



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 einem Zweifamilienhaus
sowie zwei Garagen
Poststraße 4, 25551 Hohenlockstedt



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 14/26
Ortstermin	18.05.2026
Bewertungstichtag	18.05.2026
Erstellungstag	02.07.2026
Verkehrswert	250.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Umfang.....	3
2. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
3. Ergebnisübersicht.....	4
4. Auftragsdaten.....	5
5. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
6. Haftung des Sachverständigen.....	6
7. Privatrechtliche Gegebenheiten	7
7.1. Grundbuch	7
7.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
8. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
8.1. Baurecht.....	8
8.2. Beiträge und Abgaben	9
8.3. Baulasten	9
8.4. Denkmalschutz.....	9
8.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	9
8.6. Altlasten/Altstandort	10
8.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
9. Lagemerkmale.....	11
9.1. Großräumige Lage.....	11
9.2. Kleinräumige Lage.....	11
10. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
11. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
11.1. Flächen und Maße	13
11.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
12. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
13. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	17
13.1. Bodenwertermittlung	19
14. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
15. Ertragswertverfahren	22
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	22
15.2. Liegenschaftszinssatz	23
15.3. Barwertfaktor.....	24
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	24
15.5. Ertragswertberechnung	25
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren.....	25
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	26
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	27
16.2. Gebäudesachwertermittlung.....	27
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	27
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	28
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	28
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
17.1. Verfahrensergebnisse	29
18. Verkehrswert (Marktwert)	30

Fotos

31-39

Hinweis

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

Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss KG, EG, OG und Schnitt
4. Lageplan Garage rechts
5. Grundriss und Ansichten Garage links
6. Ansichten Wohnhaus
7. Wohnflächenberechnung
8. Nutzflächenberechnung Garage links
9. Berechnung des umbauten Raumes, GFZ und GRZ Wohnhaus
10. Berechnung des umbauten Raumes Garage links
11. Baubeschreibung Wohnhaus (4 Seiten)
12. City Basics Hohenlockstedt

1. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	39
Anzahl der Fotos	27

2. 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 20.04.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 2707 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Massivbauweise. Das Objekt wurde 1978 baugenehmigt als Einfamilienhaus mit Büro und Garage. Die Schlussabnahme erfolgte im Januar 1980. Anschließend erfolgte die Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus mit einer Aufteilung in eine Erdgeschoss- und eine Obergeschosswohnung. Eine Nutzungsänderungsgenehmigung war in der behördlichen Bauakte nicht vorhanden.

Die Erdgeschosswohnung ist vermietet und konnte besichtigt werden. Die Wohnung im Obergeschoss soll lt. Angaben des Mieters nicht vermietet sein. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 160 m², sie hat sich durch Umbaumaßnahmen geringfügig verändert. Eine Zuordnung der Größen und Neuvermessung war nicht möglich, weil nicht alle Räumlichkeiten besichtigt werden konnten.

Weiter befinden sich auf dem Grundstück zwei Garagen.

4. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe		
Eigentümer			
Auftragsdatum	20.04.2026		
Auftragseingang	29.04.2026		
1. Besuchsankündigung	04.05.2026	für 18.05.2026	
Besichtigungsdatum	18.05.2026		
Bewertungsstichtag	18.05.2026		
Besichtigungsteilnehmer	Mieter der Erdgeschosswohnung Sachverständiger Torsten Kühl (Mitarbeiter SV T. Kühl)		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung erfolgte nur für die Erdgeschosswohnung.		

5. 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.

6. 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.

7. Privatrechtliche Gegebenheiten

7.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	ltzehoe	Grundbuch von	Hohenlockstedt		Blatt	2707
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Lockstedter Lager	002	61/144	Gebäude- und Freifläche, Poststraße 4	632

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 14/26); eingetragen am 31.03.2026.

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

7.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

I.)

Mietgegenstand	Erdgeschosswohnung sowie Keller
Mieter	
Miethöhe	636,60 € mtl. netto kalt Indexklausel, letzte Erhöhung 01.04.2024
Betriebs- /Nebenkosten	500,00 € mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.10.2013
Mietende	Unbefristet
Kaution	Nicht bekannt

II.)

Mietgegenstand	Garage
Mieter	
Miethöhe	50,00 € mtl. netto kalt
Mietbeginn	Nicht bekannt, vermutlich auch 01.10.2013
Mietende	Unbefristet
Kaution	Nicht bekannt
Obergeschosswohnung	Nach äußerem Eindruck und gem. Angaben des Mieters der EG-Wohnung steht die Obergeschosswohnung zzt. leer, bzw. wird vom Eigentümer selbstgenutzt.

8. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

8.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung

Kein B-Plan-Gebiet.

Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Angaben gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Kellinghusen,
vom 04.06.2026.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

8.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht angefordert. Es wird davon ausgegangen, dass keine Beiträge nach KAG oder BauGB offen bzw. rückständig sind.

8.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 30.04.2026 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

8.4. 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 25.05.2026) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

8.5. 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.

8.6. 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 30.04.2026 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt. Am 12.05.2026 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.

8.7. 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.
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.

9. Lagemerkmale

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

9.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein														
Kreis	Steinburg														
Kreis	Steinburg														
Ort und Einwohner	Hohenlockstedt, rd. 6.000 Einwohner (Stand 31.12.2023)														
Ortsbeschreibung	Die Gemeinde Hohenlockstedt liegt zwischen Itzehoe und Kellinghusen am Rande des Naturparks Aukrug. Der Westen des Gemeindegebietes wird von dem Fluss Rantzau durchflossen. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Lockstedter Lager, Ridders, Hohenfiert, Springhoe, Hungriger Wolf und Bücken.														
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 12 km entfernt, Bundesstraßenanbindung an die B 206 (Itzehoe/Kellinghusen/Bad Bramstedt) und B 77 (Itzehoe/Rendsburg).														
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr><td>Kellinghusen</td><td>7 km</td></tr> <tr><td>Wrist</td><td>11 km</td></tr> <tr><td>Itzehoe</td><td>9 km</td></tr> <tr><td>Bad Bramstedt</td><td>20 km</td></tr> <tr><td>Neumünster</td><td>32 km</td></tr> <tr><td>HH-Innenstadt</td><td>65 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>62 km</td></tr> </table>	Kellinghusen	7 km	Wrist	11 km	Itzehoe	9 km	Bad Bramstedt	20 km	Neumünster	32 km	HH-Innenstadt	65 km	Kiel	62 km
Kellinghusen	7 km														
Wrist	11 km														
Itzehoe	9 km														
Bad Bramstedt	20 km														
Neumünster	32 km														
HH-Innenstadt	65 km														
Kiel	62 km														
ÖPNV	Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland in Itzehoe, Busverbindungen nach Wrist, Kellinghusen und Itzehoe														
Wirtschaft	Hohenlockstedt verfügt über einige Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, ansonsten ist die Gemeinde landwirtschaftlich geprägt. Eine größere pharmazeutische Firma hat hier ihren Sitz.														

