Von der Industrie- und Handelskammer zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 0 41 22 - 92 72 72
Telefax 0 41 22 - 92 72 92
E-Mail info@torsten-kuehl.de
Website www.torsten-kuehl.de
USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit Jugendstil-Villa
Feldstraße 1a, 25469 Halstenbek



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 12/24
Ortstermin	12.12.2024
Bewertungsstichtag	12.12.2024
Erstellungstag	05.03.2024
Verkehrswert	565.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

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

Fotos 26-28

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Erdgeschoss
4. Grundriss Dachgeschoss
5. Grundriss und Schnitt Garage
6. City Basics Halstenbek

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	28
Anzahl der Fotos	7

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 08.10.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Halstenbek Blatt 77 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Jugendstilvilla. Das Haus ist 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise hergestellt worden. Von außen macht die Villa einen instandgehaltenen Eindruck. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglich, weshalb keine Angaben gemacht werden können, ob das Haus über einen Keller verfügt, jedoch lässt die Bauweise mit dem hohen Sockel zumindest auf eine Teilunterkellerung schließen. Auch zur Ausstattung und zum Zustand des Innenausbaus sowie zu etwaigen Mängeln und Schäden können keine Angaben gemacht werden.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard ausgegangen. Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen konnten von außen nicht festgestellt werden.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42+44, 22869 Schenefeld
Aktenzeichen	28 K 12/24
Schuldner	Name ist dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Halstenbek	Blatt	77

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Halstenbek	003	152/3	Gebäude- und Freifläche, Feldstraße 1a	1.239

Lage	Feldstraße 1a, 25469 Halstenbek
Eingetragener Eigentümer	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Bewertungsobjekt	Jugendstil-Villa
Wohnfläche ca.	252 m²
Nutzfläche ca.	Ggf. Keller, Garage mit langem Vordach (nicht vermessen)
Nutzer	Eigennutzung
Fremdeigentum	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Hausbock/Schwamm	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde
Bewertungsverfahren	Sachwert- und Ertragswertverfahren
Wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren
Verkehrswert	565.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42+44, 22869 Schenefeld	
Eigentümer	Name ist dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	18.10.2024	
Auftragseingang	22.10.2024	
1. Besuchsankündigung	25.10.2024	für 25.11.2024 – Termin wurde von der Gläubigerin am 20.11.2024 abgesagt
2. Besuchsankündigung	21.11.2024	für 12.12.2024 – Termin wurde erneut von der Gläubigerin abgesagt
Ortstermin	12.12.2024	Außenbesichtigung von der Straße
3. Besuchsankündigung	24.02.2025	für 05.03.2024 – Termin abgesagt seitens der Schuldnerin
Bewertungsstichtag	12.12.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Besichtigungsumfang	Nur Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

[1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
[2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
[3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
[4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
[5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
[6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
[7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
[8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
[9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
[10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (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 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
[16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
[17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

In dem besonderen Fall, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Gutachten in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstellt wird. In diesen Fällen wird in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung des Objektes unterstellt, insofern der äußere Eindruck diesen Zustand vermittelt. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird vom Sachverständigen in der nachfolgenden Bewertung nicht vorgenommen, denn dieser könnte nur willkürlich geraten werden und ist der Höhe nach nicht zu begründen, darauf wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilien ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Halstenbek	Blatt	77

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		Halstenbek	003	152/3	Gebäude- und Freifläche, Feldstraße 1a	1.239

Erste Abteilung

Eigentümer — Name ist dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung[1]

Eintragungen — Lfd. Nr. 1 zu BV 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 12/24); eingetragen am 17.06.2024.

Dritte Abteilung[2]

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. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer — Eigennutzung (Meldeadresse der Eigentümerin)

Es sind keine Mietverhältnisse 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 — B-Plan Nr. 52 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- MI - Mischgebiet
- GRZ 0,5 (Grundflächenzahl)
- Traufhöhe max. 8 m
- Firsthöhe max. 12,5 m
- II – 2-geschossige Bauweise
- o – offene Bauweise
- Lärmpegelzone 4 (Vorderer Bereich zur Straße)
- Lärmpegelzone 3 (Hinterer Haubereich zur Straße)

Angaben gemäß Online-Einsicht im Geoportal vom 29.01.2025.

Entwicklungszustand — Baureifes Land, voll erschlossen

[1] Lasten und Beschränkungen
[2] Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Halstenbek, vom 08.11.2024 sind für das Grundstück z.Zt. keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) oder Ausbaubeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) zu entrichten. Forderungen für Kanalanschlussbeiträge bestehen zzt. nicht.

9.3. Baulasten

Allgemein	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer). Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Pinneberg vom 30.10.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 30.01.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

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

Beurteilung

Am 01.11.2024 teilte der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Team Bodenschutz und Grundwasser schriftlich mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise/ Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandorte [3] oder Altablagerung [4]), eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Verdachtsfläche vorliegen.

Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlasten-kataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.

