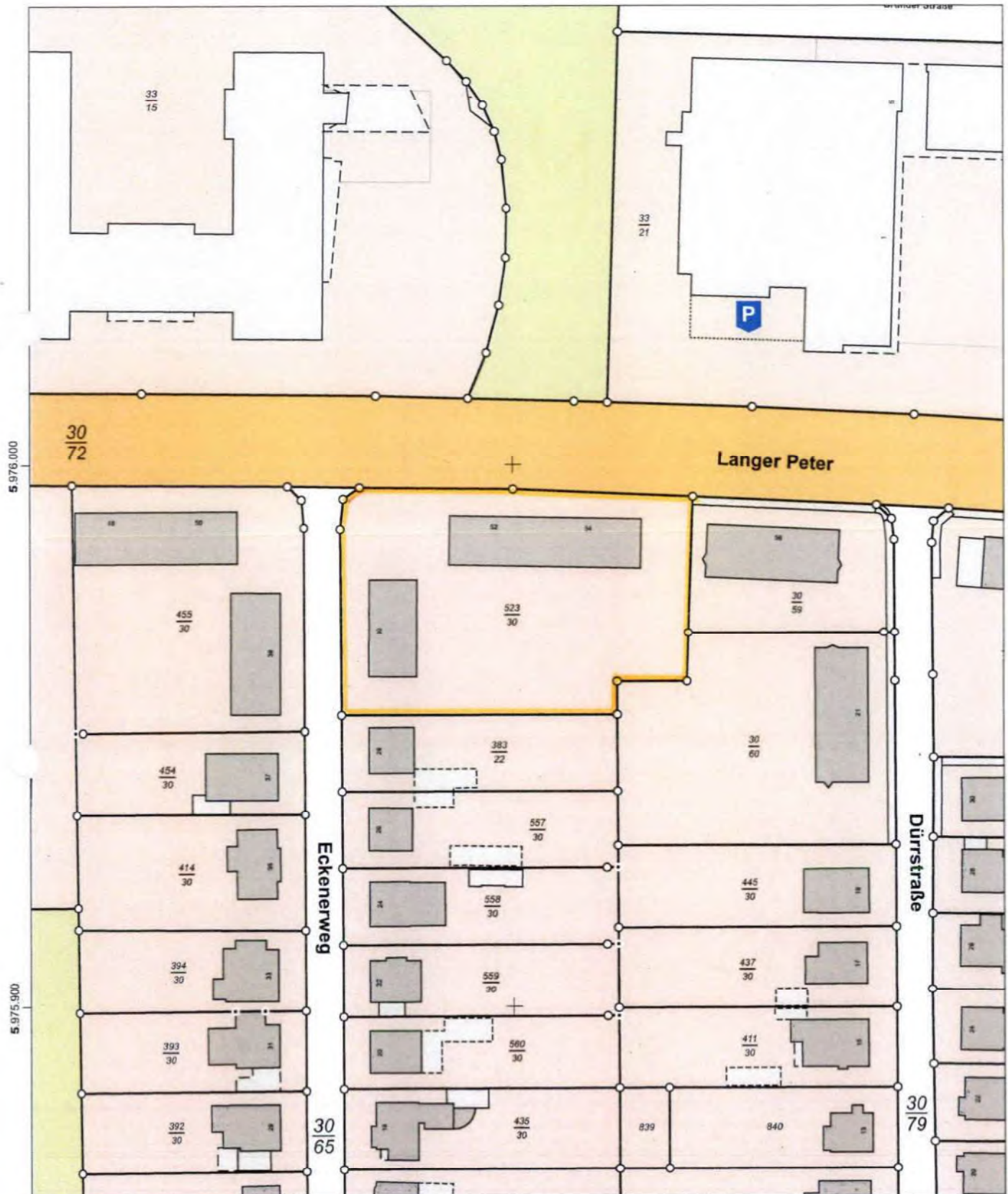
Erstellt am 25.02.2026

Flurstück: 523/30
Flur: 4
Gemarkung: Klosterhof

Gemeinde: Itzehoe
Kreis: Steinburg

E-Mail: Postste

Anlage 2
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
1:1.000



32.534.400

Maßstab: 1:1000



Meter

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



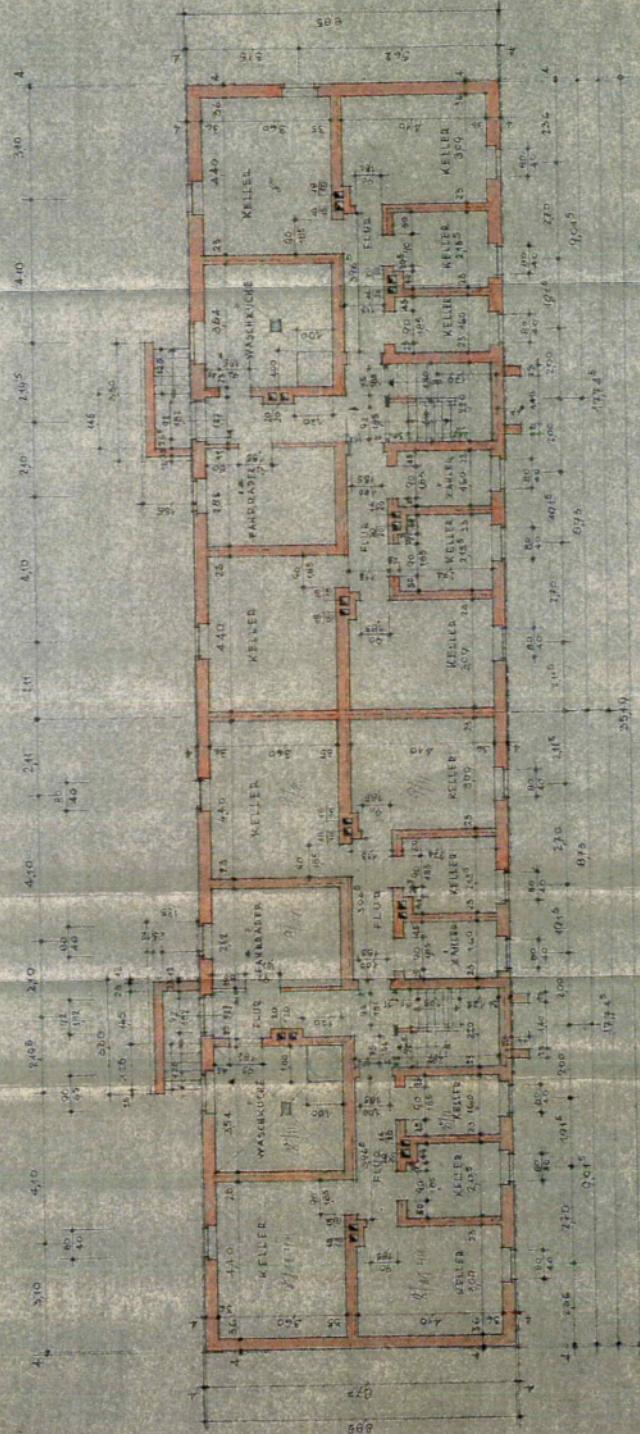
Baupolizeilich

geprüft
17. Sept. 1949

DIE BAUHEIT

DEO ARCHITECTO

