



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 die 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG im Sondereigentum Nr. A 23

Op de Wisch 15, 25421 Pinneberg



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 22/22
Ortstermin	02.02.2023
Bewertungsstichtag	02.02.2023
Erstellungstag	09.02.2023
Verkehrswert	170.000,00 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.....	9
8.4.	Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	9
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	10
9.1.	Baurecht.....	10
9.2.	Beiträge und Abgaben	10
9.3.	Baulasten	10
9.4.	Denkmalschutz.....	11
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen	11
9.6.	Altlasten/Altstandort	11
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften	12
10.	Lagemerkmale.....	13
10.1.	Großräumige Lage.....	13
10.2.	Kleinräumige Lage.....	14
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	14
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	15
12.1.	Flächen und Maße	15
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	16
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	18
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	18
14.1.	Bodenwertermittlung	20
14.2.	Restnutzungsdauer	21
15.	Ertragswertverfahren.....	22
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	22
15.2.	Liegenschaftszinssatz	22
15.3.	Barwertfaktor.....	22
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	23
15.5.	Ertragswertberechnung	24
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren.....	24
16.	Vergleichswertverfahren.....	25
16.1.	Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe.....	25
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
18.	Verkehrswert (Marktwert)	28

Fotos

29-35

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 Wohnung A 23 im 4. OG aus Aufteilungsplan (Wohnungseigentum rot markiert)
4. Querschnitt und Nordansicht
5. Wohnflächenberechnung aus behördlicher Bauakte
6. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
7. Baubeschreibung aus behördlicher Bauakte (2 Seiten)
8. Wirtschaftsplan 2023 (2 Seiten)
9. Energieausweis (5 Seiten)
10. City Basics Pinneberg

Quellen: Die Anlagen stammen überwiegend von den zuständigen Behörden, von Auftraggeberseite, aus lizenzierten Onlinequellen und von WEG-Verwaltern.

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	35
Anzahl der Fotos	19

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 21.12.2022 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Pinneberg Blatt 9822 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 2-Zimmer-Wohnung wurde 1966 in einem 13-geschossigen Hochhaus erstellt und befindet sich im 4. Obergeschoss. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m², diese verteilt sich auf ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Windfang, Abstellraum und Loggia. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, alle Zimmer gehen vom Flur ab, und es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Das Bad ist innenliegend. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.

Das Gemeinschaftseigentum ist laufend instandgehalten und macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Das Treppenhaus ist sauber und zweckmäßig. Die Wohnung befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Der Innenausbau ist zeitgemäß und es wurden keine Mängel und Schäden sowie Instandhaltungsanstauungen festgestellt.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld
Eigentümer	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Auftragsdatum	27.12.2022
Auftragseingang	28.12.2022
Besuchsankündigung	12.01.2023 für 24.01.2023 Dieser Termin wurde mieterseitig verschoben auf den 02.02.2023.
Besichtigungsdatum	02.02.2023
Bewertungsstichtag	02.02.2023
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 (vhv 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
- [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	9822
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		82/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Pinneberg	027	207/7	Gebäude- und Freifläche, Op de Wisch	5432
		Pinneberg	027	207/8	Verkehrsfläche, Op de Wisch	176
		Pinneberg	027	207/10	Gebäude- und Freifläche, Op de Wisch 15	6337
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A 23 bezeichneten Wohneinheit.				

Erste Abteilung

Eigentümer/in

3) Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Reallast (Lieferung von Wärme und Warmwasser) - auflösend bedingt - für den jeweiligen Erbbauberechtigten Pinneberg Blatt 1031; gemäß Bewilligung vom 07.06.1984/05.07.1984; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4 und 5; Rang nach Abt. II Nr. 6; eingetragen am 10.07.1984 in Pinneberg Blatt 4206 und bei Anlegung von Wohnungsgrundbüchern hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Pinneberg Blatt 9800 bis 9982 übertragen am 22.03.1985.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Reallast (Lieferung von Wärme und Warmwasser) - auflösend bedingt - für den jeweiligen Erbbauberechtigten Blatt 1033; gemäß Bewilligung vom 07.06.1984/05.07.1984; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,3,4 und 5; Rang nach Abt. II Nr. 6; eingetragen am 10.07.1984 in Pinneberg Blatt 4206 und bei Anlegung von Wohnungsgrundbüchern hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Pinneberg Blatt 9800 bis 9982 übertragen am 22.03.1985.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Reallast (Lieferung von Wärme und Warmwasser) - auflösend bedingt - für den jeweiligen Erbbauberechtigten Pinneberg Blatt 1035; gemäß Bewilligung vom 07.06.1984/05.07.1984; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,4 und 5; Rang nach Abt. II Nr. 6; eingetragen am 10.07.1984 in Pinneberg Blatt 4206 und bei Anlegung von Wohnungsgrundbüchern hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Pinneberg Blatt 9800 bis 9982 übertragen am 22.03.1985.

¹ Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 4 zu BV 1

Reallast (Lieferung von Wärme und Warmwasser) - auflösend bedingt - für den jeweiligen Erbbauberechtigten Pinneberg Blatt 1037; gemäß Bewilligung vom 07.06.1984/05.07.1984; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,3 und 5; Rang nach Abt. II Nr. 6; eingetragen am 10.07.1984 in Pinneberg Blatt 4206 und bei Anlegung von Wohnungsgrundbüchern hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Pinneberg Blatt 9800 bis 9982 übertragen am 22.03.1985.

Lfd. Nr. 5 zu BV 1

Reallast (Lieferung von Wärme und Warmwasser) - auflösend bedingt - für den jeweiligen Erbbauberechtigten Pinneberg Blatt 1039; gemäß Bewilligung vom 07.06.1984/05.07.1984; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2, 3 und 4; Rang nach Abt. II Nr. 6; eingetragen am 10.07.1984 in Pinneberg Blatt 4206 und bei Anlegung von Wohnungsgrundbüchern hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Pinneberg Blatt 9800 bis 9982 übertragen am 22.03.1985.

Lfd. Nr. 6 zu BV 1

Lastend auf Flurstück 207/7 der Flur 27 Gemarkung Pinneberg
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenrecht) für Stadt Pinneberg; gemäß Bewilligung vom 09.08.1984; Rang vor Abt. II Nr. 1, 2, 3, 4 und 5; eingetragen am 01.11.1984 in Pinneberg Blatt 4206 und bei Anlegung von Wohnungsgrundbüchern hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Pinneberg Blatt 9800 bis 9982 übertragen am 22.03.1985.

Nr. 1-6 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.03.2005.

Nebestehendes Recht ist gemäß Bewilligung vom 19.03.2007 und 03.05.2007 übertragen und jetzt eingetragen für Stadtwerke Pinneberg GmbH, Pinneberg; eingetragen am 19.06.2007.

Lfd. Nr. 9 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 22/22); eingetragen am 02.12.2022.

Beurteilung Alle vorstehenden Belastungen sind für die Bewertung des Wohnungseigentums nicht wertrelevant.

Dritte Abteilung²

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

8.2. Teilungserklärung

Allgemein Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungs-

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

eigentümer 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 07.06.1984 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 82/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 im 4. OG, bestehend aus 2 Zimmern und Windfang in einer Größe von ca. 64 m².

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

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum, wie sie zu der Zeit üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder. Es ist kein Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet. Dennoch sind Pkw-Stellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück vorhanden.

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 11.04.1984 erteilt.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Name ist dem Amtsgericht bekannt

Mieterverwaltung

Keine

Erhaltungsrücklage

90.000,00 € gesamte Wohnanlage

933,70 € für diese Wohnung (Stand der letzten Abrechnung v. 31.12.2021)

Verwaltergebühr

285,60 € jährlich

Hausgeld

301,51 € mtl. – dies entspricht etwa 4,71 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Betrag beinhaltet eine Zuführung zur Erhöhung der Rücklage von mtl. 101,58 €. Der Wirtschaftsplan 2023 liegt als Anlage bei.

Sonderumlagen

Die Finanzierung der Dachsanierung, Fassadenreinigung und Aufzugssanierung ist durch eine Sonderumlage erfolgt, welche bereits eingezogen wurde. Die Aufzugssanierung soll im Sommer 2023 stattfinden (gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung).

