



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](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://www.torsten-kuehl.de)

USt.-IdNr. DE225200394

# WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
für das Sondereigentum Nr. 53  
Tiefgaragenstellplatz  
Elmshorner Straße 21, 25421 Pinneberg



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 14/24
Ortstermin	08.08.2024
Bewertungsstichtag	08.08.2024
Erstellungstag	16.09.2024
Verkehrswert	9.000,00 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 .....	9
9.3. Baulasten .....	9
9.4. Denkmalschutz.....	10
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen .....	10
9.6. Altlasten/Altstandort .....	10
10. Lagemerkmale.....	11
10.1. Großräumige Lage.....	11
10.2. Kleinräumige Lage.....	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen .....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	13
12.1. 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.....	17
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete) .....	17
15.2. Liegenschaftszinssatz .....	17
15.3. Barwertfaktor.....	18
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV .....	18
15.5. Ertragswertberechnung .....	19
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren .....	20
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
17. Verkehrswert (Marktwert).....	21

Fotos

22-25

### 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 Tiefgarage
4. Grundriss Tiefgaragenstellplatz (Nr. 53 rot markiert)
5. Wirtschaftsplan 2024 (2 Seiten)
6. City Basics Pinneberg

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	25
Anzahl der Fotos	11

## 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 09.07.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Teileigentum-Grundbuch von Pinneberg Blatt 7374 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Teileigentum zu ermitteln.

Zu bewerten ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 53 in einer Gemeinschaftstiefgarage der Wohnanlage „IDUNA-Zentrum“. Die Zufahrt erfolgt von der Elmshorner Straße und die Ausfahrt über die Prisdorfer Straße.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld	
Eigentümer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	11.07.2024	
Auftragseingang	15.07.2024	
Besuchsankündigung	26.07.2024	für 08.08.2024
Ortstermin	08.08.2024	
Besichtigungsdatum	08.08.2024	
Bewertungsstichtag	08.08.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt 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 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.

## 8. Privatrechtliche Gegebenheiten

### 8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Pinneberg			Blatt	7374
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>	
1		0,3/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Pinneberg	019	201/9	Gebäude- und Freifläche, Elmshorner Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23	13.518	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. TG 53 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz).					

Erste Abteilung  
Eigentümer

Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung<sup>1</sup>  
Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Pinneberg; gemäß Bewilligung vom 11.02.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 03.03.1981 in Blatt 0638 und bei Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern hierher übertragen am 11.05.1981.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsleitungsrecht) für Stadtwerke Pinneberg GmbH, Pinneberg, gemäß Bewilligung vom 11.02.1981; Gleichrang Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 03.03.1981 in Blatt 0638 und bei Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern hierher übertragen am 11.05.1981.

Übertragen auf Stadtwerke Pinneberg GmbH, Pinneberg; eingetragen am 04.07.2007.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostations- und Stromkabelrecht sowie Beleuchtungsmast- und Beleuchtungskabelrecht) für Stadt Pinneberg; gemäß Bewilligung vom 11.02.1981; Gleichrang Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 03.03.1981 in Blatt 0638 und bei Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern hierher übertragen am 11.05.1981.

Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.06.2005.

Lfd. Nr. 4 zu BV 1

Auflassungsvormerkung für (Name ist dem AG bekannt); gemäß Bewilligung vom 27.04.2010 (Notar Glaubach in Uetersen, UR-Nr. 160/10); eingetragen am 29.04.2010.

Lfd. Nr. 5 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 14/24); eingetragen am 19.06.2024.

<sup>1</sup> Lasten und Beschränkungen

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

Dritte Abteilung<sup>2</sup>  
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) liegt mir vor. Hierin ist das Teileigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 0,30/1.000 je Stellplatz in der Tiefgaragenanlage, im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet.

Jedem Teileigentümer steht die alleinige und ausschließliche Benutzung des Stellplatzes bzw. der Stellplätze zu, der/die im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer seines Teileigentums bezeichnet und ausgewiesen ist/sind.

Die Kosten der Reinigung, der Instandhaltung und Instandsetzung der genannten PKW-Stellplätze hat jeder nutzungsberechtigte Teileigentümer für den ihm zugewiesenen Stellplatz allein zu tragen.

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 23.02.1981 erteilt.

## 8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Mieterverwaltung

Keine

Instandhaltungsrücklage

728.663,60 € gesamt (Stand der letzten Abrechnung v. 31.12.2022)

Verwaltergebühr

0,00 €

Hausgeld

30,00 € mtl. Der Wirtschaftsplan 2024 liegt als Anlage bei.

Sonderumlagen

Derzeit keine (gem. Auskunft der WEG-Verwaltung)

Protokolle und Beschlüsse

Die Protokolle und Beschlüsse der letzten 3 Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert des Tiefgaragenstellplatzes beeinflussen würden.

