



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 · 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Sondereigentum Nr. H 423
Hobbyraum im Kellergeschoss Block F, Haus 2
Ellerbeker Weg 115, 25462 Rellingen



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 17/22
Ortstermin	26.04.2023
Bewertungstichtag	26.04.2023
Erstellungstag	05.05.2023
Verkehrswert	10.000,00 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.....	7
8.3. Verwaltung.....	8
8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten	9
9.4. Denkmalschutz.....	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
10. Lagemerkmale.....	11
10.1. Großräumige Lage.....	11
10.2. Kleinräumige Lage.....	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
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	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.....	19
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
17. Verkehrswert (Marktwert).....	20

Fotos

21-24

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 Kellergeschoss – Teileigentum H 423 rot markiert
4. Wirtschaftsplan 2023 (2 Seiten)
5. City Basics Rellingen

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	24
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 09.03.2023 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Teileigentums-Grundbuch von Rellingen Blatt 1237 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Teileigentum zu ermitteln.

Zu bewerten ist ein Raum im Kellergeschoss mit einer Größe von ca. 22 m². Die Fläche bietet sich zur Nutzung als Hobbyraum oder als Lagerfläche an, er hat Tagesbelichtung über ein kleines Fenster und ist beheizbar.

Das Gemeinschaftseigentum ist gepflegt und wird laufend instandgehalten.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld	
Eigentümer	Name ist dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	23.03.2023	
Auftragseingang	27.03.2023	
1. Besuchsankündigung	11.04.2023	für 26.04.2023
Besichtigungsdatum	26.04.2023	
Bewertungstichtag	26.04.2023	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter	
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung und Innenbesichtigung des Treppenhauses und des Kellerflurs. Ein Blick in den Raum erfolgte durch das Kellerfenster.	

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 Abschlüsse 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	Teileigentumsgrundbuch von	Rellingen			Blatt	1237
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	
1		7/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Rellingen	1	23/2	Gebäude- und Freifläche, Ellerbeker Weg 105, 107, 109, 111, 113, 115	7.273	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit H 423 bezeichneten Teileinheit (Hobbyraum im Block F Haus 2). Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Rellingen Blatt 1191 bis 1272); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					

Erste Abteilung

Eigentümer

Name ist dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 17/22); eingetragen am 19.10.2022.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Teilungserklärung

Allgemein

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

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 12.05.1971 liegt mir vor. Hierin ist das Teileigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 7/10.000, verbunden mit dem Teileigentum H 423 – Untergeschoss, Hobbyraum

Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

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

Abgeschlossenheit Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 28.01.1971 erteilt.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung	Thomas Stansler Hausverwaltung GmbH Fahltskamp 13, 25421 Pinneberg Tel.: 04104 – 808 111 hv@stansler-immobilien.de
Instandhaltungsrücklage	Keine Rücklage für dieses Teileigentum.
Hausgeld	42,00 € mtl. – Der Wirtschaftsplan 2023 liegt als Anlage bei.
Sonderumlagen	Keine und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten (gem. Auskunft der Hausverwaltung).
Protokolle und Beschlüsse	Die Protokolle und Beschlüsse der letzten 2 Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert des Raumes beeinflussen würden.

8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer	Nicht bekannt Leerstand gem. Auskunft der Hausverwaltung
-----------------	---

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 Rellingen Nr. 3 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Allgemeines Wohngebiet• 2 Vollgeschosse zulässig• Baugrenzen/Baulinien <p>Angaben gemäß Online-Einsicht vom 28.04.2023.</p>
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Rellingen vom 03.05.2023 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	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Pinneberg vom 02.03.2023 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	<p>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.</p>
Einstufung	<p>Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 28.04.2023) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.</p>

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	<p>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).</p>
-----------	---

Beurteilung Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird nicht im Altlastenkataster geführt.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

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

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

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

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Bei Wohnungs- und Teileigentum werden die Kosten für die Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten i.d.R. aus den Rücklagen bezahlt, weshalb diese Kosten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum unberücksichtigt bleiben.