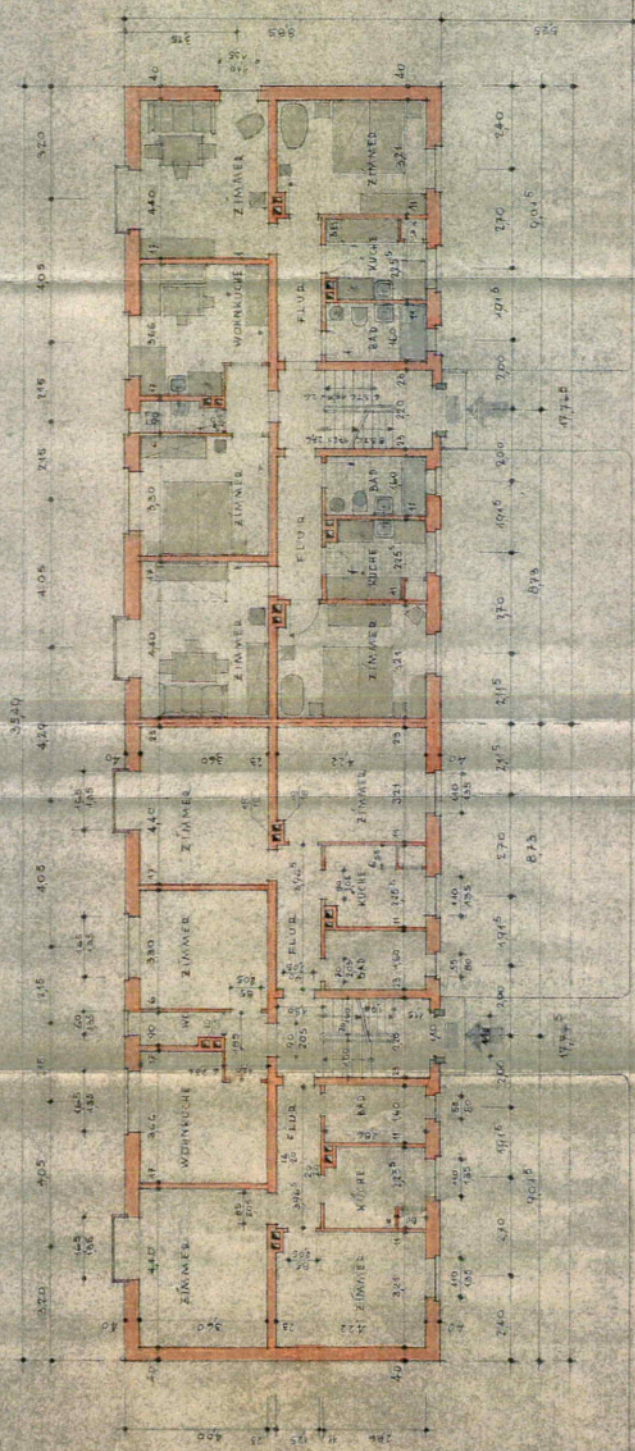
КЕЛЛЕД



KIEU, IM JULI 1949

BL. 1

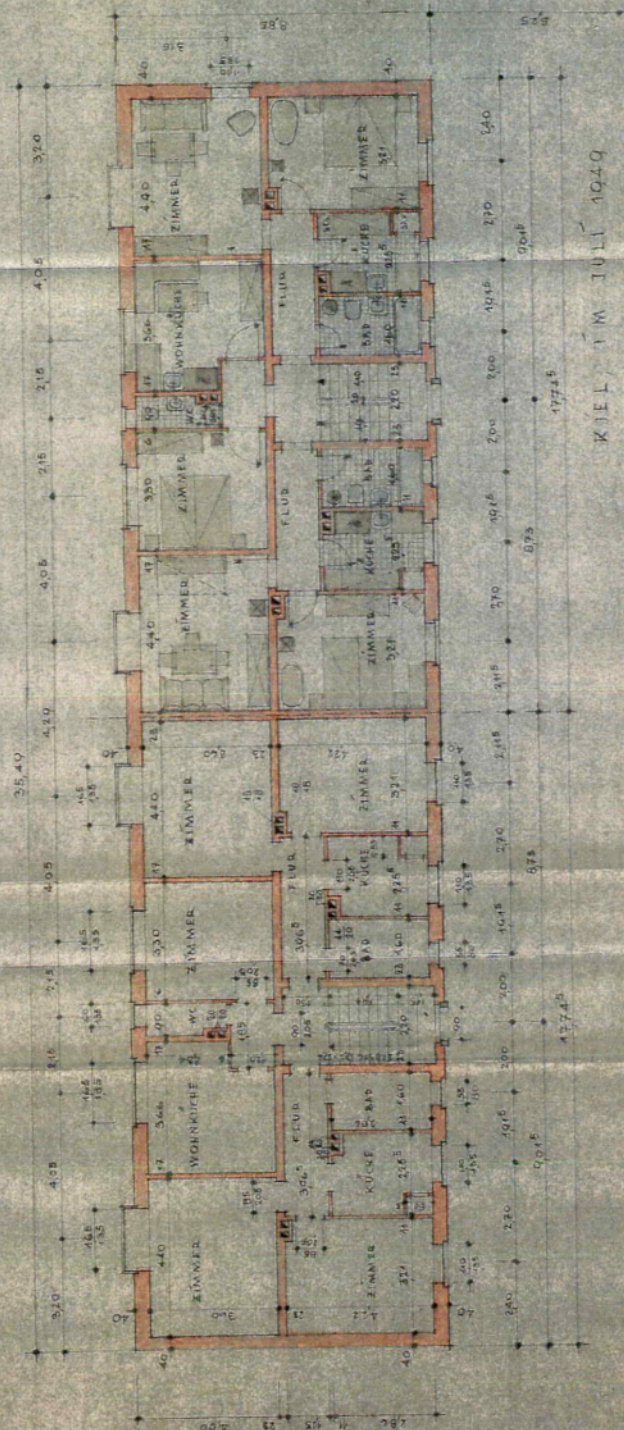
BAUVORHABEN - ITZ EHOE - LANGED PETER
- KIEL
ERDGESCHOSS M. 1:100



Baupolzeichn.
gezeichnet
Itzehoe am 12. Sept. 1910

DER BAUHERR
DER ARCHITEKT
Architekt
KIEL IM JULI 1910
ERDGE

BAUVORHABEN - ITZEHOE - LANGER PETER
- K I E L
OBERGESCHOSS M. 1:100



Bartholomäus
gegründet
Itzehoe, den 10. Juli 1929

DER BAUHERR =

DER ARCHITEKT =

Architekt

OBERG.