<sup>2</sup> Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

## 8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer                      Eigennutzung

## 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: Gemischte Baufläche  B-Plan Nr. 066 der Stadt Pinneberg, rechtskräftig seit 24.07.1992 Wesentliche Festsetzung: <ul style="list-style-type: none"><li>• MK-Gebiet (Kerngebiet) - Fläche „D“ - Gebiet zwischen der Prisdorfer Straße, Elmshorner Straße, Hochstraße und westlicher Grenze des Flurstückes 201/9</li><li>• Baugrenzen</li></ul> Angaben gemäß Online-Einsicht in das Geoportal des Kreises Pinneberg vom 16.08.2024.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

### 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Pinneberg, , vom 30.08.2024, sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.
----------------	---

### 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 der Stadt Pinneberg vom 26.07.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Pinneberg 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 12.08.2024) 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 - Ablagerungen - 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 19.07.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg für das Grundstück - Elmshorner Straße 21, 25421 Pinneberg, Gemarkung Pinneberg, Flur 019, Flurstück 201/9 - gestellt. Am 29.07.2024 teilte der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Team Bodenschutz und Grundwasser, schriftlich mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Informationen auf einen Altstandort <sup>3</sup> vorliegen. Das Grundstück wird nach einer systematischen Karten- und Bauaktenauswertung/historischen Erkundung und einer anschließenden bodenschutzrechtlichen Klassifizierung derzeit mit der Begründung:  „Auf dem ca. 13.500 m <sup>2</sup> großen Grundstück war zwischen 1918 und 1967 eine Holzverarbeitungsfabrik mit 340 m <sup>2</sup> Schmiede- und Schlossereiwerkstatt, 290 m <sup>2</sup> Stellmacherei, Trafostation und mehreren Holzlagern ansässig. Ab 1950 war auch eine Betriebstankstelle mit einem unterirdischen 3 m <sup>3</sup> Tank in Betrieb. Zwischen 1951 und max. 1967 wurde auch Fahrzeugbau betrieben. Die für 1935 erfasste Steindruckerei ist nicht nachweisbar und aufgrund der zeitgleichen Nutzung durch die Holzverarbeitungsfabrik in altlastrelevantem Betriebsmaßstab unwahrscheinlich. Die gesamte Bebauung wurde 1968 abgebrochen und das Grundstück mit mehreren Hochhäusern mit Tiefgarage

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

und Ladenpassage bebaut. Nachweise zum Abbruch, evtl. Analysen und ggf. erfolgter Entsorgung liegen nicht vor.

Die weiteren erfassten Nutzungen durch einen Baustoffhandel, einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, ein Abfuhrgeschäft, und einen Güternah- und Fernverkehr sind daher in altlastrelevantem Betriebsmaßstab auf dem Grundstück auszuschließen.

als **verdachtsentkräftete Fläche – Altstandort** – im **Boden- und Altlastenarchiv A2<sup>4</sup>** geführt.

## 10. Lagemerkmale

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

### 10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein	
Kreis	Pinneberg	
Ort und Einwohner	Pinneberg, rd. 46.509 Einwohner (Stand 31.08.2023 - lt. Stadt Pinneberg)	
Ortsbeschreibung	Pinneberg ist Kreisstadt des Landkreises Pinneberg und liegt im Süden von Schleswig-Holstein, nordwestlich vor Hamburg. Pinneberg besteht aus den Ortsteilen Zentrum, Quellental, Thesdorf, Eggerstedt, Pinnebergerdorf (auch als Pinneberg-Nord oder Ratsberg bezeichnet) und Waldenau-Datum.  Durch Pinneberg fließt die Mühlenau, die in die Pinnau mündet. Die Pinnau mündet in die Elbe. Das Landschaftsbild ist durch viele Baumschulen im Umkreis und die Pinnauniederungen geprägt. Die gute Infrastruktur und die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg machen die Stadt als Wohnregion und für Gewerbeansiedlungen attraktiv.	
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Pinneberg-Mitte zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 3 km entfernt. Landstraßenanbindung Richtung Elmshorn, Wedel, Schenefeld, Schnelsen, Rellingen und Uetersen. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland/Kiel/Flensburg.	
Entfernungen mit KFZ <sup>5</sup>	Rellingen	3,5 km
	Uetersen	10 km
	Schenefeld	11 km
	Wedel	14 km
	Elmshorn	15 km
	HH-HBf./Flughafen	22 km
	Kiel	95 km
ÖPNV	In Pinneberg Bahnhof mit S-Bahn und Fernzugesanbindung ca. 1,8 km entfernt. Pinneberg ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV <sup>6</sup> ) angeschlossen, weiter wird er von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren.  Bushaltestellen der Linien 185, 285, 594 und 6663 befinden sich direkt vor der Haustür bzw. sind in 2 Minuten erreichbar.	

<sup>4</sup> Kategorie A2 bedeutet, dass bei den derzeitigen Gegebenheiten kein Gefahrentatbestand vorliegt, bei Änderung bewertungsrelevanter Parameter (z.B. bei Neubebauung) jedoch eine andere Bewertungssituation entstehen kann.

<sup>5</sup> Entfernungsangaben gemäß Google Maps

<sup>6</sup> HVV im Internet unter hvv.de

**Wirtschaft** Pinneberg ist eine Hamburger Vorstadt in der Metropolregion Hamburg, die zentral über ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot verfügt. Als Arbeitgeber sind in Pinneberg außer den Bereichen Dienstleistungen, Handel und Handwerk viele Klein- und Mittelständische Firmen vorhanden. Pinneberg verfügt über 4 Gewerbegebiete in denen sich Produktions-, Logistik- und Handelsbetriebe angesiedelt haben. Weiter ist der Kreis Pinneberg als eines der weltweit größten zusammenhängenden Baumschulgebiete bekannt.