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein														
Kreis	Pinneberg														
Ort und Einwohner	Rellingen, rd. 14.400 Einwohner														
Ortsbeschreibung	Rellingen ist Gemeinde im Kreis Pinneberg, im Südwesten von Schleswig-Holstein angrenzend an Hamburg. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Rellingen-Ort, Krupunder und Egenbüttel. Wahrzeichen des Ortes ist der achteckige Zentralbau der evangelisch-lutherischen Kirche im barocken Stil. Das Landschaftsbild ist durch viele Baumschulen im Umkreis geprägt. Die gute Infrastruktur und die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg machen Rellingen als Wohnregion und für Gewerbeansiedlungen attraktiv.														
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstellen zur A 23 (Heide/Hamburg) Pinneberg-Mitte und Pinneberg-Süd ca. 2 km entfernt. Landstraßenanbindung Richtung Pinneberg, Schnelsen und Krupunder. Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung und S-Bahn in Pinneberg und S-Bahnhof in Pinneberg-Thesdorf.														
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Pinneberg-Mitte</td> <td style="text-align: right;">4 km</td> </tr> <tr> <td>Halstenbek</td> <td style="text-align: right;">5 km</td> </tr> <tr> <td>Schenefeld</td> <td style="text-align: right;">10 km</td> </tr> <tr> <td>Norderstedt</td> <td style="text-align: right;">14 km</td> </tr> <tr> <td>Elmshorn</td> <td style="text-align: right;">19 km</td> </tr> <tr> <td>HH-(Innenst./Flughafen)</td> <td style="text-align: right;">19/15 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td style="text-align: right;">96 km</td> </tr> </table>	Pinneberg-Mitte	4 km	Halstenbek	5 km	Schenefeld	10 km	Norderstedt	14 km	Elmshorn	19 km	HH-(Innenst./Flughafen)	19/15 km	Kiel	96 km
Pinneberg-Mitte	4 km														
Halstenbek	5 km														
Schenefeld	10 km														
Norderstedt	14 km														
Elmshorn	19 km														
HH-(Innenst./Flughafen)	19/15 km														
Kiel	96 km														
ÖPNV	Rellingen ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen. Die Bushaltestellen der Linien 295, 781 und 395 befinden sich in der Nähe. S-Bahnhof der Linie S 3 in Pinneberg-Thesdorf ca. 3 km und Bahnhof Pinneberg mit S-Bahn und Fernzuganbindung ca. 4 km entfernt.														
Wirtschaft	Rellingen ist eine Gemeinde vor den Toren Hamburgs und der Metropolregion Hamburg, die zentral über ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot verfügt, zugehörig zum weltweit größten zusammenhängenden Baumschulgebiet mit namenhaften Händlern. Die Firma Yamaha Electronic hat hier ihren Hauptsitz für Europa, Deutschland, Österreich und der Schweiz. Weiter sind mehrere bekannte Produktionsfirmen in Gewerbegebieten vertreten. Rellingen ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl mit etwa 1100 Betrieben einer der gewerbereichsten Orte der Region.														

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im nordöstlichen Gemeindegebiet, Ortsausfallstraße, die in der Verlängerung nach Ellerbek führt
Schulen	Grundschulen in Rellingen-Mitte und Krupunder. Gemeinschaftsschule im Schulzentrum Rellingen-Egenbüttel. Gymnasium in Pinneberg, Thesdorf oder Halstenbek.

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

⁴ HVV im Internet unter hvv.de

Versorgung	In Rellingen-Mitte zahlreiche Einkaufseinrichtungen unterschiedlicher Art. Weitere umfangreiche Bedarfsdeckung in Pinneberg sowie in Einkaufszentren wie Schenefeld, Elbeeinkaufszentrum (EEZ) in Osdorf und in Hamburgs Innenstadt.
Freizeit	Mehrere Sportvereine unterschiedlichster Art sowie Fitnessstudios in Rellingen vorhanden.
Naherholung	Pinnau-Niederungen, Krupunder See, etwas weiter entfernt der Forst Klövensteen und die Elbe mit attraktiven Wander- und Radwegen sowie Pferdesportmöglichkeiten in der Umgebung.
Wohnumfeld	Auf gleichem Grundstück und auf Nachbargrundstück Geschosswohnungsbau, rückwärtig und seitlich landwirtschaftliche Flächen, auf gegenüberliegender Straßenseite Einfamilienhäuser

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige Form Auf dem großen Grundstück befinden sich 3 Mehrfamilienhäuser gleicher Bauart und ein L-förmiger Garagentrakt.
Erschließung	Der Ellerbeker Weg ist vollständig ausgebaut und asphaltiert, beidseitig verlaufen Gehwege.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Wege und Zufahrt in grauem bzw. rotem Betonverbundsteinpflaster
Gartenanlage	Große Rasenflächen, einige angelegte Beete mit Büschen und Sträuchern

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Vollunterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit 2 Eingängen. Das Teileigentum befindet sich im Untergeschoss im Hauseingang Ellerbeker Weg 115.
Baujahr/Baugenehmigungen	1971/72

12.1. Flächen und Maße

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

Nutzflächen

Für diesen Raum liegt keine Nutzflächenberechnung. Es werden die Maße aus dem vorliegenden Grundriss genommen. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.

