



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 04122 - 92 72 72
Telefax 04122 - 92 72 92
E-Mail info@torsten-kuehl.de
Website www.torsten-kuehl.de
USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Wohnungseigentum Nr. 11
3-Zimmer-Wohnung im 1. OG und Kellerraum
Hagenwisch 12 a, 25469 Halstenbek



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 1/24
Ortstermin	17.04.2025
Bewertungsstichtag	17.04.2025
Erstellungstag	20.05.2025
Verkehrswert	230.000,00 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. Teilungserklärung	8
8.3. Verwaltung	8
8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse	9
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
9.1. Baurecht	9
9.2. Beiträge und Abgaben	10
9.3. Baulasten	10
9.4. Denkmalschutz	10
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	10
9.6. Altlasten/Altstandort	11
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	11
10. Lagemeerkmale	12
10.1. Großräumige Lage	12
10.2. Kleinräumige Lage	13
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1. Flächen und Maße	14
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1. Bodenwertermittlung	18
14.2. Restnutzungsdauer	20
15. Ertragswertverfahren	21
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokerntmiete)	21
15.2. Liegenschaftszinssatz	21
15.3. Barwertfaktor	22
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5. Ertragswertberechnung	23
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	24
16. Vergleichswertverfahren	24
16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe	24
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
18. Verkehrswert (Marktwert)	28
Fotos	29-36

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan
4. Grundriss 1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 11 rot markiert)
5. Grundriss Kellergeschoss (Kellerraum Nr. 11 rot markiert)
6. Schnitt
7. Wirtschaftsplan 2025 (2 Seiten)
8. Energieausweis (5 Seiten)
9. City Basics Halstenbek

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	36
Anzahl der Fotos	24

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 Pinneberg hat mich gemäß Beschluss vom 26.02.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Halstenbek Blatt 3856 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 3-Zimmer-Wohnung wurde 1980 in einer Wohnanlage mit insgesamt 21 Wohnungen im 1. Obergeschoss erstellt. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 88,64 m². Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Das Gemeinschaftseigentum ist gepflegt und wird laufend instand gehalten. Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Küche und das Bad wurden modernisiert. Der Gesamtzustand der Wohnung wird als durchschnittlich bis gut eingestuft.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle,
Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld

Aktenzeichen 70 K 1/24

Schuldner Name ist dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Halstenbek	Blatt	3856
-------------	-----------	---------------	------------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		485/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Halstenbek	8	3/79	Gebäude- und Freifläche, Hagenwisch 12, 14	2.287
		Halstenbek	8	3/80	Verkehrsfläche, Hagenwisch	185
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung nebst Kellerraum).				

Lage Hagenwisch 12 a, 25469 Halstenbek, Wohnung Nr. 11

Eingetragener Eigentümer Name ist dem Amtsgericht bekannt

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 11 im 1. OG nebst Kellerraum

Wohnfläche ca. 88,64 m²

Nutzfläche ca. 6,50 m² Kellerraum

Nutzer Vermietet

Fremdeigentum Nicht vorhanden

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Bewertungsverfahren Ertrags- und Vergleichswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Vergleichswertverfahren

Verkehrswert 230.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld	
Eigentümer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	25.03.2025	
Auftragseingang	31.03.2025	
1. Besuchsankündigung	31.03.2025	für 15.04.2025 Dieser Termin wurde auf Wunsch des Rechtsanwalts des Schuldners verschoben.
2. Besuchsankündigung	03.04.2025	für 17.04.2025
Besichtigungsdatum	17.04.2025	
Bewertungsstichtag	17.04.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Sohn der Mieter der Wohnung Rechtsanwalt der Schuldnerin Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemarkale.

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.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Halstenbek	Blatt	3856
-------------	-----------	---------------	------------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		485/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Halstenbek	8	3/79	Gebäude- und Freifläche, Hagenwisch 12, 14	2.287
		Halstenbek	8	3/80	Verkehrsfläche, Hagenwisch	185
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung nebst Kellerraum).				

Erste Abteilung

Eigentümer Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen Lfd. Nr. 4 zu BV 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Gemeinde Halstenbek (Gemeindewerke); gemäß Bewilligung vom 29.08.1980; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 5; eingetragen in Halstenbek Blatt 3846 bis 3880 am 07.10.1980.

Lfd. Nr. 5 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Gemeinde Halstenbek (Gemeindewerke); gemäß Bewilligung vom 29.08.1980; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 4; eingetragen in Halstenbek Blatt 3846 bis 3880 am 07.10.1980.

Nr. 1-3 bereits gelöscht.

Nr. 4-5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 18.08.2004.

Lfd. Nr. 8 zu BV 1

Veräußerungsverbot gemäß § 111 h Abs. 1 stopp i.V.m. § 136 BGB für das Land Schleswig-Holstein, vertreten durch die Bußgeld- und Strafsachenstelle des Finanzamtes für Zentrale Prüfungsdienste, Außenstelle Elmshorn; gemäß Ersuchen des Finanzamts für Zentrale Prüfungsdienste vom 30.08.2019 (Az.: X-23.22202 VAM 45/19-E); eingetragen am 19.09.2019.

Lfd. Nr. 9 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 1/24); eingetragen am 25.03.2024.

Beurteilung

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

¹ Lasten und Beschränkungen

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. Teilungserklärung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 22.05.1979 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 485/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. OG links gelegenen 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Garderobe, Abstellraum und Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 89 m².

Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum, wie sie in den 70er Jahren üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Mieterverwaltung	Keine
Instandhaltungsrücklage	112.105,19 € gesamte Wohnanlage 5.928,74 € für diese Wohnung (Stand der letzten Abrechnung v. 31.12.2024)
Verwaltergebühr	342,72 € jährlich
Hausgeld	438,00 € mtl. – dies entspricht etwa 4,92 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Betrag beinhaltet eine Zuführung zur Erhöhung der Rücklage von mtl. 110,18 €. Der Wirtschaftsplan 2025 liegt als Anlage bei.
Sonderumlagen	Es gibt zzt. keine beschlossenen Sonderumlagen (gem. Auskunft der WEG-Verwaltung).

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Protokolle und Beschlüsse

Die Protokolle und Beschlüsse der letzten 3 Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert der Wohnung beeinflussen würden. Es besteht jedoch allgemeiner Sanierungsbedarf am Dach und den Loggien. Die Finanzierung hierfür erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

8.4. 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.

Mietgegenstand	3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
Hinweis	Der Tiefgaragenstellplatz ist zwar in der Miete enthalten, jedoch nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Mieter	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	880,00 € mtl. netto kalt (inkl. TG-Stellplatz)
Betriebs- /Nebenkosten	440,00 € mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.12.2018
Mietende	Unbefristet
Kaution	Nicht bekannt

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Kein B-Plan-Gebiet.

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

Angaben gemäß Einsicht in das Online-Portal des Kreises Pinneberg vom 05.05.2025.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Erschließungskostenbeiträge gemäß den §§ 127 ff Baugesetzbuch BauGB oder Ausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz KAG des Landes Schleswig-Holstein sind gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Halstenbek vom 11.04.2025 nicht zu entrichten. Nach Mitteilung der Gemeindewerke Halstenbek vom 09.04.2025 bestehen gegenüber dem/der Grundstückseigentümer/in zum jetzigen Zeitpunkt keine Forderungen für Kanalanschlussbeiträge.
----------------	---

9.3. Baulasten

Allgemein	<p>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.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>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</p>
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Pinneberg vom 22.04.2025 sind für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 05.05.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

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	Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird <u>nicht</u> im Altlastenkataster geführt.

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 ein Energieausweis vom 31.01.2018 vor (Anlage 8). Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt: 90,8 kWh/(m ² *a)
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. Eine Dichtheitsprüfung hat bislang nicht stattgefunden. 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. Bei Wohnungs- und Teileigentum werden die Kosten für die Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten i.d.R. aus den Rücklagen bezahlt,

weshalb diese Kosten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum unberücksichtigt bleiben.