9.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im südlichen Gemeindegebiet
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule in Hohenlockstedt, Gymnasium in Itzehoe, regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf in Hohenlockstedt, weitere Bedarfsdeckung in Itzehoe
Freizeit	Sportverein mit verschiedenen Sparten in Hohenlockstedt, Reiterhöfe und Golfplätze in der Umgebung
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

10. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Überwiegend rechteckiges Grundstück mit Ausbuchtung zum nordöstlichen Grundstücksrand. Das Wohnhaus wurde zur Straße hin ausgerichtet. Die mit dem Wohnhaus gemeinsam hergestellte Garage befindet sich am nordöstlichen Grundstücksende. Dahinter befindet sich der Schuppen. Links vom Wohnhaus befindet sich die nachträglich hergestellte Garage. Die Zufahrten erfolgen von Südwesten. Der Garten ist überwiegend nach Norden ausgerichtet.
Erschließung	Die Poststraße ist ca. 6 m breit und asphaltiert. Beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege sowie unentgeltliche Parkbuchten für PKW. Die Parkbuchten wurden aufgelockert durch Pflanzinseln mit Laubbäumen.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Waschbetonplatten, Teilbereich in grauen Verbundsteinpflaster
Umfriedungen	Hohe Flechtzäune, davor teilweise Hecken, Büsche und Koniferen, Garagenzufahrten und ein weiterer Stellplatz seitlich in grauen Verbundsteinpflaster, vor dem Hauseingang Waschbetonplatten
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche und Sträucher
Terrasse	Überdacht, wintergartenähnlich hergestellt – nicht beheizt Waschbetonbodenplatte, Pultdach in einer Holzbauweise mit Wellkunststoffplatteneindeckung, zum Garten hin isolierverglaste Kunststofffenster und eine Terrassentür, dreistufiger Aufgang zur Küche
Kleines Gewächshaus	Ca. 2,50 x 2,50 m, Fertigbauweise mit Verglasung

11. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist vollunterkellert und 2-geschossig in Massivbauweise hergestellt worden. Das Kellergeschoss wurde entgegen des vorliegenden Grundrisses anders konzipiert oder umgestaltet. Die Treppe befindet sich im Raum Werken und der Raum Hobby wurde in ein separates Zimmer unterteilt. Weiter befindet sich im Keller ein Heizungsraum, ein Bad sowie ein Vorratsraum. Im Erdgeschoss wurde die Diele als Treppenhaus für die Obergeschosswohnung umfunktioniert. Die Kellertreppe wurde in die entgegengesetzte Richtung hergestellt. Weiter befinden sich im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein Gäste-WC. Die Obergeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden.	
Baujahr/Baugenehmigungen	02.11.1978	BG Neubau EFH mit Büro und Garage
	09.01.1980	Schlussabnahmeschein
	07.04.1981	BG Neubau Garage
	01.10.1986	BG Anbringung einer Leuchtreklame
Veränderungen	Seinerzeit wurde Das Gebäude als Einfamilienhaus mit Büro und Garage baugenehmigt. Es folgten ein Umbau und eine Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus. Bauunterlagen und Genehmigungen liegen hierfür nicht	

vor. Eigentümer müssten eine Nachtragsbaugenehmigung beantragen. Die Aussichten auf Genehmigung werden – ohne statische Einschätzung – grundsätzlich als gut eingeschätzt.

11.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

Wohnflächen

Für 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.

Hinweis

Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Bewertungsobjekt ursprünglich als Einfamilienhaus mit Büronutzung genehmigt. Im Zuge späterer Umbaumaßnahmen erfolgte eine Nutzungsänderung zu zwei abgeschlossenen Wohneinheiten mit Änderungen der Grundrissgestaltung.

Da die Wohnung im Obergeschoss im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden konnte, lassen sich die vorgenommenen Änderungen nicht vollständig nachvollziehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich hierdurch keine wesentlichen Änderungen der Gesamtwohnflächen ergeben haben, sodass die der Wertermittlung zugrunde gelegten Wohnflächen unverändert angesetzt werden.

Wohnfläche

Erdgeschoss	68,73 m ²
Obergeschoss	<u>91,02 m²</u>
Wohnfläche gesamt	<u>159,75 m²</u>

Nutzflächen

Vollkeller (nicht vermessen)	
Garage rechts	29,33 m ²
Garage links	23,54 m ²

Bruttogrundflächen

Kellergeschoss	10,99 x 9,575	=	105,23 m ²
Erdgeschoss	11,03 x 9,615	=	106,05 m ²
Obergeschoss	11,03 x 9,615	=	106,05 m ²
Dachgeschoss	11,03 x 9,615	=	<u>106,05 m²</u>
BGF gesamt			<u>423,38 m²</u>
Garage rechts	9,00 x 4,11	=	36,99 m ²
Garage links	7,00 x 4,00	=	28,00 m ²

11.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 11) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Fundamente	Stampfbetonfundamente mit Betonsohle d = 12 cm, Fundamente mit Ringanker 12 mm diagonal
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 60 cm hoch in Rotstein, grau gefugt
Kelleraußenwände	KSL d = 365 / 30 cm MG III, ca. 50 cm oKT
Außenwände EG/OG/DG	KSL d = 24 cm, Luftschicht, 5 cm Dämmung, Min.-Wolle, 11,5 cm VMZ MG II beiger Klinker, grau gefugt
Wohnungstrennwände	KSL 17,5 und 11,5 cm MG II
Zwischenwände	KSL 17,5 und 11,5 cm MG II
Decken	Vorgespannte Stahlbeton-Plattendecke mit Aufbeton, schw. Estrich, in Feuchtr. Keramik, Holz, Textilbelag
Wohnungs(trenn)decken	Vorgespannte Stahlbeton-Plattendecke mit Aufbeton, schw. Estrich, in Feuchtr. Keramik, Holz, Textilbelag
Dach /Dachdeckung	Satteldach, Sparrenkonstruktion, Lattung, 8 cm Min. Wolle, Pappdocken, anthrazitfarbene Betondachsteine, Dachüberstände Zementfaserplatten, Zinkrinnen und -abläufe
Treppen	Vollbeton mit Klinkerbelag, 2 Stufen
Kellertreppe	Betonfertigteiltreppe aufgelegt, Geländer Holz angeschraubt
Geschosstreppen	Holz auf Stahlgerüst aufgesattelt, Geländer Holz angeschraubt
Boden u. Spitzbodentreppen	Einschubtreppe
Heizung	Gasbefeuerte WOLF-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung (alter nicht bekannt, ca. 30 Jahre)
<u>Erdgeschosswohnung</u>	
Hauseingangstür	Holztür, seitlich rechts und links von der Tür Glasbausteine
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster, innen weiß, außen holzfarben (ca. von 2020), fast rundum elektrisch betriebene, nachträglich vorgesetzte Außenrollläden
Innentüren	Holzwbentüren tlw. mit Glasausschnitt in Holzumfassungszargen
Kellertreppe	Betonsteinstufen mit PVC-Belag
Küche	Beige Kleinmosaikbodenfliesen, holzvertäfelte Decke, helles Fliesenschild. L-förmige Einbauküche mit dunkel furnierter Arbeitsplatte, 1-Loch-Nirospüle, Einhandarmatur, Cerankochfeld, Hochschrank mit Kühlschrank, CONSTRUCTA-Backofen, Dunstabzugshaube, Ausgangsmöglichkeit nach draußen über ein Bockfensterterrassentürelement
Diele	Beige Flachverblender, holzvertäfelte Decke