Protokolle und Beschlüsse

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

8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei

der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

Mietgegenstand	2-Zimmer-Wohnung
Mieter	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Miethöhe	540,00 € mtl. netto kalt (Indexmiete)
Betriebs- /Heizkosten	120,00 € mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.05.2015
Mietende	Unbefristet
Kaution	1.620,00 €

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche B-Plan Nr. 27 Südlich „Op de Wisch“ mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Reines Wohngebiet• offene Bauweise• Zahl der Vollgeschosse: 13-geschossig zwingend• 1 Stellplatz pro Wohneinheit Angaben gemäß Einsicht in das Geoportal des Kreises Pinneberg am 12.01.2023.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Pinneberg, , vom 17.01.2023 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.
----------------	--

9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Pinneberg vom 13.01.2023 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 16.01.2023) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

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

Beurteilung

Am 09.01.2023 wurde ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg gestellt.

Am 11.01.2023 teilte der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Bodenschutzbehörde schriftlich mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für das Grundstück – Op de Wisch 15 , 25421 Pinneberg, Gemarkung Pinneberg, Flur 27, Flurstück 207/10 – keine konkreten Hinweise/Informationen auf eine

altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandorte³ oder Alttablagerung⁴), eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Verdachtsfläche vorliegen.

Im Zuge einer systematischen Erfassung von Gewerbemeldedaten in Pinneberg wurde unter obiger Adresse auf Grundlage des Branchenkatalogs zur Erhebung von Altstandorten in Schleswig-Holstein (BKAT-SH) „Abbruchunternehmen und KFZ-Handel“ als potenziell altlastrelevante gewerbliche Nutzungen erfasst.

Nach Vorklassifizierung und Überprüfung der Daten anhand einer Bauaktenauswertung wird das Grundstück nunmehr jedoch mit der Begründung:

„Auf dem ca. 6.300 m² großen Grundstück befinden sich seit 1964 ein ca. 570 m² großes Wohnhochhaus und 5 Pkw-Garagenzeilen (insg. ca. 980 m²). Hinweise auf ein Abbruchunternehmen oder einen Kfz-Handel oder die erfassten Betreibernahmen liegen in den Bauakten nicht vor. Aufgrund der belegten Wohnnutzung sind die erfassten Betriebe in altlastrelevantem Betriebsmaßstab auf diesem Grundstück auszuschließen.

Der Standort ist dementsprechend als verdachtsentkräftet ins Archiv „A1“ gestellt worden.“

als **verdachtsentkräfteter Standort – Altstandort – im Boden- und Altlastenarchiv A1⁵** geführt.

Für das Grundstück – Op de Wisch 20-26, 25421 Pinneberg, Gemarkung Pinneberg, Flur 27, Flurstücke 207/7 und 207/8 – liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise/Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandorte oder Alttablagerung), noch eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor.

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

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

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

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

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

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

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 14.02.2019 vor (Anlage 9).

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

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

⁵ Kategorie A1 bedeutet, dass unabhängig von allen bewertungsrelevanten Parametern sich der Altlastverdacht für das Grundstück nicht bestätigt hat bzw. nicht mehr gegeben ist.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt: 102,0 kWh/(m²*a)

Dieser Wert ist für das Gebäude hinsichtlich der Bauweise und des Alters als gut einzustufen.

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.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Wasserschutzgebiet der Zone Halstenbek III. Eine Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerungsanlagen hat am 19.04.2018 – ohne Befund - stattgefunden.

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. 42.000 Einwohner												
Ortsbeschreibung	<p>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.</p> <p>Durch Pinneberg fließt die Mühlenau, die in die Pinnau mündet, diese 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.</p>												
Verkehrsanbindungen	<p>Autobahnanschlussstelle Halstenbek/Rellingen zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 5 km entfernt. Land- und Bundesstraßenanbindung Richtung Elmshorn, Wedel, Schenefeld, Rellingen und Uetersen. Die Auffahrt zur LSE mit Verbindung nach Hamburg ist ca. 1 km entfernt. Bahnhof in Pinneberg mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland/Kiel/Flensburg und S-Bahnanbindung.</p>												
Entfernungen mit KFZ ⁶	<table border="0"> <tr> <td>Halstenbek</td> <td>4 km</td> </tr> <tr> <td>Schenefeld</td> <td>5 km</td> </tr> <tr> <td>Wedel</td> <td>14 km</td> </tr> <tr> <td>Uetersen</td> <td>16 km</td> </tr> <tr> <td>Elmshorn</td> <td>22 km</td> </tr> <tr> <td>HH-(Innenstadt/Flughafen)</td> <td>18-20 km</td> </tr> </table>	Halstenbek	4 km	Schenefeld	5 km	Wedel	14 km	Uetersen	16 km	Elmshorn	22 km	HH-(Innenstadt/Flughafen)	18-20 km
Halstenbek	4 km												
Schenefeld	5 km												
Wedel	14 km												
Uetersen	16 km												
Elmshorn	22 km												
HH-(Innenstadt/Flughafen)	18-20 km												

⁶ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

ÖPNV	In Pinneberg-Zentrum Bahnhof mit S-Bahn und Fernzugesbindung ca. 4,5 km entfernt. Pinneberg ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) ⁷ angeschlossen, weiter wird er von der Nord-Ostsee-Bahn und der Regionalbahn SH angefahren.
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 ansässig. 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	Gemeindestraße im südlichen Stadtteil Waldenau
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen in der Nähe. In Pinneberg mehrere Grundschulen, Grund- und Regionalschule bzw. Grund- und Gemeinschaftsschule, 2 Gymnasien, Kreisberufsschule.
Versorgung	Supermarkt und Bäcker ca. 300 m entfernt, Waldenauer Marktplatz mit Geschäften ca. 700 m entfernt. Vielfältiges Angebot mit Geschäften und Dienstleistungs-betrieben im Zentrum von Pinneberg mit Fußgängerzone in ca. 7 km Entfernung.
Freizeit und Naherholung	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. Sportvereine mit zahlreichen Sparten sind vorhanden sowie ein Golfclub. In der Nähe Reiterhöfe mit Ausritt-Möglichkeiten in die Natur. Pinneberger Fahlt (Stadtwald), Pinnauwiesen mit Rad- und Wanderwegen sowie der Forst Klövensteen, die Holmer Sandberge und die Elbe.
Wohnumfeld	Reihenhäuser und niedriger Geschosswohnungsbau, teilweise auch Einfamilienhäuser am Anfang der Straße.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Das Gesamtgrundstück, auf dem sich diese Wohnanlage befindet, hat unregelmäßige Form und große Flächenausdehnung beidseitig der Straße. Westlich befinden sich 2 zweigeschossige Wohnblöcke und östlich der Straße die Garagenanlage und das Hochhaus, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet. Das Flurstück mit dem Hochhaus hat annähernd Trapez-
------------------	---

⁷ HVV im Internet : www.hvv.de

	form mit einer Grundstücksbreite i.M. von ca. 125 m und einer Grundstückstiefe i.M. von ca. 50 m.
Erschließung	Die Straße Op de Wisch ist ca. 5,00 m breit und asphaltiert. Auf Grundstücksseite verläuft ein gepflasterter Gehweg. Am Ende der Straße großer Wendehammerbereich mit Pflanzinsel. Wenige öffentliche Pkw-Stellplätze.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom und Telefon
Befestigungen	Breiter Weg zum Hauseingang hergestellt aus grauem Betonrechteckpflaster
Umfriedungen	Büsche, zur Straße Holzlattenzaun
Gartenanlage	Überwiegend Rasen, einige Büsche, Sträucher sowie Laubbäume.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Hochhaus ist in 13-geschossiger Massivbauweise hergestellt. Im obersten Geschoss befinden sich weitere Abstellräume. Die gesamte Wohnanlage besteht aus 91 Wohnungen im Hochhaus, 24 Wohnungen in zwei 2-geschossigen Häusern und 30 ebenerdigen Garagen.	
Baujahr/Baugenehmigungen	06.07.1964	BG 13-geschossiges Wohnhochhaus mit 91 Wohnungen
	1966	Fertigstellung und Erstbezug
	28.11.1983	Aufteilung in Wohnungseigentum
	07.06.1984	Notarielle Teilungserklärung gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Veränderungen	21.06.1984	BG 23 Reihengaragen
	26.02.1990	BG Fassadenverkleidung
	18.12.1992	BG Fassadensanierung
	27.09.1994	BG Abfallbehälterstellplatz überdacht
	02.10.1997	BG Treppenfassade
	03.03.1998	BG Umbau Eingangshalle
	15.06.2009	BG Balkongerüsterneuerung
	06.01.2020	BG Dachsanierung

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Wohnflächen

Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Die Maßangaben stimmen mit den Angaben in der Teilungserklärung überein.

