



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit einem Mittelreihenhaus
sowie Garage auf einem separaten Grundstück
Birkenweg 10, 22880 Wedel



Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 27/24
Ortstermin	06.03.2025
Bewertungsstichtag	06.03.2025
Erstellungstag	07.04.2025
Verkehrswert BV 1 Wohnhaus	430.000,00 Euro
Verkehrswert BV 2 Garage	10.000,00 Euro
Wegerecht BV 3 zu 1,2	1,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen	3
2. Umfang	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung	3
4. Ergebnisübersicht	4
5. Auftragsdaten	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
9.1. Baurecht	9
9.2. Beiträge und Abgaben	9
9.3. Baulasten	9
9.4. Denkmalschutz	10
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	10
9.6. Altlasten/Altstandort	10
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	11
10. Lagemerkmale	12
10.1. Großräumige Lage	12
10.2. Kleinräumige Lage	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1. Flächen und Maße	14
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	15
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	17
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1. Bodenwertermittlung	19
14.2. Restnutzungsdauer	22
15. Ertragswertverfahren	22
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	22
15.2. Liegenschaftszinssatz	23
15.3. Barwertfaktor	23
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	24
15.5. Ertragswertberechnung	25
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	26
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	26
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	27
16.2. Gebäudesachwertermittlung	28
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen	28
17. Wegerecht zu Gunsten dieser Grundstücke	28
17.1. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	29
17.2. Marktanpassung Sachwertverfahren	29
18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
18.1. Verfahrensergebnisse	31
19. Verkehrswert (Marktwert)	32

Fotos

33-37

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. Grundrisse Reihenhauses von 1960 – ohne Erweiterungen
4. Grundriss Erdgeschoss mit Erweiterungen
5. Grundriss Dachgeschoss
6. Schnitte (2 Seiten)
7. Wohnflächenberechnung (2 Seiten)
8. Baubeschreibung (2 Seiten)
9. City Basics Wedel

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	37
Anzahl der Fotos	14

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Pinneberg hat mich gemäß Beschluss vom 26.11.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Schulau Blatt 2770 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 und 2 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Das Mittelreihenhaus wurde 1961 erbaut und verfügt nach Erweiterungen im Bereich des Esszimmers und der Küche über eine Wohnfläche von ca. 127 m². Das Haus ist teilmodernisiert, u.a. wurde die Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet, die Fenster wurden überwiegend ersetzt, Fußböden wurden erneuert, z.T. die Innentüren, eine neue Einbauküche wurde eingebaut und das Gäste-WC im Erdgeschoss modernisiert. Handlungsbedarf besteht bei den Abwasserleitungen aus dem Bad im DG sowie kleine Restarbeiten, z.B. Fußleisten und Reparatur oder Erneuerung des Dachflächenfensters im Bad des Dachgeschosses sowie die Reparatur des Garagendaches.

Die zu bewertende Garage befindet sich auf einem separaten Grundstück in einer Garagenzeile mit 4 Garagen.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgerecht Pinneberg, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld

Aktenzeichen 70 K 27/24

Schuldner Name ist dem Amtsgerecht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgerecht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	2770
-------------	-----------	---------------	---------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstück.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Schulau-Spitzerdorf	011	29/49	Gebäude- und Freifläche, Birkenweg 10	343
2		Schulau-Spitzerdorf	011	29/51	Gebäude- und Freifläche, Birkenweg 10	59
3/zu 1,2		Das Wegerecht an dem Grundstück Schulau Blatt L 2767 eingetragen in Abteilung II Nr. 4				

Lage Birkenweg 10, 22880 Wedel

Eingetragene Eigentümer Namen sind dem Amtsgerecht bekannt

Bewertungsobjekt Grundstück bebaut mit teilunterkellertem, 1-2-geschossigen Mittelreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage auf separatem Grundstück

Wohnfläche ca. 127 m²

Nutzfläche ca. Teilkeller, Garage

Nutzer Eigennutzung

Fremdeigentum Nicht vorhanden

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Bewertungsverfahren Sachwert- und Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren

Verkehrswerte	Wohnhaus BV 1	430.000,00 €
	Garage BV 2	10.000,00 €
	Wegerecht BV 3 zu 1,2	1,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld	
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	17.01.2025	
Auftragseingang	23.01.2025	
1. Besuchsankündigung	31.01.2025	für 20.02.2025 Termin wurde vom Eigentümer verschoben auf den 06.03.2025
Besichtigungsdatum	06.03.2025	
Bewertungsstichtag	06.03.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Namen 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, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	2770
-------------	-----------	---------------	---------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Schulau-Spitzerdorf	011	29/49	Gebäude- und Freifläche, Birkenweg 10	343
2		Schulau-Spitzerdorf	011	29/51	Gebäude- und Freifläche, Birkenweg 10	59
3/zu 1,2		Das Wegerecht an dem Grundstück Schulau Blatt L 2767 eingetragen in Abteilung II Nr. 4				

Erste Abteilung

Eigentümer

Namen sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1,2

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung zum Zwecke der Verlegung und Instandhaltung der Versorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 29/48 Flur 11 (Schulau Blatt L 303) und Flurstück 29/50 Flur 11 (Schulau Blatt L 2769); gem. Bewilligung vom 13.04.1961; eingetragen am 05.05.1961; umgeschrieben am 18.03.1971.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1,2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (der jeweiligen Eigentümer ist verpflichtet, das Verlegen und die Vorhaltung von Versorgungsleitungen, Das Aufstellen von Straßenleuchten sowie der notwendigen Unterhaltungsarbeiten an Versorgungsleitungen und Straßenleuchten zu dulden) für Stadt Wedel/Holstein; gemäß Bewilligung vom 13.04.1961; eingetragen am 05.05.1961; umgeschrieben am 18.03.1971.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1,2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (der jeweiligen Eigentümer ist verpflichtet, das Verlegen und die Vorhaltung von Versorgungsleitungen, das Aufstellen und das Vorhalten von Straßenleuchten sowie die notwendigen Unterhaltungsarbeiten an Versorgungsleitungen und Straßenleuchten zu dulden) für Telekom Deutschland GmbH, Bonn (HRB 5919, Amtsgericht Bonn); eingetragen am 03.07.2012.

Lfd. Nr. 4 zu BV 2

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Schulau Blatt L 2769, L 2768 und L 2767.; gemäß Bewilligung vom 13.04.1961; eingetragen am 05.05.1961; umgeschrieben am 18.03.1971

¹ Lasten und Beschränkungen

Veränderungen: Lfd. Nr. 4

Das Wegerecht ist im Grundbuch von Schulau L 2769 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 2, Blatt L 2768 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 2 und Blatt L 2767 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 vermerkt; eingetragen am 06.05.1961; umgeschrieben am 18.03.1971. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 11.05.2011

Lfd. Nr. 5 zu BV 1,2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist nicht berechtigt, die im Zeitpunkt dieser Eintragung bestehenden Vorgartengestaltung ohne Zustimmung der Berechtigten zu ändern oder zu ergänzen) für Stadt Wedel/Holstein; eingetragen am 05.05.1961; umgeschrieben am 18.03.1971.

Lfd. Nr. 11 zu BV 1, 2, 3/zu 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 27/24); eingetragen am 04.11.2024.

Beurteilung

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

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. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nutzung durch Eigentümer

Namen sind dem Amtsgericht bekannt

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

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: Reines Wohngebiet

B-Plan Nr. 100q „Birkenweg“ - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Firsthöhe max. 9 m
- Dachneigung max. 45°
- Für straßenseitig gelegene Grundstücke Mindestgrundstücksgröße je Reihenhaushaus bei I Vollgeschoss 290 m², bei II Vollgeschossen 363 m²
- GFZ 0,25

Angaben gemäß Online-Einsicht im Geoportal des Kreise Pinneberg vom 12.03.2025

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Schriftliche Auskunft der Stadt Wedel, Frau Bunzen vom 27.01.2025:

- Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen. Das Grundstück liegt nicht im Sanierungsgebiet oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung.