Weitere Hinweise/Informationen über Altablagerungen/Altstandorte oder Umweltverunreinigungen liegen für das Grundstück aktuell nicht vor.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

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

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

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

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

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

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

---

[3] Altstandorte sind Grundstücke ehemaliger Gewerbe und Industriebetriebe, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (z.B. chemische Reinigungen, Tankstellen).

[4] Altablagerungen sind Grundstücke, auf denen ehemals Abfälle - dazu zählen auch Bauschutt, Böden, organische Materialien - gelagert oder abgelagert worden sind (ehemalige Mülldeponien).

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg
Ort und Einwohner	Halstenbek, rd. 18.000 Einwohner (Stand 31.12.2020)
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. 500 km entfernt. Das Autobahn-dreieck Hamburg-Nordwest ist ca. 7 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. 20 Minuten zu erreichen.

Entfernungen mit KFZ[5]

Pinneberg	5 km
Rellingen	4 km
Elmshorn	19 km
Norderstedt	19 km
HH-Innenstadt	17 km
HH-Flughafen	18 km
Kiel	93 km

ÖPNV	Halstenbek ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Der Bahnhof Halstenbek ist ca. 350 entfernt und bietet 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

[5] Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

konnten größere Areale als Bauland ausgewiesen werden, die wegen der guten Verkehrsanbindung Halstenbeks für Wohnbebauung und Gewerbenutzung attraktiv sind.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Die Feldstraße liegt im nördlichen Gemeindegebiet. Das Grundstück hat Ecklage und grenzt westlich an die stark befahrene Hartkirchener Chaussee, diese ist Ortsdurchgangsstraße und führt u.a. zur Autobahnauffahrt.
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule an der Bek gegenüber, Wolfgang-Borchert-Gymnasium, zweisprachige Japanische Schule, Waldorfschule, verschiedene Kindergärten
Versorgung	Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern sowie in der Wohnmeile Halstenbek, weitere Bedarfsdeckung in umliegenden Stadtzentren und in Hamburg
Freizeit	In Halstenbek gibt es mehrere Sportvereine und Fitnessstudios. Der nahegelegene Forst Klövensteen bietet zahlreiche Wander- und Radwege. Ein Tennisclub sowie ein Reitverein sind ebenfalls in der Nähe.
Naherholung	Der Forst Klövensteen und das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Gehege" laden zu Spaziergängen und Ausflügen in die Natur ein. Weitere Erholungsmöglichkeiten bietet der nur wenige Kilometer entfernte Elbstrand in Hamburg-Blankenese.
Umfeld	Gemengelage aus Wohn- und Gewerbeobjekten, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten, in der Nähe SB-Markt, Friedhof, Gemeindewerke, Erlöserkirche, Schulzentrum

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück Feldstraße/Hartkirchener Chaussee, abgerundet im Eckbereich, Grundstücksbreite ca. 36 m, Grundstückstiefe ca. 33 m
	Das Wohnhaus befindet sich auf der vorderen Grundstückshälfte, die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze.
Erschließung	Die Feldstraße ist Einbahnstraße, ca. 5 m breit und asphaltiert, auf Grundstücksseite verläuft ein gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom - Art der Beheizung nicht bekannt
Befestigungen	Wege zum Hauseingang in dunklem Betonpflaster
	Terrasse zur Straße ca. 60 cm über Gartenniveau – leicht abgesackt, belegt mit Polygonal-Platten
Umfriedungen	Metall-Rolltor vor Garage, Metall-Pforte, hohe Buchenhecken
Gartenanlage	Rasenflächen, einige angelegte Beete mit Büschen und Sträuchern

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen

Jugendstil-Villa mit Traufgiebel und Versprüngen, 1-geschossig mit Mansarddach und ausgebautem Dachgeschoss sowie Flachdachanbauten, u.a. mit Dachterrasse, evtl. (Teil-)Keller (keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte und keine Innenbesichtigung)

Baujahr/Baugenehmigungen

Das Baujahr des Hauses ist nicht bekannt es wird auf 1900 – 1920 geschätzt.

1922/23	Verandaanbau
1938	Entwässerung Wohnhaus
1948	Einbau Wohnung Obergeschoss
1948	Garage mit Hühnerstall
1954	Zimmererweiterung und Balkon
1955	Windfanganbau
1958	Einbau einer Ölheizung

12.1. 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.

Vollständige Unterlagen und Grundrisse lagen nicht vor und waren auch in der behördlichen Bauakte vorhanden. Die Ermittlung der BGF erfolgt überschlägig aus den Katasterplänen (Flurkarte, Auszug DigitalerAtlasNord). Weil es nicht bekannt ist ob das Haus unterkellert ist, entfällt die BGF für den evtl. vorhandene Keller.

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF). Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt. Auf Grund der Bauweise mit dem Mansarddach werden weitere Abzüge für Dachschrägen nicht vorgenommen, weil die Räume bauartbedingt über weitestgehend gerade Außenwände verfügen.

Auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der nicht mit Maßen versehenen Grundrisse können keine genaueren Angaben gemacht werden, weshalb die tatsächliche Größe im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen kann und wahrscheinlich auch wird.

Bruttogrundflächen	Villa	
	Erdgeschoss ca.	170 m²
	Dachgeschoss ca.	145 m²
	Gesamt BGF ca.	315 m²
	Garage ca.	36 m²
Wohnfläche ca.	Erd- und Dachgeschoss	252 m²
Nutzfläche	Teilkeller, Garage (nicht vermessen)	

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Die Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden. Auf Grund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung können keine Angaben gemacht werden zu etwaigen Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen.
Bauweise	Massiv, 1-geschosseig, Mansarddach mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Hartkirchener Ch. Erker, darüber Balkon Südlich zur Feldstraße Flachdachanbau mit Dachterrasse Nördlich weitere 1-geschossiger Flachdachanbau mit Bitumenbahnen-abdichtung
Fassade	Putzfassade mit weißem Anstrich, Sockelhöhe ca. 80 cm, dunkelgrauer Anstrich
Eingangsvorbau	Flachdach, Bitumenbahnenabdichtung, 3-stufiger Aufgang und Podest, Verbindungsmauer zur Garage mit Durchgang und Metalltür
Dach/Dachdeckung	Mansarddach, Traufgiebel mit Satteldach, rote Tonpfanneneindeckung (vermutl. älteren Datums), Dachüberstände ca. 50 cm, unterseitig holzverschalt, hell gestrichen, Kupferrinnen und -abläufe
Garage	Massivbauweise, Doppelflügel-Holztor, langer überdachter Vorbau in Holz-/Metall-Konstruktion mit runden Metallpfeilern, darunter großformatige Betonplatten

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Nach äußerem Eindruck handelt es sich um eine imposante Jugendstil-Villa mit ausreichend Platzangebot. Zum Zustand und der Beschaffenheit im Inneren des Hauses können keine Angaben gemacht werden.
Hausbock /Schwamm	Nicht feststellbar
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück ist stadtzentral gelegen und infrastrukturell sehr gut angebunden. Autobahn und der S-Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso viele Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen. Jedoch bestehen Lärmimmissionen von der Hartkirchener Chaussee aufgrund regen Verkehrsaufkommens.
Objektrisiken	Auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung könnten negative Überraschungen auf Grund von Mängeln und Schäden im Hause lauern.

Drittverwendung /Marktchancen

Für dieses Bewertungsobjekt wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als durchschnittlich eingestuft, weil es sich einerseits um eine optisch ansprechende Immobilie handelt, andererseits aber an einer vielbefahrenen Straße belegen ist.

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 Wertermittlungsstichtag 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

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

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 Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.
Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht.

Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.
Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Halstenbek
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 2
Bodenrichtwertnummer	05600072
Bodenrichtwert	600 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen[6]

Der Bodenwert von Baugrundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück sind Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg hatte im Jahre 2006 Umrechnungskoeffizienten mit einem guten Bestimmtheitsmaß von 0,5 bis 0,6 ermittelt. Eine aktuelle Untersuchung der Verkaufsfälle der Jahre 2019 und 2020 hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Eine differenzierte Abhängigkeit vom Gebäudetyp (Einfamilienhaus-, Doppelhaushälften- oder Reihenhausgrundstück) ist ebenfalls nicht mehr erkennbar und künftig nur noch über eine Anpassung an die Grundstücksgröße zu berücksichtigen.
Für die Ermittlung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen wurden rd. 250 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet (nur nicht teilbare Grundstücke). Das Bestimmtheitsmaß der Auswertung beträgt allerdings lediglich rd. 0,2.
Der Gutachterausschuss empfiehlt daher nur nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Grundstücksgröße in 5er oder 10er Prozent-Schritten. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten im jeweiligen Einzelfall nicht verwendet werden (siehe auch 4.3.3 in Verbindung mit 4.3.2 VW-RL von 2014).

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

Umrechnungskoeffizienten für individuellen Wohnungsbau:

Fläche m²	200	300	400	600	800	1.100
Umrechnungskoeffizient	1,30	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85

Bezugsgröße:	600 m²
Umrechnungskoeffizient:	1,00
Größe des Bewertungsgrundstücks:	1.239 m²
Umrechnungskoeffizient:	0,80

Erläuterungen zur Bodenwertkorrektur wegen abweichender Lagemerkmale

Das Grundstück hat Ecklage mit 2 Straßenfronten und liegt an einer Ortsdurchgangsstraße mit regem Verkehrsaufkommen. Für die Ecklage und die Fahrzeugimmissionen wird ein sachgerechter Abschlag vorgenommen in Höhe von 20% (Faktor 0,80).