Sind Differenzen zwischen der Wohnflächenberechnung und den Angaben in der Teilungserklärung vorhanden, gilt die Wohnfläche aus der Teilungserklärung (gilt nur für Wohnungseigentum). Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Wohnfläche	64 m ²
Nutzflächen	Ebenerdiger Kellerraum zur Wohnung Gemeinschaftsräume (siehe Kap. 12.2)

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 7) 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.
Kellerwände	25 cm Beton
Geschossaußenwände	4,2 cm Werkstein mit jüngerer Vorhangfassade, 4 cm Luftschicht, 4,5 cm HLW-Isolierung, 15 cm Kiesbeton, Innenputz
Fassade	Sockelhöhe ca. 1,40 m in Gelbklinker, darüber Fassadenverkleidung aus genieteten Zementfaserplatten
Wohnungstrennwände	18 cm Beton
Geschossinnenwände	Tragende: 18 cm Beton Nicht tragende: 5 cm Putzwände
Geschossdecken	14 cm Stahlbeton, Zementestrich
Dach/Dachdeckung	Massivdecke, bituminöse Abdichtung
Hauseingang	Breites, verglastes, weißes Element aus Aluminium, integrierte Klingel- und Gegensprechanlage Die Briefkästen befinden sich innen.
Treppenhaus	Betonsteinstufen und -podeste, belegt mit Kunststein Metallgeländer mit Mipolamhandlauf Aufzug über alle Geschosse, dieser soll in 2023 erneuert werden
Gemeinschaftlich	Müllschlucker, separater Fahrradabstellraum ebenerdig, Trockenboden, Waschküche mit Münzwaschmaschine, Kinderwagenabstellplatz, Kinderspielplatz Städtischer Bolzplatz direkt nebenan
Kellerraum	Ebenerdiger Zugang über separaten Eingang (FH-Tür) Die Kellerräume sind mit Holzlattenkonstruktion und Maschendrahtbespannung abgetrennt. Der Kellerraum ist abschließbar über ein Vorhängeschloss.

Heizung	Zentrale Heizungsanlage
<u>Wohnungsausbau</u>	
Wohnungseingangstür	Kunststofftür mit Ornament-Iso-Verglasung, außen im dunklen Holzton
Fußböden	Wohn-, Schlafzimmer und Flur Laminat in Holzoptik
Fenster	Weiß, isolierverglaste Kunststofffenster, im Schlafzimmer Doppelflügel-element mit Fliegengitter vor dem kleinen Element
Innentüren	Glatte, weiße, endbehandelte Holztüren, 3 Türen mit Glasausschnitt
Küche	Sandsteinfarbene, diagonal verlegte Bodenfliesen, weißes, großformatiges Fliesenschild L-förmige Einbauküche, Buche-furnierte Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, furnierte, braun melierte Arbeitsplatte mit Einloch-Niro-Spüle, Einhandarmatur, Edelstahluntesse, SCHOTT-Cerankochfeld, Backofen, Whirlpool-Geschirrspüler, Kühlschrank im Hochschrank, separates Gefrierfach Kunststofffenster zum Laubengang
Windfang	Gefliest wie Küche
Abstellraum	Gefliest wie Küche Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
Bad	Großformatige, grau melierte, diagonal verlegte Bodenfliesen Deckenhohe, weiß/grau melierte, großformatige Wandfliesen mit Bordüre Breiter Waschtisch mit Unterschrank, Einhandarmatur, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Eckdusche mit Glasumbau Elektrische Abluft, in der Decke 4 Spots
Flur	5 Deckenspots
Wohnzimmer	2 breite Doppelflügel Fenster Ausgangsmöglichkeit zur Loggia
Loggia	Beschichtete Betonkragplatte Feuerverzinktes Geländer, rote Metallbrüstung Ausblick zur Straße und Nachbarbebauung sowie auf Grünland Die Loggien wurden vor ca. 12 Jahren saniert.
Heizung	Rippenheizkörper mit Thermostaten, Steigeleitungen verlaufen auf Putz

Technik

Türöffnungs- und Gegensprechanlage

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung ist an eine Einzelperson vermietet, sie befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Der Innenausbau ist zeitgemäß, es wurden keine Mängel und Schäden sowie Instandhaltungsanstauungen festgestellt. Wäschewaschen ist innerhalb der Wohnung im Abstellraum möglich, dort ist ein Anschluss vorhanden. Das Bad ist innenliegend, verfügt aber über eine elektrische Abluft. Ansonsten sind große Fenster für eine gute Tagesbelichtung vorhanden. Ein eigener Pkw-Stellplatz gehört nicht zur Wohnung.
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	Ruhige Wohnlage im Ortsteil Pinneberg-Waldenau am Ende einer Sackgasse. Ortsbezogen kann die Lagequalität als durchschnittlich klassifiziert werden. In umliegender Bebauung 2-geschossige Wohnanlage zur gleichen WEG gehörig sowie Reihenhausanlage. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Keine festgestellt
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung ist vermietet und bietet sich somit vorwiegend für Kapitalanleger an. Die Nachfrage nach vermieteten Wohnungen ist generell vorhanden, wenngleich seit Anfang 2022 ein Nachfragerückgang zu verzeichnen ist auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Die Verkäuflichkeit für diese Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt.

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. 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	<p>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.</p>
Verfahrenswahl	<p>Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg [9] zeigt, dass 8 vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 2021 bis 2022 stattfanden. Diese Verkäufe werden ausgewertet. In dieser Wertermittlung wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben, weil alle 8 Vergleichskaufpreise aus Verkäufen in derselben Wohnanlage stammen.</p>

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	Pinneberg
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 5
Bodenrichtwertnummer	05600210
Bodenrichtwert	600 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		600,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	02.02.2023	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel / GFZ 0,8	mittel / GFZ 0,8	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			600,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	11.945	7.167.000,00 €	
Bodenwertanteil Whg. A 23	82	10.000	58.769,40 €	gemäß Miteigentumsanteil

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 1966 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine übliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Die über die Jahrzehnte durchgeführten Modernisierungen sowie der Gesamteindruck hinsichtlich des Zustandes und der Beschaffenheit führen zu einer etwas verlängerten Restnutzungsdauer, die hier angehalten wird zu:

25 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

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

Wohnpreis.de gibt die Spanne von ausgewerteten Wohnungen an zu 8,22 – 12,16 €/m² und den mittleren Mietzins zu 9,92 €/m².