## 10.2. Kleinräumige Lage

**Innerörtlich** Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Hochstraße, Teilstück der L 106 und Brücke über die Pinnau (Hans-Herman-Kath-Brücke) sowie der Elmshorner Straße, Teilstück der L 76

**Schulen** Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort in näherer Umgebung vorhanden (z.B. mehrere Grundschulen, Grund- und Regionalschule bzw. Grund- und Gemeinschaftsschule, 2 Gymnasien), Kreisberufsschule

**Versorgung** Vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe umliegend und in naher Umgebung, u.a. SB-Märkte und Fastfood-Restaurant, Fußgängerzone mit großem Angebot ca. 500 m entfernt

**Freizeit** Durch seine unmittelbare Nähe zu Hamburg ist Pinneberg kulturell nach Hamburg hin orientiert und eher eine Pendlerstadt, jedoch auch hier Veranstaltungen mit unterschiedlichem Charakter. Weiter stehen das Stadtmuseum, das Samlandmuseum, das Deutsche Baumschulmuseum und das Museum für Rot-Kreuz-Geschichte zur Besichtigung. Mehrere Sportvereine mit umfangreichen Sparten vorhanden. In der Stadt ist der größte norddeutsche Amateur-Musicalverein, die Musical Company Pinneberg, ansässig. Eine Wasserski- und Wakeboard-Arena mit frei zugänglichem großem Beachclub sowie in direkter Nachbarschaft hierzu das befindliche Pinneberger Hallenbad mit einem Edelstahl-Außenbecken runden das Angebot ab.

**Naherholung** Pinneberger Fahlt (Stadtwald), Pinnauwiesen mit Rad- und Wanderwegen, etwas weiter entfernt der Forst Klövensteen, die Holmer Sandberge und die Elbe

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

**Gestalt und Form** Eckgrundstück Hochstraße/Elmshorner Straße. Unregelmäßige Form Straßenfront Hochstraße ca. 105 m, Elmshorner Straße ca. 120 m Auf dem Grundstück stehen mehrere Blöcke mit unterschiedlichen Geschosshöhen, die in einem einheitlichen Erscheinungsbild hergestellt wurden. Die Tiefgarage befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich.

**Erschließung** Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt von der Elmshorner Straße, von dort aus gesehen am rechten Grundstücksrand über eine asphaltierte Zufahrt. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt über eine lange Rampe zur Prisdorfer Straße zwischen den Häusern 11 und 15.

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Der Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 53 ist Richtung Ausfahrt der fünftletzte Platz auf der rechten Seite.	
Baujahr/Baugenehmigungen	1970	Baujahr
	23.02.1981	Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG
	17.03.1981	Teilungserklärung - Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

### 12.1. 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.
Bauweise	Beton
Abfahrt	Betoniert und überdacht in einer Betonkonstruktion
Zufahrt	Elektrisches Gliedertor
Durchfahrtshöhe	1,90 m
Fußboden	Beton
Decke	Stahlbeton

## 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnanlage mit der Tiefgarage gehört zum sogenannten „IDUNA-Zentrum“, welches ca. 1970 als Gebäudeensemble mit verschiedenen Gebäuden und unterschiedlichen Höhen hergestellt wurde. Zu dem Komplex gehört eine Tiefgarage. Die Anlage macht einen überwiegend gepflegten Eindruck.
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 liegt im nördlichen Stadtteilbereich mit durchschnittlicher Lagequalität an der Kreuzung der viel befahrenen Straßen Elmshorner Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Hochstraße. Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnhäuser, aber auch Geschossbauten. Fußläufig gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt mit Fußgängerzone. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Eine Nutzung des Tiefgaragenstellplatzes aus dem Umfeld der Wohnanlage wäre denkbar. Der Stellplatz ist frei lieferbar und nicht vermietet.

## 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

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

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Tiefgaragenstellplätze können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Verkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Dies ist hier nicht der Fall, so dass eine Bewertung im Ertragswertverfahren erfolgt.

### 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

Tiefgaragen werden in der Regel in einem Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern mit Wohn- und Gewerbeeinheiten hergestellt. Demnach befinden sie sich auf Grundstücken der Geschossbebauung, weshalb der Bodenrichtwert für diese Nutzung angehalten wird.

**Merkmale des Richtwertgrundstücks**

Lage und Wert	
Gemeinde	Pinneberg
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonennamenname	Zone 2
Bodenrichtwertnummer	5600149
Bodenrichtwert	500 Euro/m <sup>2</sup>
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	0,8

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>		500,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	08.08.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	Mehrfam.häuser	TG Stellplatz in MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>500,00 €</b>	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt	1,00	13.518	6.759.000,00 €	
<b>Bodenwertanteil TG 53</b>	<b>0,3</b>	<b>1.000</b>	<b>2.027,70 €</b>	

## 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.

Die Gesamtnutzungsdauer von Tiefgaragen ist die gleiche wie die der Mehrfamilienhäuser und richtet sich nach der Bauweise und deren Qualität, sie beträgt i.d.R. 70 Jahre +/- 10 Jahre.