Bodenwertermittlung				**Bemerkungen**
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²			600,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	**Bewertungsobj.**	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.12.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	eingeschränkt	0,800	siehe Erläuterungen
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	größer	0,800	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			**384,00 €**	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	1.239	475.776,00 €	
Bodenwert rd.			**476.000,00 €**	

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 Alter des Hauses ist nicht bekannt. Auf Grund der Bauweise und Art der Bebauung wird das Alter >100 Jahre geschätzt. Es ist nicht bekannt, ob das Haus innen modernisiert wurde, auch ist die Art der Beheizung unbekannt. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit sowie des äußeren Eindrucks des Hauses wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.:

30 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Das Portal On-Geo gibt in dieser Lage eine Mietpreisspanne zwischen 11,00 €/m² - 15,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der Objektdaten wie Baujahr und Grundstücksgröße sowie Lage an der viel befahrenen Straße und auch auf Grund des nicht bekannten Innenausbaus und der überdurchschnittlichen Wohnfläche halte ich für die Ertragswertberechnung einen Mietzins für marktgerecht von: 9,00 €/m² netto kalt

Dieser Mietzins berücksichtigt einen Zustand ohne größeren Instandhaltungsbedarf.

Die Garage ist im Mietpreis obligatorisch enthalten.

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 Auswertezeitraums 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
EFH, DHH, REH, RMH	3,0	+/- 0,9	25

Für diese Immobilie wird ein Zuschlag auf Grund der Lage an der vielbefahrenen Straße in Höhe von 0,5 Punkten gewählt.

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 3,5%

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 %	3,50
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Barwertfaktor	**18,39**

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
1. 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,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)[7].

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

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	406 € jährlich je Wohngebäude bei EFH + Garage
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	252	9,00	2.268,00	
inkl. Garage				
	252		2.268,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				27.216,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 €	/m²	3.528,00 €	
Instandhalt.kosten Garage	106,00 €	Stück	106,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 €	Stück	359,00 €	
Verwaltungskosten Garage	47,00 €	Stück	47,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		544,32 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			16,84%	4.584,32 €
vorläufiger Jahresreinertrag				22.631,68 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				22.631,68 €
Liegenschaftzinssatz		3,5 %		
Bodenwert(anteil)			476.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				16.660,00 €
Gebäudeertragsanteil				5.971,68 €
x Barwertfaktor			18,39	109.819,20 €
+ Bodenwert				476.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				**585.819,20 €**

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

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im 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 Sachwertfaktors[8]. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert (unterstellt)
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

- Garage
- Ausstattungsstandard 4 (von 3-5)
- Kostenkennwert 485 €/m²
- Bruttogrundfläche (BGF) 36 m²

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

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs-	€/m²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	anteil (%)	BGF
Außenwände		1,00				23	201
Dach		0,50	0,50			15	141
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11	103
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	103
Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11	103
Fußböden		0,50	0,50			5	47
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9	85
Heizung		0,50	0,50			9	85
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	56
Kostenkennwert in €/m²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	924
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							924

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	30	20
Alterswertminderung linear in Prozent	%	63	67
ermittelter Kostenkennwert per m² BGF	€/m²	924	485
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2024	Faktor	1,847	1,847
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m² BGF x BPI)	€/m²	1.707	896
Bruttogrundfläche (BGF)	m²	315	36
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m²x BPI)	€	537.705	32.256
Alterswertminderung linear in Euro	€	-338.754	-21.612
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	198.951	10.644
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	198.951	10.644
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	**€**	**209.595**	

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 10.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	476.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	209.595,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	695.595,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltem Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg in seinem Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Einfamilienhäuser

Auswertezeitraum	2023
Bodenwertniveau ca.	400 – 800 €/m²
Sachwertspanne	700.000 €
Sachwertfaktor ca.	0,68

Dieser Sachwertfaktor bezieht sich ausschließlich auf Verkäufe im Jahr 2023. Es ist festzustellen, dass nach einer langen Zeit der Preisanstiege zwischen 2010 – etwa ab Mitte 2022 ein recht abrupter Preisverfall stattfand. Dieser Nachfrage- und Preisrückgang kam durch folgende Einflüsse zustande:

- Hohes Zinsniveau für Hypotheken
- Hohe Energiekosten
- Hohe Inflationsrate
- Hohe Sanierungskosten für technische und energetische Maßnahmen (GEG)
- Hohe Kosten für Handwerker und Baumaterialien
- Allgemeine Marktunsicherheiten auch in Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg

Diese Marktgegebenheiten sind immer Momentaufnahmen und es hat eine Marktberuhigung eingesetzt, so ist das Zinsniveau nicht weiter gestiegen, sondern durch mehrfache Absenkung des EZB-Leitzinses sogar wieder etwas gesunken. Die Inflationsrate ist ebenfalls wieder deutlich gesunken und pendelt sich auf einem durchschnittlichen Niveau ein. Die Energiepreise haben sich deutlich beruhigt und sind wieder auf einem niedrigeren Niveau. Auch die Handwerker haben mehr Kapazitäten. Was bleibt sind die hohen Kosten für die energetischen und technischen Sanierungen.
Das Niveau zum Zeitpunkt einer extremen Niedrigzinsphase und hoher Nachfrage haben wir nicht wieder erreicht, aber ein Abzug vom Sachwert in Höhe von 32% ist aktuell eher unrealistisch, weshalb ich für diese Villa einen Zuschlag zum Sachwertfaktor in Höhe von 0,15 sachverständig anhalte.