Zimmer zur Straße	Beiger Veloursteppichboden, paneelte Decke, Doppelflügel Fenster
Wohnzimmer	Laminatfußboden, Eiche hell paneelte Decke, rückwärtig zu einer überdachten Terrasse dreiflügeliges Fensterelement, seitlich Glasbausteine, abgehender Flur mit WC, Abstellkammer sowie Abgang zum Keller
Flur	Helle, beige Bodenfliesen, Verbindungstür zum Flur im Erdgeschoss für den Aufgang zur Obergeschosswohnung
Abstellkammer	Helle, beige Bodenfliesen, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und separate Absicherungen für die Obergeschosswohnung
WC	Helle, beige Bodenfliesen, Wände ca. 1,20 m hoch hell gefliest, vertäfelte Decke, Ornamentfenster zur Straße, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Warmwasserarmatur – mieterseitig eingebaut

Keller

Lichte Höhe	Ca. 2,30 m
Kellerwände	Geputzt und gestrichen
Beheizung	Der Keller ist beheizbar.
Großer Vorraum	Quadratische, beige melierte Bodenfliesen
Großer Raum	Laminatfußboden, Doppelflügel Fenster mit Teiltagesbelichtung, gemauerte Kasematte
Bad	Beige melierte Flachverblander, Wände teilgefließt und beige gemustert, beige Sanitärobjekte: Wanne, Dusche mit Schiebetür, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Schublade, Kunststofffenster
Abstellraum	PVC-Fußboden, kleines Kunststofffenster, Wasserzähler
Heizungsraum und Waschküche	Beige, quadratische Bodenfliesen, Kunststofffenster, gemauerte Kasematte, Gaszähler, getrennte Stromzähler für beide Wohnungen

Obergeschosswohnung

Hinweis	Die Obergeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden.
Hauseingangstür	Holzkassettentür, seitlich Glasbausteinelemente mit Briefkastenschlitz, davor dreistufiger Aufgang aus Waschbeton auf einer Stahlkonstruktion – Platten sind tlw. gebrochen, Eingangsbereich überdacht mit kleinem Schleppdach und Pfanneneindeckung

Dachboden

Nicht ausgebauter Bodenraum

Garage rechts

Bauweise	Kalksandstein
Fassade	Wie Wohnhaus
Dach	Bitumenbahnabdichtung, Dachunterseiten mit spakigen und feuchten Spuren
Fußboden	Betonfußboden
Tür	Blechtür zum Garten

Fenster	Rückwärtig vorhanden
Tor	Stahlschwingtor mit E-Antrieb
Stromanschluss	Vorhanden
Schuppenanbau	Hinter der Garage, Holzständerkonstruktion, waagerechte Holzschalung, innen senkrechte Holzschalung, ca. 3,00 x 5,00 m, Vordach in Holzständerkonstruktion mit Flachdach und Trapezblechtür zum Schuppen
<u>Garage links</u>	
Bauweise	Kalksandstein
Fassade	Wie Wohnhaus, vorne oberhalb des Garagentores ausbröckelnde Fugen, Attika aus Zementfaserplatten
Dach	Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung
Fußboden	Graue Betonverbundsteinpflasterung
Tür	Blechtür zum Garten
Fenster	Rückwärtig vorhanden
Tor	Stahlschwingtor

12. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Es konnte lediglich die Erdgeschosswohnung besichtigt werden. Eine Besichtigung der Obergeschosswohnung wurde nicht ermöglicht. Aus diesem Grund kann keine Aussage zum Zustand der Obergeschosswohnung getroffen werden. Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten und laufend instandgehaltenen Zustand und weist keine wesentlichen, wertrelevanten Mängel oder Schäden auf. Lediglich am Aufgang der Haustür zur Obergeschosswohnung wurden einige gebrochene Platten festgestellt. Die rechts vom Wohnhaus gelegene Garage weist an den Dachunterseiten stockfleckenartige bzw. feuchte Spuren auf. Die linke Garage zeigt ausbröckelnde Fugen. Abgesehen davon befindet sich das Objekt, soweit zugänglich und mit Ausnahme der nicht besichtigten Obergeschosswohnung, in einem dem Baualter entsprechenden Zustand.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in Hohenlockstedt mit durchschnittlicher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnbebauungen unterschiedlicher Bauart und Altersklasse.
Objektrisiken	Der Zustand der Obergeschosswohnung ist nicht bekannt. Ansonsten wurden keine Risiken festgestellt.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Erdgeschosswohnung des Objekts ist vermietet, sodass das Objekt nicht frei lieferbar ist. Grundsätzlich besteht eine Nachfrage nach Zweifamilienhäusern. Objekte dieser Art eignen sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung zur Erzielung von Kapitaleinkünften. Ebenso ist eine gemischte Nutzung möglich, bei der eine Wohneinheit selbstgenutzt und die andere vermietet wird. Insgesamt halte ich die Veräußerbarkeit derzeit für durchschnittlich.

13. 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

Ein- und Zweifamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe.

Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Ein- /Zweifamilienhäuser meistens eigengenutzt werden.

13.1. 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	Hohenlockstedt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	042BW034
Bodenrichtwert	125 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen⁴

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 632 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 800 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

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

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

Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
800 m ²	125 €/m ²	632 m ²	134 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

Korrekturfaktor: $134 \text{ €/m}^2 / 125 \text{ €/m}^2 = 1,072$

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			125,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	18.05.2026	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Wohnbaufläche	ZFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe/ baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,072	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			134,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert	1,00	632	84.688,00 €	

14. 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: Zweifamilienhaus
- Fertigstellung: 1980
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 46 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 34 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 1 Punkt (Fenster)
- Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Zwar wurden die Fenster, zumindest im Erdgeschoss, 2020 erneuert. Ob diese im Obergeschoss auch erneuert wurden, konnte durch eine nicht durchgeführte Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Da die Fenster vor ca. 6 Jahren ausgetauscht wurden, wird hierfür lediglich 1 Punkt vergeben. Dementsprechend gilt das Objekt als nicht modernisiert. Somit wird die rechnerische Restnutzungsdauer angehalten in Höhe von: 34 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 eine Berechnungsmethode zur Ermittlung der durchschnittlichen Wohnmiete angegeben. Hierbei wird aus den unterschiedlichen Teilbereichen Lage, Zustand und Baujahr ein Mittelwert zur Wohnmiete gebildet.

Beispiel zur Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnmiete (Mittelwert):

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

Lage		Zustand		Baujahr		Wohnmiete
7,50 €/m ²	+	7,95 €/m ²	+	7,65 €/m ²	=	ca. 7,70 €/m ²

Für diese Immobilie werden folgende Berechnungsgrundlagen angewendet:

Wohnfläche: Ca. 150 m²
 Amtszugehörigkeit: Kellinghusen
 Baujahr - modifiziert: 1980
 Zustand: Mittel

Lage: 6,60 €/m²
 Zustand: 5,10 €/m²
 Baujahr: 5,65 €/m²
 Wohnmiete i.M.: 5,78 €/m²

Aufgrund des baulichen Zustands und der objektspezifischen Beschaffenheit sowie unter Berücksichtigung, dass den Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg ein Auswertungszeitraum von 2021 bis 2025 zugrunde liegt, wird ein Zuschlag und zur Rundung von 1,22 €/m² angesetzt.