Nutzfläche ca. 21,76 m²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Die baulichen Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Bauweise	Massives, vollunterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1971/72
Fassade	Rotklinker, hell gefugt, Sockelhöhe ca. 80 cm
Hauseingangstür	Weißer Alu-Rahmentür mit Ornamentverglasung, integrierte Briefkasten- und Klingelanlage
Treppenhaus	Betonstufen und -podeste, belegt mit Kunststein, Metallgeländer mit Mipolan-Handlauf, 7 Stufen ins Kellergeschoss

Kellergeschoss

Decke	Massiv, lichte Höhe ca. 2,20 m
Innenwände	Massive Kalksandsteinwände, weißer Anstrich
Fußboden	Geglätteter Betonfußboden mit Anstrich
Tür	Holzabentür in Stahlumfassungszarge mit Buntbartschloss
Fenster	Isolierverglastes Kunststofffenster, ca. 80 x 60 cm, Tagesbelichtung In den Aufteilungsplänen sind 2 Fenster eingezeichnet, es ist jedoch nur eins vorhanden.
Sonstiges	Beheizbar
Nutzung	Hobbyzwecke oder Lagerraum

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Der zu bewertende Raum hat einen kellertypischen Ausbau und bietet sich zur Nutzung für Hobbyzwecke oder als Lagerraum an. Der Raum ist beheizbar und hat durch ein kleines Fenster Tagesbelichtung. Das Treppenhaus und die Außenanlagen machen einen gepflegten und gut instandgehaltenen 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	Die Wohnanlage befindet sich am Ortsrand von Rellingen in ruhiger Lage.

Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Nutzung des Teileigentums bietet sich vorrangig für Bewohner der Wohnanlage an. Dadurch schränkt sich der Interessentenkreis etwas ein. Jedoch könnten Personen mit sicherem und trockenem Lagerbedarf ebenfalls Interesse an dem Raum haben. Die Marktgängigkeit wird als etwas unterdurchschnittlich eingeschätzt.

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 erzielbarer 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.</p>

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

Teileigentum kann 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. Eine solche Auswertung liegt nicht vor, weshalb die Wertermittlung 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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Rellingen
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 2
Bodenrichtwertnummer	05600197
Bodenrichtwert	650 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
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 ²		650,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	26.04.2023	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	durchschnittlich	durchschnittlich	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			650,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	7.273	4.727.450,00 €	
Bodenwertanteil TE H 423	7	10.000	3.309,22 €	
Bodenwertanteil TE 423 - rd.			3.300,00 €	

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 Bewertungsobjekt wurde 1971/72 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine übliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren.

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Für die Berechnung wird für den Keller-/Hobbyraum eine Miete von 2,50 €/m² zugrunde gelegt. Bei einer Größe von ca. 22 m² entspricht die Gesamtmiete ca. 55 € monatlich. Diese Miethöhe entspricht wiederum in etwa der üblichen Miethöhe von Standardgaragen. Zwar ist dieser Raum in einem vollumschlossenen Gebäude, aber die Nachfrage nach Garagen ist im Allgemeinen größer und findet mehr Verwendung. Daher wird diese Miete als angemessen angesehen und für die Ertragswertberechnung 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 2020 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) des Auswertezitraums 2018 und 2019 für diese Objektart nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg [9] hat in seinem Immobilienmarktbericht 2020 Liegenschaftszinssätze (LiZi) abgeleitet, jedoch nicht für diese Art von Objekten im Teileigentum.

Der LiZi wird in Anlehnung an den LiZi für Mehrfamilienhäuser mit einem Zuschlag von 1,0 Pkt. angehalten.

Der LiZi von Mehrfamilienhäusern < 20 WE wurde ermittelt zu	3,2%
Gewählter LiZi	4,2%

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 %	4,20
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Barwertfaktor	16,88

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)⁵.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Hobbyraum im Teileigentum)

Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis werden für dieses Objekt pauschal und angemessen berücksichtigt mit 20% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages.