Die Wohnanlage mit der Tiefgarage ist 54 Jahre alt und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer rd.: 25 Jahre

## 15. Ertragswertverfahren

### 15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Für Tiefgaragen-Stellplätze existiert kein Mietenspiegel in Pinneberg. Eine Stellplatzmiete von 50,00 €/mtl. wird für dieses Objekt aufgrund des Ausbau- und Erhaltungszustandes als marktgerecht angesehen und für die Berechnung angehalten.

### 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 Auswertzeitraums 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
Wohnungseigentum	2,8	+/- 1,0	125

Für den Tiefgaragenstellplatz wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum 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	25
Barwertfaktor	<b>17,81</b>

### 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)<sup>7</sup>.

**Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Tiefgaragenstellplatz)**

Verwaltungskosten	45 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten	102 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

**15.5. Ertragswertberechnung**

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m <sup>2</sup>	Nettomiete €/m <sup>2</sup>	gesamt €/mtl.	
TG-Stellplatz Nr. 53	pauschal		50,00	
			50,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				600,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten TG-Stellpl	102,00 €	Stück	102,00 €	
Verwaltungskosten TG-Stellpl	45,00 €	Stück	45,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		12,00 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			26,50%	159,00 €
vorläufiger Jahresreinertrag				441,00 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				441,00 €
Liegenschaftzinssatz		2,8 %		
Bodenwert(anteil)			2.028,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				56,78 €
Gebäudeertragsanteil				384,22 €
x Barwertfaktor			17,81	6.842,96 €
+ Bodenwert				2.028,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>8.870,96 €</b>

<sup>7</sup> 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 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

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

Kosten sind für diesen Tiefgaragen-Stellplatz nicht zu berücksichtigen.

## 17. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Teileigentum Nr. 53, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Pinneberg Blatt 7374, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

Der Ertragswert wurde ermittelt zu: 8.870,96 €

Den Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 53 schätze ich im Ertragswertverfahren in Höhe des Ertragswertes - gerundet auf volle 1 Tsd. € - zu: 9.000,00 €

(in Worten: neuntausend Euro)

  
.....  
Torsten Kühl

Uetersen, 16.09.2024 tk/st





1.

Zufahrt von Elmshorner Straße



2.

Zufahrt Tiefgarage



3.

Tiefgarageneinfahrt

4.



Tor Einfahrt

5.



Tiefgarage

6.



TG-Stellplatz Nr. 53



7.

Tor Ausfahrt



8.

Tor von außen



9.

Ausfahrt



10.

Dito



11.