Daraus ergibt sich eine anzusetzende Nettokaltmiete für das Wohnhaus von rd.: 7,00 €/m²

Die Erdgeschosswohnung ist zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 636,60 € monatlich vermietet. Bei einer Wohnfläche von ca. 69 m² (ohne Eingangsbereich für OG-Wohnung) entspricht dies einer Miete von rd. 9,23 €/m².

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

Zwar liegt die tatsächliche Miete damit etwas oberhalb der über den Grundstücksmarktbericht abgeleiteten Miete, jedoch umfasst das Mietverhältnis zusätzlich den Keller und den Garten mit der überdachten Terrasse. Vor diesem Hintergrund wird die tatsächliche Miete insgesamt als marktgerecht angesehen und der weiteren Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Die Obergeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden und schien leerstehend zu sein. Aus diesem Grund wird hierfür die abgeleitete und angepasste o.g. Miete angesetzt.

Die Garage ist zusätzlich zu einer monatlichen Miete in Höhe von 50,00 € vermietet. Die Miete wird auch für die andere Garage angesetzt.

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi 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 2025 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

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

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4 % (RND 45 Jahre - 290 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2016 - 2020 zu:	3,5 % (RND 45 Jahre - 168 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2021 - 2025 zu:	2,8 % (RND 45 Jahre - 95 Kauffälle)
und im Jahr 2025 zu:	3,1 %

Des Weiteren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinburg Korrekturfaktoren für den Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 120 €/m² beträgt der Korrekturfaktor für die Mittelwerte aus 2021 – 2025:

0,98.

Angepasster Liegenschaftszinssatz: $2,8 \% \times 0,98 = \text{rd. } 2,7 \%$

Der Liegenschaftszinssatz wird als marktgerecht angesehen und daher ohne Anpassungen für die Ertragswertberechnung übernommen.

15.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	2,70
Restnutzungsdauer in Jahren	34
Barwertfaktor	22,07

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 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)⁶.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	367 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH/ZFH 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

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Erdgeschosswohnung	69		636,60	
Obergeschosswohnung	91	7,00	637,00	
2 Garagenstellplätze	pauschal		100,00	
	160		1.373,60	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				16.483,20 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhalt.kosten	14,40 €	/m²	2.304,00 €	
Instandhalt.kosten Garage	108,00 €	Stück	216,00 €	
Verwaltungskosten	367,00 €	Stück	734,00 €	
Verwaltungskosten Garage	48,00 €	Stück	96,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00	%	329,66 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			22,32%	3.679,66 €
vorläufiger Jahresreinertrag				12.803,54 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				12.803,54 €
Liegenschaftszinssatz	2,7 %			
Bodenwert(anteil)	84.688,00 €			
./.. Bodenwertverzinsung				2.286,58 €
Gebäudeertragsanteil				10.516,96 €
x Barwertfaktor			22,07	232.109,31 €
+ Bodenwert				84.688,00 €
vorläufiger Ertragswert				316.797,31 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

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

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁷. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.12 – Zweifamilienhaus
- Freistehend
- Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05
- vollunterkellert
- 2-geschossig
- Dachboden nicht ausgebaut

- 14.1 – Einzelgarage
- Standardstufe: 4 (von 3 – 5)
- Kostenkennwert: 485 €/m²
- Einschließlich Baunebenkosten i.H.v. 12 %

Die Sachwert-Richtlinie unterscheidet zwischen nicht nutzbaren, eingeschränkt nutzbaren und voll nutzbaren Dachgeschossen. Beträgt die Firsthöhe mehr als 2,00 m, so wie in diesem Fall, ist die Einordnung des Gebäudes in die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss, aber immer mit voller Nutzbarkeit einzustufen, d.h. volle Anrechnung der Bruttogrundfläche (BGF). Trotz gleicher BGF können sich bei freistehenden Zweifamilienhäusern Unterschiede hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion (Dachneigung und Drempe), Gebäudegeometrie mit den Giebelhöhen und -breiten beruhen. Die Nutzbarkeit ist von diesen Faktoren abhängig und daraus folgt eine Beurteilung, ob es sich um Wohn- oder Nutzfläche handelt.

Verfügt das Bewertungsobjekt, so wie in diesem Fall, über eine relativ geringe Dachneigung (26%) und über keinen Drempe sowie über eine geringe Deckenhöhe, ist eine wirtschaftlich nutzbare Fläche deutlich geringer als bei Häusern mit Drempe und einer steileren Dachneigung. Im Abs. 4.1.1.6 (2) der Sachwert-Richtlinie ist beschrieben, dass im Falle einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit (nicht ausbaufähig) i.d.R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen ist. In diesem Fall wird ein angemessener Abzug vom vorläufigen Kostenkennwert in Höhe von 20% vorgenommen.

⁷ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.12	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs-	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	153
Dach		1,00				15	100
Fenster und Außentüren			1,00			11	84
Innenwände und -türen			1,00			11	84
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	73
Fußböden		1,00				5	33
Sanitäreinrichtungen		1,00				9	60
Heizung		1,00				9	60
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	46
Kostenkennwert in €/m ²	600	665	765	925	1.155	100	693
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						20	-139
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							554
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	554

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Zweifamilienhaus	Garage links	Garage rechts
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	34	20	20
Alterswertminderung linear in Prozent	%	58	67	67
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	554	485	485
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2026	Faktor	1,934	1,934	1,934
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.071	938	938
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	423	28	37
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	453.033	26.264	34.706
Alterswertminderung linear in Euro	€	-262.759	-17.597	-23.253
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	190.274	8.667	11.453
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)				
Terrassenüberdachung	€	1.000		
vorläufige Gebäudesachwerte	€	191.274	8.667	11.453
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	211.394		

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

7.500,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	84.688,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	211.394,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	7.500,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	303.582,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzielttem Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Auswertungszeitraum	2021 – 2025
Bodenwertniveau ca.	130 €/m ²
Sachwert ca.	300.000 €
Sachwertfaktor	1,00
Korrekturfaktor Amt Kellinghusen	0,96
Korrekturfaktor ab 2025	0,97
Korrekturfaktor Ausstattungsstandardstufe 2	1,03

Der Sachwertfaktor gilt ausdrücklich für frei lieferbare Wohnhäuser. Die Erdgeschosswohnung ist vermietet und eine freie Lieferung ist alsbald nicht gewährleistet. Dafür muss ein Abschlag vom Sachwertfaktor vorgenommen werden, der i.d.R. 10-15% beträgt. Da es sich in diesem Fall um eine Wohneinheit handelt und die Obergeschosswohnung wohl frei lieferbar wäre, wird in diesem Fall ein Abzug von 5 % (Faktor 0,95) gewählt.

Gewählter Sachwertfaktor $1,00 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,95 \times 1,03 = 0,91$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
303.582,00 €	x	0,91	276.259,62 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Eine Innenbesichtigung der Obergeschosswohnung war nicht möglich. Die Erdgeschosswohnung samt Kellergeschoss konnten in Augenschein genommen werden. Von außen wurde festgestellt, dass die Platten im Aufgang der Obergeschosswohnung vor der Haustür gebrochen sind. Die rechte Garage weist an den Dachunterseiten spakige und feuchte Spuren auf und die Fugen der linken Garage bröckeln aus. Für diese Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie für eventuelle Mängel und Schäden innerhalb der Obergeschosswohnung wird ein pauschaler Abschlag vorgenommen in Höhe von 10 % auf den Verfahrenswert (siehe Erläuterungen Kap. 7).