Die erzielbare Miete basiert auf den mietwertrelevanten Kriterien wie Lage, Größe, Beschaffenheit und Alter des Objektes. Die Wohnung befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Der Innenausbau ist zeitgemäß und es wurden keine Mängel und Schäden sowie Instandhaltungsanstauungen festgestellt. Die Wohnung ist vermietet zu einem Mietzins von ca. 8,40 €/m², dieser Mietzins ist auch wegen der Lage in einem Hochhaus angemessen und wird 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 2020 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) des Auswertungszeitraums 2018 und 2019 für diese Objektart nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

Art des Objekts	LiZi in % durchschn.	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle
Wohnungseigentum (ETW)	3,0	+/- 1,0	72

Der Auswertungszeitraum für den Liegenschaftszinssatz liegt etwas zurück und die Nachfrage nach Wohnungen hatte insbesondere in dem Zeitraum 2019 – 2021 weiter zugenommen, was für einen niedrigeren LiZi spricht. Nun hat sich seit Anfang 2022 die Nachfrage wieder etwas abgeschwächt, was für einen höheren LiZi sprechen würde. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und kurz- bis mittelfristig könnten auch höhere Mieteinnahmen erzielt werden. Zusammenfassend schätze ich den LiZi etwas niedriger ein zu: 2,7%

15.3. Barwertfaktor

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

Liegenschaftszinssatz in %	2,70
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	18,01

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)⁸.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

Verwaltungskosten	357 € jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	11,70 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

⁸ 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.	
Wohnung	64	8,40	540,00	
	64		540,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				6.480,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	11,70 €	/m ²	748,80 €	
Verwaltungskosten	357,00 €	Stück	357,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		129,60 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			19,06%	1.235,40 €
vorläufiger Jahresreinertrag				5.244,60 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				5.244,60 €
Liegenschaftzinssatz		2,7 %		
Bodenwert(anteil)			58.769,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				1.586,76 €
Gebäudeertragsanteil				3.657,84 €
x Barwertfaktor			18,01	65.877,70 €
+ Bodenwert				58.769,00 €
vorläufiger Ertragswert				124.646,70 €

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. Vergleichswertverfahren

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

16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

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

Es handelt sich um 8 Wohnungsverkäufe in demselben Hochhaus. 3 Wohnungsverkäufe erfolgten 2021 und 5 Verkäufe 2022. Die Vergleichswohnungen sind zwischen 48 und 92 m² groß (im Mittel ca. 69 m²); die zu bewertende Wohnung ist etwas kleiner. Da alle Vergleichsverkäufe aus derselben Wohnanlage stammen, ist eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Es ist keine grundlegende Preisveränderung innerhalb des ausgewerteten Zeitraums erkennbar, so dass auf die Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt verzichtet wird. Zudem liegen vom Gutachterausschuss keine eigenen Indexreihen vor.

Weil der Zustand und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungstau sind.

Eine der Vergleichswohnungen hat gemäß der Kaufpreissammlung eine Garage als Nebengebäude. Dies muss angemessen berücksichtigt werden, denn die zu bewertende Wohnung hat keinen Stellplatz oder Garage. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird bei der Wohnung mit einer Garage eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 10.000 € vorgenommen. Bei allen anderen Wohnungen, wo es nicht bekannt ist, erfolgt keine Anpassung.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	135.000 bis 220.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	2.283 € bis 3.226 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	2.697 €/m ²

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

Lfd. Nr.	Vertr.-Datum	Straße	KP gesamt	KP o. Garage	Baujahr	Wfl. m ²	KP €/m ²	KP €/m ² angep.
1	26.01.2021	Op de Wisch 15	175.000 €	165.000 €	1965	64	2.734 €	2.578 €
2	29.03.2021	Op de Wisch 15	210.000 €	210.000 €	1965	92	2.283 €	2.283 €
3	28.10.2021	Op de Wisch 15	220.000 €	220.000 €	1965	92	2.391 €	2.391 €
4	03.02.2022	Op de Wisch 15	135.000 €	135.000 €	1965	48	2.813 €	2.813 €
5	18.05.2022	Op de Wisch 15	200.000 €	200.000 €	1965	62	3.226 €	3.226 €
6	23.05.2022	Op de Wisch 15	185.000 €	185.000 €	1965	64	2.891 €	2.891 €
7	25.07.2022	Op de Wisch 15	169.000 €	169.000 €	1965	64	2.641 €	2.641 €
8	12.08.2022	Op de Wisch 15	179.000 €	179.000 €	1965	69	2.594 €	2.594 €
Mittelwerte			184.125 €	182.875 €		69	2.697 €	2.677 €

Regressionsanalyse

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

Arithmetischer Mittelwert (\bar{x}) 2.677 €/m²

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

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n-1}} = 298$$

Standardabweichung (S_x): 298 €/m² - alle Wohnungen

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen d.h. über das 2-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißerobjekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 8 Vergleichsobjekte zur Verfügung, von denen beim Ansatz vom 2-fachen der Standardabweichung keine Wohnung außerhalb der Bandbreite liegt.

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

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{298}{2677} = 0,11$$

Variationskoeffizient (V): 0,11

Also 11% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

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

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

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

berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% lägen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

C-Wert: 1,86

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

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_x}{\sqrt{n}} = \frac{1,86 \times 298}{\sqrt{8}} = 196 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 196 €/m²

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

Vertrauensbereich (VB): 2.677 €/m² +/- 196 €/m²

$$VB = \bar{X} \pm K = 2.677 \text{ €/m}^2 \pm 196 \text{ €/m}^2 = 2.481 \text{ €/m}^2 - 2.873 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$64 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.481 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 159.000 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$64 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.677 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 171.000 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$64 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.873 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 184.000 \text{ €}$$

Der Ertragswert ist deutlich niedriger als der Vergleichswert. Dies begründet sich auch in der Miethöhe, die für die Berechnung zugrunde gelegt wurde.

Unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und des gepflegten Zustands der Wohnung halte ich den Mittelwert der ausgewerteten Vergleichswohnungen als den wahrscheinlichsten Wert für die Wohnung an.

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und mangelfreien Zustand, so dass an dieser Stelle kein Abzug zu erfolgen braucht.

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. A 23, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Pinneberg Blatt 9822, erfolgte über das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren.

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

Die Wohnung ist vermietet und eignet sich daher am besten für Kapitalanleger.

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

170.000,00 €

(in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro)

In Kap. 8.1 sind die Eintragungen in Abt. II – Rechte und Belastungen aufgeführt.

Es handelt sich bei den Eintragungen lfd. 1 – 5 um Reallasten (Lieferung von Wärme und Warmwasser) und bei Nr. 6 um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorrecht).

Diese Eintragungen sind für einzelne Wohnungen nicht von wertbeeinflussender Bedeutung, weshalb hierfür keine Wertabzüge vorzunehmen sind.


Torsten Kühl

Uetersen, 09.02.2023 tk/st





1.

Westansicht



2.

Nordwestansicht



3.

Nordostansicht /Hauseingangsseite



4.

Dito nah mit Spielplatz



5.

Spielplatz



6.

Weg zum Hauseingang, re. Fahrradraum



7.

Hauseingang



8.

Eingangsbereich innen

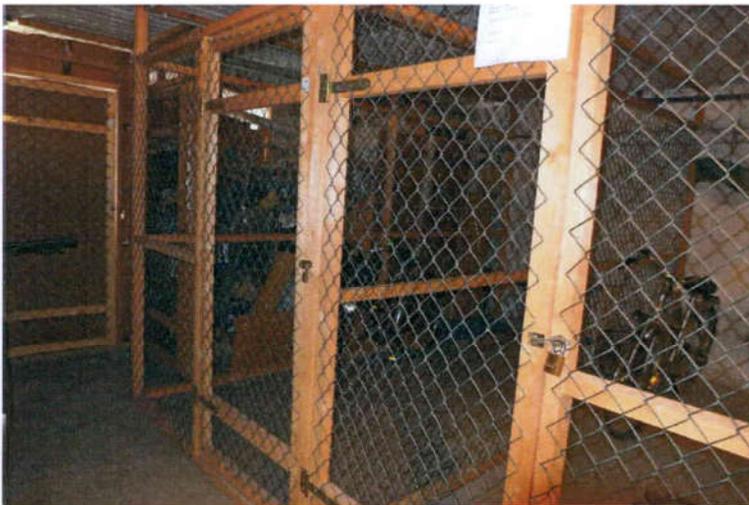


9.

Aufzug



10. Treppenhaus



11. Abstellraum Keller



12. Laubengang



13.

Dito mit Wohnungseingangstür



14.

Ausblick vom Laubengang im 4. OG



15.

Wohnungstür innen mit Windfang



16.

Küche



17.

Bad



18.