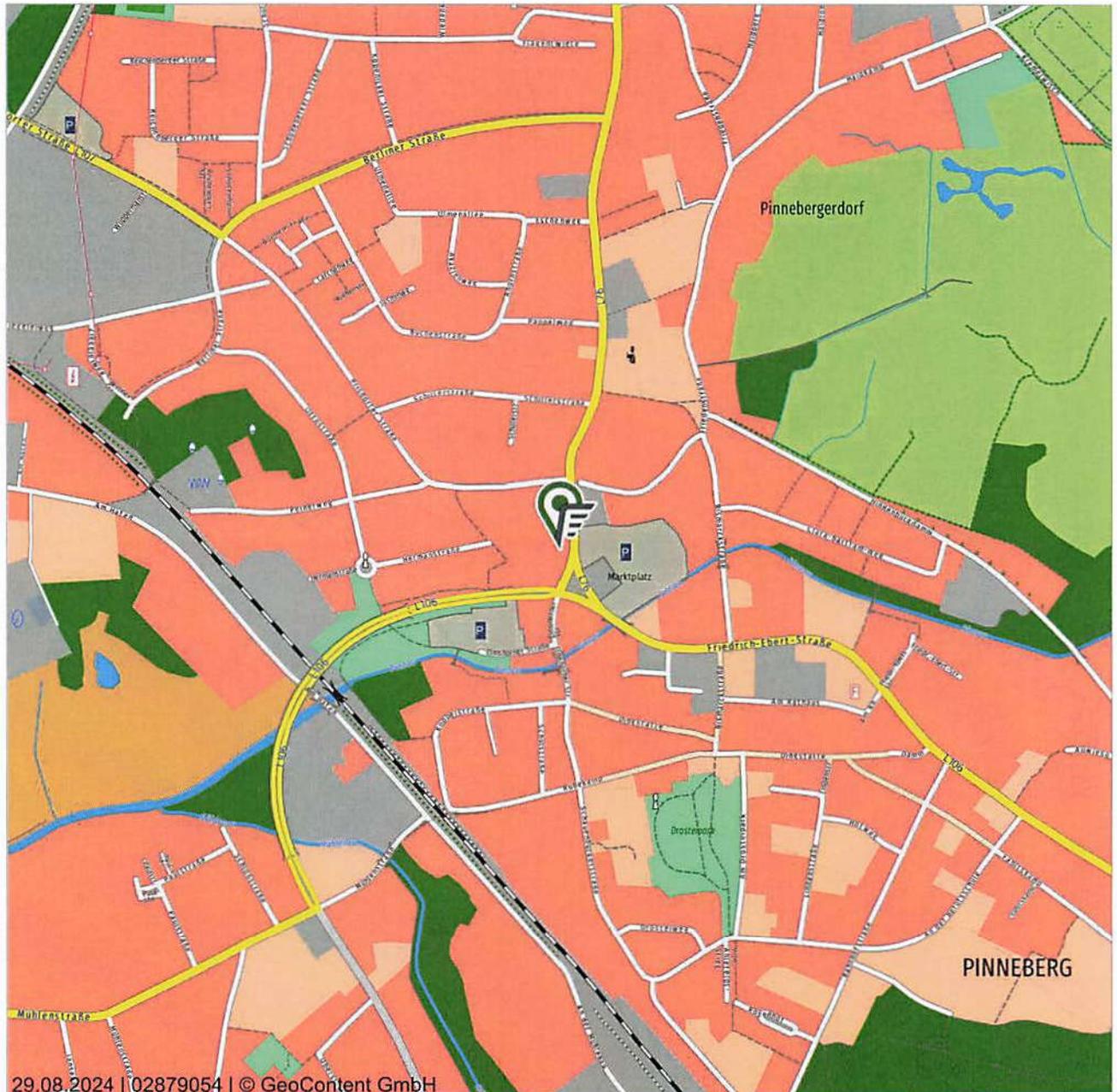
Ausfahrt Prisdorfer Straße

# Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25421 Pinneberg, Elmshorner Str. 21



geoport



29.08.2024 | 02879054 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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: 2024

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 24.06.2024

Flurstück: 201/9  
Flur: 19  
Gemarkung: Pinneberg

Gemeinde: Pinneberg  
Kreis: Pinneberg

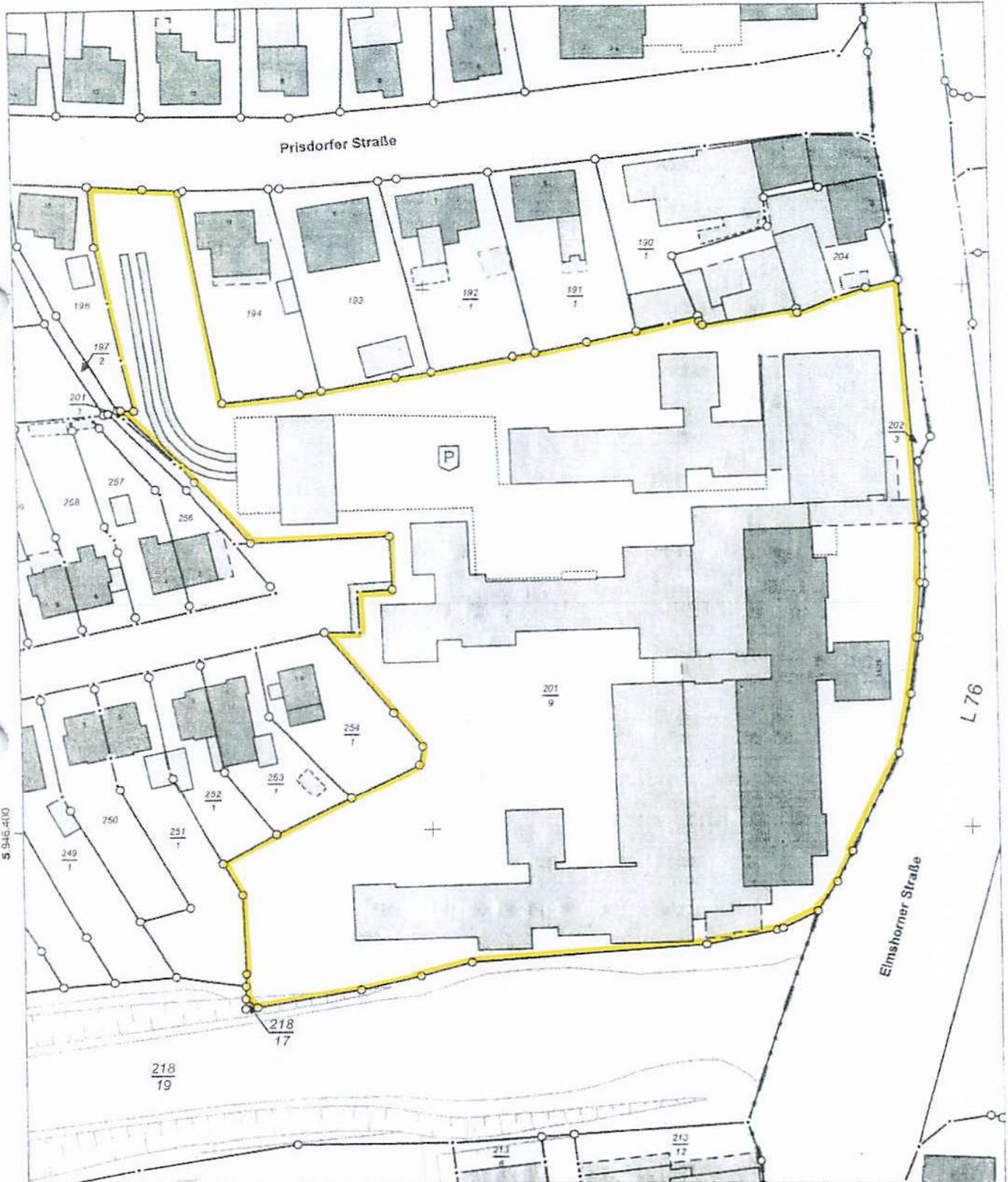
E-Mail: Poststelle-

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1 : 1.000)