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Hobbyraum im KG	22	2,50	55,00	
	22		55,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				660,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhaltung-Verwaltung-Mietausfallwagnis ges.	20,00	%	132,00 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			20,00%	132,00 €
vorläufiger Jahresreinertrag				528,00 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				528,00 €
Liegenschaftzinssatz		4,2	%	
Bodenwert(anteil)			3.300,00 €	
./.. Bodenwertverzinsung				138,60 €
Gebäudeertragsanteil				389,40 €
x Barwertfaktor			16,88	6.573,07 €
+ Bodenwert				3.300,00 €
vorläufiger Ertragswert				9.873,07 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftzinssatz, 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 Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftzinssatz 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.

Mängel und Schäden sind nicht bekannt und wurden von außen nicht festgestellt. Der Raum erscheint in einem für den Zweck angemessenen Zustand. Es erfolgt kein Abzug.

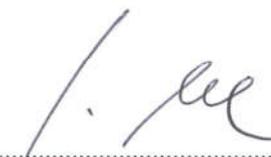
17. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Teileigentum Nr. H 423, bestehend aus einem Hobbyraum im Keller eines Mehrfamilienhauses, eingetragen im Teileigentums-Grundbuch von Rellingen Blatt 1237, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

Den Verkehrswert schätze ich im Ertragswertverfahren in Höhe des Ertragswertes - gerundet auf 1 Tsd. € - zu:

10.000,00 €

(in Worten: zehntausend Euro)


.....
Torsten Kühl



Uetersen, 05.05.2023 tk/kk



1.

Straßenansicht



2.

Vorderansicht Haus Nr.113/115



3.

Seitlich Ansicht



4.

Dito Nah



5.

Fenster zum Hobbyraum



6.

Treppenhaus



7. Dito



8. Kellerflur

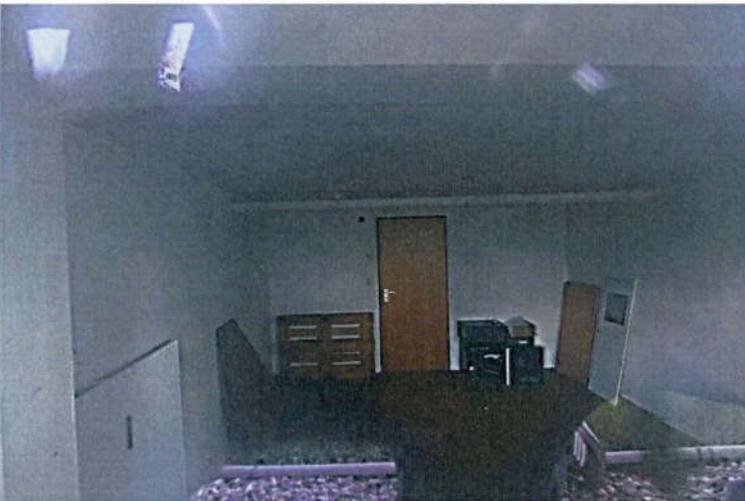


9. Dito



10.