Für das Grundstück wird bescheinigt,
- dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr erhoben werden.
- Straßenbeiträge nach § 8 KAG derzeit nicht erhoben werden, da die Beitragserhebungspflicht zum 26.01.2018 ausgesetzt wurde.
- Aus Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen keine öffentlichen Lasten auf dem Grundstück ruhen.
- Das Grundstück unterliegt zurzeit keinem Flurbereinigungsverfahren.

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 Wedel vom 27.01.2025 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 12.03.2025) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen 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 23.01.2025 wurde ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg gestellt. Am 27.01.2025 teilte der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Bodenschutzbehörde schriftlich mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise/ Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandorte ³ oder Altablagerung ⁴), noch auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Verdachtsfläche vorliegen. Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.

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

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

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

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

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

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

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein										
Kreis	Pinneberg										
Ort und Einwohner	Wedel, rd. 35.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Wedel ist eine bevorzugte Stadt vor den Toren Hamburgs, westlich an Hamburg angrenzend. Ein umfangreiches Angebot an öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und die Lage an der Elbe und der Nähe zu Hamburg machen die Stadt attraktiv.										
Verkehrsanbindungen	Straßenverbindung über die B 431 Richtung Norden über Uetersen nach Elmshorn und Richtung Osten nach Hamburg. Hamburgs Innenstadt ist in ca. 35 Minuten erreichbar. Nächste Autobahnanschlussstelle in HH-Bahrenfeld zur A 7 mit Nord-Süd-Verbindung (Flensburg/Allgäu) und zur A 23 (Heide/Hamburg) in Pinneberg. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist mit dem Auto in ca. 35 Min. erreichbar.										
Entfernungen mit KFZ ⁵	<table> <tr> <td>Pinneberg</td><td>14 km</td></tr> <tr> <td>Uetersen</td><td>16 km</td></tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td><td>18 km</td></tr> <tr> <td>HH-Flughafen</td><td>28 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>104 km</td></tr> </table>	Pinneberg	14 km	Uetersen	16 km	HH-Innenstadt	18 km	HH-Flughafen	28 km	Kiel	104 km
Pinneberg	14 km										
Uetersen	16 km										
HH-Innenstadt	18 km										
HH-Flughafen	28 km										
Kiel	104 km										
ÖPNV	Wedel ist an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen. S-Bahnhof Wedel ca. 2,4 km entfernt, S-Bahnhof Rissen ca. 1,5 km entfernt, regelmäßiger Buslinienverkehr Richtung Hamburg, Pinneberg und Uetersen.										
Wirtschaft	Wedel ist Sitz einiger namhafter mittelständischer und weltweit agierender Unternehmen, u.a. der Pharmaindustrie und für maritime Elektroniksysteme. Durch die Lage am Rande des Hamburger „Speckgürtels“ gibt es viele Berufspendler.										

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im östlichen Stadtgebiet, direkt an der Grenze zur Hansestadt Hamburg
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort, (z.B. Gebrüder-Humboldt-Schule, Johann-Rist-Gymnasium, Regionalschule Wedel, Grundschulen) Fachhochschule Wedel, Private Berufsfachschule PTL Wedel
Versorgung	Gute Nahversorgung, umfangreiche und vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe sind in Wedel und im angrenzenden Stadtteil Rissen vorhanden.
Freizeit	Sportvereine unterschiedlicher Richtungen, Golfplätze in der Nähe, Möglichkeiten zum Reiten und für den Wassersport (ca. 50 Wassersportvereine), u.a. befindet sich in Wedel der Hamburger Yachthafen mit rd. 2.800 Liegeplätzen ca. 5 km entfernt.

⁵ Entfernungsangaben gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

Naherholung	Naherholungsgebiete sind die Elbe mit Elbwander- und Radwegen sowie Elbstrand mit Strandbad Wedel. Weiter sind der Forst Klövensteen, die Holmer Sandberge und das Falkensteiner Ufer naheliegend. Weltweit einzigartig ist die Schiffsbegrüßungsanlage „Willkomm Höft“ beim Schulauer Fährhaus, die Touristen aus aller Welt anzieht.
Wohnumfeld	In umliegender Bebauung auf gleicher Straßenseite Reihenhäuser gleicher Bauart und Altersklasse, in den 1960er Jahren durch einen Bauträger hergestellt. Seitdem haben individuelle Veränderungen an den Häusern stattgefunden.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Das Wohnhaus-Grundstück hat die Form eines Parallelogramms. Grundstücksbreite ca. 8,70 m, Grundstückstiefe ca. 38,00 m i.M. Die Bebauung befindet mittig auf dem Grundstück. Der vordere Grundstücksbereich hat Südausrichtung. Das Garagengrundstück hat annähernd Rechteckform Grundstücksbreite ca. 2,80 m, Grundstückstiefe ca. 22,00 m. Die Garage befindet sich an der hinteren Grundstücksgrenze.
Erschließung	Die Straße Birkenweg ist ca. 5 m breit und asphaltiert, ohne Hochborde und Gehwege, gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge, Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon
Befestigungen	Terrasse zum Birkenweg auf gesamter Hausbreite in Waschbetonplatten, 2,50/3,50 m tief, Weg zum Hauseingang in Waschbetonplatten Zufahrt zur Garage in grauen Beton-Gehwegplatten
Umfriedungen	Zum rechten Nachbarn Hecke, Weser-Wabensteine als Sichtschutz, zum linken Nachbarn hoher Stabmattenzaun mit Sichtschutzbespannung Rückwärtig einseitig abgängiger Maschendrahtzaun, zur Rissener Straße älterer Flechtzaun auf kleinem Wall
Gartenanlage	Zum Birkenweg Rasen, zur Rissener Straße keine gärtnerische Anlage Der Garten zur Rissener Straße ist nicht angelegt, hier ist auch keine Terrasse vorhanden.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Teilunterkellertes, 1-2-geschossiges Mittelreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Garage
Baujahr/Baugenehmigungen	12.06.1960 BG Neubau von 15 Einfamilienreihenhäusern 18.08.1961 Gebrauchsabnahme 06.05.1963 BG Gebäudeerweiterung Im Bereich vor der Küche (ehemals Terrasse) erfolgte eine zusätzliche Erweiterung um ca. 10 m ² . Für diese Maßnahme waren keine Unterlagen in der behördlichen Bauakte zu finden. Die Erweiterung ist vermutlich nicht baugenehmigt.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

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

Wohnflächen

Für dieses Haus 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. Maße für die Anbauten wurden ergänzt. Die Anbauten werden in der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche berücksichtigt, weil eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird.

Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Wohnfläche ca.

126,53 m²

Nutzfläche

Kellergeschoss, Garage

Bruttogrundflächen ca.

Wohnhaus

Kellergeschoss	4,61 x 7,61	=	35,08 m ²
Erdgeschoss	8,875 x 10,86		
	+ 4,50 x 0,75	=	99,75 m ²
Dachgeschoss	8,875 x 7,36		
	+ 4,61 x 2,00	=	<u>74,54 m²</u>
BGF gesamt			<u>209,37 m²</u>