Gewählter Sachwertfaktor: 0,68 + 0,15 = 0,83

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
695.595,00 €	x	0,83	=	577.343,85 €

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.

Der Zustand und der Innenausbau des Hauses sind nicht bekannt. An dieser Stelle werden daher nur übliche Renovierungskosten und Kosten für mögliche Kleinreparaturen pauschal berücksichtigt in Höhe von 50,00 €/m² Wohnfläche:

252 m² x 50,00 €/m² = ca. 12.500 €

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

vorläufiger Ertragswert rd.	585.819,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.500,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	573.319,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	577.344,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.500,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	564.844,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Halstenbek Blatt 77, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

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

565.000,00 €

(in Worten: fünfhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 05.03.2025 tk/kk

Von der Industrie- und Handelskammer zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Torsten Kühl Uetersen
(1)

1.  Ansicht v. Hartkirchener Ch.

2.  Ansicht von Feldstraße

3.  Garten, Weg zum Haus

4.  Westansicht

5.  Dito - nah

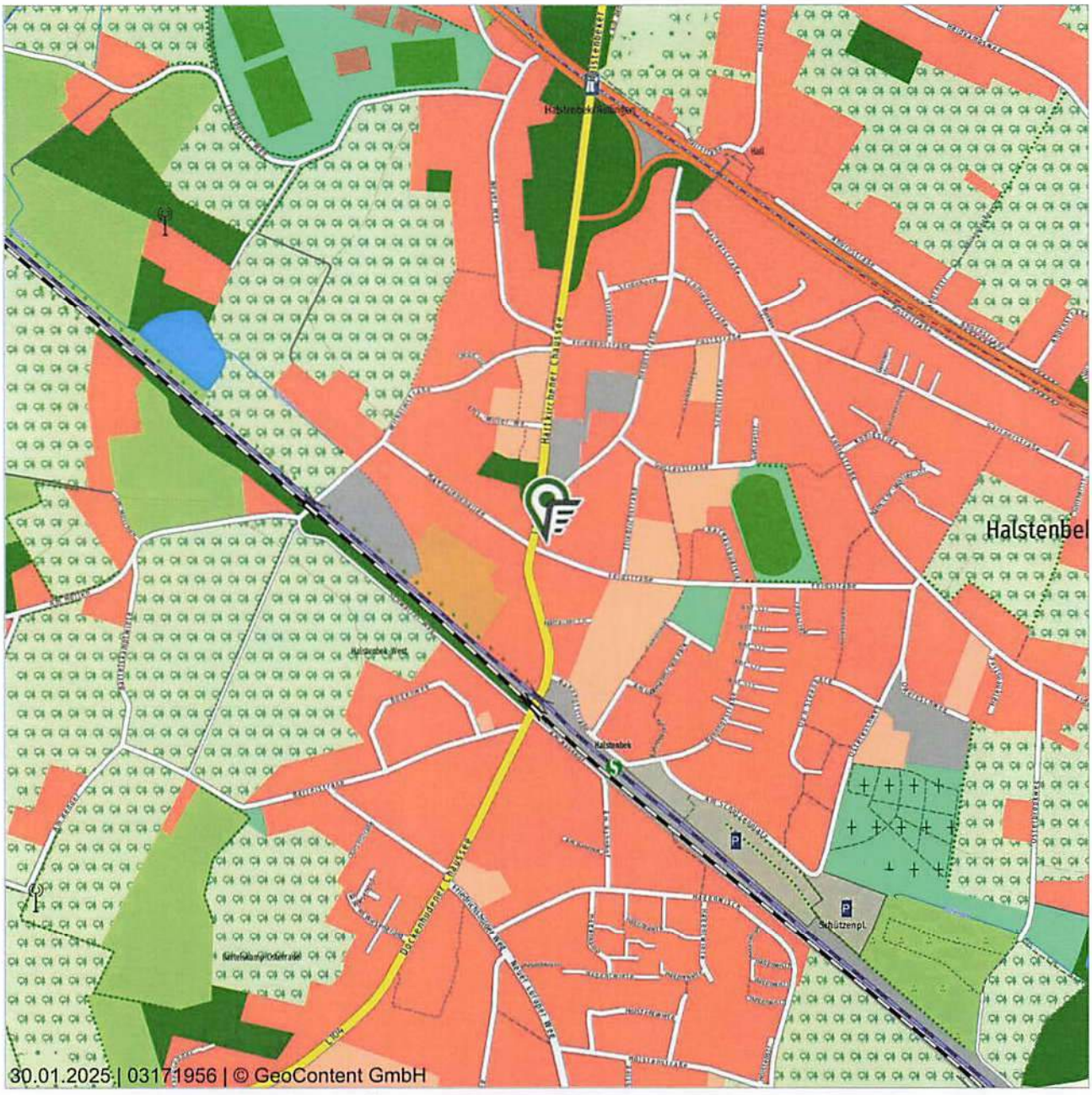
6.  Teilansicht mit Garage

7.  Garage und Vorbau

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25469 Halstenbek , Holst, Feldstr. 1 a

geoport



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

0 1.000 m

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

Datenquelle
Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03171956 vom 30.01.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