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	300.446,00 €
abzüglich 10 % vom vorläufigen Ertragswert rd.	-30.044,60 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	270.401,40 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	276.260,00 €
abzüglich 10 % vom vorläufigen Sachwert	-27.161,20 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	249.098,80 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 2707, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Die Wertermittlungsmethoden weichen ca. 8 % voneinander ab und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Wohnhäuser dieser Art sind keine klassischen Kapitalanlageobjekte, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

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

250.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)


Torsten Kühl

Uetersen, 02.07.2026 tk/ps





1.

Straßenansicht



2.

Eingang Obergeschosswohnung



3.

Gebrochene Platten u. defekter Unterbau



4.

Südostansicht



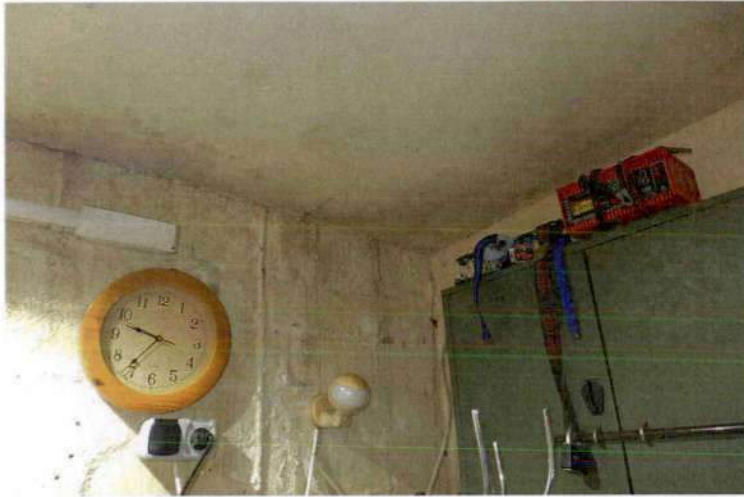
5.

Eingang Erdgeschosswohnung



6.

Innenaufnahme Garage rechts



7.

Feuchtigkeitsspuren



8.

Rückw. Eingang Garage



9.

Schuppen

10.



Wintergartenähnliche Überdachung

11.



Dito

12.



Garten und Gewächshaus



13.

Dito



14.

Rückw. Ansicht Garage links



15.

Weg um das Haus

16.



Dito

17.



Garage links

18.



Innenaufnahme



19. Erdgeschosswohnung - Küche



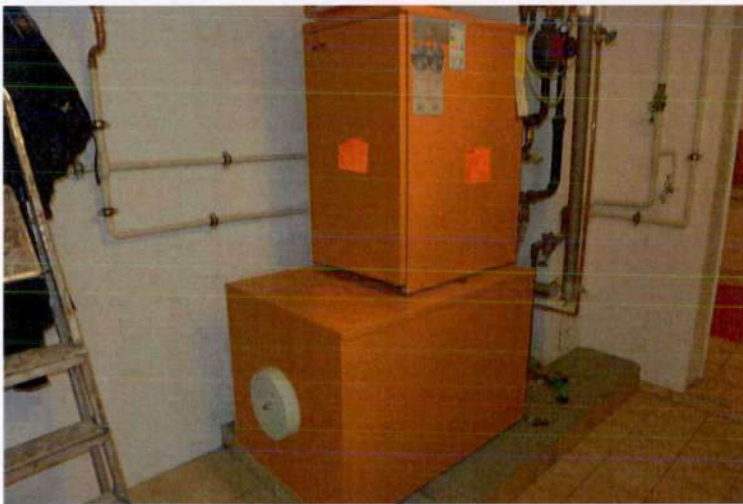
20. Ausgangsmöglichkeit



21. Terrasse überdacht



22. Gäste-WC



23. Heizungsanlage



24. Waschküche



25. Kellerbad



26. Waschtisch



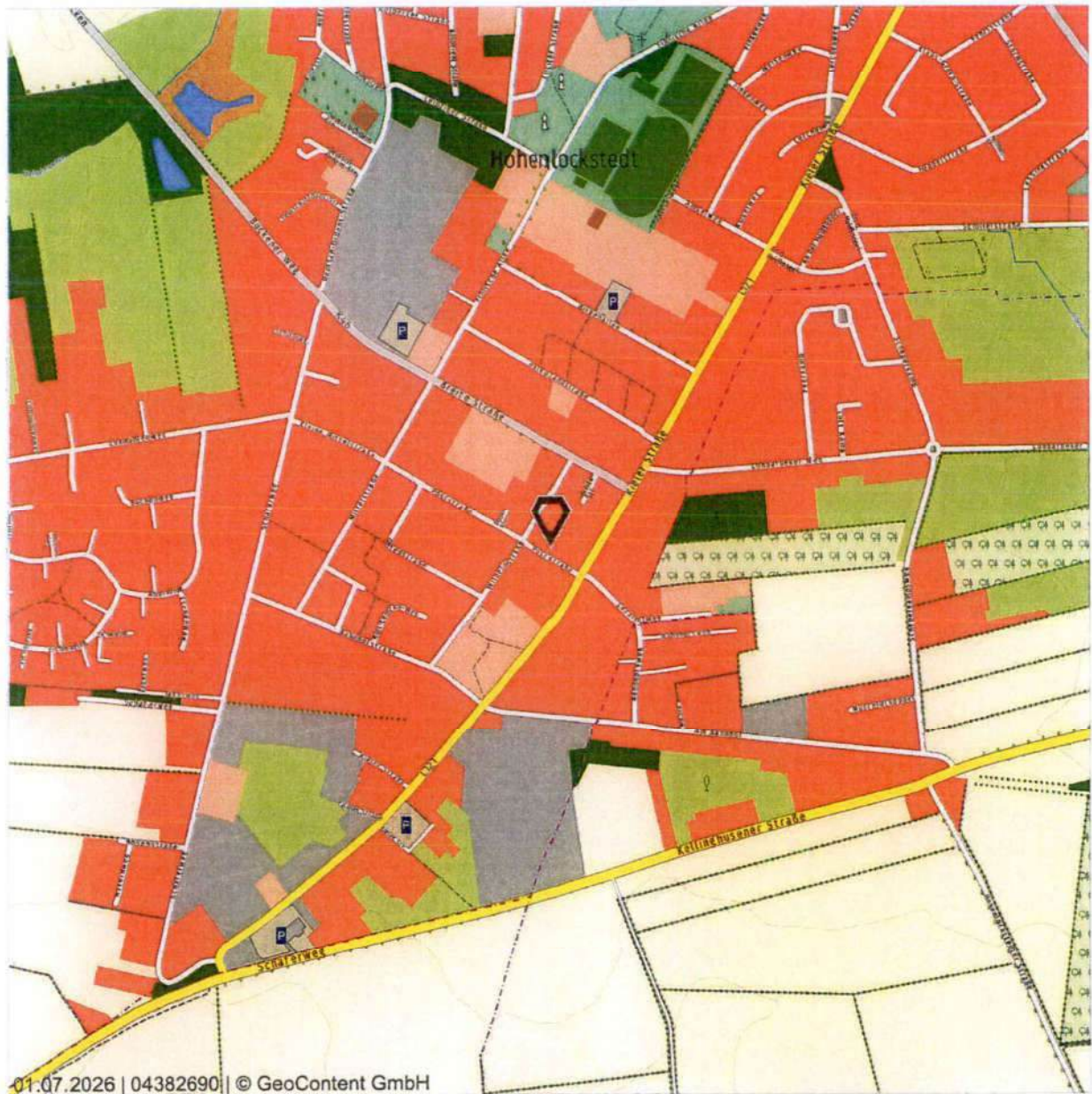
27. Wanne und Dusche

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25551 Hohenlockstedt, Poststr. 4