Garage

18,00 m²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage) 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.
Kelleraußenwände	30 cm KSV 150 M/II+III
Geschossaußenwände	11,5 cm VM 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, rau geputzt, weiß gestrichen
Geschossinnenwände	11,5 cm KSV
Wohnungstrennwände	17,5 cm + 17,5 cm KSL
Decken	Stahlbeton
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, bräunliche Betondachsteine, ältere Zinkrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, weiß gestrichen, sichtbare Sparrenköpfe Durch die ungleichmäßige Dachform sind zum Birkenweg gerade Außenwände vorhanden und zur anderen Seite Dachschrägen. Im angebauten Bereich des Esszimmers Flachdach mit Bitumenbahnen abgedichtet.
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster, z.T. 3-fach-verglast, Bj. 2020
Innentüren	EG: Weiße, endbehandelte Türblätter, z.T. mit Lichtausschnitt, Schiebe-Vollglastür vom Flur zum Wohnzimmer DG: Glatte Holzwabentüren in Holzumfassungszargen, z.T. mit Lichtausschnitt
Treppe ins Erdgeschoss	Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe
Treppe ins Dachgeschoss	Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe
Heizung	Ölbefeuerte WOLF-Zentralheizung, Bj. 1995, Brenner ELCO Bj. 2013, 5.000 l Erdtank, Flachheizkörper mit Thermostaten - erneuert
Elektrik	Viele Leitungen wurden neu verlegt, auch ein Netzwerkkabel. Endmontage mit Sicherungskasten ist noch nicht endgültig hergestellt.
<u>Kellergeschoss</u>	
Decke	Stahlbeton, lichte Höhe ca. 2,10 m
Außenwände	Kalksandstein, geweißt – leichte Salzauslösungen im unteren Bereich
Kellerfenster	Einfache Metallfenster
<u>Erdgeschoss</u>	
Wohn-/Esszimmer	Heller Laminatfußboden, teilgeöffnet zur Küche, großes Bockfenster mit weißer, isolierverglaster Kunststoff-Terrassentür, nachträglich vorgesetzter, manueller Außenrollladen, zum Birkenweg 3-teiliges, isolierverglastes Kunststoff-Terrassentürelement Speckstein-Kaminofen

Küche Großformatige, marmorierte, helle Fliesen, gleiches Fliesenschild, Einbauküche mit weißen, grifflosen Fronten, schwarze Arbeitsplatte, Kochinsel mit dunkler Spüle, Einhand-Brausearmatur, breites Induktionskochfeld, BORA-Absaugsystem, Sitzplatz für 3-4 Personen, Kühlschrank freistehend, ca. 2,00 m breite, deckenhohe Schrankeinheit mit mehreren Türen, BOSCH-Backofen und -Mikrowelle, Decke mit Einbaustrahlern, breite Fensterfront mit bodentiefen Fenstern, Doppelflügel-Terrassentür, 3-fach verglastes Kunststoffelement, schallgeschützt

Gäste-WC Dunkle, großformatige Bodenfliesen, ca. 1,60 m bzw. in Teilbereichen deckenhohe, weiße Wandfliesen, dunkles, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Unterschränk, dunkle Einhandarmatur, Handtuchheizkörper, 4 LED-Einbaustrahler in der Decke

Dachgeschoss

Fußböden Einheitlicher, heller Laminatfußboden

Schlafzimmer Breite, 3-teilige Fensterfront zum Birkenweg, Ausgang auf Loggia

Loggia Betonkragplatte ohne Belag, Holzgeländer

Kinderzimmer Ausgangsmöglichkeit zur Loggia, Wandnische oberhalb der Treppe als Abstellbereich

Kinderzimmer Breites Doppelflügel-Fensterelement

Duschbad Diagonal verlegte, helle Bodenfliesen, helle Wandteillfliesung, Dusche in Nische, flache Duschtasse, einfacher Umbau, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, ovaler Waschtisch mit Einhandarmatur und Unterschränk.

Unterhalb der Dachschrägung im Drempebereich sind 2 Aussparungen für Waschmaschine und Trockner, Handtuchheizkörper, älteres Dachflächenfenster mit Undichtigkeiten in den Randabdichtungen – es besteht Reparaturbedarf.

An der Decke der Küche unterhalb des Bades sind leichte Feuchtigkeitsspuren an der Decke zu sehen. Der Eigentümer vermutet, dass wasserführende Leitungen oder Abdichtungen undicht sind.

Abstellraum Ca. 1 m²

Dachspitz Zugang über Luke, nicht begehbar, keine Dämmung unterhalb der Decke

Garage Separat auf einem eigenen Grundstück gelegen in einer kurzen Garagenzeile mit 4 Garagen.

Massivbauweise, flachgeneigtes Dach mit Wellzementfaserplatten-Eindeckung – asbesthaltig und z.T. undicht, älteres Holzschwingtor, Betonfußboden

Zufahrt aus grauen Beton-Gehwegplatten

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Gesamtbeurteilung	Das Haus ist teilmodernisiert, u.a. wurde die Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet, die Fenster wurden überwiegend ersetzt, Fußböden wurden erneuert, z.T. die Innentüren, eine neue Einbauküche wurde eingebaut und das Gäste-WC im Erdgeschoss modernisiert. Handlungsbedarf besteht bei den Abwasserleitungen aus dem Bad im DG sowie kleine Restarbeiten, z.B. Fußleisten und Reparatur oder Erneuerung des Dachflächenfensters im Bad des Dachgeschosses sowie die Reparatur des Garagendaches.
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	Der Birkenweg hat nur Anliegerverkehr und ist entsprechend ruhig, jedoch ist das Grundstück auch zur Rissener Straße ausgerichtet und dort herrscht ganztägig reges Verkehrsaufkommen zwischen Wedel und Hamburg, an dessen Stadtgrenze sich der Birkenweg befindet. Der größere Gartenanteil zum Birkenweg hat jedoch Südausrichtung.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Generell werden Wohnhäuser in Wedel gesucht. Das Haus eignet sich am besten für einen 3- bis max. 4-Personen-Haushalt und ist teilmodernisiert. Außerdem liegt es in der Nähe zu den Elbvororten, weshalb die Veräußerlichkeit insgesamt als mittel bis gut klassifiziert wird.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück

hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Bodenwert

Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

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

Insbesondere bei Wohnhäusern ist es schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil – anders als z.B. bei Eigentumswohnungen – mehr individuelle Gegebenheiten vorhanden sind. Häuser unterscheiden sich i.d.R. stark von der Bauweise und den Beschaffenheiten. Ausschlaggebend ist z.B., ob das Objekt über einen Keller verfügt oder Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen. Weiter ist der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad sowie das Vorhandensein von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen nicht bekannt. Auch die Grundstücksgröße spielt eine wesentliche Rolle, denn gerade bei älteren Objekten ist der Bodenwert recht wertbeeinflussend und führt häufig zu großen Preisdifferenzen. So führen die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung häufig zu keinen verwertbaren Ergebnissen, weil die wertbeeinflussenden Parameter entweder nicht

bekannt oder mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar sind. Zudem reicht meistens der Stichprobenumfang nicht aus, um hieraus einen zuverlässigen und gesicherten Verkehrswert ableiten zu können.

Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Reihemittelhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Wesel
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	5600262
Bodenrichtwert	650 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen⁶

Der Bodenwert von Baugrundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück sind Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg hatte im Jahre 2006 Umrechnungskoeffizienten mit einem guten Bestimmtheitsmaß von 0,5 bis 0,6 ermittelt. Eine aktuelle Untersuchung der Verkaufsfälle der Jahre 2019 und 2020 hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Eine differenzierte Abhängigkeit vom Gebäudetyp (Einfamilienhaus-, Doppelhaushälften- oder Reihenhausgrundstück) ist ebenfalls nicht mehr erkennbar und künftig nur noch über eine Anpassung an die Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen wurden rd. 250 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet (nur nicht teilbare Grundstücke). Das Bestimmtheitsmaß der Auswertung beträgt allerdings lediglich rd. 0,2.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher nur nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Grundstücksgröße in 5er oder 10er Prozent-Schritten. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten im jeweiligen Einzelfall nicht verwendet werden (siehe auch 4.3.3 in Verbindung mit 4.3.2 VW-RL von 2014).

Umrechnungskoeffizienten für individuellen Wohnungsbau:

Fläche m ²	200	300	400	600	800	1.100
Umrechnungskoeffizient	1,30	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85

Bezugsgröße: 600 m²
 Umrechnungskoeffizient: 1,00
 Größe des Bewertungsgrundstücks: 343 m² Wohnhaus
 Umrechnungskoeffizient: 1,15

Bodenwertkorrektur wegen abweichender Lagequalität

Das Grundstück ist rückwärtig zur Rissener Straße ausgerichtet und dort herrscht ganztäglich reges Verkehrsaufkommen zwischen Wedel und Hamburg. Für die Geräuschimmissionen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen von 10% (Faktor 0,90).