33

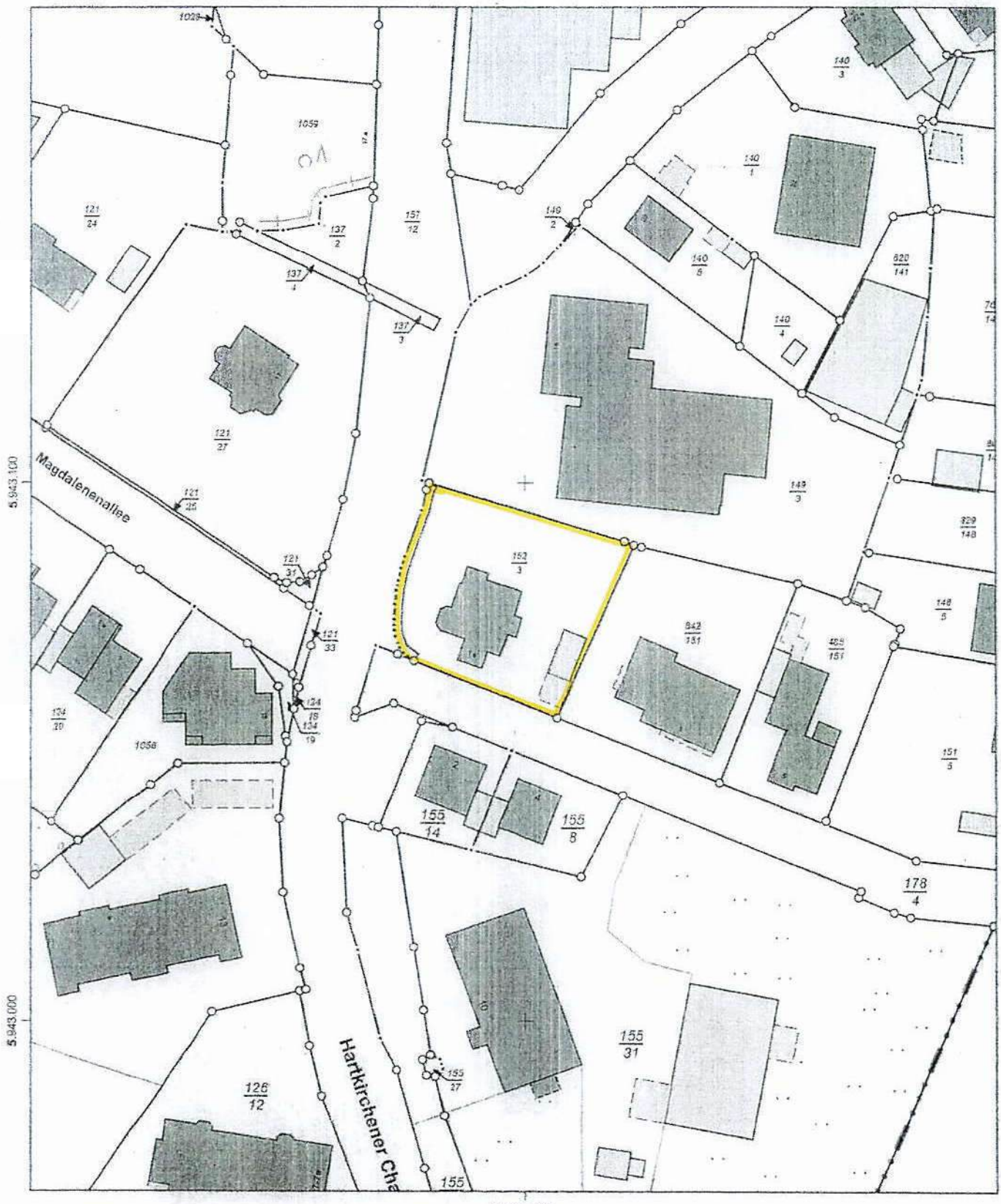
Erstellt am 19.06.2024

Flurstück: 152/3
Flur: 3
Gemarkung: Halstenbek

Gemeinde: Halstenbek