Geoport



01.07.2026 | 04382690 | © 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 (sw) 1:1000

Erstellt am 30.03.2026

Flurstück: 61/144
Flur: 2
Gemarkung: Lockstedter Lager

Gemeinde: Hohenlockstedt
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1:1.000)

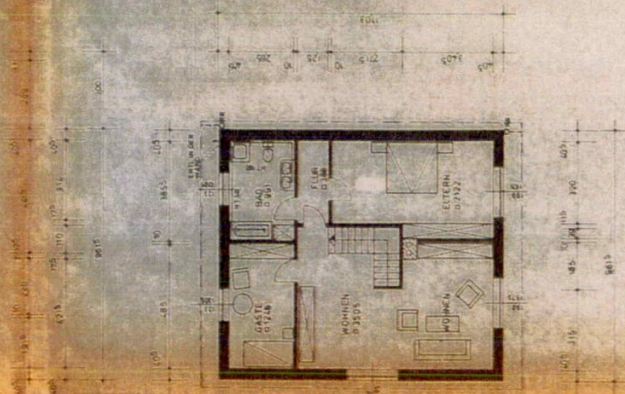
E-Mail: Poststelle-



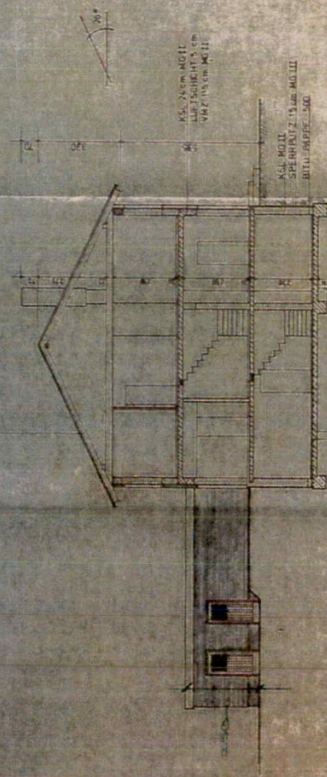
Maßstab: 1:1000

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).





I. OBERGESCHOSS

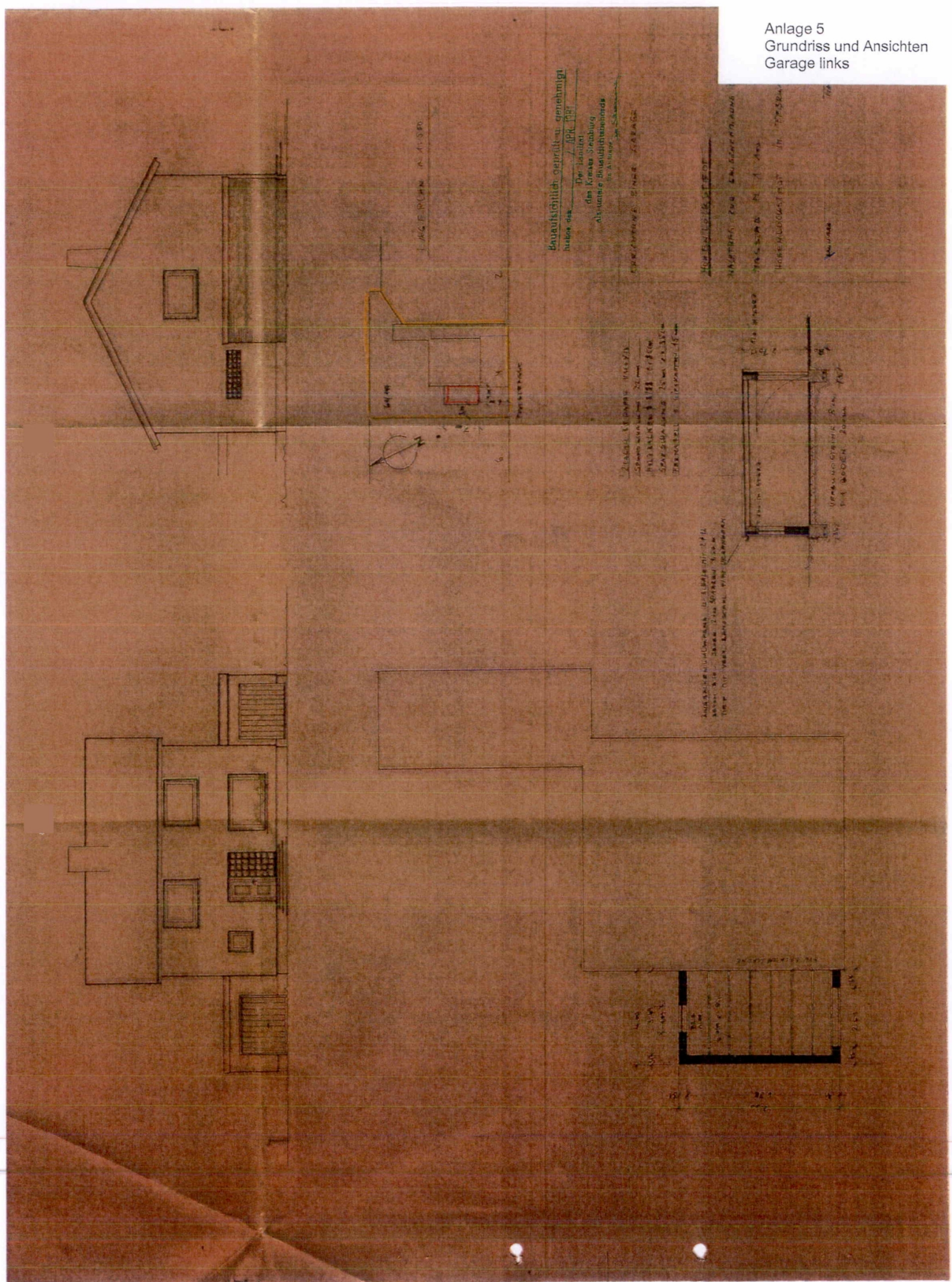


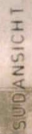
SCHNITT



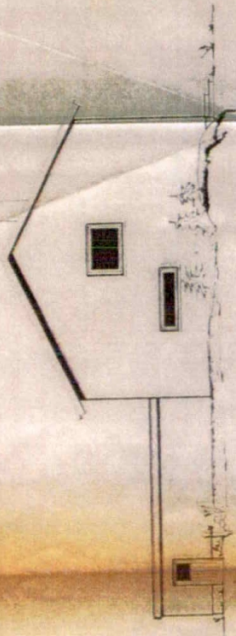
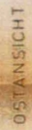
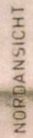
LAGEPLAN M. 1: 250