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

Bodenwert Wohnhaus

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²		650,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	06.03.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	MRH	1,000	
Lage	mittel	etwas eingeschränkt	0,900	siehe Erläuterungen
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,150	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			672,75 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	343	230.753,25 €	
Bodenwert rd.			231.000,00 €	

Für das Garagengrundstück werden 20% des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt, da es sich um keine Wohngrundstück, sondern um ein Garagengrundstück mit langer Auffahrt handelt.

Garage

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²		650,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	06.03.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	Garage	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			650,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	0,20	59	7.670,00 €	
Bodenwert rd.			7.700,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

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

Das Bewertungsobjekt wurde 1965 fertiggestellt und ist damit ca. 64 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

An dem Haus wurden restnutzungsdauerverlängernde Modernisierungen vorgenommen. In Anlehnung an die NHK 2010 entsprechend der Methode im Sachwertverfahren nach der Sachwert-Richtlinie [3], errechnet sich bei einem Modernisierungsgrad von rd. 10 Punkten die (modifizierte) Restnutzungsdauer zu rd.: 35 Jahre

Für die Garage wird eine Restnutzungsdauer zugrunde gelegt von: 15 Jahre

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Wedel hat keinen Mietenspiegel. Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse, veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietwohnungen, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau in der Umgebung geben.

Eine Abfrage im on-geo Portal für das Bewertungsobjekt zu Vergleichsmieten für Wohnimmobilien hat ergeben, dass 2.000 Objekte auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt ausgewertet wurden. Daraus wurden die 10 geeignetsten für die Ermittlung von Vergleichsmieten ausgewählt. (Datenstand: September 2024).

Die Preisspanne betrug 11,57 bis 15,33 Euro/m² und der mittlere Wert wurde angegeben zu 13,32 €/m².

Aufgrund der Marktsituation und unter Berücksichtigung der mietrelevanten Kriterien, insbesondere des Ausbau- und Ausstattungsstandards erfolgt eine Berechnung mit einem Mietzins von 13,00 €/m².

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg [9] hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) des Auswertzeitraums 2023 für diese Objektart nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Nettokaltmieten nach Käuferangaben, auf Marktüblichkeit plausibilisiert
- Wohn- und Nutzflächen nach Käuferangaben oder Aufteilungsplan
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für Wohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung, 60 Jahre für Geschäftshäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Objekte
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst
- Grundstücksflächen: Nur rentierlich zugehörige Flächen berücksichtigt
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein besonderer Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
- Keine besonderen objektspezifischen Merkmale

Art des Objekts	LiZi in % durchschn.	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle
EFH, DHH, REH, RMH	3,0	+/- 0,9	25

Für diese Immobilie wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als marktgerecht angesehen. Dementsprechend erfolgt die Berechnung ohne Zu- und Abschläge mit einem Liegenschaftszinssatz von: 3,0%

Dieser LiZi gilt auch für die Garage.

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: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Wohnhaus		Garage	
Liegenschaftszinssatz in %	3,00	Liegenschaftszinssatz in %	3,00
Restnutzungsdauer in Jahren	35	Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	21,49	Barwertfaktor	11,94

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

Bewirtschaftungskosten für das Wohnhaus

Verwaltungskosten	359 € jährlich je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

Bewirtschaftungskosten für die Garage

Verwaltungskosten	47 € jährlich je Garage
Instandhaltungskosten	106 € jährlich je Garage
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

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

15.5. Ertragswertberechnung

Wohnhaus

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Mittelreihenhaus	127	13,00	1.651,00	
	127		1.651,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				19.812,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	14,00 € /m²		1.778,00 €	
Verwaltungskosten	359,00 € Stück		359,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		396,24 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			12,79%	2.533,24 €
vorläufiger Jahresreinertrag				17.278,76 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				17.278,76 €
Liegenschaftzinssatz		3 %		
Bodenwert(anteil)			231.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				6.930,00 €
Gebäudeertragsanteil				10.348,76 €
x Barwertfaktor			21,49	222.394,85 €
+ Bodenwert				231.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				453.394,85 €

Garage

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Garage	pauschal		60,00	
			60,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				720,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten Garage	106,00 € Stück		106,00 €	
Verwaltungskosten Garage	47,00 € Stück		47,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		14,40 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			23,25%	167,40 €
vorläufiger Jahresreinertrag				552,60 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				552,60 €
Liegenschaftzinssatz		3 %		
Bodenwert(anteil)			7.700,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				231,00 €
Gebäudeertragsanteil				321,60 €
x Barwertfaktor			11,94	3.839,90 €
+ Bodenwert				7.700,00 €
vorläufiger Ertragswert				11.539,90 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁸. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

Das Mittelreihenhaus besteht aus unterschiedlichen Gebäudetypen. Die Zuordnung der Bruttogrundfläche erfolgt anteilig nach der Gebäudeart.

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

- 3.01 – Reihemittelhaus, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss zu 35%
- 3.21 – Reihemittelhaus, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss zu 65%
- 1-geschossig
- Garage
- Standardstufe 3 (von 3-5)
- Bruttogrundfläche (BGF) 18 m²
- Kostenkennwert 425 €/m²
- Einschließlich Baunebenkosten von 12%

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 3.01 MRH	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,50	0,50			23	158
Dach		0,50	0,50			15	103
Fenster und Außentüren			1,00			11	81
Innenwände und -türen			1,00			11	81
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	81
Fußböden			1,00			5	37
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	66
Heizung		0,50	0,50			9	62
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	44
Kostenkennwert in €/m ²	575	640	735	885	115	100	713
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							713
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						35	249

Gebäudeart nach NHK 2010: 3.21 MRH	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,50	0,50			23	190
Dach		0,50	0,50			15	124
Fenster und Außentüren			1,00			11	97
Innenwände und -türen			1,00			11	97
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	97
Fußböden			1,00			5	44
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	80
Heizung		0,50	0,50			9	74
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	53
Kostenkennwert in €/m ²	695	770	885	1.065	1.335	100	856
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							856
ber. Kostenkennw. an dieser Gebäudeart						65	556
Summe der Kostenkennwerte der Gebäudearten							805

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Wohnhaus

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Mittelreihenhaus	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	35	15
Alterswertminderung linear in Prozent	%	56	75
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	805	425
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2024	Faktor	1,847	1,847
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.487	785
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	209	18
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	310.783	14.130
Alterswertminderung linear in Euro	€	-174.038	-10.598
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	136.745	3.532
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Einbauküche	€	7.500	
Kaminofen	€	1.500	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	145.745	3.532

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser). Der Garten zur Rissener Straße ist nicht angelegt. Dies wird im Ansatz des pauschalen Wertes der baul. Außenanlagen berücksichtigt.

Pauschaler Zeitwert - Wohnhausgrundstück: 3.000,00 €

Pauschaler Zeitwert - Garagengrundstück: 1.000,00 €

17. Wegerecht zu Gunsten dieser Grundstücke

Im Bestandsverzeichnis ist ein Wegerecht unter lfd. 3 zu BV 1 und 2 mit folgendem Wortlaut eingetragen:

Das Wegerecht an dem Grundstück Schulau Blatt L 2767 eingetragen in Abteilung II Nr. 4

Hierzu wurden die Bewilligungen beim Grundbuchamt angefordert. Aus den uns übersandten Bewilligungen vom 21.03.1960 und 13.04.1961, können keine Wegerechte entnommen werden. In der Urkunde wird der Antrag auf Abschreibung von neu gebildeten Flurstücken behandelt, von Wegerechten ist hier nicht die Rede. Das genannte Grundbuch Blatt 2767 kann von mir nicht eingesehen werden, weil dafür die Berechtigung fehlt. Es handelt sich jedoch offensichtlich um ein gegenseitiges Recht, denn einerseits ist das Wegerecht zu Gunsten dieser Bewertungsgrundstücke vermerkt und andererseits in Abt. II als Belastung eingetragen.