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Pinneberg	
Ort und Einwohner	Halstenbek, rd. 18.000 Einwohner (Stand 31.12.2023)	
Ortsbeschreibung	Halstenbek ist im Süden des Kreises Pinneberg gelegen und grenzt direkt an die Hamburger Stadtteile Eidelstedt und Lurup an. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Halstenbek und Krupunder. Halstenbek liegt in einem global bedeutenden Baumschulgebiet.	
Verkehrsanbindungen	Halstenbek hat 2 Autobahnanschlussstellen (Halstenbek-Krupunder und Halstenbek-Rellingen) an die A 23 mit Verbindung nach Hamburg/Heide, Anschlussstelle Halstenbek-Rellingen ca. 1,4 km entfernt. Das Autobahndreieck Hamburg-Nordwest ist ca. 8 km entfernt, von dort führt die A 7 Richtung Norden nach Flensburg und Kiel sowie nach Süden über Hamburg bis nach Bayern. Der Hamburger Flughafen Fuhlsbüttel ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen. Ebenfalls wenige Fahrminuten entfernt LSE mit guter Hamburg-Anbindung.	
Entfernungen mit KFZ ³	Rellingen	4 km
	Pinneberg	7 km
	Elmshorn	20 km
	Norderstedt	18 km
	HH-Innenstadt	15 km
	HH-Flughafen	17 km
	Kiel	93 km
ÖPNV	Halstenbek ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Der Bahnhof Halstenbek ist ca. 350 entfernt und fußläufig über einen Verbindungsweg in wenigen Minuten erreichbar. Regelmäßige S-Bahn-Verbindungen (S3) in Richtung Hamburg und Pinneberg. Verschiedene Buslinien verbinden die Gemeinde mit den umliegenden Orten und Nachbarstädten.	
Wirtschaft	Halstenbek ist über die Grenzen hinaus bekannt als Baumschulgebiet und durch die „Wohnmeile Halstenbek“. Beide Wirtschaftszweige gelten als Arbeitgeber mit großem Arbeitsplatzangebot. Es sind aber auch diverse Dienstleistungsfirmen, Handel- und Handwerksbetriebe anzutreffen. Aufgrund von Betriebsschließungen einiger Baumschulbetriebe ging der Umfang der bewirtschafteten Flächen in letzter Zeit jedoch zurück und es konnten größere Areale als Bauland ausgewiesen werden, die wegen der guten Verkehrsanbindung Halstenbeks für Wohnbebauung und Gewerbenutzung attraktiv sind.	

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße südlich des Ortszentrums
Schulen	Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Gymnasium und zweisprachige Japanische Schule am Ort
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in Halstenbek vorhanden, im nahegelegenen Gewerbegebiet Wohnmeile Halstenbek sowie im Ortskern, weitere Bedarfsdeckung in umliegenden Stadtzentren auch Richtung Hamburg
Freizeit	Sportvereine, u.a. SV Halstenbek-Rellingen, Halstenbeker Turnerschaft, DLRG Halstenbek-Rellingen-Schneefeld, Sportanglerverein, Kegelverein und Schützenverein, außerdem Fitnessstudios
Naherholung	Krupunder See und Dülpenau-Niederungen, weiter sind die Elbe und der große Forst Klövensteen mit Wildgehege ca. 13 km entfernt
Wohnumfeld	In direkter Nachbarschaft Wohnblock gleicher Bauart sowie Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige Form, Eckgrundstück Hagenwisch/Hagenkamp
	Straßenfront zum Hagenwisch ca. 45 m und zum Hagenkamp ca. 50 m. Die Bebauung erfolgte in L-förmiger Bauweise mit einem mehrgeschossigen Wohnblock, vollunterkellert mit Tiefgarage.
Erschließung	Die Straße Hagenwisch ist ca. 4 m breit, asphaltiert und vollständig ausgebaut, beidseitig verlaufende Gehwege. Grundstückszugang rückwärtig vom Hagenkamp.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Kabelfernsehen
Befestigungen	Weg zum Hauseingang in grauem Betonrechteckpflaster, 2-stufiger Aufgang vor der Hauseingangstür
Umfriedungen	Hecken und Knickgehölze
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche und Sträucher – schön angelegt
	Kleiner Bereich für die Gemeinschaft mit Bank

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert, 3-geschossig in Massivbauweise hergestellt. Es verfügt über 3 Eingänge mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Eingang 12 a im 1. Obergeschoss. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Garderobe und eine Loggia. Die Raumauflösung ist zweckmäßig, alle Zimmer gehen von der Diele ab, und es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.
------------	---

Baujahr/Baugenehmigungen	01.03.1979	Teilungserklärung
	05.09.1979	Aufteilung in Wohnungseigentum
	1980	Fertigstellung und Erstbezug Mehrfamilienhaus
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Wohnfläche	Die Raumgrößen sind gemäß der Grundrisszeichnung wie folgt angegeben:	
	Wohnen	25,30 m ²
	Schlafen	15,44 m ²
	Kind	10,85 m ²
	Diele	13,94 m ²
	Küche	7,00 m ²
	Bad	6,60 m ²
	Garderobe	4,22 m ²
	Abstellraum	2,42 m ²
	Loggia	<u>2,87 m²</u>
	WFL gesamt	<u>88,64 m²</u>

Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Die Maßangaben stimmen mit den Angaben in der Teilungserklärung überein.

Nutzfläche	6,50 m ² Kellerraum Nr. 11
	Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den vorher aufgeführten Zahlen nicht jedes Mal gesondert angegeben wird.

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung 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.
Gründung	Betonfundamente
Geschossaußenwände	2-schalige Außenwand mit einer Dicke von 25 cm aus Massivwänden in werkseitig vorgefertigten Teilen, Wärmedämmung, Mineralwollplatten, Luftschicht
Fassade	Aluplatten, im oberen Geschoss mit anthrazitfarbenen Zementfaserplatten verkleidet
Innenwände	1-schalig ca. 15 cm bzw. 20 cm Betonwände bzw. nicht tragende Wände in 8 cm Gipsleichtbauweise
Wohnungstrennwände	Mauerwerk ca. 20 cm
Geschossdecken	Stahlbetonmassivdecken

Dach/Dachdeckung	Im Bereich der Dachschrägen der Dachdecke Einbau einer Profilstahlkonstruktion mit eingelegten Holzspalten und zwischenliegender Wärmedämmung aus Mineralwolle
	Auf waagerechten Oberflächen in besandeter Dachpappe auf imprägnierter Rauspundschalung, seitliche Dachschrägen sowie oberer Kniestock, schwarze Asbest-Zement-Schindeln, Dachrinnen und -abläufe aus Zinkblech
Treppenhaus	Werksteinfiesen, massives Treppenhaus, Metallgeländer
	Wände rau geputzt und gelblich gestrichen
Keller	Geglätterter Betonfußboden
	Decke Stahlbeton
	Lichte Höhe ca. 2,20 m
	Kellerraum zur Wohnung ca. 2,00 x 3,50 m
	Massiv abgetrennt zu den Nachbarkellern
	Presspantür mit Vorhängeschloss
	Kein Fenster
	Stromanschluss vorhanden
Gemeinschaftlich	Fahrradkeller und Trockenraum, keine Waschküche
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage
	Flachheizkörper mit Thermostaten
Hauseingangstür	Kunststofftür mit mattiertem Iso-Glas, seitlich Festelement mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungeingangstür	Holztür mit Spion in Stahlumfassungszarge
	Türöffnungs- und Gegensprechanlage
Fußböden	Vinyl bis auf Küche und Bad
Abstellraum	Ebenfalls Vinyl-Fußboden, hier befinden sich die Sicherungen
Innentüren	Glatte, weiße, endbehandelte Wabentüren in Holzumfassungszargen
Wohn-/Esszimmer	Großer offener Bereich, von hier gehen sämtliche Türen ab, Zugang zu einer Loggia
Loggia	Betonkragplatte belegt mit roten Flachverblendern, Metallgeländer mit Alu-Beplankung wie Fassade
	Blick ins Grüne und zur Straße
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster, außen holzfarben, innen weiß von 2018
Küche	Großformatige graue Bodenfliesen, großformatiges helles Fliesenschild, L-förmige Einbauküche mit grauen Fronten, Edelstahlgriffe, GORENJE-Cerankochfeld und -Backofen, CONSTRUCTA-Geschirrspüler, 1 Hochschrank mit Kühl- und Gefrierschrank, graue Arbeitsplatte mit Einloch-Nirospüle und Einhandarmatur, Dunstabzugshaube. Küche ca. 2018 neu eingebaut. Im Küchenbereich Decke/Wand sind Wasserränder sichtbar aufgrund eines Wasserschadens in der darüberliegenden Wohnung. Der Schaden wurde aber behoben, nur keine Neudekoration vorgenommen.