Anlage 5
Grundriss und Ansichten
Garage links





WEST ANSICHT

[illegible]

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ¹⁾	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gew. ²⁾ bzw. Wirtsch.-R. ³⁾ qm
	<u>EG.</u>					
1	<u>Essdiele:</u> $(4,005 \times 6,575) + (1,485 \times 3,49) - (1,0 \times 1,3) - (1,0 \times 1,8) \times 0,97$	1	27,55			
2	<u>Küche:</u> $(2,97 \times 4,20) \times 0,97$	1		12,09		
3	<u>Büro:</u> $(3,49 \times 3,14) \times 0,97$					10,62
4	<u>Büro:</u> $(4,415 \times 3,405) - (0,8 \times 0,5) \times 0,97$					14,19
5	<u>WC:</u> $(1,915 \times 2,305) \times 0,97$				4,28	
6	<u>Diele:</u> $(1,0 \times 4,215) + (2,2 \times 2,305) \times 0,97$				9,00	
	<u>OG.</u>	2	27,55	12,09	13,28	24,81
7	<u>Wohnen:</u> $(3,405 \times 5,00) + (4,065 \times 5,49) - (1,0 \times 1,2) - (1,0 \times 1,6) - (0,8 \times 0,4) \times 0,97$	1	ges. 35,10	77,73 m ²		
8	<u>Eltern:</u> $(3,20 \times 6,12) + (3,405 \times 0,505) \times 0,97$	1	20,68			
9	<u>Gäste:</u> $(4,85 \times 2,65) \times 0,97$	1	12,46			
10	<u>Bad:</u> $(3,855 \times 2,65) \times 0,97$				9,90	
11	<u>Flur:</u> $(3,20 \times 1,25) \times 0,97$				3,88	
		3	68,24	-	13,78	
			ges. 82,02 m ²			
	A. EG. 2 R. = 77,73 m ²					
	B. OG. 3 R. = 82,02 m ²					
	5 R. = 159,75 m ²					
	=====					

Der Architekt: *Plautz*

Anlage zum Bauantrag vom 12.5.1978

Bauherr :

Bauort : 22714 Hohenlockstedt Poststraße

I Bebaute Fläche

$$(11,03 \times 9,615) + (4,12 \times 9,00) = \underline{\underline{143,13 \text{ m}^2}}$$

garage

II Umbauter Raum BRI

Keller (10,99 x 9,575) x 2,68	= 282,014 m ³
E. G. (11,03 x 9,615) x 2,74	= 290,586 m ³
I. OG (11,03 x 9,615) x 2,72	= 288,465 m ³
Dach (11,03 x 9,615) x 2,75/2	= 48,607 m ³
3	
	<u>909,672 m³</u>
	<u>=====</u>

III Grundflächenzahl

GRZ vorh. ~~143,13~~	~~620~~	= 0,23
		<u>=====</u>
GRZ = $\frac{106}{620}$		= 0,17
GFZ = $\frac{212}{620}$		= 0,34
Afgestellt		<u>=====</u>

Itzehoe, den 11.5.1978

Planfertiger

Anlage 10
Berechnung des
umbauten Raumes
Garage links

Form. D 10 Vordruckverlag Georg Christiansen · 2210 Itzehoe · ☎ 04821/2270
Berechnung des umbauten Raumes (Oktober 1979)

Anmerkung:

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

Baubeschreibung

(§ 5 BauVorIVO)

Hinweis: Der Vordruck
ist schreibmaschinen-
gerecht.

Zeileinschaltung 11/1 fach.

①	Bauherr	
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	2214 Höhenlockstedt Poststraße Flur 2 , Flurst. 61/144
③	zum Bauantrag vom	12.5.1978
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Neubau eines Büro - Einfamilienhauses
⑤	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	eben, ehemaliges bebautes Gelände mit Garten
⑥	Straßenbau	☒ vorhanden ☐ in Ausführung ☐ vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	☒ vorhanden als ☐ vorgesehen als ☐ Mischsystem ☒ Trennsystem ☐ Regenabwasserkanal ☐ Klärgrube ☐ Sammelgrube (abflußlos) ☐ Biologische Kläranlage
⑧	Trinkwasserversorgung	☒ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden ☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
⑨	Elektrische Versorgung	☒ vorhanden ☐ vorgesehen
⑩	Gasversorgung	☒ vorhanden ☐ vorgesehen
⑪	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	tragfähiger Baugrund
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	nichtbindiger Sandboden ca. 1,5 kp/cm ²
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen	
⑭	Grundwasserstand	ca. 4,00 m unter Terrain
⑮	Drainageart	
⑯	Gebäude-Rohbau	Stamfbetonfundamente gem. Statik
⑰	Fundamente	mit Betonsohle d = 12 cm Fundamente mit Ringanker Ø 12 mm diagonal
⑱	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	KSL d = 365 / 30 cm MG III ca. 50 cm oKT
⑲	Außenwände der Geschosse a) Wandaufbau	KSL d = 24 cm, Luftschicht, 5cm Dämmung Min. - Wolle, 11,5 cm VMZ MG II rot.
⑲	b) Material und Farbe	
⑳	Obergeschoß a) Wandaufbau	wie 18/19
㉑	b) Material und Farbe	
㉒	Obergeschoß a) Wandaufbau	
㉓	b) Material und Farbe	

24	Dachgeschoß (Giebel, Drempel) a) Wandaufbau	wie EG. und I. Obergeschoß
25	b) Material und Farbe	
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	KSL 17,5 und 11,5 cm MG II
27	Zwischenwände a) tragende und aussteifende	KSL 17,5 und 11,5 cm MG II
28	b) nicht tragende	
	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	vorgespannte Stahlbeton- Plattendecke mit Aufbeton s. Statik, schw. Estrich, in Feuchtr. Keramik. , Holz, - Textilbelag
	Kellerdecken	
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	
31	Wohnungs(trenn)decken	wie 29.
32	Decken über Durchfahrten	
33	Decken unter Durchfahrten	
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	Balkenlage s. Statik, Einschub, 8 cm Dämmung Rauspund- Profildielen
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	/
36	Abseitenwände	/
37	Dach Konstruktion	Sparrenkonstruktion gem. Statik, Lattung, 8 cm Min. Wolle, Pappdacken, Betondachstein
38	Eindeckung (Material, Farbe)	Betondachstein auf Pappdacken Farbe grau
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung) Außentreppen	Vollbeton mit Klinkerbelag, 2 Stufen
40	Kellertreppen	Betonfertigteiltreppe aufgelegt Geländer Holz angeschraubt
41	Geschoßtreppen	Holz auf Stahlgerüst aufgesattelt Geländer Holz angeschraubt
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	Einschubtreppe Typ Geprüft