KIEL, 10. JULI 1929

DER ARCHITENT =
Architekt

Baupolizeilich
geprüft
Archiv, den 17. Sept.



K I E L

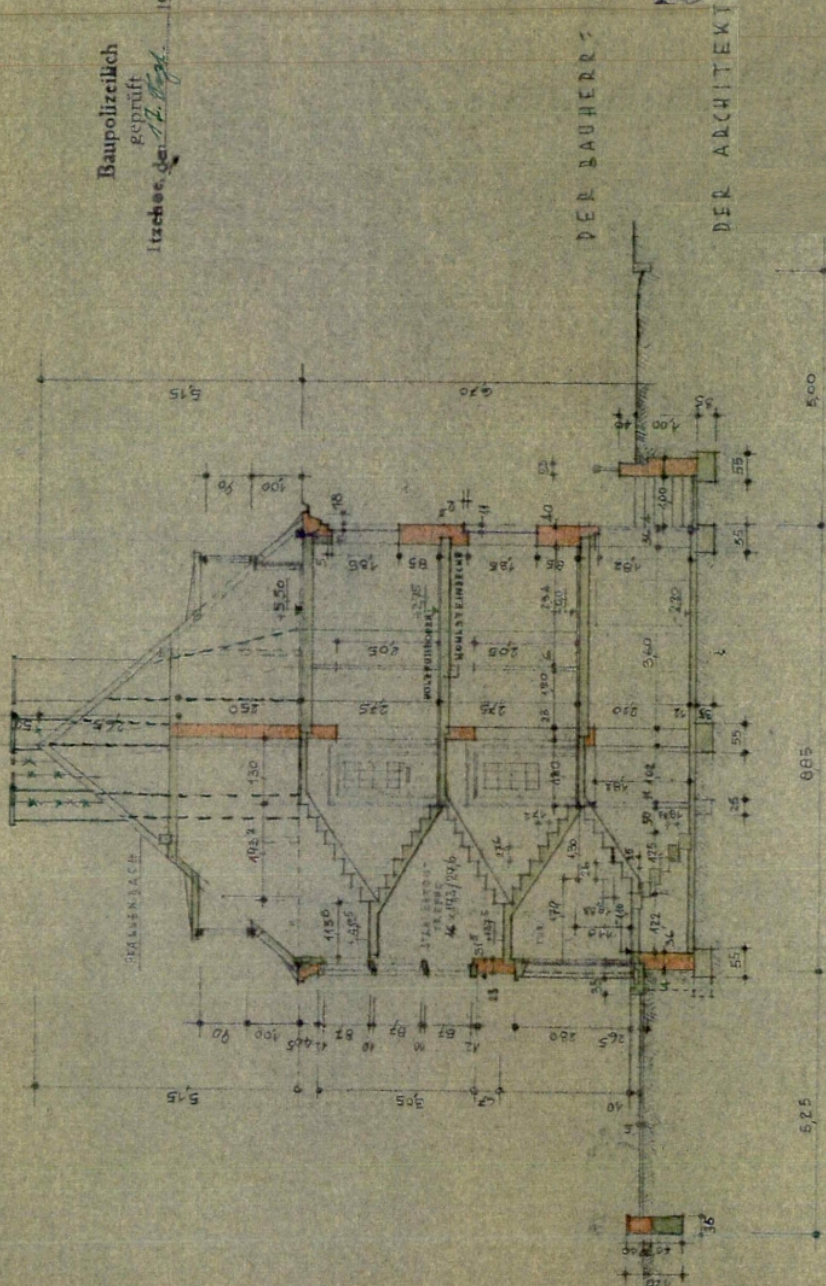
BAUVORHABEN - ITZEHOE - LANGER PETER

SCHNITT M. 1:100

Baupolizeilich
geprüft

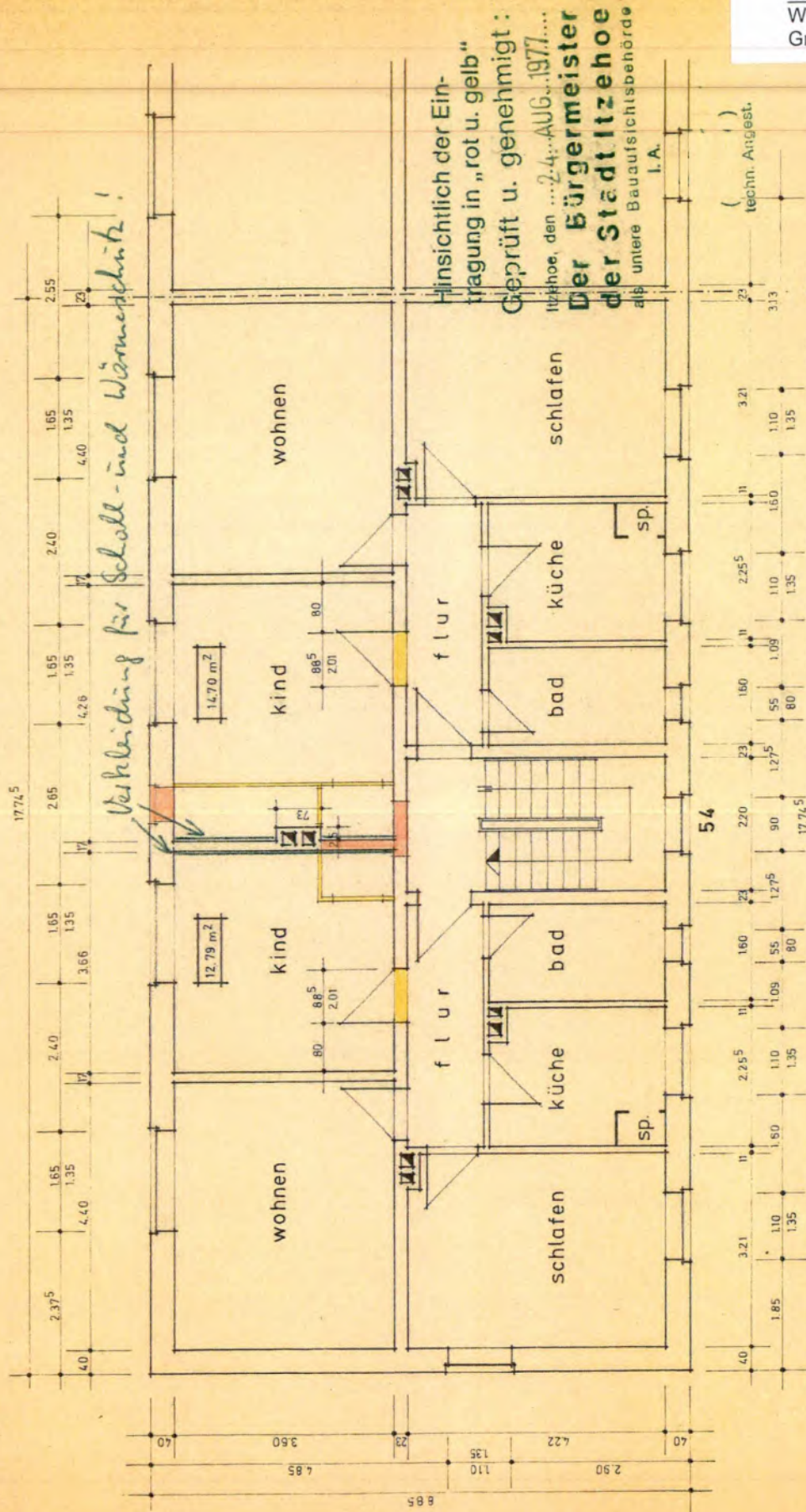
Itzehoe, den 12. Sept. 1949

Anlage 7
Schnitt



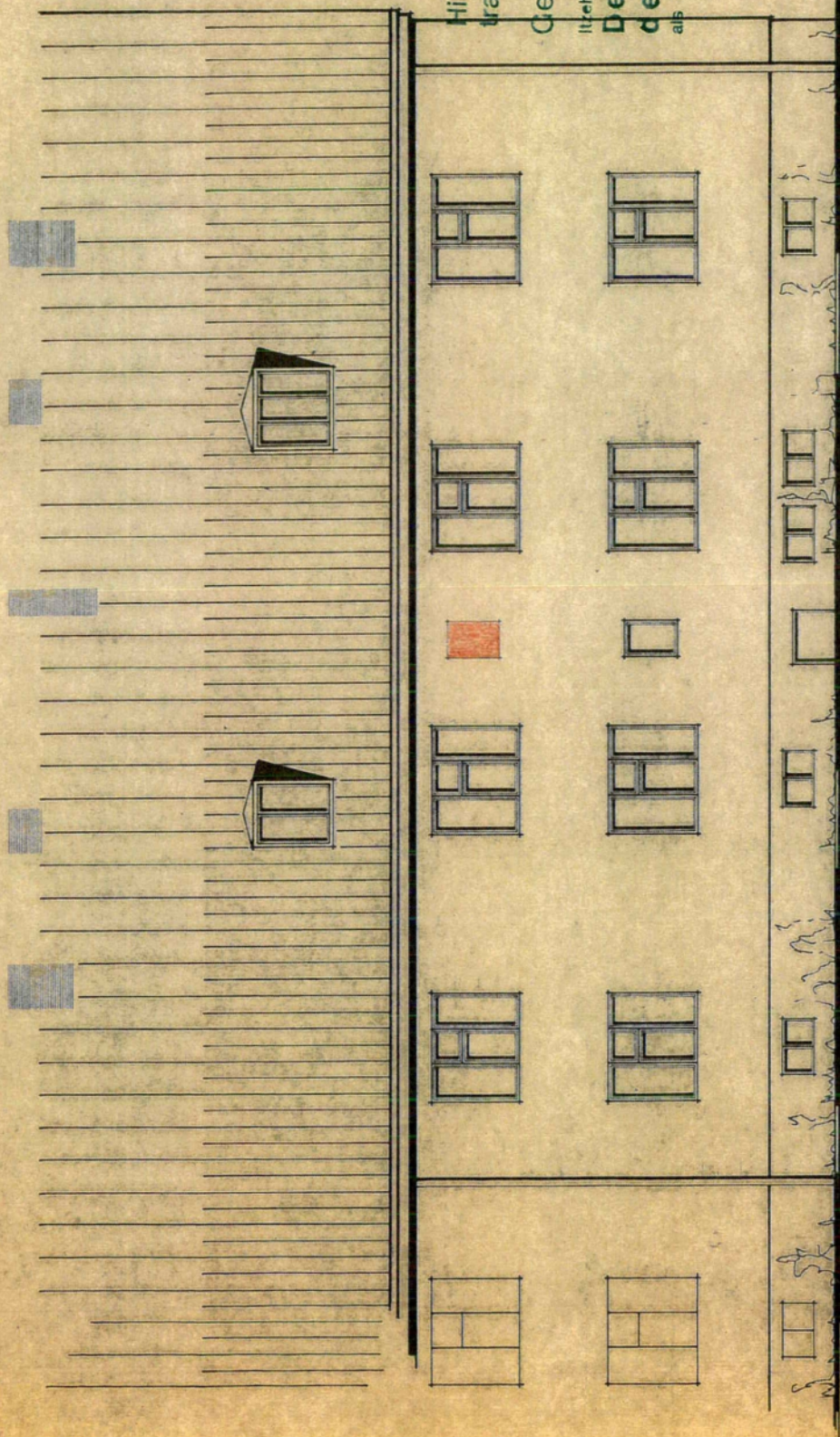
K I E L, 1 M J U L I 1 9 4 9

SCHNITT



— K I E L — E G
 wohnungszusammenlegung in Itzehoe langer peter

OBERGESCHOSS



Hinsichtlich der Ein-
tragung in „rot ~~angef.~~“
Geprüft u. genehmigt:
Itzho, den 24. ~~angef.~~
Der Bürgermeister
der Stadt Itzho
als untere Bauaufsichtsbehörde
I. A.

techn. Angest.

— K I E L — E G
wohnungszusammenlegung in Itzho langer peter

HOFANSICHT

POSTBAUVEREIN KIEL EG

DER PLANVERFASSEN

Einig. 3.8.77
524/77

Anlage 10
Baubeschreibung

Kiel eG

23 Kiel, den 25. Juli 1977
Holtener Str. 218

An das
Bauamt Itzehoe

2210 Itzehoe

STADT ITZEHOE

Einig 01. AUG. 1977

Betr.: Wohnungszusammenlegung in
Itzehoe, Langer Peter 54
- Formlose Baubeschreibung -

Es wird beabsichtigt, in dem Hause Langer Peter 54, OG., die Mittelwohnung aufzugeben. Die Wohnküche mit der Hälfte des Flures soll der linken und das Bad, Schlafzimmer und die andere Hälfte des Flures der rechten Wohnung zugeschlagen werden.