Bad	Gleiche Bodenfliesen wie in der Küche Großformatige, weiße Wandfliesen ca. 1,50 m hoch bzw. im Duschbereich ca. 2,00 m Breite, flache Duschtasse mit Glastür Wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur Stellmöglichkeit für Waschmaschine Handtuchheizkörper Abgehängtes Deckenelement mit 4 Einbaustrahlern Elektrische Abluft
Schlaf- und Kinderzimmer	Guter Zuschnitt mit jeweils großem Fenster, weiß furnierte Fensterbänke Im Schlafzimmer Doppelflügelfenster

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Der Schnitt der Wohnung ist zweckmäßig und die Raumgrößen ansprechend. Das Bad und die Küche wurden modernisiert und die Fenster sind erneuert worden. Die Wohnung und die Gemeinschaftsflächen befinden sich in einem guten und instand gehaltenen Zustand mit Ausnahme des Daches und der Loggien, hier besteht Sanierungsbedarf. Ein PKW-Stellplatz innerhalb der Tiefgarage gehört nicht zur Wohnung und könnte ggf. einzeln hinzuerworben werden.
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 südlich des Ortszentrums mit mittlerer Lagequalität. 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.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung ist seit 2018 fest vermietet, so dass insbesondere Kapitalanleger angesprochen werden. Eine Eigennutzung wäre nur nach vorheriger Eigenbedarfskündigung möglich. Für dieses Bewertungsobjekt wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als etwas überdurchschnittlich eingestuft, weil es sich um eine gepflegte und modernisierte Wohnung handelt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage

Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (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	Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg [9] zeigt, dass 13 vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 2024 bis 2025 stattfanden. Diese Verkäufe werden ausgewertet. In dieser Wertermittlung wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben, weil durch die Anzahl der verkauften Vergleichswohnungen eine gute Vergleichbarkeit gegeben ist.

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	Halstenbek
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonennname	Zone 2
Bodenrichtwertnummer	05600073
Bodenrichtwert	650 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,80

Erläuterungen zur Bodenwertkorrektur wegen abweichender baulicher Ausnutzung

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.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2.472 m² und das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.676 m², dies entspricht überschlägig einer Geschossflächenzahl (GFZ) von:

Geschossfläche:	$1.676 \text{ m}^2 / 0,78 = 2.149 \text{ m}^2$
GFZ:	$2.149 / 2.472 \text{ m}^2 = 0,87$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks entspricht damit in etwa der Bezugsgröße (WGFZ 0,8) die dem Bodenrichtwert zu Grunde liegt.

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 Dachgeschosse nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschosse 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).

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²				650,00 €
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	17.04.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	GFZ 0,8	GFZ 0,87	1,000	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			650,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	2.472	1.606.800,00 €	
Bodenwertanteil Whg. 11	485	10.000	77.929,80 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 1980 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.:
35 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

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

Wohnpreis.de gibt die Spanne für Bestandswohnungen an zu 7,63 – 20,49 /m² und den mittleren Mietzins zu 12,00 €/m².

Bei Immoscout 24 können online im „Preisatlas“ die regionalen quartalsbezogenen Angebotsmieten von Wohnungen und Wohnhäusern unter Eingabe der Adresse abgerufen werden. Es handelt sich um durchschnittliche Mieten mit dieser Lagequalität, jedoch ohne Berücksichtigung von individuellen Zustands- und Beschaffenheitsstandards (z.B. Ausstattung, Grundstücksgröße, Wohnfläche), weshalb diese Angaben zu überprüfen und individuell zu würdigen sind.

Für diese Adresse ist die mittlere Angebotsmiete angegeben zu: 10,48 €/m²

Die mittlere kreisweite Angebotsmiete ist angegeben zu: 9,19 €/m²

Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag von 2018 für diese Wohnung 880,00 € mtl. Hierin enthalten ist die Miete für den Tiefgaragenstellplatz, die hier sachverständlich angehalten wird in Höhe von 60,00 € mtl. Da der Tiefgaragenstellplatz nicht Gegenstand der Wertermittlung ist, wird dieser Betrag subtrahiert von der Nettokaltmiete, so dass der erzielte Mietzins für diese Wohnung ca. 9,20 €/m² beträgt bei einer kalkulatorischen Miete von 820,00 €. Diese Miethöhe ist etwas unterhalb des Marktdurchschnitts. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Miete um 1,00 € je Quadratmeter erhöhen ließe. Dies entspricht einer Mieterhöhung von ca. 10%. Die Berechnung erfolgt deshalb mit einer marktgerechten Miete in Höhe von 10,20 €/m².

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi 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 Pinneberg [9] hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) des Auswertezzeitraums 2023 für diese Objektart nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Nettokaltmieten nach Käuferangaben, auf Marktüblichkeit plausibilisiert
- Wohn- und Nutzflächen nach Käuferangaben oder Aufteilungsplan
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für Wohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung, 60 Jahre für Geschäftshäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Objekte
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND

- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst
- Grundstücksflächen: Nur rentierlich zugehörige Flächen berücksichtigt
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein besonderer Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
- Keine besonderen objektspezifischen Merkmale

Art des Objekts	LiZi in % durchschn.	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle
ETW	2,8	+/- 1,0	125

Für diese Immobilie wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als marktgerecht angesehen. Dementsprechend erfolgt die Berechnung ohne Zu- und Abschläge mit einem Liegenschaftszinssatz von: 2,8%

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 %	2,80
Restnutzungsdauer in Jahren	35
Barwertfaktor	22,13

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)⁵.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

Verwaltungskosten	429 € jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Wohnung	89	10,20	907,80	
	89		907,80	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				10.893,60 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhaltungskosten	14,00 € /m ²		1.246,00 €	
Verwaltungskosten	429,00 € Stück		429,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		217,87 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			17,38%	1.892,87 €
vorläufiger Jahresreinertrag				9.000,73 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				9.000,73 €
Liegenschaftzinssatz		2,8 %		
Bodenwert(anteil)			77.930,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				2.182,04 €
Gebäudeertragsanteil				6.818,69 €
x Barwertfaktor		22,13		150.897,61 €
+ Bodenwert				77.930,00 €
vorläufiger Ertragswert				228.827,61 €

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

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. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbeobachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

16.1. Marktbeobachtung über Vergleichsverkäufe

Auf schriftliche Anfrage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg einen Auszug aus der Kaufpreissammlung [9] über Wohnungsverkäufe in Halstenbek übermittelt.

Es handelt sich um 13 Wohnungsverkäufe. 12 Wohnungsverkäufe erfolgten 2024 und 1 Verkauf 2025 in vergleichbaren Wohnanlagen und vergleichbaren Lagen. Die Vergleichswohnungen sind zwischen 36 und 130 m² groß (im Mittel ca. 68 m²); die zu bewertende Wohnung ist etwas größer. Die Wohnanlagen wurden zwischen 1971 und 1983 gebaut; die zu bewertende Wohnung ebenfalls. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Es ist keine grundlegende Preisveränderung innerhalb des ausgewerteten Zeitraums erkennbar, so dass auf die Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt verzichtet wird. Zudem liegen vom Gutachterausschuss keine eigenen Indexreihen vor.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	90.000 bis 291.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	2.054 € bis 4.231 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	2.765 €/m ²

Die Schwankungsbreite ist relativ groß, wobei 1 Wohnung über 4.000 €/m² liegt. Weil der Zustand und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungsstau sind.