Aus den vorgenannten Gründen wird dieses Wegerecht mit einem Wert von einem Euro bewertet.

17.1. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Wohnhaus

Bodenwert	231.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	145.745,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	3.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	379.745,00 €

Garage

Bodenwert	7.700,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	3.532,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	1.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	12.232,00 €

17.2. Marktanpassung Sachwertverfahren

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

Einfamilienhäuser

Auswertezeitraum	2023
Bodenwertniveau ca.	650 €/m ²
Sachwertspanne	350.000 – 400.000 €
Sachwertfaktorspanne ca.	0,94 – 1,10

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

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

Diese Marktgegebenheiten sind immer Momentaufnahmen und es hat eine Marktberuhigung eingesetzt, so ist das Zinsniveau nicht weiter gestiegen, sondern durch Absenkung des EZB-Leitzinses sogar wieder etwas gesunken. Die Inflationsrate ist ebenfalls wieder deutlich gesunken und pendelt sich auf einem durchschnittlichen Niveau ein. Die Energiepreise haben sich deutlich beruhigt und sind wieder auf einem niedrigeren Niveau. Auch die Handwerker haben mehr Kapazitäten. Was bleibt sind die hohen Kosten für die energetischen und technischen Sanierungen.

Deshalb wird zusätzlich ein Blick geworfen auf den Sachwertfaktor aus dem Immobilienmarktbericht 2023. Dort ist der Sachwertfaktor für dasselbe Sachwert- und Bodenwertniveau für den Zeitraum vor 2022 angegeben zu: ca. 1,20

Dieses Niveau zum Zeitpunkt einer extremen Niedrigzinsphase haben wir zwar nicht wieder erreicht, aber ein kleiner Zuschlag ist gerechtfertigt.

Gewählter Sachwertfaktor: 1,15

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
379.745,00 €	x	1,15	436.706,75 €

18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baultersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Das Haus befindet sich in einem gut instandgehaltenen Zustand, der durch die Wahl des Kostenkennwertes und der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde.

Handlungsbedarf besteht bei den Abwasserleitungen aus dem Bad im DG sowie kleine Restarbeiten, z.B. Fußleisten und Reparatur oder Erneuerung des Dachflächenfensters im Bad des Dachgeschosses. Für diese Maßnahmen wird ein Pauschalbetrag abgezogen von 5.000,00 €

Für die Reparatur des Garagendaches wird ein Pauschalbetrag abgezogen von 2.000,00 €

18.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswertverfahren

Wohnhaus

vorläufiger Ertragswert rd.	453.395,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	448.395,00 €

Garage

vorläufiger Ertragswert rd.	11.540,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	9.540,00 €

Sachwertverfahren

Wohnhaus

vorläufiger Sachwert rd.	436.707,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	431.707,00 €

Garage

vorläufiger Sachwert rd.	12.232,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	10.232,00 €

19. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Schulau Blatt 2770, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Das Wohnhaus und die Garage werden im Grundbuch unter eigenständigen Bestandsnummern geführt, weshalb getrennte Werte auszuweisen sind.

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

Die Verkehrswerte schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - für

das Wohnhaus, verzeichnet im BV lfd. Nr. 1 zu:

430.000,00 €

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)

die Garage, verzeichnet im BV lfd. Nr. 2 zu:

10.000,00 €

(in Worten: zehntausend Euro)

Auch das begünstigende Wegerecht ist im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 zu 1,2 geführt, weshalb der Wert dieses Rechts auch zu bestimmen ist. Weil es sich um ein gegenseitiges Recht handelt, heben sich die Vor- und Nachteile dieser Rechte auf. Der Wert des Rechts wird daher bestimmt zu einem „Anerkennungswert“ von

1,00 €

(in Worten: ein Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 07.04.2025 tk/kk





1.

Straßenansicht



2.

Seitliche Straßenansicht



3.

Vorgarten



4.

Rückwärtige Ansicht



5.

Rückwärtige Grundstücksfläche

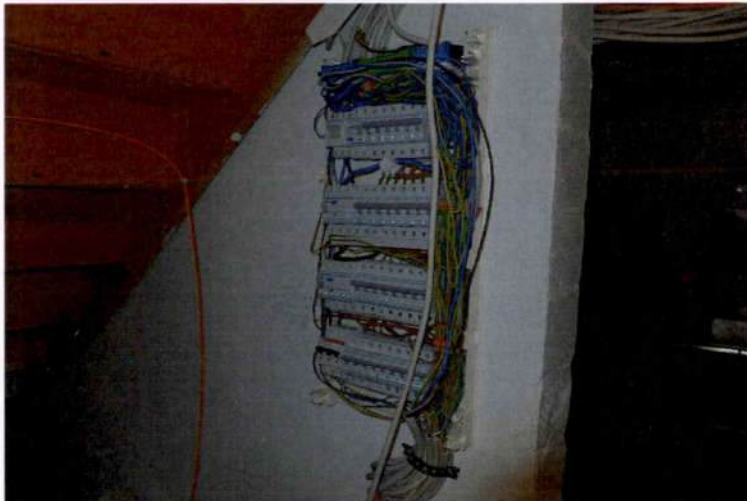


6.

Grundstücksgrenze zur Rissener Straße



7. Heizungsanlage



8. Elektrik (Restarbeiten)



9. Gäste-WC EG



10.

Dito



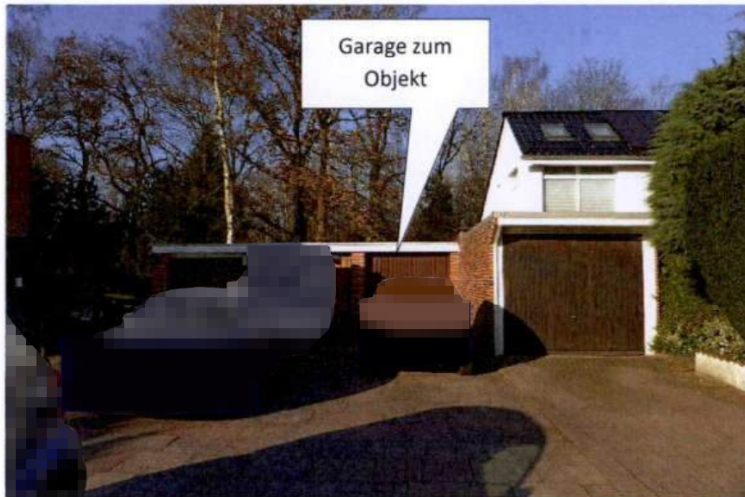
11.

Bad DG



12.

Schaden an Dachflächenfenster



13.

Garagenanlage



14.