32.552.300

Maßstab: 1:1000



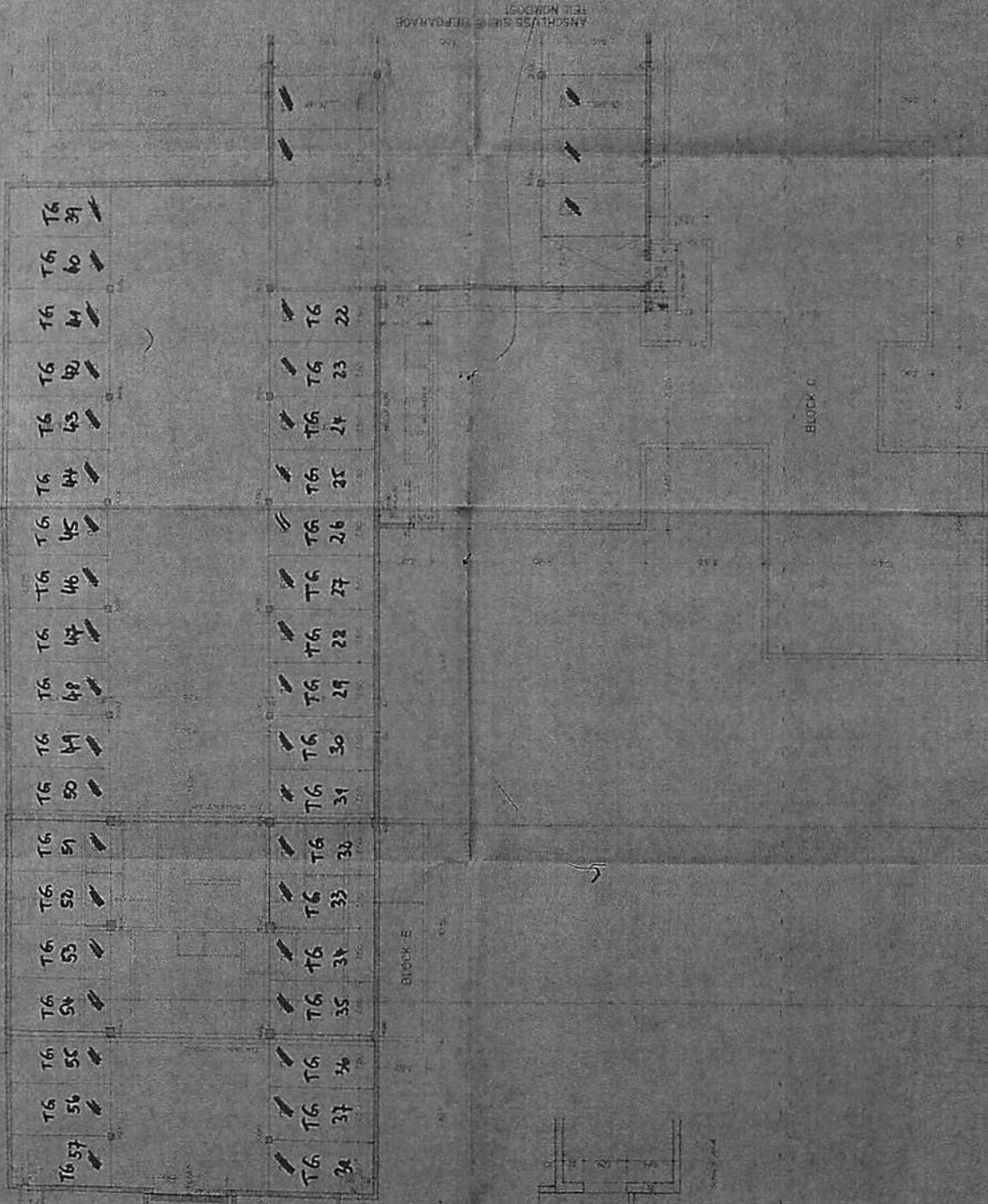
Meter

32.552.400

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 Tiefgarage



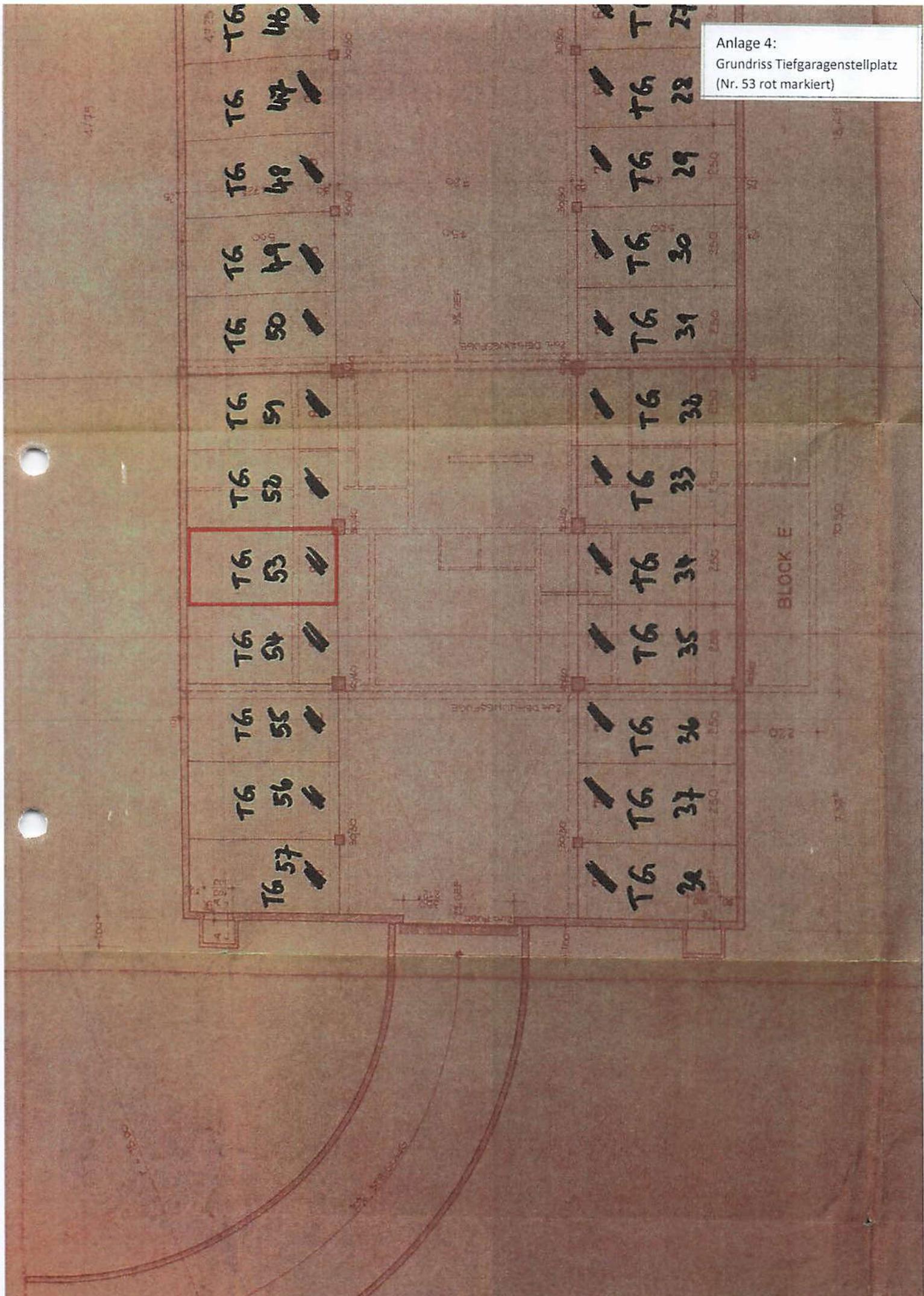
FAHRT  
SCHRITTSTRECKE

BLOCK E

BLOCK C

ANSICHT DER TIEFGARAGE  
VON NORDEN

Anlage 4:  
Grundriss Tiefgaragenstellplatz  
(Nr. 53 rot markiert)



Unser Zeichen 2040.2943  
VE-Nr.: 2040/99/553

Hamburg  
09.11.2023

**Elmshorner Straße Tiefgar., Pinneberg**  
**Wirtschaftsplan 01.01.2024 - 31.12.2024**

nachfolgend geben wir Ihnen den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für Ihr Sondereigentum bekannt.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Beträge:

	Gesamt	Ihr Anteil
Geplante umlagefähige Kosten:	904.750,00 EUR	197,14 EUR
Geplante nicht umlagefähige Kosten:	266.012,88 EUR	95,65 EUR
Summe geplante Kosten:	1.170.762,88 EUR	292,79 EUR
Geplante Rücklagenbildung:	200.000,00 EUR	60,04 EUR
Geplante Erträge:	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Jahressumme:</b>	<b>1.370.762,88 EUR</b>	<b>352,83 EUR</b>
<b>Hausgeld monatlich (gerundet):</b>		<b>30,00 EUR</b>

Nach Rundung des Hausgeldes auf volle ein Euro ergibt sich ein Betrag in Höhe von 30,00 EUR.

Gegenüber Ihrem bisherigen Hausgeld von monatlich 25,00 EUR ergibt sich somit eine Erhöhung um 5,00 EUR.