10 der Vergleichswohnungen haben gemäß der Kaufpreissammlung einen Tiefgaragen-Stellplatz, eine Wohnung verfügt über eine Garage, eine Wohnung hat einen Außenstellplatz und bei einer liegt keine Angabe vor. Dies muss angemessen berücksichtigt werden, denn bei der zu bewertenden Wohnung wird kein Stellplatz in die Bewertung mit einbezogen. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird bei den Wohnungen mit einem Tiefgaragen-Stellplatz oder Garage eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 11.000 € vorgenommen, bei der Wohnung mit einem Außenstellplatz in Höhe von 5.000 €. Dadurch errechnet sich ein etwas niedrigerer Mittelwert von 2.590 €/m².

3 der Vergleichswohnungen sind vermietet und für die übrigen liegen keine Angaben vor oder sie sind nicht vermietet. Häufig werden nicht vermietete Objekte teurer gehandelt als vermietete. Dies ist meistens dann der Fall, wenn es sich um typische Eigennutzungsobjekte handelt, meistens sind das Wohnhäuser oder hochwertige Wohnungen. Nicht vermietete Wohnungen haben neben der Eigennutzungsmöglichkeit den Vorteil, dass man sich den Mieter selbst aussuchen kann. Für die Bewertung dieser vermieteten Wohnung ist es daher unerheblich, ob die Vergleichswohnungen frei lieferbar oder vermietet sind.

Lfd. Nr.	Straße	Jahr	KP gesamt	Wfl. m ²	KP €/m ²	KP angepasst	KP €/m ² angep.	KP €/m ² ohne Ausreißer
1	Friedrichshulder Weg 4	2024	220.000 €	52	4.231 €	209.000 €	4.019 €	
2	Friedrichshulder Weg 2	2024	200.000 €	75	2.667 €	189.000 €	2.520 €	2.520 €
3	Friedrichshulder Weg 2	2024	90.000 €	36	2.500 €	79.000 €	2.194 €	2.194 €
4	Hagenwisch 24	2024	206.000 €	62	3.323 €	201.000 €	3.242 €	
5	Dockenhudener Chau. 3	2024	291.000 €	118	2.466 €	291.000 €	2.466 €	2.466 €
6	Friedrichshulder Weg 4	2024	192.000 €	73	2.630 €	181.000 €	2.479 €	2.479 €
7	Friedrichshulder Weg 6	2024	110.000 €	36	3.056 €	99.000 €	2.750 €	2.750 €
8	Dockenhudener Chau. 3	2024	270.000 €	130	2.077 €	259.000 €	1.992 €	
9	Friedrichshulder Weg 6	2024	109.000 €	36	3.028 €	98.000 €	2.722 €	2.722 €
10	Friedrichshulder Weg 4	2024	159.000 €	76	2.092 €	148.000 €	1.947 €	
11	Friedrichshulder Weg 2	2024	205.000 €	79	2.595 €	194.000 €	2.456 €	2.456 €
12	Friedrichshulder Weg 2	2024	115.000 €	56	2.054 €	104.000 €	1.857 €	
13	Dockenhudener Chau.27	2025	168.000 €	52	3.231 €	157.000 €	3.019 €	3.019 €
Mittelwerte			179.615 €	68	2.765 €	169.923 €	2.590 €	2.576 €

Regressionsanalyse

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem aus mehreren Verkäufen vergleichbarer Wohnungen das arithmetische Mittel abgeleitet wird, um einen Vergleichskaufpreis zu ermitteln. Das arithmetische Mittel ist die Summe aller Vergleichswerte geteilt durch die Anzahl der Objekte. Der beigefügten Liste der Vergleichswohnungen mit den Auswertungen sind die Eckdaten zu entnehmen.

Arithmetisches Mittelwert (\bar{x}) 2.590 €/m²

Um eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um den Mittelwert zu machen, berechnet man die Standardabweichung. Die Standardabweichung ist die Wurzel aus der Summe der Abstände zum Mittelwert zum Quadrat geteilt durch die Anzahl der Werte (n) – 1. Die Formel hierzu lautet:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n-1}} = 592$$

Standardabweichung (S_x): 592 €/m² - alle Wohnungen

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen d.h. über das 1-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißerobjekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 13 Vergleichsobjekte zur Verfügung, von denen beim Ansatz vom 1-fachen der Standardabweichung 5 Wohnungen außerhalb der Bandbreite liegen.

Standardabweichung (S_x): 248 €/m² - ohne Wohnungen 1, 4, 8, 10, 12

Arithmetischer Mittelwert (\bar{x}): 2.576 €/m² - ohne Wohnungen 1, 4, 8, 10, 12

Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an und veranschaulicht die Güte der Streuung. Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert zum Vergleich geeignet. Er berechnet sich aus dem Koeffizienten aus Standardabweichung und Mittelwert. Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{248}{2576} = 0,09$$

Variationskoeffizient (V): 0,09

Also 9% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

Dieser Variationskoeffizient gilt als gut, denn die Aussagekraft des Mittelwertes wird durch folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten [12] dargestellt:

0,00	< V ≤	0,05	sehr gut
0,06	< V ≤	0,10	gut
0,11	< V ≤	0,15	noch ordentlich
0,16	< V ≤	0,20	recht bedenklich
0,21	< V ≤		nicht geeignet

Versteht man den Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte als den wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt, so kann man außerdem ermitteln, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit der Kaufpreis außerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen wird. Dies nennt man Vertrauensbereich. Hierbei wird deutlich, dass neben der Standardabweichung auch der Stichprobenumfang eine Rolle spielt und die Unsicherheit mit sinkender Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte zunimmt. Um den Vertrauensbereich zu ermitteln, bedient man sich des sogenannten C-Wertes aus der STUDENT-Verteilung, der diese Faktoren berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% liegen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

C-Wert: 1,86 (bei 8 Wohnungen)

Dieser C-Wert wird mit der Standardabweichung multipliziert und durch die Wurzel aus der Anzahl der Vergleichsobjekte dividiert. Das Ergebnis ist das Konfidenzintervall (K).

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_x}{\sqrt{n}} = \frac{1,86 \times 248}{\sqrt{8}} = 163 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 163 €/m²

Der Vertrauensbereich (VB) entspricht der Schwankungsbreite des Konfidenzintervalls um den arithmetischen Mittelwert im Rahmen der Irrtumswahrscheinlichkeit.

Vertrauensbereich (VB): 2.576 €/m² +/- 163 €/m²

$$VB = \bar{X} +/- K = 2.576 \text{ €/m}^2 +/- 163 \text{ €/m}^2 = 2.413 \text{ €/m}^2 - 2.739 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$89 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.413 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 214.757 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$89 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.576 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 229.264 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$89 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.739 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 243.771 \text{ €}$$

Der Mittelwert entspricht etwa dem Ertragswert, dies bestätigt die Richtigkeit beider Wertermittlungsverfahren.

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
- Bodenschätzungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

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

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand, so dass an dieser Stelle keine Abzüge vorzunehmen sind.