Dusche

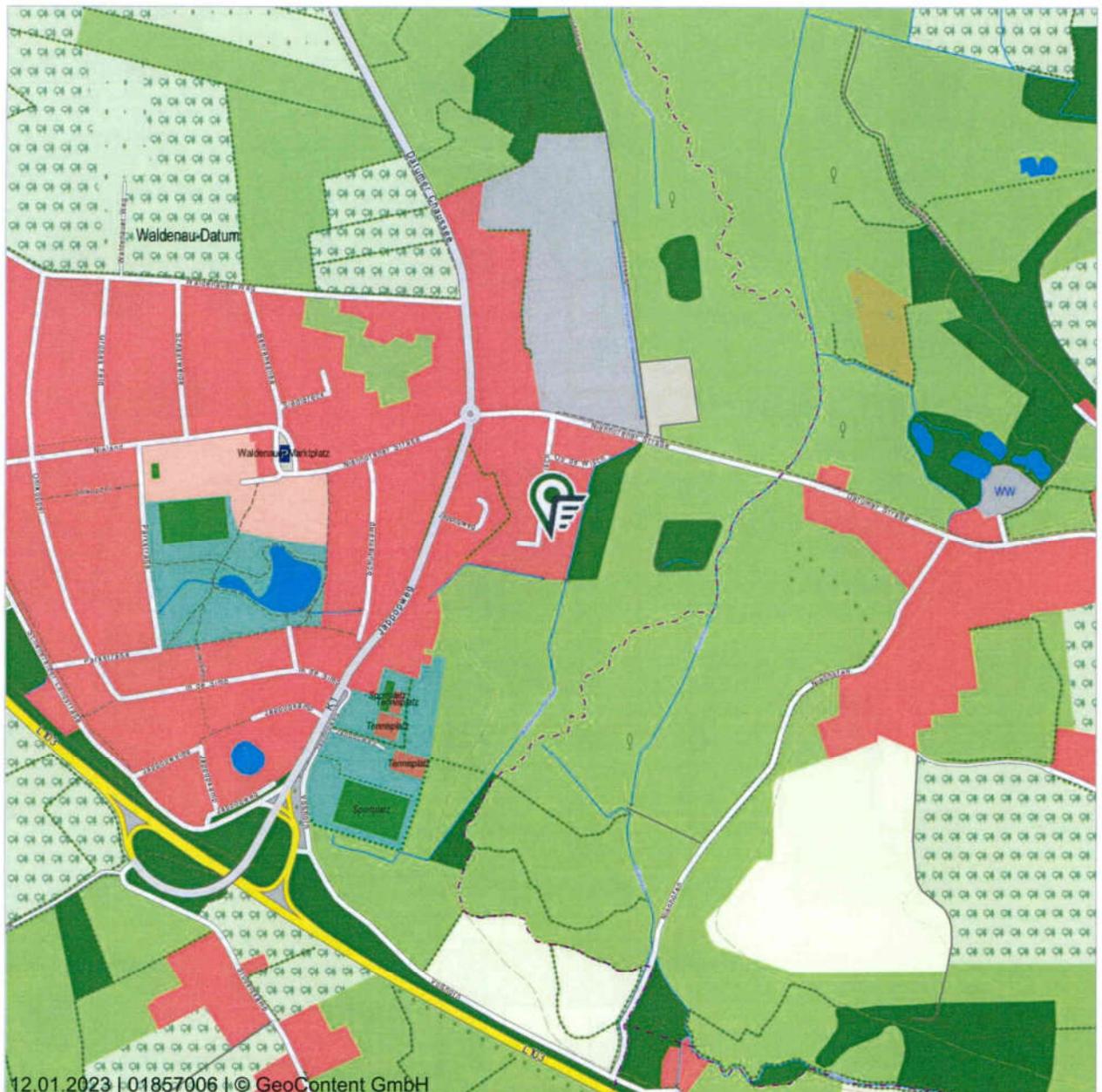


19.

Loggia

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25421 Pinneberg, Op de Wisch 15



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 Drucklizenzzen.).
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 13.12.2022

Flurstück: 207/7 und weitere
Flur: 27
Gemarkung: Pinneberg

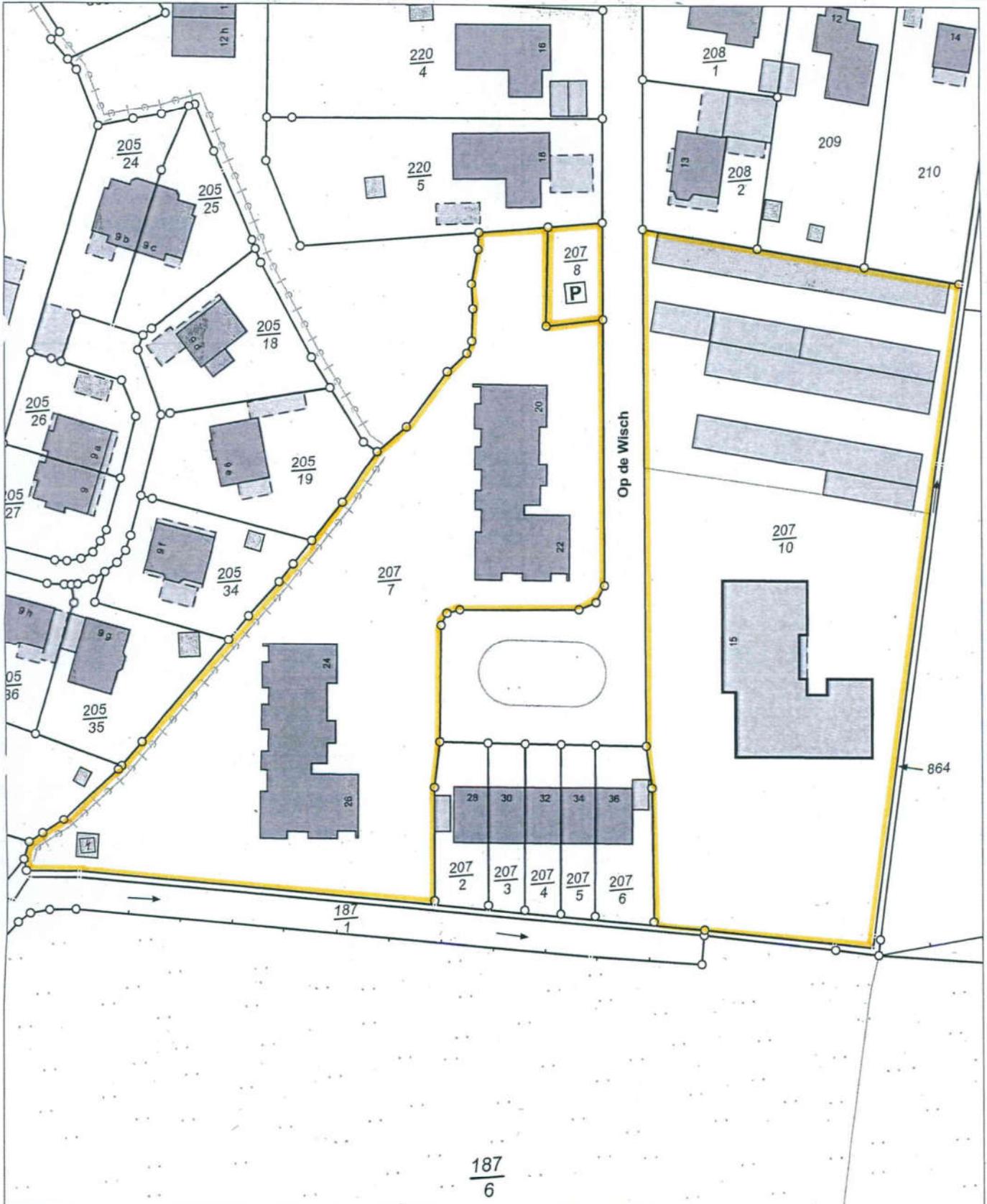
Gemeinde: Pinneberg
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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

E-Mail: Poststelle-



Maßstab: 1:1000



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).