43	Schornsteine Ausführung, Rohrquerschnitte, wirk- same Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	Betonfertigeteile mit Pleva- Einsatz gedämmt 1 Ø 20 / 1 Ø 25 lcm ; Höhe ca. 10,50 m
	a) Rauchschnsteine	
	b) Abgasschnsteine	
	c) Lüftungsanlagen (Wrasen)	
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	/
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	Keller: Heißbitumenspritzverfahren horizontale Absperrung BITU. Pappe 500
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	Spritzimprägnierung mit aml. anerk. Holzschutzmittel auf Oelbasis
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	Schutzanstrich, Betondeckung gem. DIN 1045
48	Feuer (DIN 4102)	FH- Tür Heizraum, Feuerlöscher gem. Brandverhütung
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	
50	Gebäude-Ausbau Fenster Material, Konstruktion, Verglasung	Keller: verz. Stahlfenster u. Holzfenster einf. verglast, EG u. OG Holz iso verglast, verz. DK- Beschäge
51	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag) Treppenraumschlußtüren a) zum Kellergeschoß b) zu allgemein zugänglichen Fluren c) zum Dachraum	a) Brettertüren aufgeschraubte Beschläge b) Sperrholzblätter mit Einsteckschloß Mahagoni Haustür : Holz Mahagoni einf. Vergl. PZ-Schloß
52	Wohnungsabschlußtüren	Holz Mahagoni einf. vergl. PZ - Schloß
53	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	3 WC, 1 Badewanne, 2 Duschen, 4 Waschtische, 1 Spüle
54	Heizung (Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	Warmwasserzentralheizung Oel ca. 30000WE
55	Heizraum (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Fenster)	KSL MG II, Stahlbetondecke, schw, Estrich, FH- Tür, Stahlfenster einf. vergl.
56	Be- und Entlüftung des Heizraumes	durch Fenster und Zuluftfuchs
57	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Lüftung)	wie 55. Wanne mit oel und säurefestem Anstrich 3 fach

58	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to/l	6000 l
59	Behälteranlage nach DIN	☒ oberirdisch ☐ unterirdisch
60	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	2 " Stahlrohr
61	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	Grenzwertgeber
62	Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung, Raumheizer, Nennheizleistung in Kcal/h)	/
63	Abstellraum (Lage, Größe in m²) a) innerhalb der Wohnung	im Keller
64	b) außerhalb der Wohnung	Garage ca. 7,35 m²
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in m²	/
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m²)	siehe 64.
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen	/
68	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehungen (Höhe, Bauart) Straßeneinfriedigung	niedrig lebende Hecke
69	Seitliche und hintere Einfriedigung	Stahlpfosten mit Maschendrahtgeflecht
70	— Anzahl, der Kfz-Stellplätze	1 Stck auf der Auffahrt
71	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Betonplatten, Verbundpflaster
72	Anlagen für Abfälle	Müllbehälter der öffentl. Abfuhr
73	Teppichklopfstangen Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m²)	/
	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
74	Ort, Datum	Itzehoe, den 11.5.1978
	Itzehoe, den	2. NOV. 1978
	Der Landrat	
	des Kreises Ste	
	Unterschrift als untere Bauaufsicht	
	im Auftrage	
		des Planverfassers/Bauvorlageberechtigten

CityBasics

25551 Hohenlockstedt, Poststr. 4



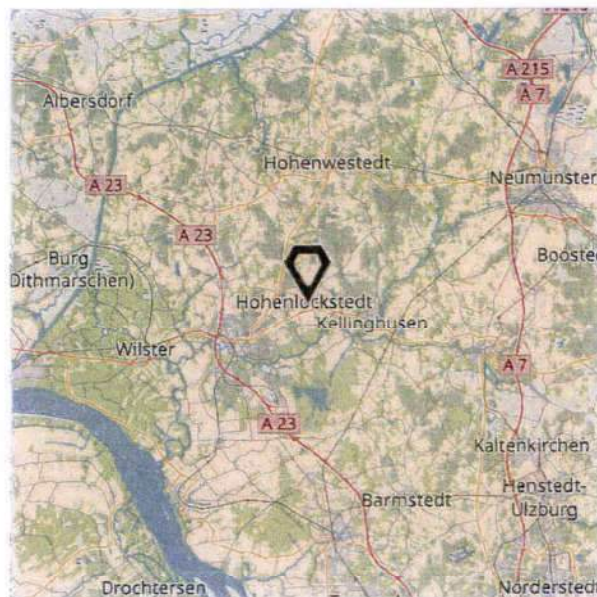
Geoport

Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	133.072 (5.972)
Fläche	1.055,00 km²
Bevölkerungsdichte	126 EW/km²
PLZ-Bereich	25551
Gemeindeschlüssel	01061042

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

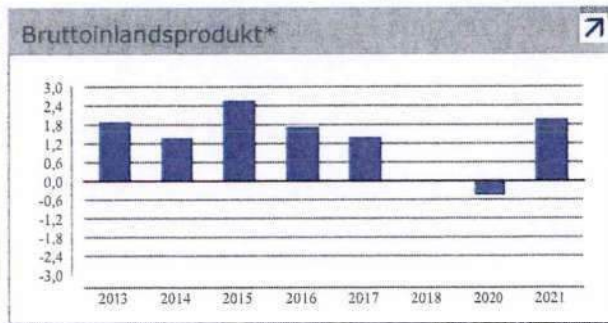
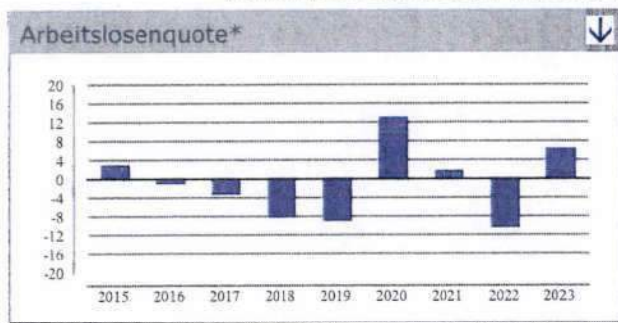
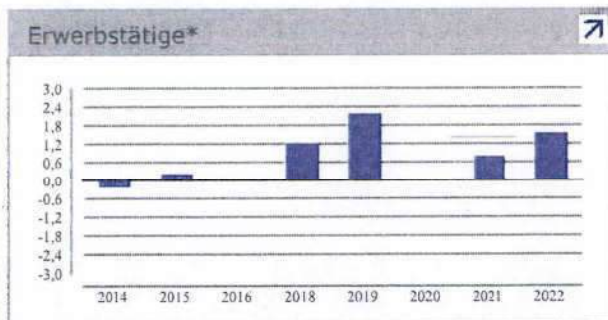
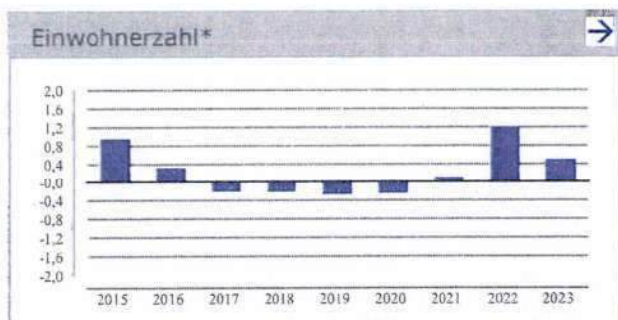
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	4.624.073 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	52.200

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



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026