Kreis: Pinneberg

E-Mail: Poststelle-

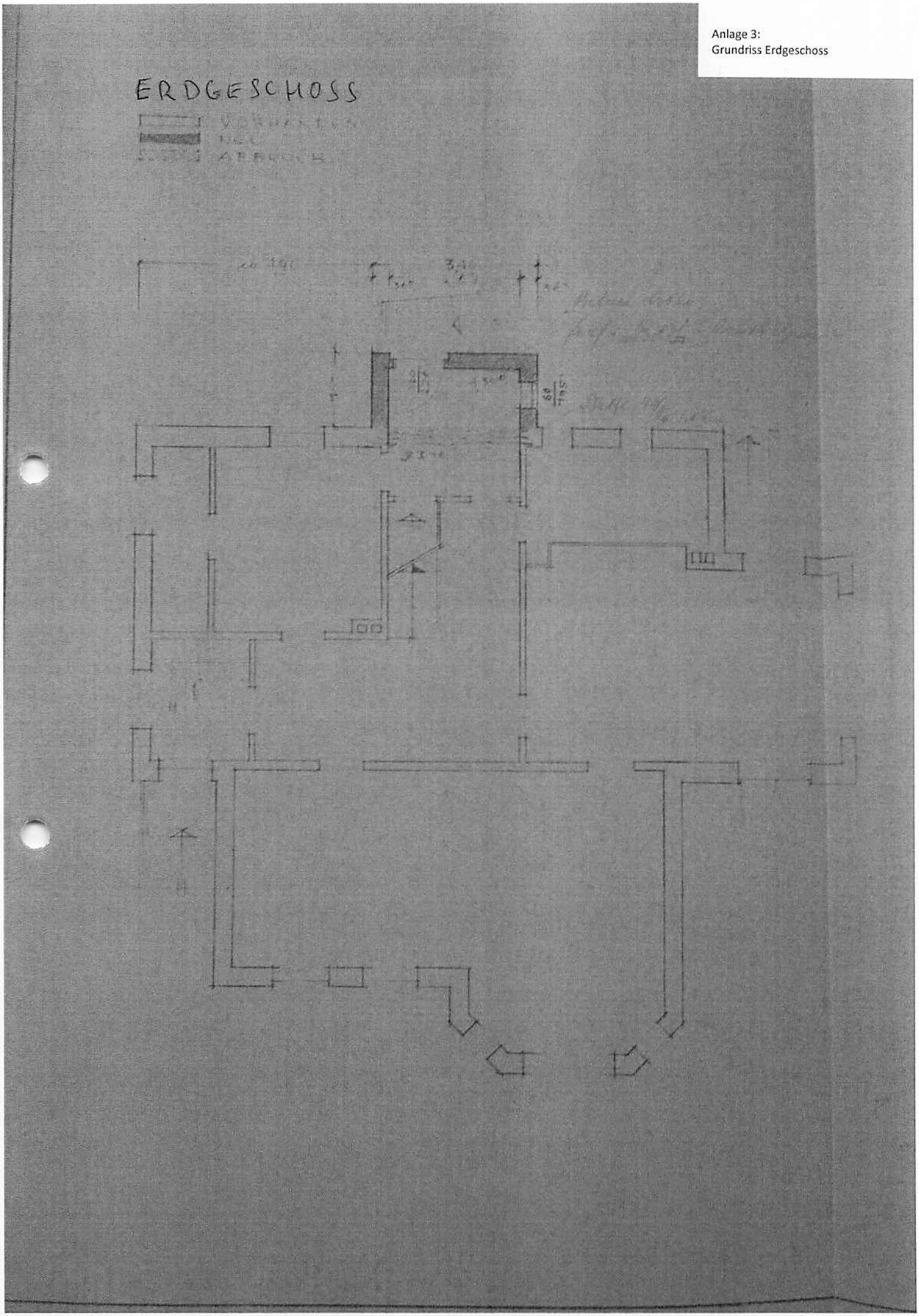
Anlage 2:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)