**Einzelnachweis der Anteilsberechnung zum Einzelwirtschaftsplan für Ihre Sondereigentumseinheit:**

Elmshorner Straße Tiefgar., 25421 Pinneberg

Lage:

Verwaltungseinheit:

2040/99/553

Zeitraum:

01.01.2024 - 31.12.2024

Alle Beträge in:

EUR

Kosten- / Ertragsart	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Kostenverteilung		Ihr Anteil
			Gesamt	Einzel	
Niederschlagswasser	6.200,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Wasser/Warmwasser/Heizung	450.000,00	Verbrauchsschätzung			0,00
Aufzugsanlagen	32.000,00	Wohnfläche	12001,35	0,00	0,00
Gebäudeversicherung	164.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Haftpflichtversicherung	3.500,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Glasbruchversicherung	12.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Kosten der Gartenpflege	7.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Allgemeinstrom	18.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Stromkosten Garage	6.300,00	Miteigentumsanteile	31,50	0,30	60,00
Strassenreinigung	600,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Müllbeseitigung	56.000,00	Wohnfläche	14229,75	0,00	0,00
Kabelfernsehen	16.400,00	Objektausschluss	205,00		
Reinigung Wohntrakte	32.000,00	Wohnfläche	12463,98	0,00	0,00
Gebäudereinigung Praxen	1.200,00	Objektausschluss	470,17		
Gebäudereinigung Gewerbe	13.000,00	Objektausschluss	1975,69		
Reinigung Garage	4.000,00	Miteigentumsanteile	31,50	0,30	38,10
Ungezieferbekämpfung	3.900,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Winterdienst	9.300,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Wartungen Pumpen/RWM//Lüftung/Spielpl	7.500,00	Wohnfläche	12914,98	0,00	0,00
Wartung Pumpen Gewerbe Ld.220	250,00	Objektausschluss	451,00		
Garagenwartung Entrauchungsanlage	6.500,00	Miteigentumsanteile	31,50	0,30	61,90
Garagenwartung Tor/Lüftung	2.100,00	Miteigentumsanteile	31,50	0,30	20,00
Kst. Stellpl. Tel. Entrauchung	1.800,00	Miteigentumsanteile	31,50	0,30	17,14
Hauswart-Personalkosten	51.200,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
<b>Kosten umlagefähig</b>	<b>904.750,00</b>				<b>197,14</b>
Hauswart nicht umlagefähig	8.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Rechtskosten	5.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Erhaltungsmaßnahmen	160.000,00	Miteigentumsanteile	999,40	0,30	48,03
Erhaltungsmaßnahmen Fahrstuhl	25.000,00	Wohnfläche	12001,35	0,00	0,00
Garagenkosten	5.000,00	Miteigentumsanteile	31,50	0,30	47,62
Sonstige Aufwendungen	5.000,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Haftpflichtvers.Beirat	200,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Kontoführungsgebühren	750,00	Wohnfläche	14909,84	0,00	0,00
Verwaltervergütung	57.062,88	Einheit	222,00	0,00	0,00
<b>Kosten nicht umlagefähig</b>	<b>266.012,88</b>				<b>95,65</b>
<b>Summe Kosten</b>	<b>1.170.762,88</b>				<b>292,79</b>
Rücklagenzuführung	200.000,00	Miteigentumsanteile	999,40	0,30	60,04
<b>Beiträge Rücklagen</b>	<b>200.000,00</b>				<b>60,04</b>
<b>Summe Erträge</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>Summe jährlich</b>	<b>1.370.762,88</b>				<b>352,83</b>
<b>Summe monatlich</b>	<b>114.230,24</b>				<b>29,40</b>

## CityBasics

25421 Pinneberg, Elmshorner Str. 21



geoport

## Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	318.326 (43.603)
Fläche	664,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	479 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	25421
Gemeindeschlüssel	01056039

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

## Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

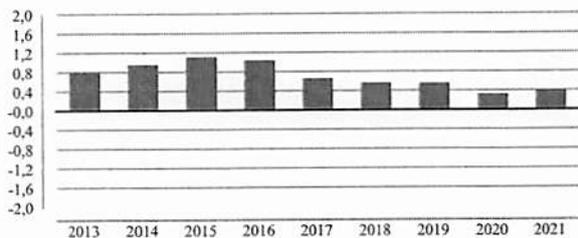
Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

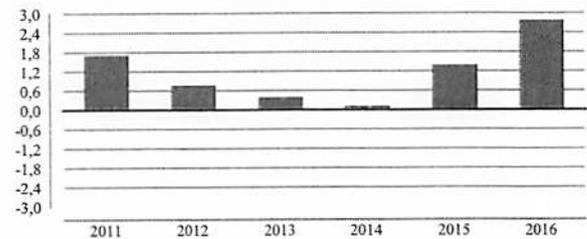
© OpenStreetMap - Mitwirkende

## Einwohnerzahl\*



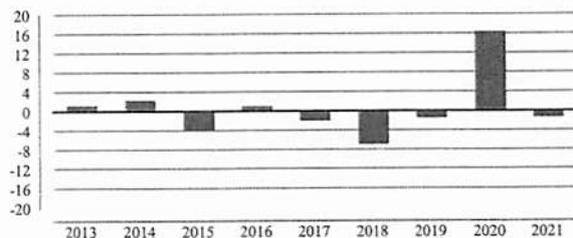
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

## Erwerbstätige\*



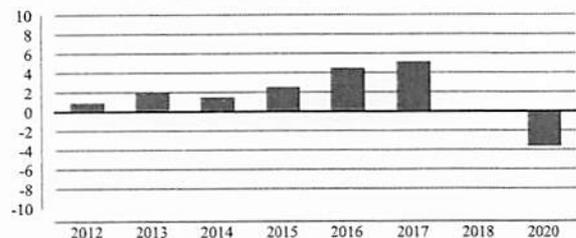
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

## 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: 2024