Folgende Veränderungen sind dadurch notwendig:

Die Leichtbauwände werden herausgebrochen, der Flur unterteilt, das Badfenster ausgemauert, die alte Eingangstür ausgemauert und zwei neue Erschließungsöffnungen geschaffen.

Statisch wird an dem Gebäude nichts verändert, so daß ein Nachweis nicht erforderlich ist.

Die Wohnungstrennwand ist entsprechend den Anforderungen der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der DIN 4109 (Schallschutz) zu verkleiden!
Wir bitten um Prüfung und Genehmigung.

Hochachtungsvoll

Geprüft u. genehmigt:
Itzehoe, den 24. AUG. 1977
Der Bürgermeister
der Stadt Itzehoe
als untere Bauaufsichtsbehörde

techn. Angest.

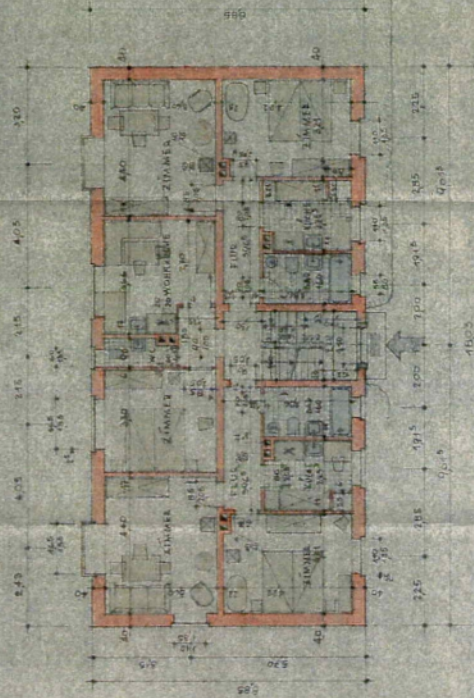
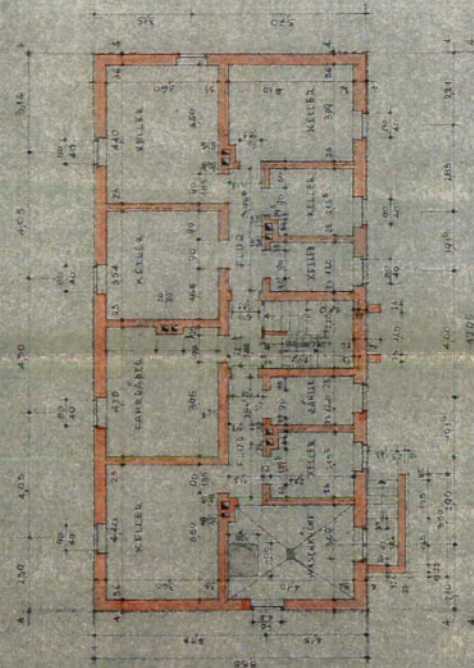
Bartholizlich
gegriff
Neben dem

752 SAVINER, S.

DER ARCHITEKT
Architekt

- 83773X.

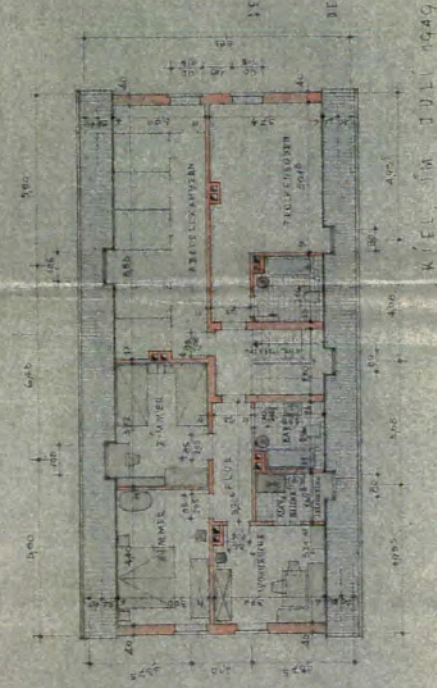
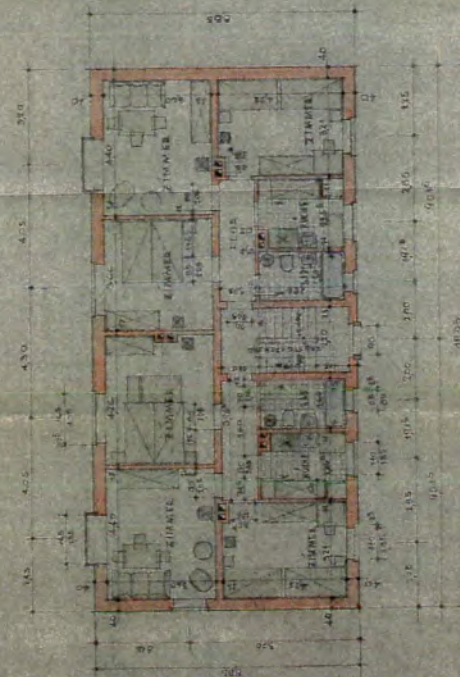
WELLEN GEGENST. N. 1:100 ERDGEGENST.



KIEL 17 JUL 1945

b. 40

BAUVORHABEN - LANGE PETER - KIEL
OBERGESCHOSS M. 1-100 DACHGESCHOSS



Einzelplan
1:100
1900

DER ARCHITECT
KIEL

KIEL IM JULI 1900

DACHGESCHOSS

B. Berechnung der Wohnflächen.

berechnet nach Leitlinien, fol. Nr. 60

Haus 1.:

Pod- und Obergeschoss:

je Geschoss: 2 Stk. 2-Zimmerwohnungen
1 Stk. 1-Zimmerwohnung mit Wohnküche

a.) 2 - Zimmerwohnung:

Zimmer	4,40	· 3,60	=	15,84 qm	15,44
Zimmer	4,23	· 3,21 ^{-0,13}	=	13,55 qm	13,08
Küche	2,255	· 2,86 ^{-0,12}	=	6,45 qm	6,17
Bad	2,86	· 1,60	=	4,58 qm	4,42
Flur	3,955	· 1,25	=	4,96 qm	4,84
				45,38 qm · 4	= 181,52 qm

b.) 1 - Zimmerwohnung mit Wohnküche:

Zimmer	3,30	· 3,60	=	11,88 qm	11,58
Wohnküche	3,60	· 3,60	=	12,96 qm	12,82
	0,84	· 1,26	=	1,07 qm	1,89
H.O.-Raum	2,34	· 0,90 ^{-0,12}	=	2,11 qm	2,16
Flur	1,85	· 1,20	=	2,22 qm	1,94
				28,33 qm · 2	= 56,66 qm

1 Bad für 2 x 1-Zimmerwohnungen im Dachgesch.:

$$2,16 \cdot 2,38^{1,88} = 5,14 \text{ qm} \cdot 1 = 5,14 \text{ qm}$$

Dachgeschoss: *bis 1,50 m Höhe*

1 Stk. 2-Zimmerwohnung:

Zimmer	4,40	· 3,00 ^{2,58}	=	13,20 qm	11,73
Zimmer	3,72	· 3,00 ^{2,58}	=	11,16 qm	9,02
Wohnküche	3,72	· 3,21 ⁺	=	11,94 qm	13,02
	1,695	· 2,38 ^{1,88}	=	4,04 qm	3,78
Bad	2,16	· 2,38 ^{1,88}	=	5,14 qm	4,84
Flur	3,955	· 1,25	=	4,96 qm	4,49
				50,50 qm · 1	= 50,50 qm

Insgesamt-Wohnfläche Haus 1 (bei 7 Wohnungen) = 275,82 qm

Haus 2.:

Wohnfläche wie Haus 1: (bei 7 Wohnungen) = 275,82 qm

Haus 3.1

Erstesgeschoss:

2 Stck. 2-Zimmerwohnungen
1 Stck. 1-Zimmerwohnung mit Wohnküche

a.) 2 - Zimmerwohnung:

Zimmer	4,40	· 3,50	=	15,40 qm	
Zimmer	4,22	· 3,21 ^{-0,13}	=	13,55 qm	13,42
Küche	2,255	· 2,86 ^{-0,12}	=	6,45 qm	6,27
Bad	2,86	· 1,60	=	4,58 qm	
Flur	3,955	· 1,25	=	4,96 qm	

43,44 · 2 = 86,88

45,38 qm · 2 = 90,76 qm

b.) 1 - Zimmerwohnung mit Wohnküche:

Zimmer	3,30	· 3,60	=	11,88 qm	
Wohnküche	3,56	· 3,60 ⁻	=	12,82 qm	
W.C.-Raum	2,34	· 0,90 ^{-0,17}	=	2,11 qm	1,99
Flur	1,85	· 1,20	=	2,22 qm	

28,33 qm · 1 = 28,33 qm

1 Bad für 1-Zimmerwohnung im Dachgeschoss:

2,16 · 2,38 = 5,14 qm = 5,14 qm

Obergeschoss:

2 Stck. 3 - Zimmerwohnungen:

Zimmer	4,40	· 3,60	=	15,84 qm	
Zimmer	4,26	· 3,60 ^{-0,12}	=	15,34 qm	15,17
Zimmer	4,22	· 3,21	=	13,55 qm	13,42
Küche	2,255	· 2,86 ^{-0,12}	=	6,45 qm	6,27
Bad	1,60	· 2,86	=	4,58 qm	
Flur	3,955	· 1,25	=	4,96 qm	

60,72 qm · 2 = 121,44 qm

245,67 qm

Dachgeschoss:

1 Stck. 2-Zimmerwohnung mit Wohnküche:

Zimmer	4,40	· 3,00 ^{1,50}	=	13,20 qm	11,87
Zimmer	3,72	· 3,00 ^{2,77}	=	11,16 qm	9,37
Wohnküche	3,74	· 3,21 ⁺	=	12,01 qm	13,40
Bad	2,16	· 2,38 ^{1,77}	=	5,14 qm	3,72
Flur	3,955	· 1,25	=	4,96 qm	

50,50 qm · 1 = 50,50 qm

Insgesamt-Wohnfläche Haus 3, bei 6 Wohnungen

277,64
296,17 qm

- 5 -

Zusammenstellung:

Haus 1.:

a.) pro Haus und Wohnungstyp:

4 Stck. 2 - Zimmerwohnungen	= 131,52 qm	125,76
1 " " " "	= 50,50 qm	41,49
2 " 1 - Zimmerwohnung mit Wohnkü.	= 56,66 qm	57,62
Dazu 1. Bad im Dachgeschoss	= 5,14 qm	275,87
7 Wohnungen		<u>293,82 qm</u>

Haus 2.:

7 Wohnungen,	wie vor	=	275,87
			<u>293,82 qm</u>

Haus 3.:

2 Stck. 2 - Zimmerwohnungen	= 90,76 qm	82,88
1 " 1 - Zimmerwohnung mit Wohnkü.	= 28,33 qm	31,25
dazu 1. Bad im Dachgeschoss	= 5,14 qm	
2 Stck. 3 - Zimmerwohnungen	= 121,44 qm	112,12
1 " 2 - Zimmerwohnung mit Wohnkü.	= 50,50 qm	41,49
6 Wohnungen		<u>272,64</u>
		<u>296,17 qm</u>

b.) Insgesamt:

Haus 1	7 Wohnungen mit	= 293,82 qm	275,87
Haus 2	7 Wohnungen mit	= 293,82 qm	275,87
Haus 3	6 Wohnungen mit	= 296,17 qm	272,64
3 Häuser	20 Wohnungen	= 883,81 qm	<u>829,38</u>

M

A. Berechnung des umbauten Raumes.

Haus 1.:

Keller-, Erd- und Obergeschoss:

$$8,85 \cdot (0,35+0,12+2,20+2,2,75) \cdot 17,745 = 1283,043$$

Ausgebautes Dachgeschoss:

$$(0,40+0,54+0,06+3,74+0,11+2,72) \cdot 2,50.$$

$$0,40+3,21+0,11+1,695+0,11+2,16+$$

$$0,23 \cdot 2+2,20$$

$$= 97,911$$

$$(0,40+0,54+0,06+3,00+1,85) \cdot 2,50.$$

$$0,40+4,40+0,11+3,72+0,17$$

$$= 64,354$$

Bad:

$$(0,40+0,54+0,06+2,38+0,11+1,25) \cdot 2,50.$$

$$(2,16+0,11)$$

$$= 13,461$$

Nichtausgebautes Dachgeschoss:

$$1/2 \cdot (0,40+0,54+0,06+3,74+0,11+2,72) \cdot$$

$$2,50 \cdot (5,015+0,115) = 48,545$$

$$\text{ab Bad} - 13,461$$

$$= 35,084$$

$$1/2 (0,40+0,54+0,06+3,00+1,85) \cdot 2,50.$$

$$(8,83+0,115)$$

$$= 32,704$$

Spitzgiebel:

$$1/2 (4,57 \cdot 2,55 \cdot 17,745)$$

$$= 53,723$$

$$1580,280 \text{ qm}$$

Haus 2.:

wie Haus 1

$$1580,280 \text{ qm}$$

Haus 3.:

Keller-, Erd- und Obergeschoss:

$$8,85 (0,35+0,12+2,20+2,2,75) \cdot 18,03 = 1303,659$$

Ausgebautes Dachgeschoss:

$$(0,40+0,54+0,06+3,74+0,11+2,72) \cdot 2,50.$$

$$(0,40+3,21+0,11+1,695+0,11+2,16+2,$$

$$0,23+2,20$$

$$= 97,911$$

$$(0,40+0,54+0,06+3,00+1,85) \cdot 2,50$$

$$(0,40+4,40+0,11+3,72+0,17)$$

$$= 64,354$$

Bad:

$$\frac{0,40+0,54+0,06+2,38+0,11+1,25}{2} \cdot 2,50$$

$$(2,16 \cdot 0,11) = 13,450$$

Nichtausgebautes Dachgeschoss:

$$\frac{1}{2} \cdot \frac{0,40+0,54+0,06+3,74+0,11+2,72}{2}$$

$$2,50 \cdot (5,015+0,40) = 48,555$$

$$\text{abzüglich Bad} - 13,450 = 35,105$$

$$\frac{1}{2} \cdot \frac{0,40+0,54+0,06+3,00+1,85}{2} \cdot 2,50$$

$$(8,83+0,40) = 32,708$$

Spitzboden:

$$\frac{1}{2} (4,57 \cdot \frac{2,65}{2} \cdot 18,03)$$

$$= 54,589$$

$$1601,776 \text{ cbm}$$

Zusammenstellung:

Haus 1 1530,280 cbm

Haus 2 1530,280 cbm

Haus 3 1601,776 cbm

zus. 4762,336 cbm

rd. 4762,000 cbm

M.

zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern des
Kiel e.G.m.b.H. in Itzehoe,
Langer Peter.A. Allgemeines:

Auf dem Grundstück des Kiel am Langer Peter in Itzehoe beabsichtigt der Kiel Mehrfamilienhäuser als zweigeschössige vollunterkellierte Wohnhäuser zu errichten.

Das Bauvorhaben gliedert sich in halboffener Bauweise in ein Doppel- und in ein Einzelhaus, zusammen 3 Wohnhäuser.

Die Lage der Gebäude und die Bebauungsart des Eckgrundstückes wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Itzehoe abgesprochen und entspricht dieser Absprache.

Das Doppelhaus am Langer Peter hat Eingänge von der Strassenseite, wogegen das Einzelhaus einen hinteren Eingang mit Zugang vom Langer Peter hat.

Die Einfriedigung des Grundstückes nach der Strasse geschieht durch eine ca. 40 cm hohe und 35 cm st. Einfriedigungsmauer in roten Vormauersteinen, gefügt, hinter der eine Hecke angepflanzt werden soll. Die seitliche und hintere Einfriedigung des Grundstückes soll mittels Maschendraht zwischen Betonpfählen geschehen. Vor den Gebäuden ist ein ca. 5,00 m tiefer Vorgarten als Ziergarten vorgesehen und hinter den Gebäuden wird ein 5,00 m breiter Wirtschaftshof angeordnet. Die Zugänge im Vorgarten werden mit Betonplatten 30/30 cm gross und 5-6 cm st., in Sandbettung verlegt und der Wirtschaftshof wird mit einer 12-15 cm starken Betondecke mit gewalzter Oberfläche auf gestampften Untergrund hergestellt. Der restliche Teil des Hintergeländes wird als Kinderspielplatz, Wäschetrockenplatz und in Rasenflächen aufgeteilt. Für die Unterstellung der Mülltonnen wird ein kleiner Unterstellschuppen mit Klappdeckeln und vorderen Blechroten zum Herausnehmen der Mülltonnen gebaut. Ferner sind 3 Teppichklöpferüste vorgesehen.

Durch den Neubau dieser 3 Häuser sollen im

Haus 1 und 2	8 x 2	Zimmerwohnungen	= 8	Wohnungen
	4 x 1	" " mit Wohnk.	= 4	" "
	2 x 2	" " " "	= 2	" "
	(Dach)		= 2	" "
Haus 3	2 x 2	Zimmerwohnungen	= 2	" "
	1 x 1	" " mit Wohnk.	= 1	" "
	2 x 3	" " " "	= 2	" "
	1 x 2	" " " "	= 1	" "
		(Dach)	= 1	" "

zus. 20 Wohnungen

geschaffen werden.

Das Dachgeschoss der einzelnen Häuser wird zur Hälfte als Wohnung ausgebaut und die andere Hälfte dient als Trockenboden und zum Einbau von Abstellkammern. Ferner wird für die Einliegerwohnungen der Vollgeschosse im Dachgeschoss ein gemeinsames Bad ausgebaut. Die Waschküchen werden im Keller untergebracht.

An Wohnraum wird errichtet: Haus 1 und 2:

Erdgeschoss	2 x 2 = 4 x 2	Zimmerwohnungen	a 45,38 ^{3,94} qm	= 181,52 qm
	2 x 1 = 2 x 1	"	a 28,33	= 56,66 "
Obergeschoss	2 x 2 = 4 x 2	"	a 45,38 ^{3,94}	= 181,52 "
	2 x 1 = 2 x 1	"	a 28,33	= 56,66 "
Dachgeschoss	2 x 1 = 2 x 2	"	a 41,49 ^{41,49}	= 82,98 "
		mit Wohnküche	a 56,50	= 113,00 "
	2 x 1 = 2	gemeinsame Bäder für		
	<i>in Hofraum</i>	Einliegerwohnungen	a	= 10,20 "

Haus 3

Erdgeschoss	2 x 2	Zimmerwohnungen	a 45,38 ^{3,94}	= 90,76 "
	1 x 1	"	a 28,33	= 28,33 "
Obergeschoss	2 x 3	"	a 60,78 ^{3,94}	= 182,34 "
Dachgeschoss	1 x 2	"	a 41,49 ^{41,49}	= 82,98 "
		mit Wohnküche	a 56,50	= 56,50 "
		1 Bad für Einlieger-		
		wohnung	a 5,14	= 5,14 "
Wohnraum zus.				= 39,38 ^{39,38} qm

Die Wohnungen bestehen im einzelnen aus:

2	Zimmer, Küche, Bad mit W.C. und Flur
3	" " " " " "
2	" Wohnküche, Bad mit W.C. und Flur
1	" " " W.C. und Flur

Für die Einliegerwohnungen wird, wie oben schon erwähnt, im Dachgeschoss ein gemeinsames Bad eingebaut.