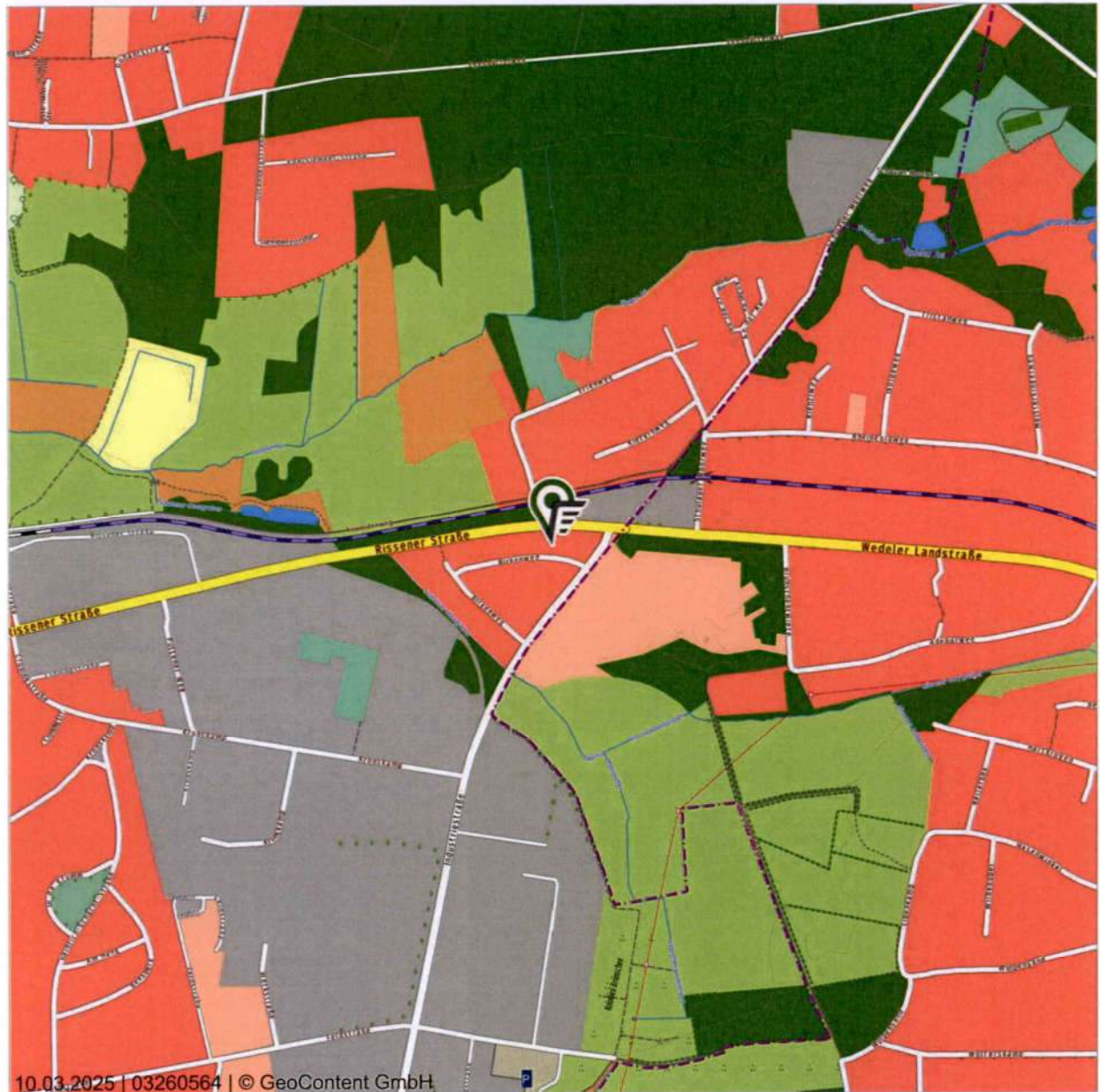
Garage

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

22880 Wedel, Birkenweg 10



geoport



10.03.2025 | 03260564 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 06.11.2024

Flurstück: 29/49 und weitere
Flur: 11
Gemarkung: Schulau-Spitzendorf

Gemeinde: Wedel
Kreis: Pinneberg

Anlage 2:
L Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Vermessung und Gt Schle (Flurkarte 1 : 1.000)

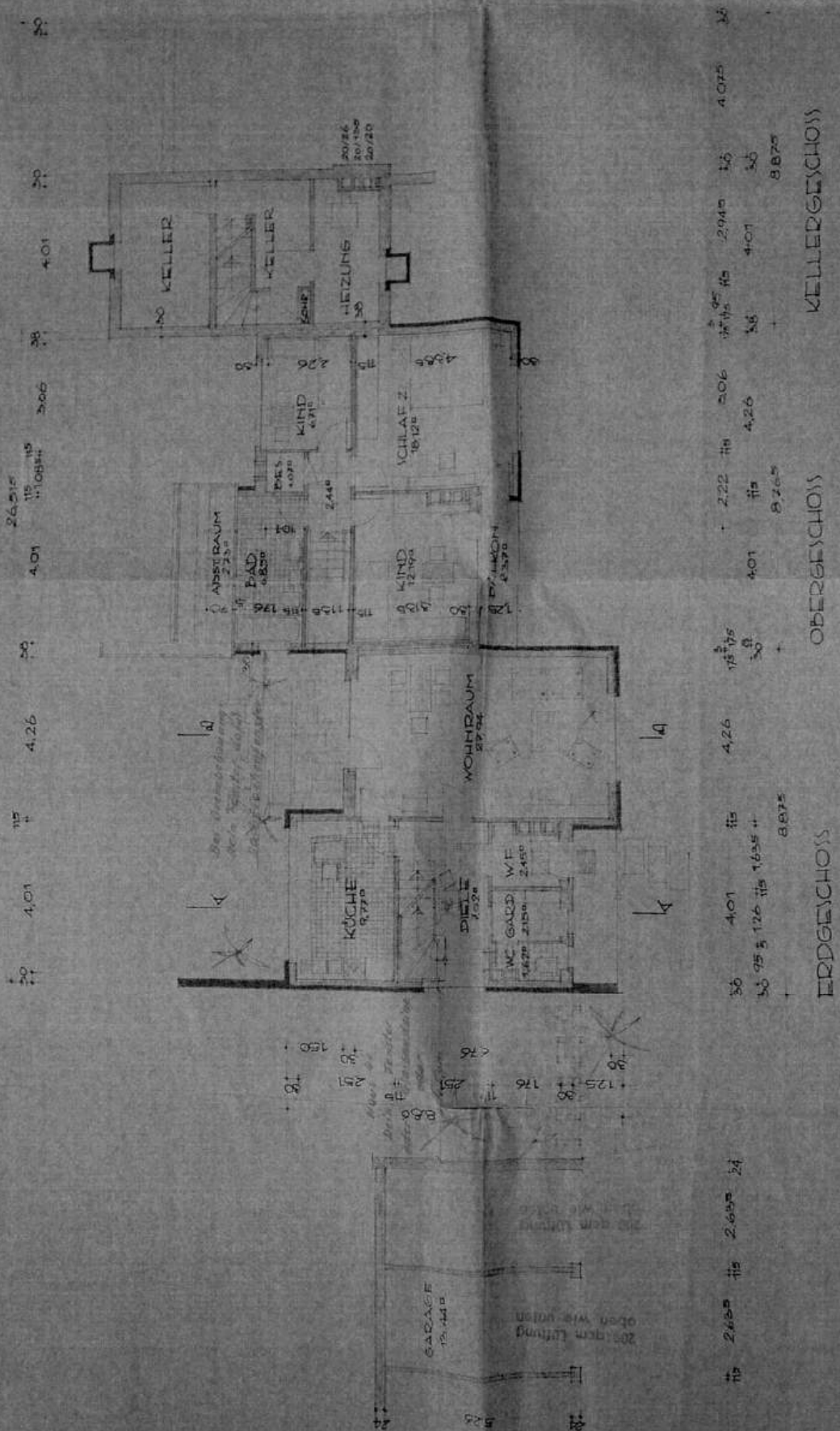
Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