Dito

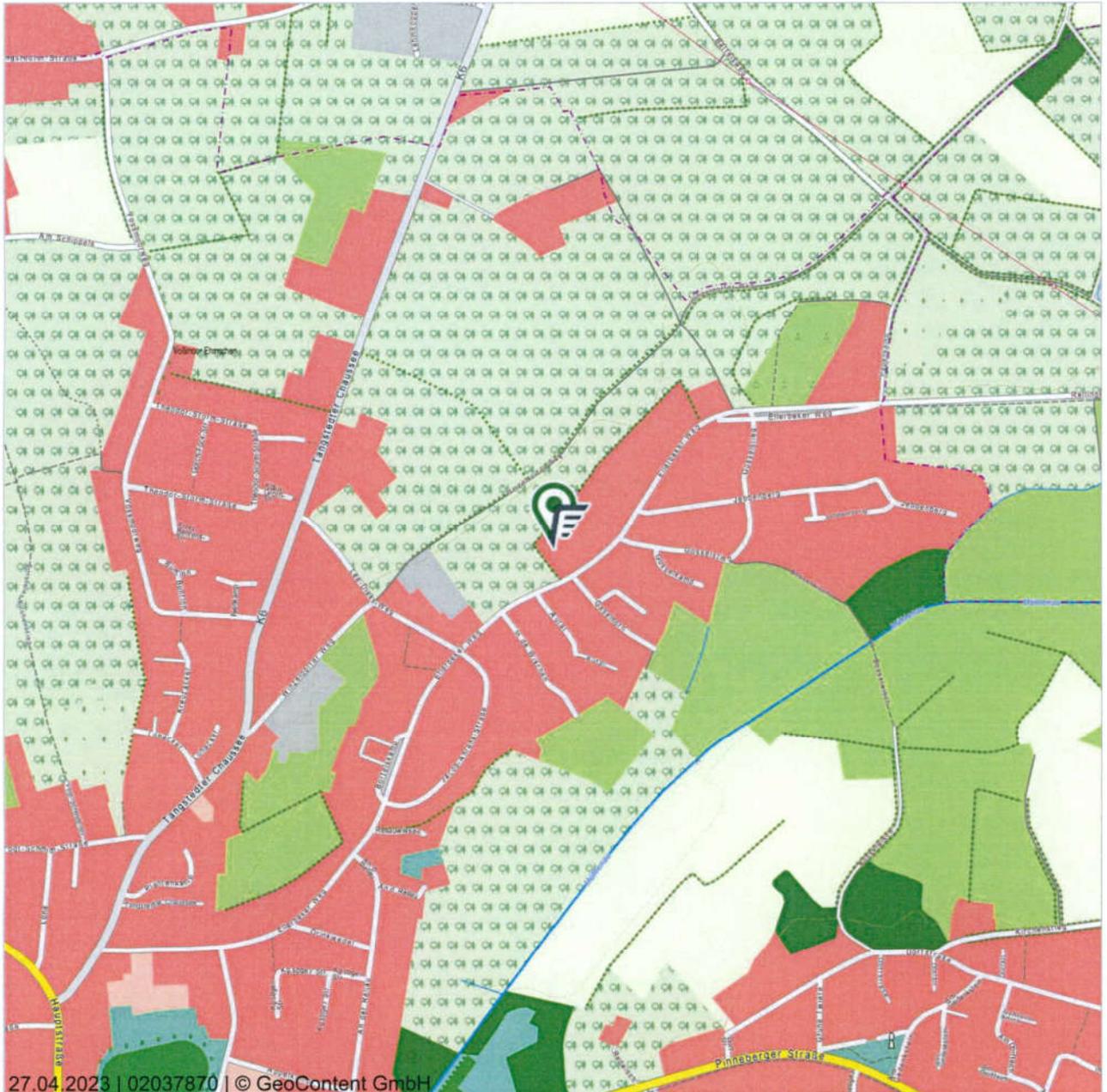


11.

Blick in Raum Nr. H 423

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25462 Rellingen, Ellerbeker Weg 105



27.04.2023 | 02037870 | © 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: 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 17.10.2022