Die 2 und 3-Zimmerwohnungen in den Vollgeschossen erhalten eine eingebaute Speisekammer, wogegen die Einliegerwohnungen und die Wohnungen im Dachgeschoss einen in Mauernischen bzw. in den Absseiten eingebauten Speisekammerschrank mit Schiebetüren und Arbeitstischplatte erhalten.

Im Keller sind die Waschküchen, ein gemeinsamer Fahrradkeller, der Zählerkeller und die Kohlen- und Wirtschaftskeller der einzelnen Wohnungen untergebracht. Für die Waschküchen und den Fahrradkeller ist ein Kellerausgang nach dem Hof vorgesehen.

B. Ausführung:

Die Gebäude sollen massiv in Ziegelsteinmauerwerk ausgeführt werden. Das Außenmauerwerk wird mit roten Vollmauersteinen verblendet und gefugt und mit einer 6 cm st. Luftschicht hinter der 1/2 Stein st. Verblendung versehen. Der 23 cm st. tragende Wandteil des Außenmauerwerkes sowie die tragenden Innen- und 1/2 Stein st. Zwischenwände werden in Kalksandsteinen hergestellt. Für die 6 cm st. Zwischen- und Leichtwände werden Beton- oder Schlackenbetonplatten in Zementmörtel vermauert verwendet.

Die Fundamente werden in Kiebbeton Misch. 1:10 und der 10 cm st. Unterbeton im Keller und für die Hoffbefestigung in Misch. 1:8 und 1:6 hergestellt. Die Umfassungswände des Kellergeschosses werden ohne Luftschicht massiv 35 cm st. in Kalksandsteinen errichtet.

Als Decke über dem Keller und den Vollgeschossen ist eine Hohlsteindecke vorgesehen. Die Ausführung der Decke soll durch die Ausschreibung erst ermittelt werden.

Die Fußböden in den Zimmern werden in Holz ausgeführt. In den Küchen und Bädern wird Terrazzo und im Keller ein 2 cm st. Zementestrich eingebracht. Im Trockenboden und den Abstellkammern wird einfacher Holzfussboden, stumpf gestossen verlegt.

Die Treppenanlage der Geschosstreppen wird in Stahlbeton mit Lauf- und Podestplatten mit aufgesetzten Terrazzostufen und die Kellertreppe in beidseitig aufgelagerten Terrazzostufen ausgeführt und mit einem eisernen Treppengeländer versehen.

Der Dachstuhl wird in Holz ausgeführt und mit dunkelblau engeblierten Dachpfannen auf Lattung eingedeckt. Die Dachgauben erhalten Zinkblechabdeckung. Die Seitenwangen werden aussen mit Holzschalung verkleidet.

Die Schornsteine werden über Dach in roten Vormauersteinen ausgeführt, verfugt und mit einer 5 cm st. Betonplatte abgedeckt.

Sämtliche inneren Bauteile, die an die $\frac{1}{2}$ Stein st. Verblendung anstossen, werden mit dazwischengelegter Isolierpappe isoliert. Die über 2 Geschosse hochgeführte Isolierschicht (Luftschicht) wird unter der Decke des Erdgeschosses durch Heranziehen der Decke an die Aussenverblendung unterbrochen.

Verblendung und Hintermauerung werden bei den Luftschichtflächen mit Zinkdrähten verbunden.

In den Kellerwänden wird 5 cm über fertigem Kellerfußboden und unter der Kellerdecke Isolierpappe (500er) als Horizontalisolierung eingelegt. Die Kelleraussenwandflächen werden mit Zementmörtel mit Lugezusatz geräpelt und mit einem zweimaligen Bitumenanstrich isoliert.

Die Decken und Wände in den einzelnen Räumen werden geputzt und mit Leimfarbe gestrichen. Die Sockel in den Küchen und Bädern sowie sämtliches Holzwerk und Eisenteile werden mit Ölfarbe gestrichen. Hinter den Badewannen, Wasch- und Ausgussbecken werden Fliesen angesetzt. Der Treppenhaussockel sowie die Fussleisten im Treppenhaus werden in Kerazenthartputz hergestellt.

In den Bädern wird eine Badewanne, ein Wasch- und ein W.C.-Becken und in den Küchen ein Ausgussbecken aus Feuerton vorgesehen. Für die Fenster sind Blendrahmenfenster vorgesehen. Die Türen werden als Futtertüren mit 1-3 Füllungen, aus 8 mm st. Sperrholz ausgeführt. Bei den Küchentüren wird die obere Füllung mit Kathedralglas verglast.

Die Gebäude werden an die städtischen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Gebrauchs- und Abwasser, ausser Tageswasser, werden über eine biologische Haus-Kläranlage an die Mischeystanleitung im Langen Peter angeschlossen.

Jeder Raum erhält eine Brennstelle und mindestens 1 Steckdose (ausser Bad). Im Treppenhaus wird eine 3-Minutenlichtanlage eingebaut.

Die Räume werden durch Ofenheizung geheizt. In den Küchen werden kombinierte Herde und im Bad Kohle-Badeöfen aufgestellt.

CityBasics

25524 Itzehoe, Langer Peter 52



Geoport

Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (32.319)
Fläche	1.055,00 km²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km²
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

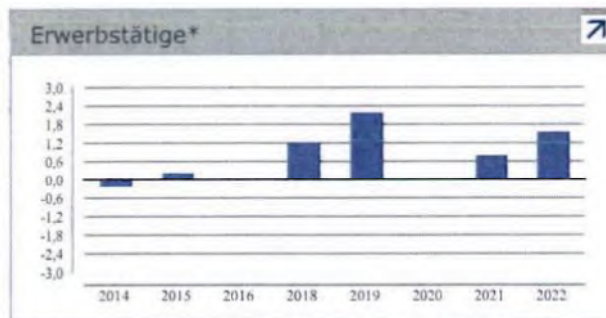


Maßstab: 1:500.000

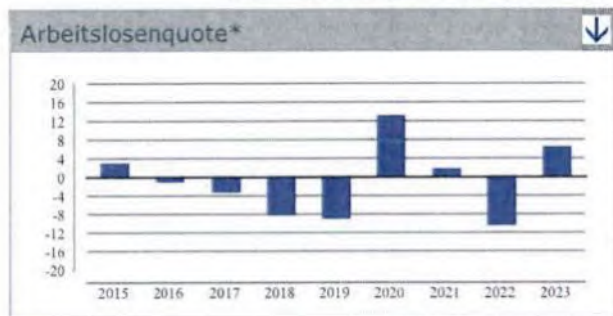
© OpenStreetMap - Mitwirkende



*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