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
<u>Wohnung A</u>						
1	Wohnr.: 5,87 x 3,79	1	22,25			
2	Schlafr.: 4,51 x 3,79	1	17,09			
3	Ki. z. I 2,32 x 3,33	1	7,73			
4	Ki. z. II 3,16 x 3,33	1	10,52			
5	Küche: (2,82 x 3,79) - 0,18	1		10,51		
6	Flur: (4,92 + 2,78) + 1,24				9,55	
7	Windf.: 1,44 x 1,24				1,79	
8	Bad: 2,75 x 1,52 + 0,99 x 0,38				4,57	
	W.C.: 0,99 x 1,71				1,69	
10	Garder.: 0,99 x 0,64				0,63	
11	Loggia: 3,77 x 1,82 x 0,50				3,43	
12	Abstellr.: 0,99 x 2,76				2,73	
			57,59	10,51	24,39	
			zus. 92,49 qm			
<u>Wohnung B</u>						
1	Wohnr.: 4,06 x 5,97	1	24,24			
2	Schlafr.: (3,39 x 3,81) - 0,18	1	12,74			
3	Küche: 2,38 x 3,49	1		8,31		
4	Flur: 5,36 x 1,24				6,65	
5	Windf.: 1,44 x 1,24				1,79	
6	Bad: 2,29 x 1,88				4,31	
7	Abstellr.: 1,14 x 1,88				2,14	
8	Garder.: 0,63 x 1,24				0,78	
9	Loggia: 3,78 x 1,81 x 0,50				3,42	
			36,98	8,31	19,09	
			zus. 64,38 qm			

Finneberg

10. April 4 / 1 1 0

Der Architekt:

Betr.: Baumaßnahme: Neubau, Umbau - Anbau
Bauherr: _____

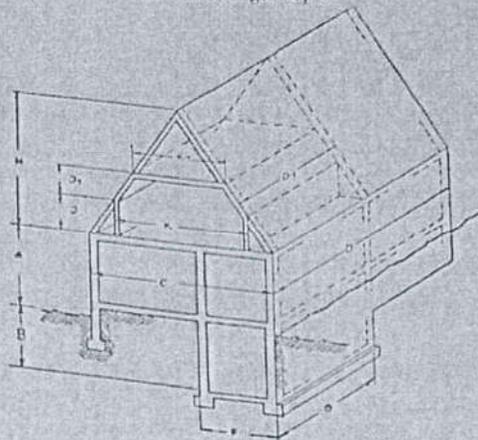
Bauvorhaben: 13-gesch.
Bauort: Pinneberg-

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen
(A. XXXXXXXXXXXX)

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen
(A. XXXXXXXXXXXX)

Lebte Fläche: 603,47
32,16 qm
635,63



Vollgeschosse + Kellergeschoß

$$D \cdot C \cdot (A + B)$$

Bei Teilunterkellerung:
Vollgeschosse + Sockel

$$D \cdot C \cdot A$$

Erdgeschoss	$635,63 \times 2,50$	$= 1.589,08$		
Normalgeschosse	$603,47 \times 38,00$	$= 22.931,86$		
Fahrstuhllaufbau	$3,28 \times 8,33 \times 3,45$	$= 94,55$		
Waschhausaufbau	$10,13 \times 9,89 \times 2,80$	$= 280,52$	$24.896,01 \text{ m}^3$	m^3

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß — Sockel

$$G \cdot F \cdot B$$

Fahrstuhlgrube $1,30 \times 2,85 \times 2,11^5$

$$= + 7,84 \text{ m}^3 + \text{m}^3$$

Dachgeschosß
ausgebauter Teil

$$D_1 \left(K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$$

$$= + \text{m}^3 + \text{m}^3$$

Dachgeschosß
nicht ausgebauter Teil

$$\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$$

Bauaufsichtlich geprüft.

Genehmigt durch Baufreigabe Nr. 12b 40 7/64
Pinneberg, den 13. 2. 1964

Stadtoberbauinspektor = + m^3 + m^3
umbauter Raum im einzelnen = $24.903,85 \text{ m}^3$ m^3

Für 1 Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen = m^3 m^3
umbauter Raum zusammen = $24.903,85 \text{ m}^3$

davon gewerblicher Teil²⁾ = m^3

Pinneberg, den 13. Jan. 1964

¹⁾ Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
²⁾ Den gewerblichen Anteil auf einem separaten Blatt angeben und beifügen.

Baubeschreibung

(ständig ausfüllen!)

Anlage 7:
Baubeschreibung aus
behödl. Bauakte (2 Seiten)

Raumnahme: Neubau — Umbau — Anbau

Bauvorhaben: 13-gesch. Wohnhochhaus

Bauherr:

Bauort: Pinneberg-Waldenau

Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / in Ausführung / vorgesehen

1.12 Abwasserbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen als - Mischsystem - Trennsystem - Regenabwasserkanal // Klärgrube-Sickergrube

1.13 Trinkwasserversorgung: Anschluß an öffentl. Wasserleitung vorhanden / vorgesehen // Brunnen mit oder ohne Wasserleitung

1.14 Elt-Versorgung: bereits vorhanden / vorgesehen

Gasversorgung: bereits vorhanden - vorgesehen

1.2 Baugrund (Zutreffendes unterstreichen)

1.21 Tragfähigkeit: ausreichend - besondere Gründung erforderlich untersucht

1.22 Grundwasserstand: unters., unter Terrain, besondere Dichtung erforderlich, Schichtwasser - Ringdrainage erforderlich

Wohngebäude - Putzbau - Rohbau - Beton - Holz - Fertighau

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = / cm Betongüte B nach stat. Berechnung

2.2 Wände

2.21 Kellerwände: dick 25 cm, aus Beton B 225 KSV oder

2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z. B.: 11,5 cm VMZ 1.0150 + 1 cm Kapputz - KSL 1.4150/3 DF + 1,5 cm Putz = 0,49 m²h⁰/kcal
4,2 cm Werksteinfassadenplatten + 4,5 cm Isolierschalung + 15 cm Kies-
beton + 1,5 cm Innenputz 1/ = 0,745 m²h⁰/kcal

2.23 Geschoßinnenwände: tragend 18 cm aus Beton B 160 nicht tragend 5 cm ~~XX~~ Putzwände

2.24 Wohnungsrennwände: 18 cm dick, aus Beton Rohwichte mit Putz kg/m² oder

8 100 = 8 300

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. einschl. Fußbodenbelag angeb.)

2.31 Kellerdecken (z. B.: Stahlbetondecke, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hobeldielen o. Lagerh. = 0,80 m²h⁰/kcal)

2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.: 14 cm Stahlbetondecke + 2,5 cm Dämmatte + 4 cm Zement-
estrich + 0,5 cm Linoleum ~ 1/L = 0,846 m²h⁰/kcal

2.312 „ Küchen: 14 cm Stahlbetondecke + 2,5 cm Dämmatte + 4 cm Zementestrich
+ 0,5 cm Deliflexplatten ~ 1/L = 0,846 m²h⁰/kcal

2.313 „ Bädern; Fluren u. Abstellr.: 14 cm Stahlbetondecke + 2,5 cm Dämmatte + 2,5 cm

2.32 Unterer Abschluß bzw. Fußböden, nicht ungeb. Kleinfußböden: Zementestrich + 2 cm Steinzeugfliesen ~ 1/L =
wie Küchen 0,846 m²h⁰/kcal

2.33 Wohnungs(trenn)decken (z. B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Platte, 3,5 cm Estrich, 1,8 cm Parkett = 0,65 m²h⁰/kcal)

2.331 unt. Wohn- u. Schlafr.: 1,5 cm Putz + 14 cm Stahlbetondecke + 1,5 cm Dämmatte
+ 4 cm Zementestrich + 0,5 cm Linoleum ~ 1/L = 0,580 m²h⁰/kcal

2.332 „ Küchen: 1,5 cm Putz + 14 cm Stahlbetondecke + 1,5 cm Dämmatte + 4 cm
Zementestrich + 0,5 cm Deliflexplatten ~ 1/L = 0,580 m²h⁰/kcal

2.333 „ Bädern: 1,5 cm Putz + 14 cm Stahlbetondecke + 1,5 cm Dämmatte +
2,5 cm Zementestrich + 2 cm Steinzeugfliesen ~ 1/L =

2.334 „ Fluren u. Abstellr.: wie Küchen 0,580 m²h⁰/kcal

2.34 Decken über Durchfahrt, offenen Nutzräumen o. ähnl.:

2.35 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch., auch hinter den Absichtenwänd.