Flurstück: 23/2
Flur: 1
Gemarkung: Rellingen

Gemeinde: Rellingen
Kreis: Pinneberg

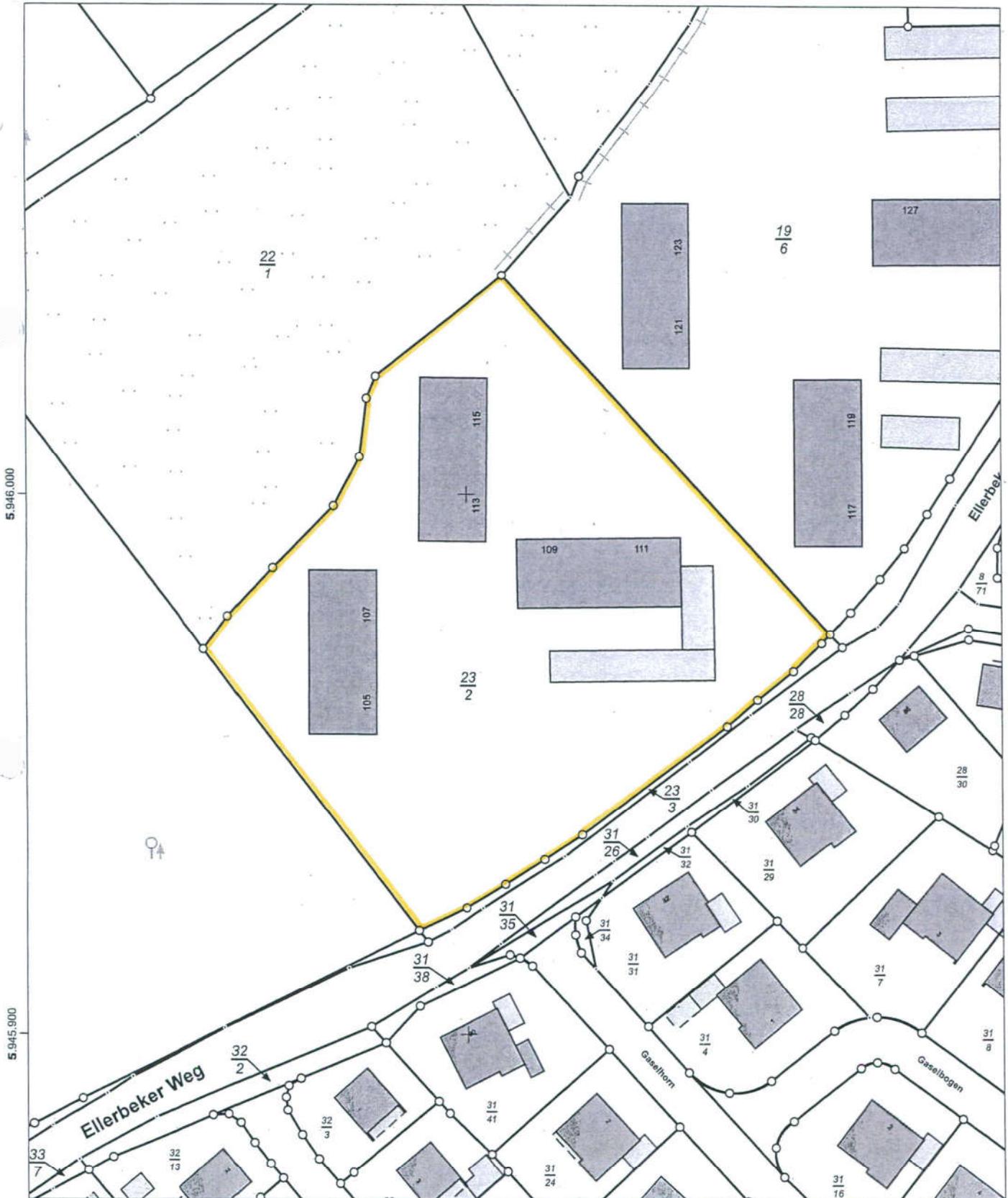
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