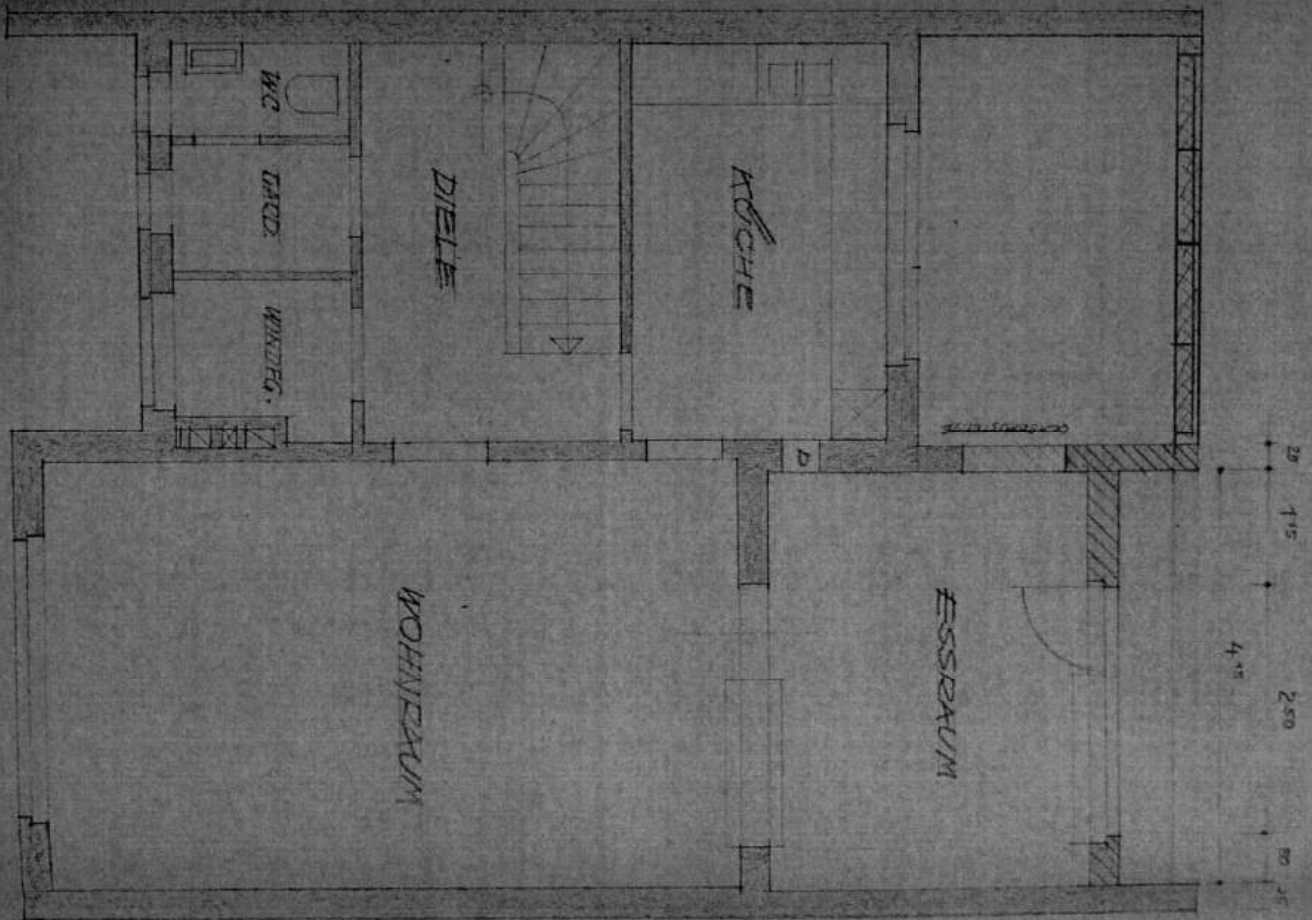
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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





Grundrisse - original von 1961 (ohne Erweiterung)

Anlage 4:
Grundriss Erdgeschoss mit
Erweiterungen



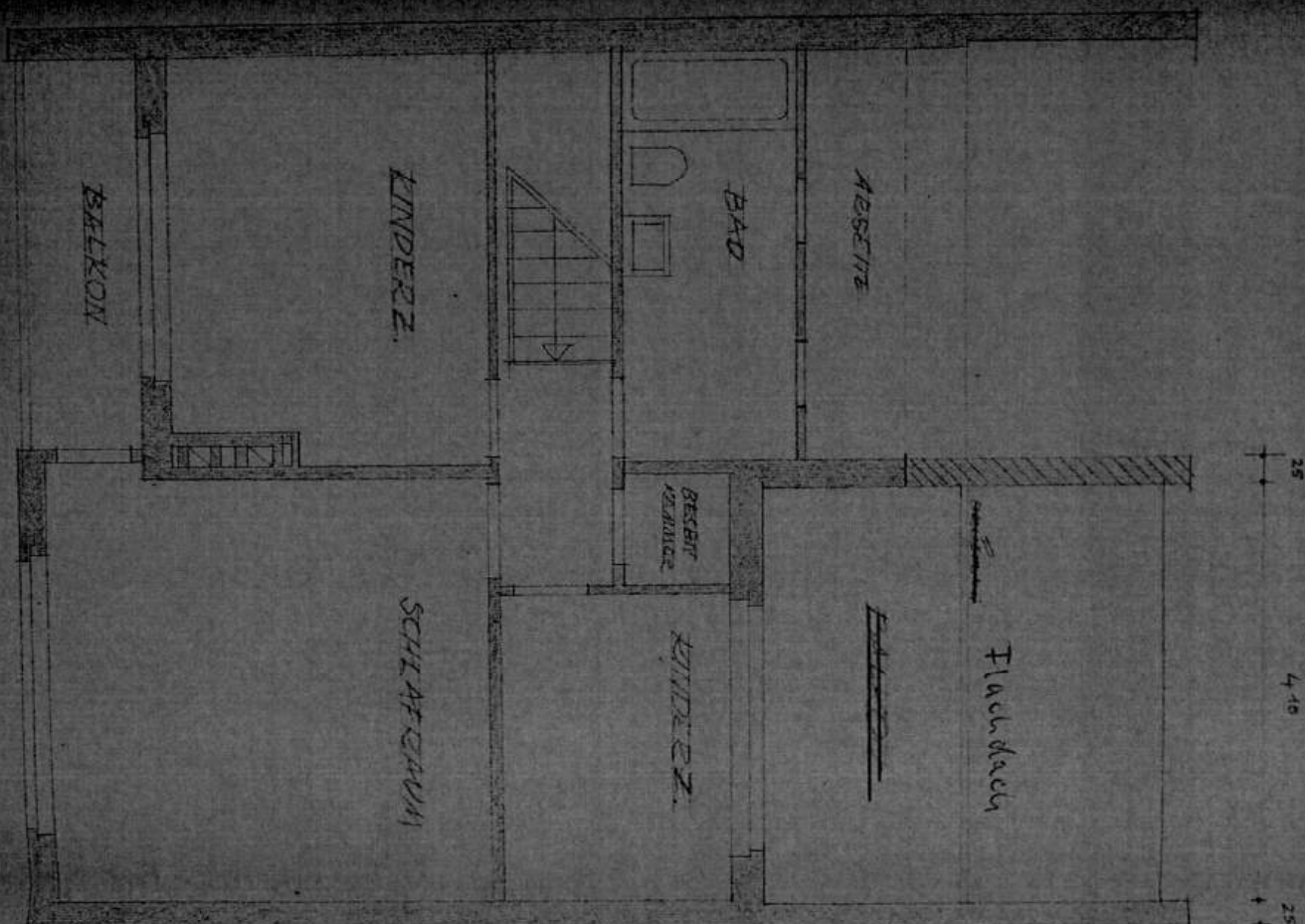
BAM/HC-ER:

ELEMENTAL
 FROM THE
 WEDEL
 BAKENITE NO. 70
 7:50
 BRIDGE CROSS
 HOCHMANN
 KENETZWA

ESTABLISHED
1981
ARTIST
REPRESENTATION
BY KENNETH A. TAYLOR
PHOTOGRAPHY

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
500 5TH AVENUE, NEW YORK 17, N.Y.

[illegible]



PAUL H. E. K. K.