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 11, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Halstenbek Blatt 3856, erfolgte über das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Das Vergleichswertverfahren wird hier angewendet, weil eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Wohnungsverkäufe vorliegt.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren in Höhe des mittleren Vergleichswertes – gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

230.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 20.05.2025 tk/st





1. Straßeneckansicht Hagenwisch/Hagenkamp



2. Straßenansicht Hagenwisch



3. Hauseingänge und Abfahrt Tiefgarage



4. Hauseingang 12 a



5. Südwestansicht



6. Rückwärtige Ansicht





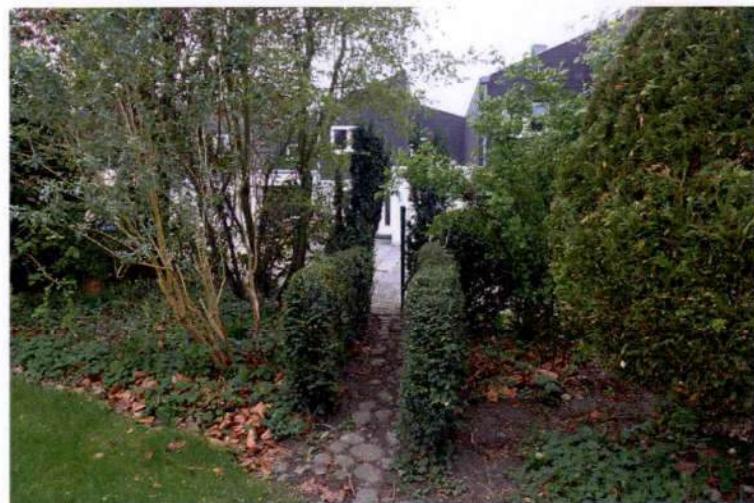
10.

Dito



11.

Garten



12.

Zugang Garten von Süden



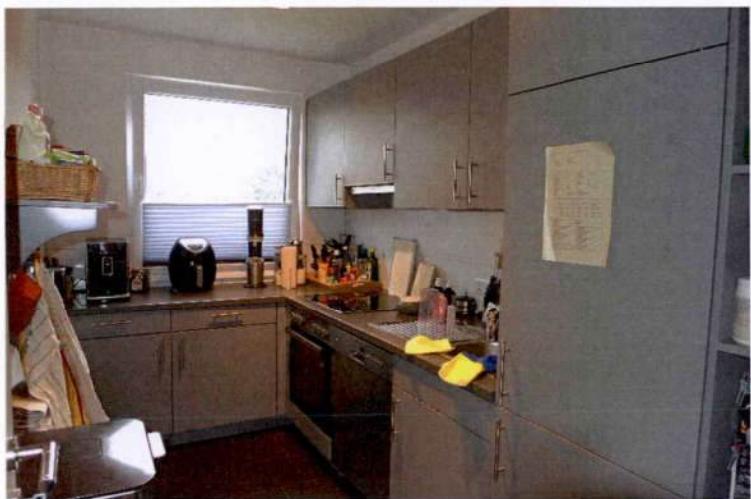
13. Gemeinschaftl. Gartenbank



14. Treppenhaus



15. Dito mit Wohnungstür



16. Küche



17. Bad



18. Dito





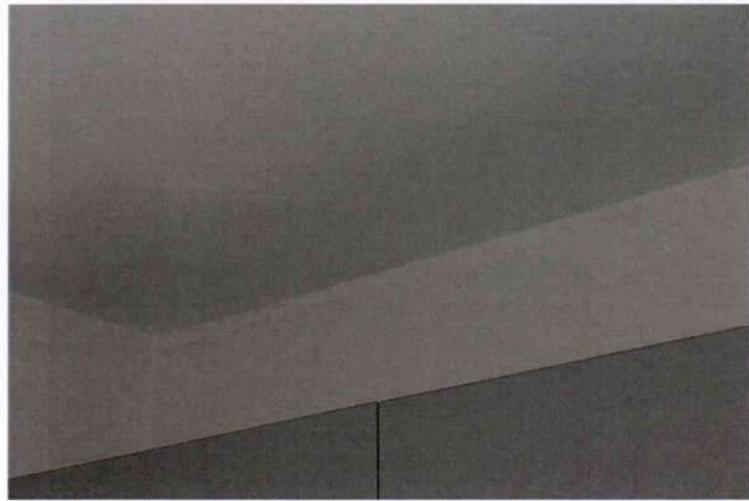
22.

Gemeinschaftl. Trockenkeller



23.

Gemeinschaftl. Fahrradkeller

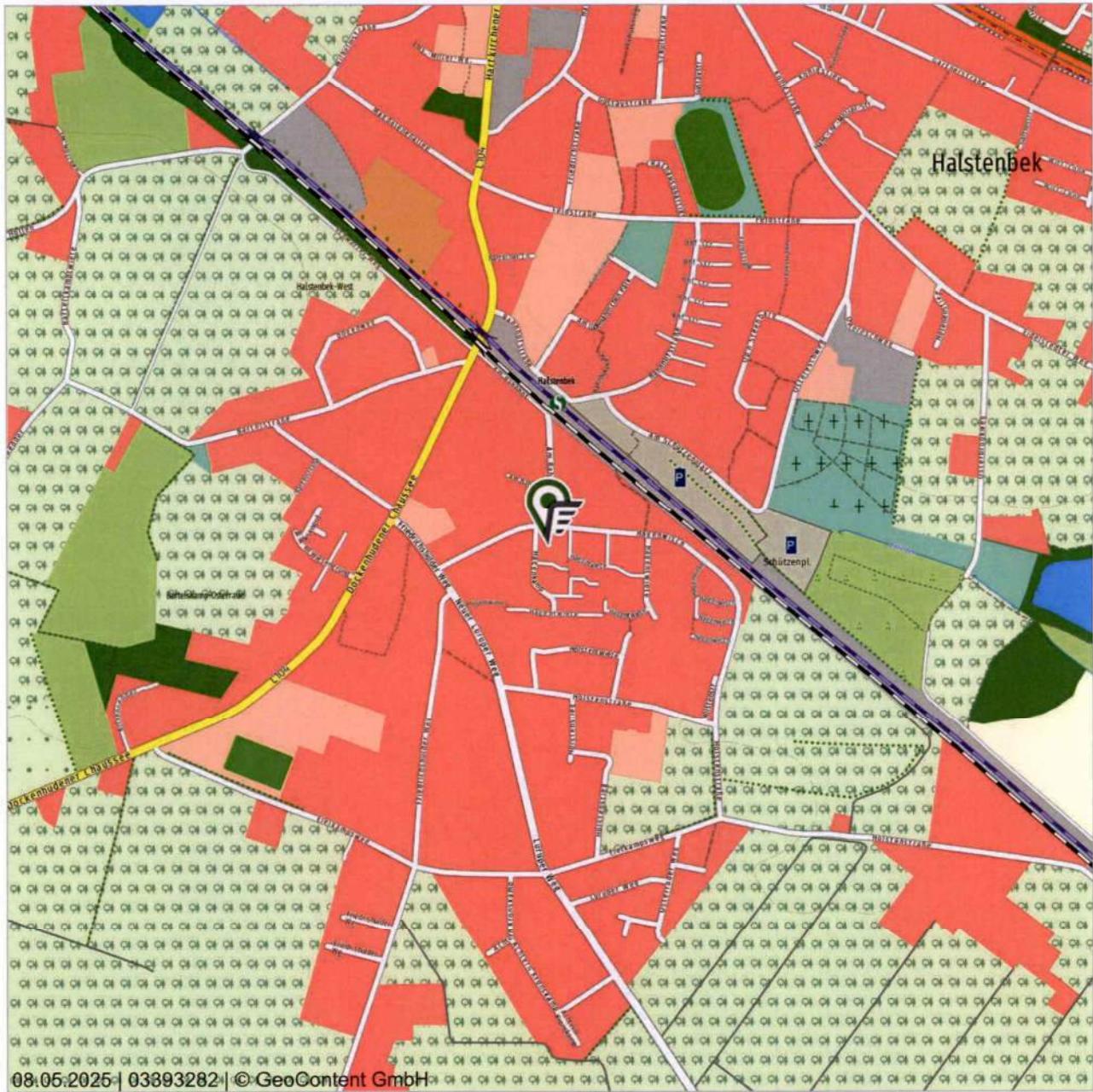


24.