E-Mail: Poststelle-



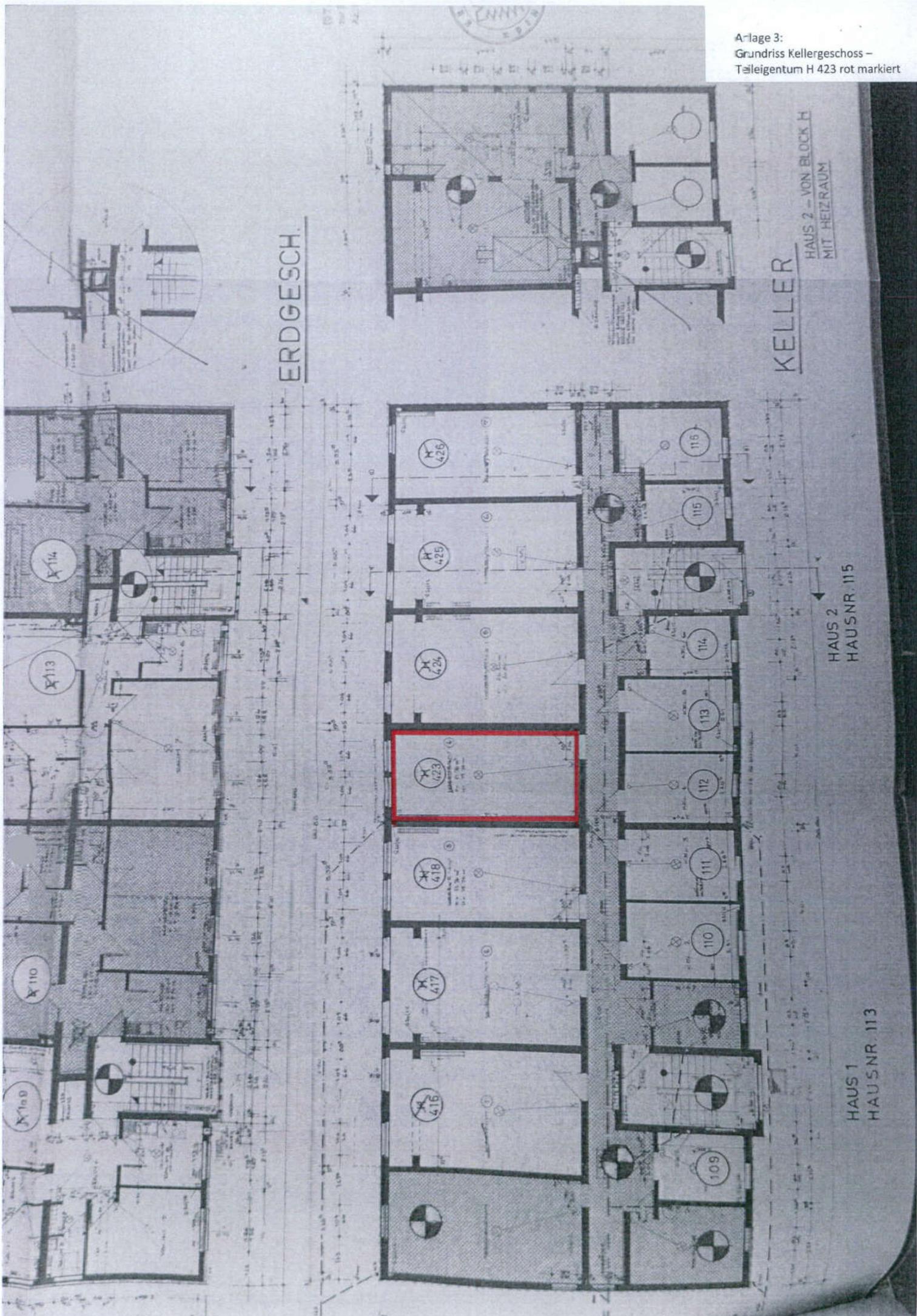
32.555.600

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 Kellergeschoss –
Teileigentum H 423 rot markiert



Thomas Stansler
Hausverwaltung
Fahltskamp 13, 25421 Pinneberg

Thomas Stansler - Fahltskamp 13 - 25421 Pinneberg

Wirtschaftsplan 2023

Währung: EURO

23.06.2022

Objekt: 122: Ellerbeker Weg 105-115, 25462 Rellingen
 Grundbuch-Nr.:
 Einheit, Bezeichnung, Lage: 423, Hobbyraum,
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Seite 1

Kostenart	Ges.-Kosten EURO	Verteilungsschlüssel	Einzel-/Gesamtanteil	Anteil EURO
** Umlagefähige Konten **				
Abfallbeseitigung	3.500,00	MEA ohne H419	7/7.541	3,25
Allgemeinstrom	2.400,00	MEA ohne H419	7/7.541	2,23
Dachrinnenreinigung	500,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,46
Gartenarbeiten umlagefähig	7.500,00	MEA ohne H419	7/7.541	6,96
Hausreinigung	4.100,00	MEA ohne H419	7/7.541	3,81
Heizungs-Verbrauch	32.000,00	Heizkosten extern	264,51/23.784,34	355,88
Kabel/TV	3.600,00	Wohnungen	0/24	0,00
Rauchwarnmelderwartung	400,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,37
Schädlingsbekämpfung	1.500,00	MEA ohne H419	7/7.541	1,39
Straßenreinigung/Regenwasser	1.100,00	MEA ohne H419	7/7.541	1,02
Versicherung Gebäude	6.500,00	MEA ohne H419	7/7.541	6,03
Versicherung Haftpflicht	170,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,16
Winterdienst	2.300,00	MEA ohne H419	7/7.541	2,13
Summe umlagefähige Konten	65.570,00			383,69
** Nicht umlagefähige Konten **				
Gartenarbeiten n. umlgfähig	1.000,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,93
Nebenkosten d. Geldverkehrs	330,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,31
Rechts- u. Beratungskosten	1.000,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,93
Reparaturen Haus	11.000,00	MEA ohne H419	7/7.541	10,21
Sonstige Kosten Haus	1.000,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,93
Versicherung Beirat	100,00	MEA ohne H419	7/7.541	0,09
Verwalter-Vergütung Garagen	1.300,00	Garagen	0/15	0,00

Objekt: 122: Ellerbeker Weg 105-115, 25462 Rellingen
 Grundbuch-Nr.:
 Einheit, Bezeichnung, Lage: 423, Hobbyraum,
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Seite 2