Dachansbau

2.41 Absichtenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeb., DIN 4108, Tafel 1 + 4 beachten)

2.42 Dachschrägen, Decken unter Spitzböden:

- 2.5 Feuchtigkeitsschutz der Wände
- 2.6 Treppen
- 2.7 Putz
- 2.8 Dacheindeckung aus
- 2.9 Anstricharbeiten (Vorstrich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebearbeiten, Steinemaille)
- 2.91 Innenwandanstrich
- 2.93 Fenster, innen
- 2.51 waagerechte Sperrschichten aus wasserdichter Beton
- 2.52 senkrechte Sperrschichten aus 2-facher Bitumenanstrich
- 2.61 Spitzbodenstufe aus
- 2.71 Sockelputz, glatt - Waschputz -
- 2.73 Wand- + Deckenputz, glatt oder geflitz
- 2.72 Außenputz doppellagig - oder rau - Kalkzementputz - sonstige Verkleidung
- 2 Lagen Pappe + 1 Lage Drainurpappe + 5 cm lose Lege Schüttung
- Leimfarbe
- Lackfarbe
- 2.92 Wandbelag in Bad u. Küche
- 2.94 Fenster, außen

3. Ausstattung	Mindestausstattung nach WFB 62 (Zutreffendes unterstreichen*)	Zusätzliche Ausstattung
3.1 Fenster	Doppel- oder Verbundfenster; oder <u>Doppelscheiben*</u>	
3.11 in Haupt-Wohnräumen		
3.12 in Aufenthaltsräumen		
3.13 in sonstigen Räumen	<u>Einfachfenster</u>	
3.2 Sanitäre Anlagen		
3.21 Bad, Dusche u. W.C.	<u>Badewanne oder Dusche, Kohle-, Gas-, Elt., Badofen, Waschbecken, W.C., Warmwasserversorgung,*</u> Spritzwasserschutz der Wände im Umkreis d. Objekte.	
3.22 Küche bzw. Kochraum	<u>Wasserzapfstelle, Spülbecken, Ansguß</u>	
3.23 Innenentlüftung nach DIN 18017	<u>Bad, W.C., Küche</u>	mechan. Lüftung
3.3 Heizung		zentrale Ölofenheizung; Öfenheizung; Kessel für Koks und Öl - Gasheizung; Gasthermen - Fernheizung
3.31 Wohn-, Schlafräume, Küchen	<u>Kohle-, Gasöfen, Ölofen (Eisen-Kachelöfen), Mehrraum-Kachelofenheiz., Zentr. Warmwasserheiz. m. Koksfeuerung</u>	
3.32 Bäder	<u>Kohle-, Gas-, Eltöfen</u> *)	
3.4 Elt-Anlage	<u>Anschluß in allen Räumen; in Küchen, Wohn- und Schlafräumen auferd. mind. je 1 Steckdose; bei Mehrfam.-Häusern je Wohnung eine Rundf.-Steckdose (Gem.-Ant.) sowie autom. Treppenhausbel. u. Hansklingleitl.</u>	<u>Fernsehantenne</u> Telefon <i>Leinhardt</i>
3.5 Kücheneinrichtung	<u>Kohle-, Gas- oder Eltherd (Wenn Kohleherd, Anschl. f. Gas- o. Eltherd vors.) be- u. entlüftb. Speisek. o. Speise-schr.*). Bei Kochr. bis 8,00 qm vollst. Inneneinricht., Geschirrschrank - Wandhängeschrank - Arbeitsplatte mit Unterbauschrank*.)</u>	
3.6 Sonstiges	<u>Hausbriefkästen, Waschküchen, Trockenböden, Abstellböden, Fahrradraum, Kellerräume, Abstellräume 0,5, ggf. 2,0 qm innerhalb d. Wohnung.</u>	<u>Waschmaschine*)</u> <u>Kühlschränke*)</u>

4. Nebengebäude Putzbau - Rohbau - freist. o. angeb. als Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. KS., Kesselhaus, Waschküche

4.1 Wände cm dick, aus Dacheindeckung

5. Außenanlagen

5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus

5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze, PKW-Einstellplätze an der Südseite des Hochhauses

5.3 Gartenanlage: Betonplatten

5.4 Zugangswege aus

5.5 Hofbefestigung aus

6. Sonstige Betriebseinrichtung u. Wirtschaftsausstattung wie Öltanks, Personenaufzug, Müllschlucker, Waschmaschine, Rasenmäher, Gärtengerät usw.*)

Pinneberg, den 13. Jan. 1964

Der Bauherr:

Der Architekt:

Sachverständig geprüft
Genehmigt durch Baufreigabe Nr. 11
Pinneberg, den 13. 1. 1964
St. Kopierdienst



Wohnung Nr: 023
Konto: 619702312

Erstellt am 26.09.2022

WIRTSCHAFTSPLAN 2023

WEG Pinneberg, Op de Wisch 15, 20-26 / HAUS 15

<u>Kostenart</u>	<u>VS</u>	<u>Gesamt</u>	<u>Ihr Anteil</u>
A) UMLAGEFÄHIGE KOSTEN			

Hausmeister	01	3.359,20	34,85
Hausreinigung	01	11.218,16	116,38
Gartenpflege	01	8.694,40	90,20
Winterdienst	01	976,15	10,13
Müllabfuhr Grundgebühren	04	5.800,00	63,74
Müllabfuhr Behälter	01	9.000,00	93,37
Wartung Aufzug	01	2.500,00	25,94
Notruf Aufzug	01	570,00	5,91
Strom Aufzug	01	1.500,00	15,56
TÜV Aufzug	01	500,00	5,19
Gebäudeversicherung	01	30.965,00	321,25
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	01	641,02	6,65
Strom	01	2.346,19	24,34
TÜV Notstromversorgung	01	550,00	5,71
Heiz- und Wasserkosten	23	139.564,53	719,76
Wasser	01	400,00	4,15
Abwasser	01	155,07	1,61
Niederschlagswasser	01	941,47	9,77
Trinkwasseranalytik	01	1.400,00	14,52
Feuerschutzanlagen	01	1.300,00	13,49
Wartung Rauchwarnmelder	01	1.000,00	10,37
Kabel-TV	04	7.913,04	86,96
Spielplatzprüfung	01	160,00	1,66
Summe umlagefähige Kosten		231.454,23	1.681,51

<u>Kostenart</u>	<u>VS</u>	<u>Gesamt</u>	<u>Ihr Anteil</u>
B) NICHT-UMLAGEFÄHIGE KOSTEN			

Kosten der Erhaltung WEG	01	40.000,00	414,98
Kosten Waschküchen	01	253,98	2,63
Beiratstätigkeit	01	948,48	9,84
Bnkgebühren	01	47,43	0,49
Rechtskosten	01	395,20	4,10
Verwaltergebühren Wohnungen	04	25.989,60	285,60
		-----	-----
Summe nicht-umlagefähige Kosten		67.634,69	717,64
C) ERHALTUNGSRÜCKLAGE			

Zuführung Erhaltungsrücklage	01	117.500,00	1.219,00
		-----	-----
Summe Erhaltungsrücklage		117.500,00	1.219,00
		-----	-----
GESAMTKOSTEN lt. WIRTSCHAFTSPLAN		416.588,92	3.618,15
		=====	=====

Aufgrund der lt. Wirtschaftsplan zu beschließenden Zahlen ergibt sich für Ihre Wohnung ein

Vorschuss von EUR 301,51 monatlich.