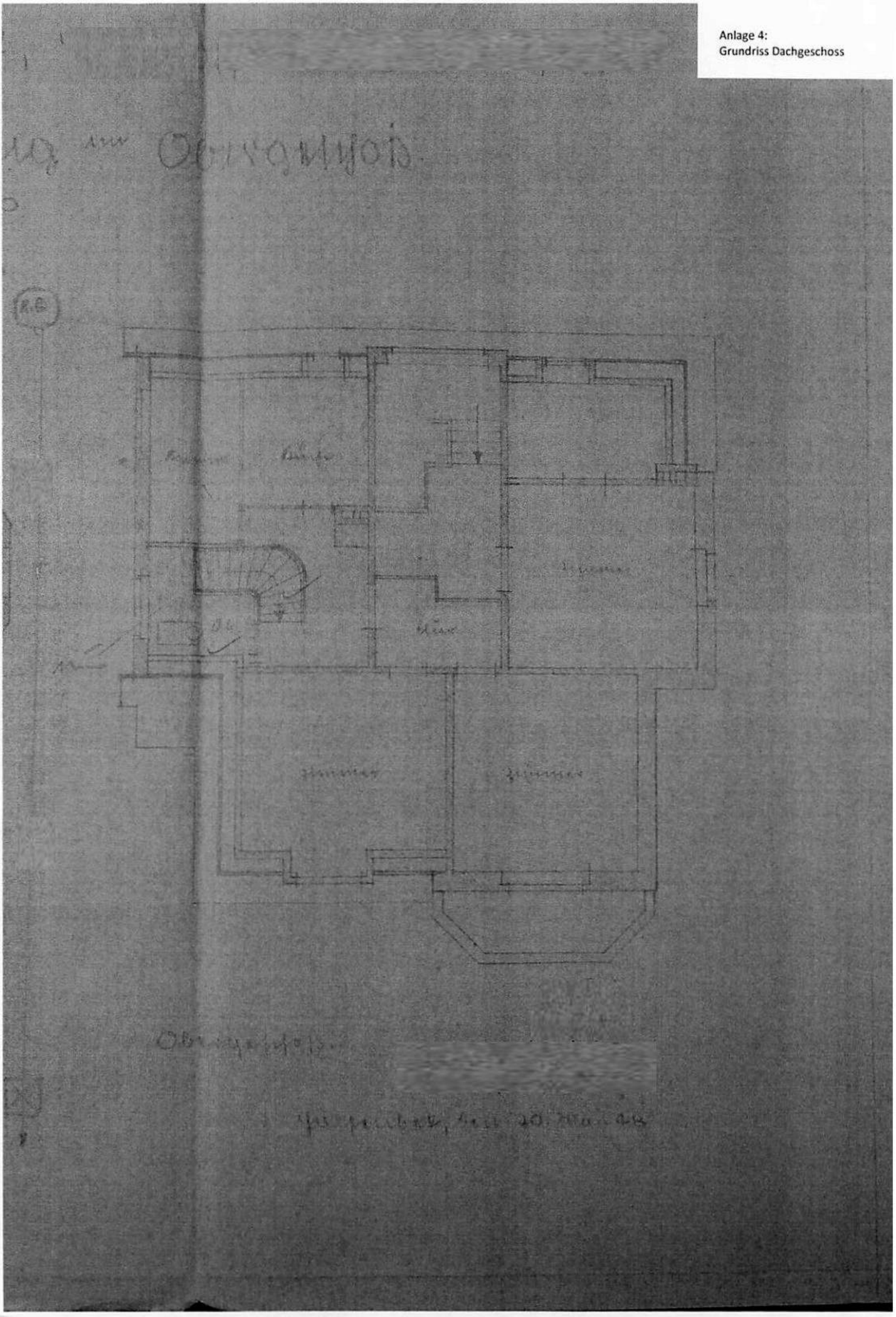
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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).

Anlage 3:
Grundriss Erdgeschoss



Anlage 4:
Grundriss Dachgeschoss



CityBasics

25469 Halstenbek , Holst, Feldstr. 1 a

geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	318.326 (17.961)
Fläche	664,00 km²
Bevölkerungsdichte	479 EW/km²
PLZ-Bereich	25469
Gemeindeschlüssel	01056018

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

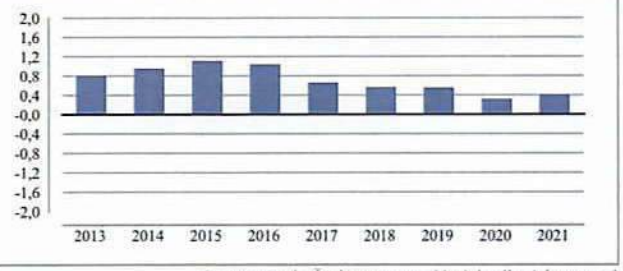
BIP (1)	9.241.475 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	112.400

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



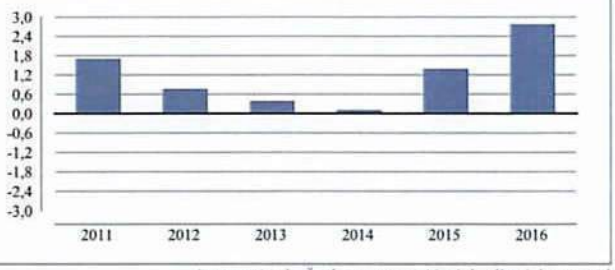
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



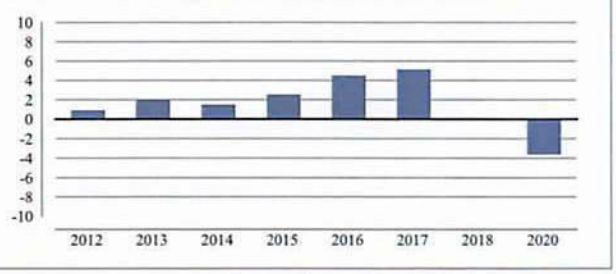
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03171956 vom 30.01.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025