Kostenart	Ges.-Kosten EURO	Verteilungsschlüssel	Einzel-/Gesamtanteil	Anteil EURO
Verwalter-Vergütung Hobbyraum	3.700,00	Hobbyräume o.H419	1/42	88,10
Verwalter-Vergütung Wohnung	7.200,00	Wohnungen	0/24	0,00
Zuführung Rücklage Wohnungen	20.000,00	MEA ohne H419	7/7.541	18,57
Summe nicht umlagefähige Konten	46.630,00			120,07
Summe	112.200,00			503,76
Ihre neue Kostenvorauszahlung für 1 Monat(e) in EURO				42,00

Basics - Landkreis (Gemeinde)

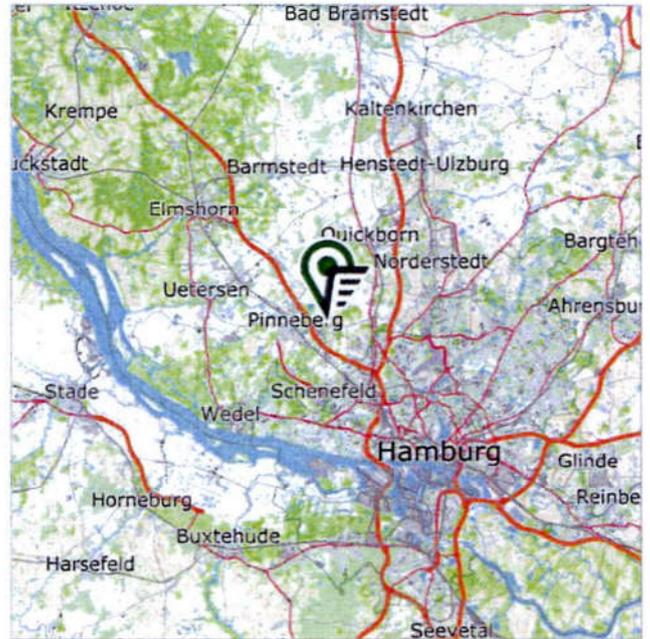
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	317.085 (14.388)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	478 EW/km ²
PLZ-Bereich	25462
Gemeindeschlüssel	01056043

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	9.569.741 €
Arbeitslosenquote (2)	6,00 %
Erwerbstätige (3)	112.400

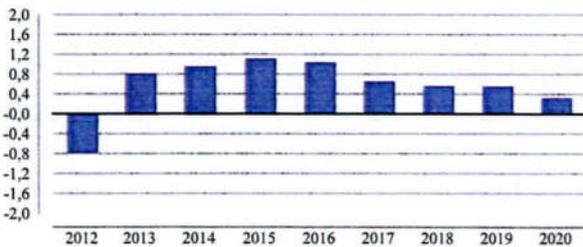
Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

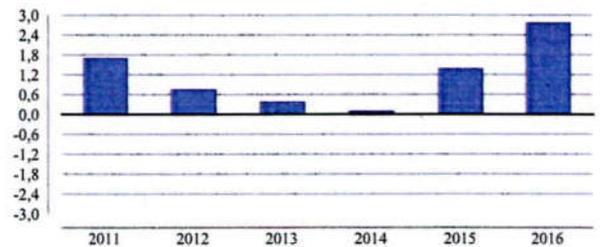
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



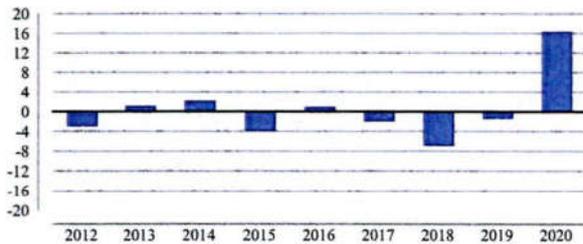
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



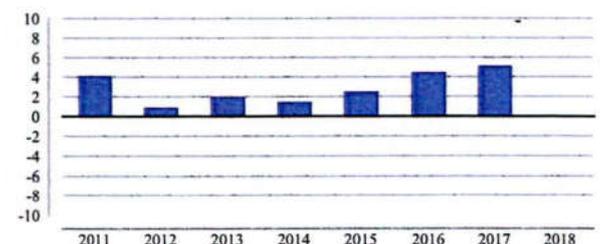
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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: 2023