Wasserfleck Kücheneckbereich

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25469 Halstenbek, Holst, Hagenwisch 12 A



08.05.2025 | 03393282 | ©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: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



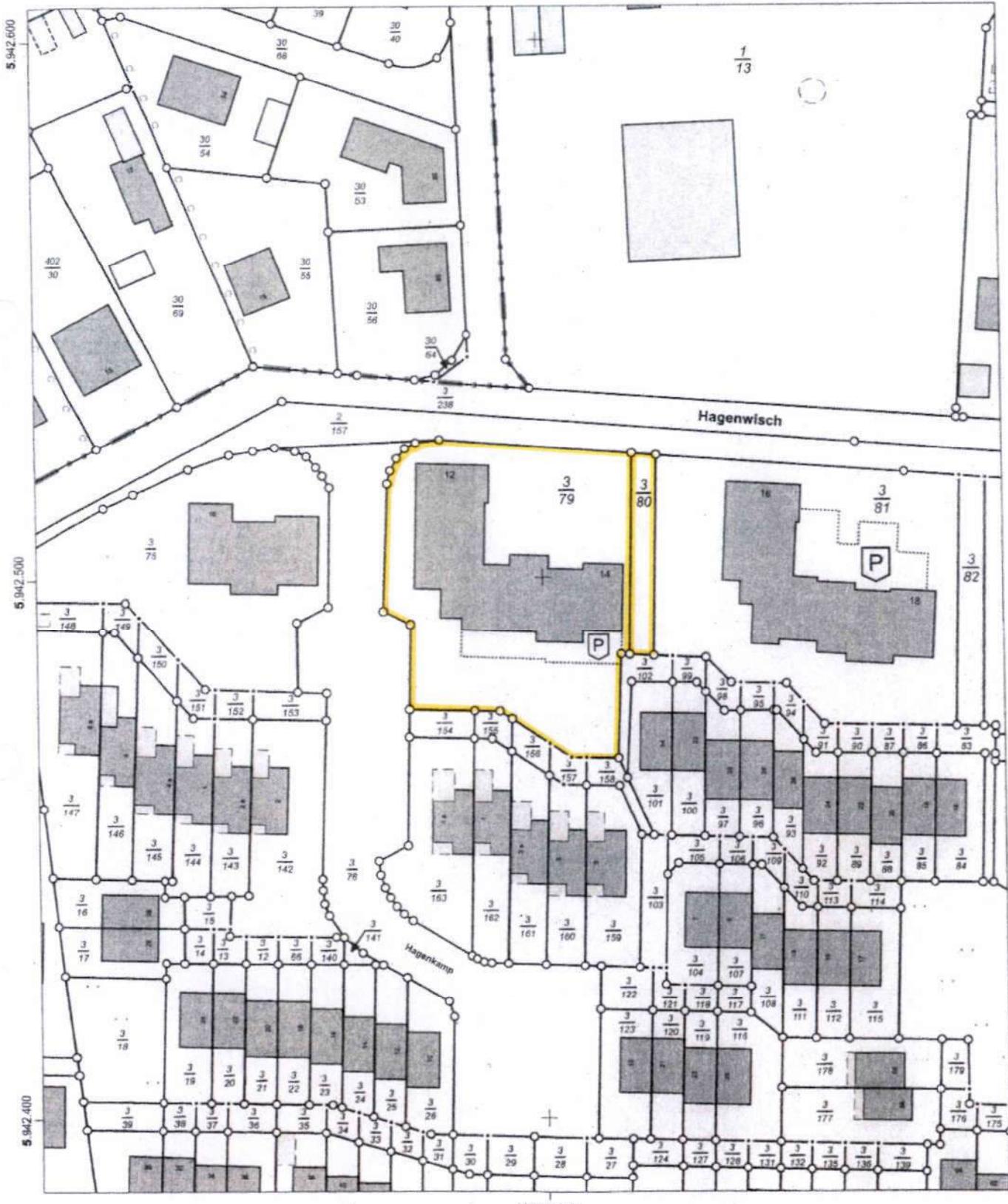
Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 26.03.2024

Flurstück: 3/79 und weitere
Flur: 8
Gemarkung: Halstenbek

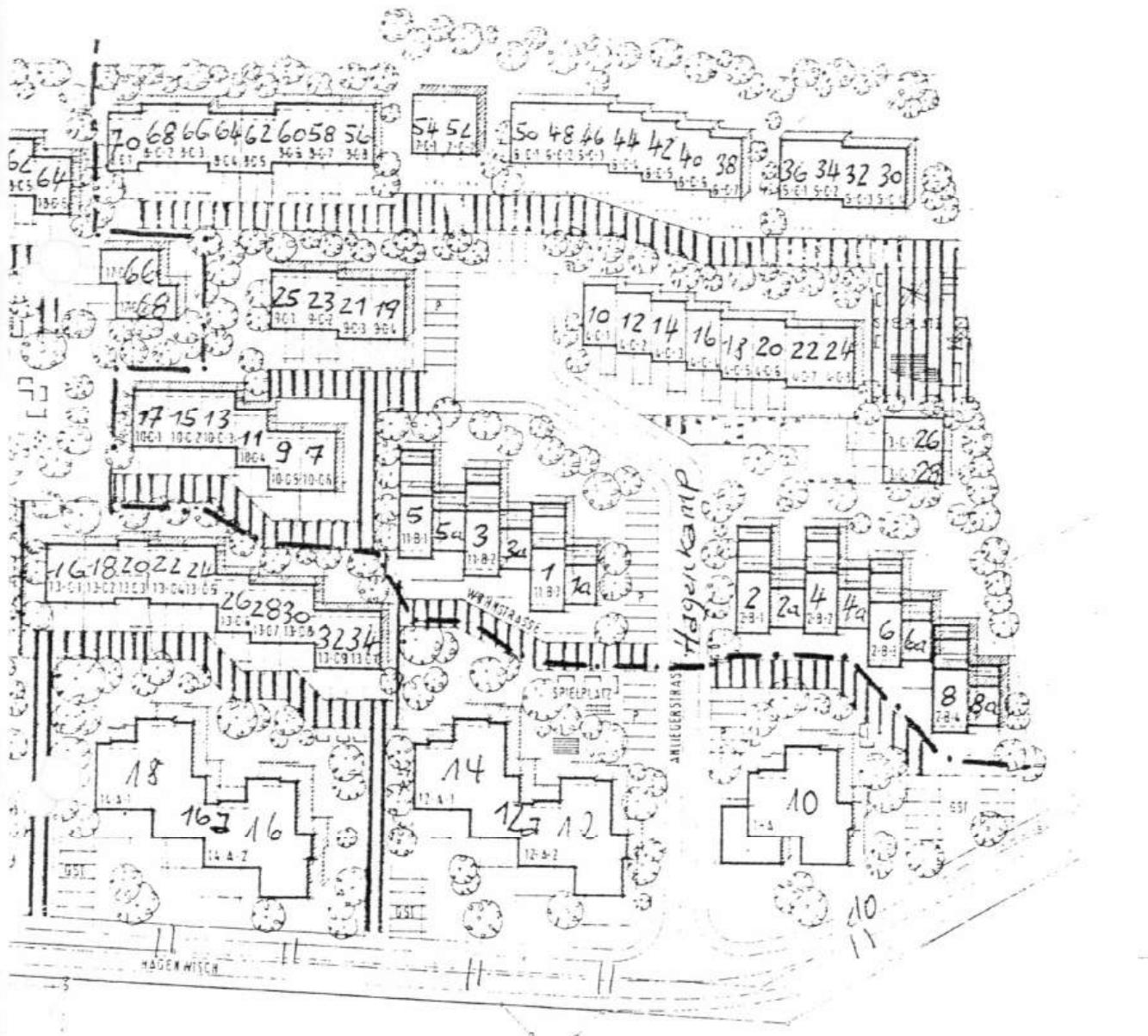
Gemeinde: Halstenbek
Kreis: Pinneberg

Anlage 2:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)
E-Mail: Poststelle-