WEG - Verwalter:

Erläuterung der Verteilerschlüssel:

<u>VS:</u>	<u>Ihre Einheit:</u>	<u>Gesamt:</u>	<u>Bezeichnung:</u>
01	82,00 von	7.904,00	Miteigentumsanteile Op de wisch 15
04	1,00 von	91,00	Anzahl Wohnungen Op de wisch 15
23	579,57 von	112.381,55	Heizkostenabr. 2021 Op de wisch 15

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

SH-2019-002532416

Registriernummer ²⁾

13.02.2029

Hochhaus-Haus A

1337960

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Op de Wisch 15 ; 25421 Pinneberg

Adresse

Gebäudeteil

1965

Baujahr Gebäude ³⁾

1998

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

91

Anzahl Wohnungen

7.425,91 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

14.02.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

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

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 10.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

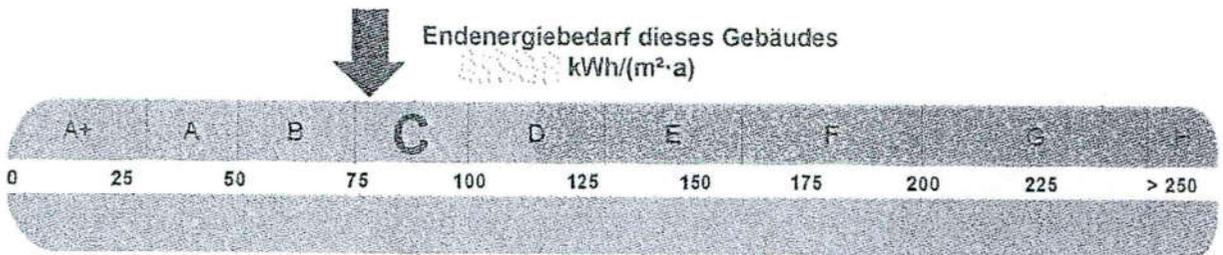
SH-2019-002532416

Registriernummer ²⁾



Energiebedarf

CO₂-Emissionen: kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Verfahren nach DIN V 18599

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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

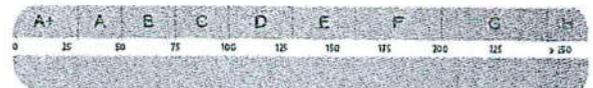
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MEEH Neubau
EEWärmeG

EEWärmeG für Neubau

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MEEH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EEWärmeG energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹⁾ Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ freiwillige Angabe

⁴⁾ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 10 Absatz 1 Satz 1 EnEV

⁵⁾ nur bei Neubau

⁶⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung eines § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷⁾ EEWärmeG für Neubau, MEEH, Kälteanlagen

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



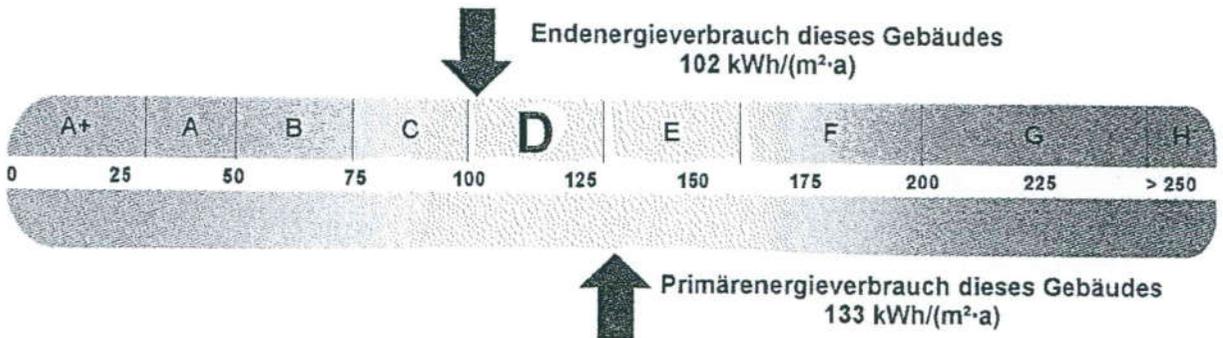
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

SH-2019-002532416

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



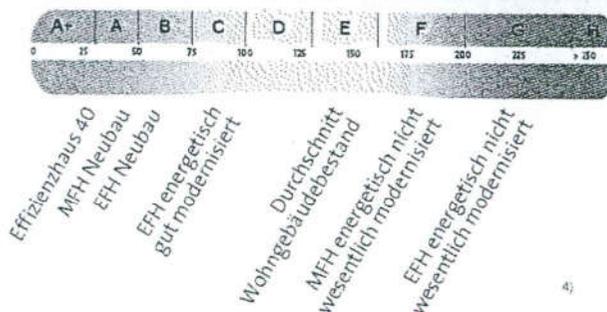
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

102 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	2.276.020	516.585	1.759.435	1,10

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



SH-2019-002532416

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²⁾



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter: Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

209825/E-000005/P-0006e0017/000044

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 11.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT¹). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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



1) Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

CityBasics

25421 Pinneberg, Op de Wisch 15



Basics - Landkreis (Gemeinde)

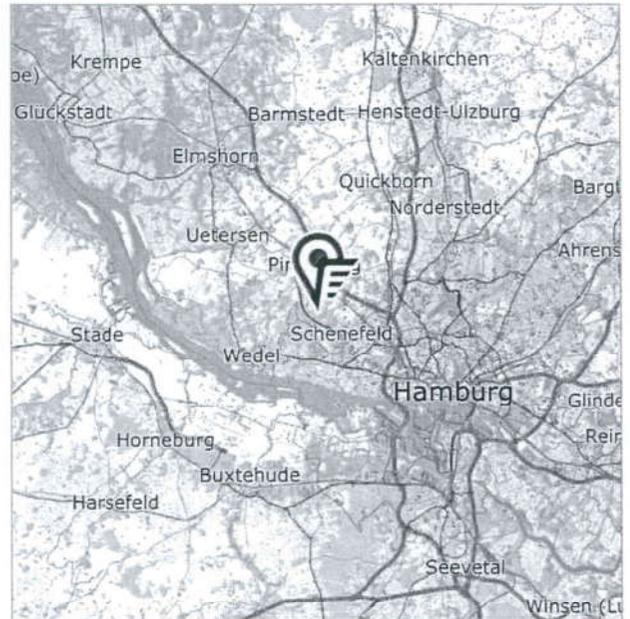
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	317.085 (43.503)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	478 EW/km ²
PLZ-Bereich	25421
Gemeindeschlüssel	01056039

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

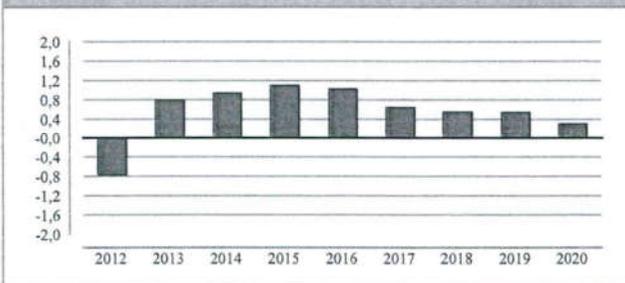
Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

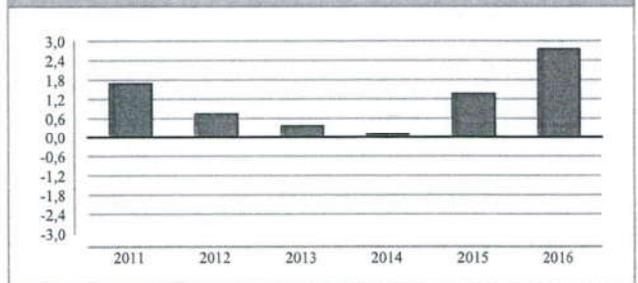
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



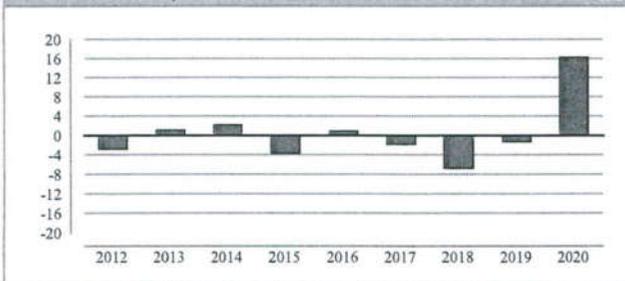
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



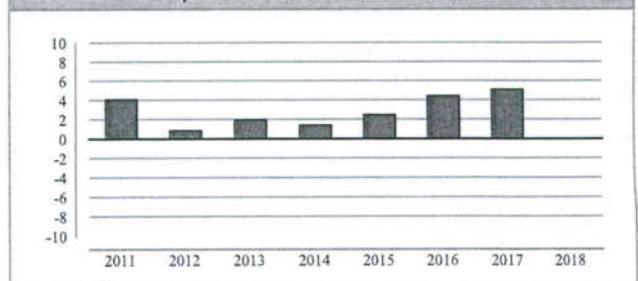
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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