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



78 Erneuerung

78

356

HALSTENBEK - HAGENWISCH

LAGEPLAN

BAUHERR :



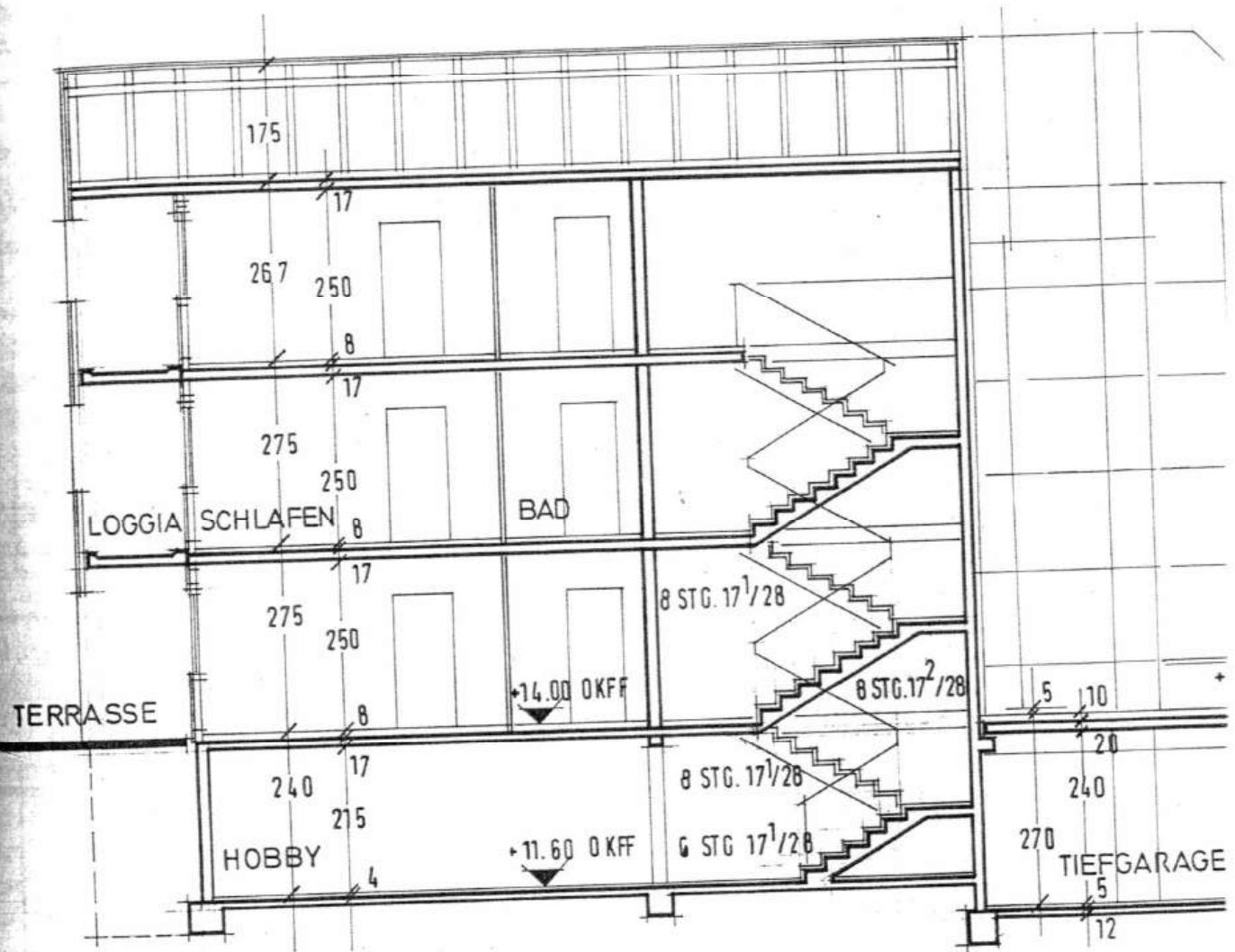
ENTWURF :

Anlage 4:
Grundriss 1. Obergeschoss
(Whg. Nr. 11 rot markiert)



Anlage 5: Grundriss Kellergeschoß (Kellerraum Nr. 11 rot markiert)





SCHNITT A-A

Zahlungen bitte nur auf:

Wirtschaftsplan

29.04.2025 - Seite 1

/ 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelwirtschaftsplan

12.120111 / 11-1. OG links, Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen	Ausgaben		
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten					
Gartenpfl. Fa.Steffen+Material	Wohnfläche	1.676,070	88,640	3.000,00	158,66
Lohnnebenkosten	Wohnfläche	1.676,070	88,640	1.800,00	95,19
Feuerlöscherwartung	Wohnfläche	1.676,070	88,640	50,00	2,64
Hauswart	Wohnfläche	1.676,070	88,640	3.400,00	179,81
Müllbehältergebühren	Wohnfläche	1.676,070	88,640	2.437,56	128,91
Müllgrundgebühr	Haushalte	21,000	1,000	1.562,40	74,40
Allg.Strom	Wohnfläche	1.676,070	88,640	1.500,00	79,33
Feuer/LW/Sturm	Wohnfläche	1.676,070	88,640	8.695,36	459,86
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche	1.676,070	88,640	137,75	7,28
Wasser/Abwasser	Wohnfläche	1.676,070	88,640	300,00	15,87
Niederschlagswasser	Wohnfläche	1.676,070	88,640	750,00	39,66
Winterdienst	Wohnfläche	1.676,070	88,640	810,00	42,84
Treppenhauseinigung	Wohnfläche	1.676,070	88,640	6.067,60	320,89
Rinnenreinigung	Wohnfläche	1.676,070	88,640	800,00	42,31
Wartung Rauchmelder	Rauchmelder	76,000	5,000	445,00	29,28
2) Heizkosten					
Heizkosten	Heizungsabrg.Vorjahr	23.492,860	1.053,870	25.000,00	1.121,48
3) Sonstige Kosten					
nicht umlagef.HW-Kosten	Wohnfläche	1.676,070	88,640	600,00	31,73
Kontokosten/Depotgebühren	Wohnfläche	1.676,070	88,640	108,00	5,71
Verwalterhonorar	Einheiten	21,000	1,000	8.396,64	399,84
außerordentl.Verwaltungsko...	Einheiten	21,000	1,000	142,00	6,76
Verwalterhonorar Garage	Garagen Anzahl	14,000	0,000	999,60	0,00
Beiratvergütung	Wohnfläche	1.676,070	88,640	153,39	8,11
Beirathaftpflicht	Wohnfläche	1.676,070	88,640	101,75	5,38
LW-Schäden o.Erstattg.	Wohnfläche	1.676,070	88,640	500,00	26,44
Kosten Versicherungsschäd...	Wohnfläche	1.676,070	88,640	500,00	26,44
Rep.+sonstige Kosten	Wohnfläche	1.676,070	88,640	11.742,95	621,03
Kosten Garagentor	Wohnfläche	1.676,070	88,640	500,00	26,44
Garagenkosten	Garagen Anzahl	14,000	0,000	1.000,00	0,00
Ausgaben Voranschlag				81.500,00	3.956,29

Wirtschaftsplan

29.04.2025 - Seite 2

/ 01.01.2025 - 31.12.2025 - Einzelwirtschaftsplan

12.120111 / 11-1. OG links, Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

2. Einnahmen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Einnahmen	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Einnahmen					
Einnahme Versicherungssc...	Wohnfläche	1.676,070	88,640	-500,00	-26,44
Einnahmen Voranschlag				-500,00	-26,44

3. Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zufürg.Rücklage Haus	Wohnfläche	1.676,070	88,640	25.000,00	1.322,14
Zufürg.Rücklage Garage	Garagen Anzahl	14,000	0,000	3.000,00	0,00
Gesamt				28.000,00	1.322,14

4. Gesamtsummen

		Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben		81.500,00	3.956,29
Einnahmen		-500,00	-26,44
Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen		28.000,00	1.322,14
Gesamt		109.000,00	5.251,99

5. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.5.25	Differenz	
Hausgeld	334,00	327,82	-6,18	monatlich
Rücklage	88,14	110,18	22,04	monatlich
Rücklage Garage	17,86	0,00	-17,86	monatlich
Gesamt	440,00	438,00	-2,00	monatlich

6. Nachberechnung

Betrag			Nachzahlung(-) / Gutschrift
Hausgeld	Gutschrift	6,18 monatlich x	4 Monat(e) 24,72
Rücklage	Nachzahlung	-22,04 monatlich x	4 Monat(e) -88,16
Rücklage Garage	Gutschrift	17,86 monatlich x	4 Monat(e) 71,44
			8,00

Nachzahlungen aus der Nachberechnung werden, sofern Sie am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, am 02.05.2025 von Ihrem Konto eingezogen. Ansonsten bitten wir um Überweisung bis zum 02.05.2025. Bitte ändern Sie gegebenenfalls Ihren Dauerauftrag.

Die wiederkehrenden Lastschriften für die monatliche Hausgeldzahlung erfolgen jeweils zum 1. eines Monats oder dem darauffolgenden ersten Bankarbeitstag.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 30.01.2028

Registriernummer² SH-2018-001667781

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hagenwisch 12, 12a und 14, 25469 Halstenbek		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl Wohnungen	21		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.331,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art: --	Verwendung: --	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: Torsten Schrumpf - Solingen, Dena-Nr.: 422054
0212.2642845 www.CO2Sparwerkstatt.de
für
Beyer GmbH & Co. KG IBIA
Merscheider Busch 23
42699 Solingen
0212.645096-0 www.ibey.de



CO₂ SPARWERKSTATT
Energieberatung mit System
Energieberatung und Planungsservice
Torsten Schrumpf, Dena-Nr. 422054
Postfach 3030, D-4220 Solingen
Fax 0212.2642845
www.CO2Sparwerkstatt.de

31.01.2018

Ausstellungsdatum

CO₂ SPARWERKSTATT
Energieberatung mit System
Energieberatung für Wohngebäude
Torsten Schrumpf
Gebäudenutzfläche: 2.331,6 m²
Gebäudealter: 34 Jahre
Gebäudezustand: 1
Energieverbrauch: 20.600 kWh/a
Fachberatung: 0212.2642845
www.CO2Sparwerkstatt.de

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

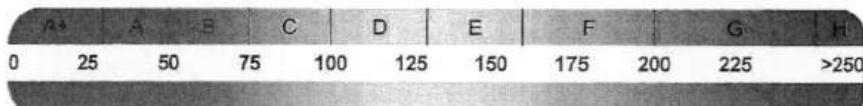
Registriernummer²

SH-2018-001667781

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₇

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

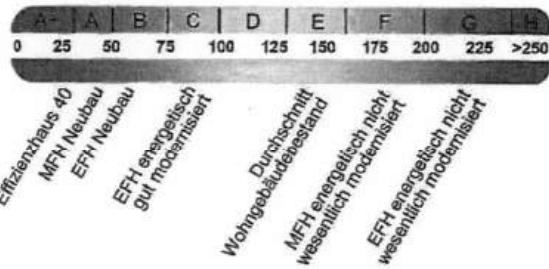
Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₇: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

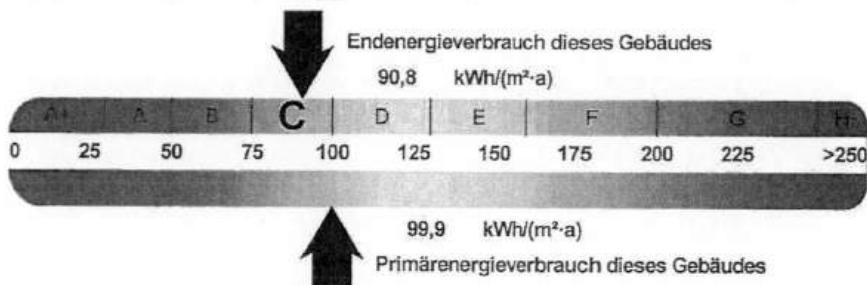
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

SH-2018-001667781

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

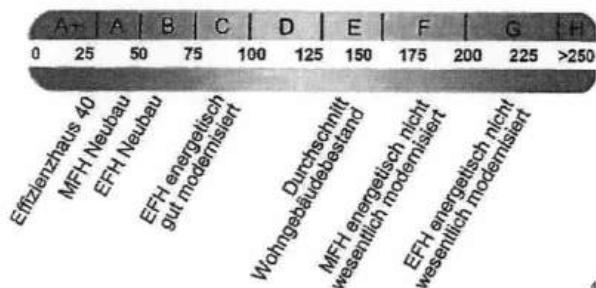
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas LL	1,10	579847	139896	439951	1,13

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

SH-2018-001667781

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Aussteller

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H¹). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleicht gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

CityBasics

25469 Halstenbek, Holst, Hagenwisch 12 A



Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	324.018 (18.042)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	488 EW/km ²
PLZ-Bereich	25469
Gemeindeschlüssel	01056018

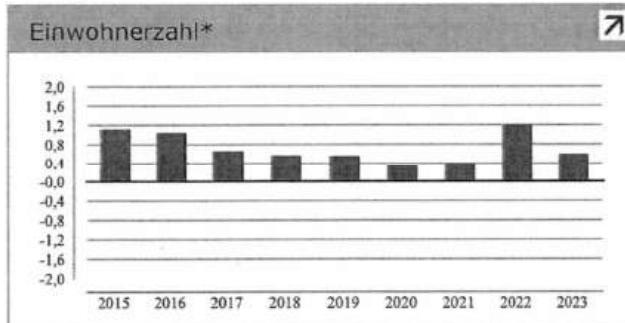
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

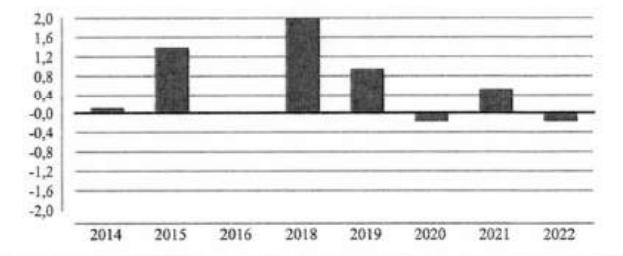
Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	10.005.887 €
Arbeitslosenquote (2)	5,70 %
Erwerbstätige (3)	117.400

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

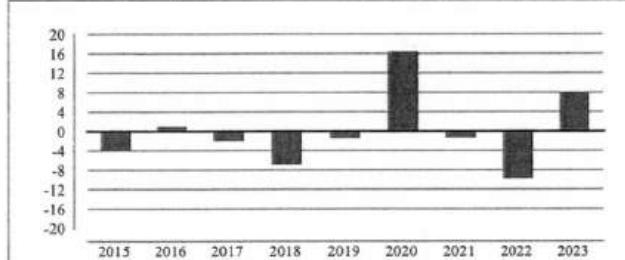
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



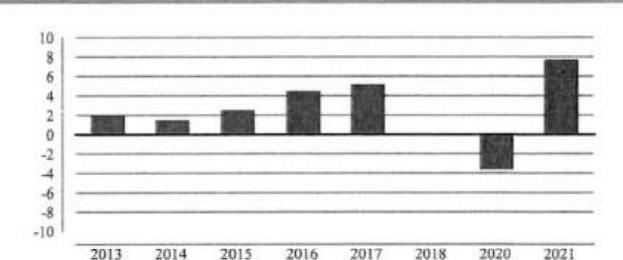
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend

↘ Tendenz fallend

→ gleich bleibend

↗ Tendenz steigend

↑ steigend

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025