DEBENTURE
HOLDERS
THE
ENGINEERS' CO-
OPERATIVE
7:50
OBERGROSS
[] KORNHILFEN
[] DEBENTURE

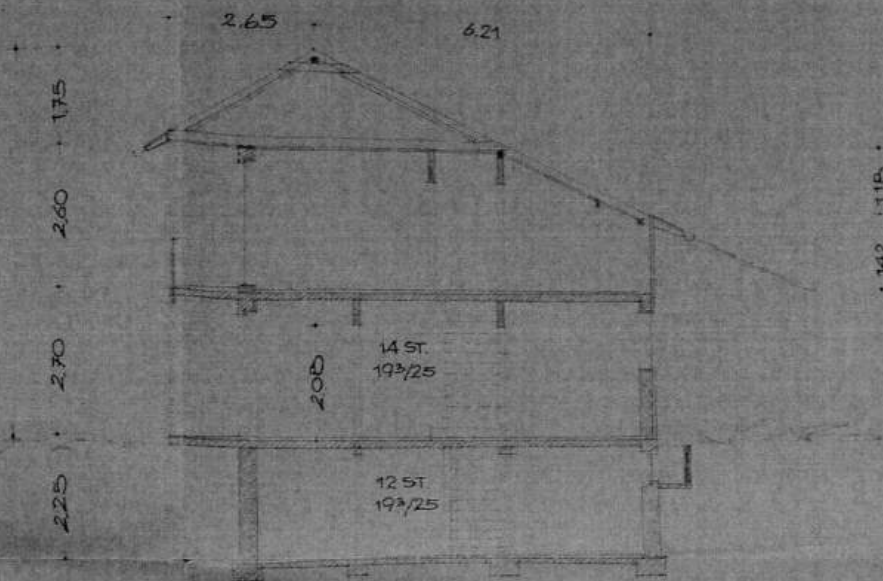
EPNSI N1058
ARCHIVI
Wegol Hefelstein
BIRMANIA. Tel. 0079

Jim Stufraze:
Whinnex
 Stofanoperantium

**Der Bürgermeiſter
Drill. Verwaltungsbefehle
Zusatz.**

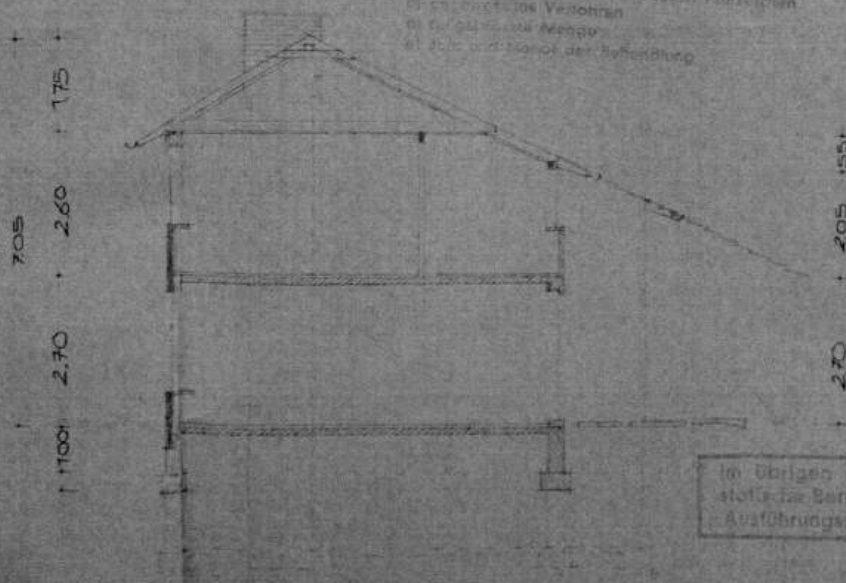
Manuskript geprüft
Genehmigt durch Bureau am No. 7627
WEDDEL (Haupt) dat. 6. Mai 1963

Autophagosome formation



SCHNITT A-A

Im Dachstuhl ist an gut sichtbar bleibender Stelle ein dauerhaftes Schild anzubringen.
es ist ein Schild der Holzschraubenschrauben
in Holzbohle 40x120 und dessen Holzbohle
in Holzbohle 40x120
es ist ein Schild der Holzbohle 40x120
es ist ein Schild der Holzbohle 40x120



SCHNITT B-B

Bauaufsichtlich geprüft
Genehmigt durch Baufeld Nr. 2180/60
10.6.60

Antigens
Stellung

1 1/2 GESCHOSSIGE
EINFAMILIENREIHENHÄUSER
WEDEL, BIRKENDREIECK
GRUNDRISS, ANSICHTEN + SCHNITTE, 1:11:100

Betr.: Bauvorhaben:

Bauherr:

15 1 1/2-gesch. Einfam.-

Hamburg-Altona, Allee 82-84

Bauort:

Betreuer:

Austertig
Reihenhäuser
Wedel/Holstein

Anlage 7:
Wohnflächenberechnung (2 Seiten)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 7)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenzimmer qm	Gewerbli. bzw. Wirtsch.-R. 7) qm
A) Erdgeschoß						
1	Wohnraum 6,76 x 4,26 x 0,97	1	27,94			
2	Küche 4,01 x 2,51 x 0,97	1		9,77		
3	WC 0,95 x 1,76 x 0,97				1,62	
4	Garderobe 1,26 x 1,76 x 0,97				2,15	
5	Windfang (1,635 x 1,76 - - 0,31 x 1,115) x 0,97				2,45	
6	Diele (4,01 x 1,51 + 1,175 x 1,00) x 0,97				7,02	
		2	27,94	9,77	13,24	
			insgesamt 50,95 qm			
Erweiterung Esszimmer ca. Erweiterung Küche ca.				50,95		
				9,80		
				13,30		
				74,05		

15 1 1/2-gesch. Einfam.-

Reihenhäuser

Az. 2

Betr.: Bauvorhaben:

Bauort: Wedel/Holstein

Bauherr:

Betreuer:

Hamburg-Altona, Allee 82-84

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungshinweise siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl *)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
B) Obergeschoß						
7	Schlafzimmer 4,385 x 4,26 x 0,97	1	18,12			
8	Kinderzimmer 4,01 x 3,135 x 0,97	1	12,19			
9	Kinderzimmer 3,06 x 2,26 x 0,97	1	6,71			
10	Flur 2,22 x 1,135 x 0,97				2,44	
11	Besenschrank 1,085 x 1,01 x 0,97 + 4,01 x 0,70 x 0,97				1,07 2,73	
12	Bad 1,76 x 4,01 x 0,97				6,85	
13	Balkon 1,25 x 3,905 x 1/2 x 0,97				2,37	
		3	37,02		15,46	
			insges. 52,48 qm			
Zusammenstellung: 74,05						
Erdgeschoß: 50,95 qm						
Obergeschoß: 52,48 qm						
insgesamt 103,43 qm je Haus						
126,53						
14	Grage 2,635 x 5,26 x 0,97				13,44 qm	
Elmshorn, den 26. Februar 1960						
BRUNO JESS						

Elmshorn, den 26. Februar 1960

BRUNO JESS

(Bruno Jess, Architekt BDA)

31. Mai 1960

Baubeschreibung
Einfamilienhäuser

entsprechend Wohnungsbauordnungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) für das Land Schleswig-Holstein

Baumabnahme: _____ Bauges.: Wedel/Holstein ✓

Az. _____

Bauherr: _____ Betreuer: _____
Hamburg-Altona, Allee 82-84 ✓

Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / in Ausführung / wird später ausgeführt
- 1.12 Abwasserbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen - als Mischsystem - ~~Trennsystem~~ - Regenabwässerkanal / 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: untersucht = ausreichend oder besondere Gründung erforderlich
- 1.22 Grundwasserstand: untersucht - besondere Dichtung erforderlich. Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

Wohngebäude - Putz- oder Rohbau -

Fundamente: statisch erforderl. = 30 ✓ 60 ✓ 120 ✓ cm Betongüte B

2.2 Wände

- 2.21 Kellerwände: dick 30 ✓ cm aus Beton B KSV 150 M/II+III ✓
oder
- 2.22 Geschoßaußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z.B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m²h⁰/kcal)
11,5 VM 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m²h⁰/kcal
- 2.23 Geschoßinnenwände: tragend 11,5 cm aus ✓ KSV 150 ✓ nicht tragend 11,5 cm aus ✓ KSV
- 2.24 Wohnungstrennwände: 17,5+17,5 cm dick, aus KSL ✓ Rohwichte mit Putz 1,5 cm kg/m³ oder

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. angeh.)

- 2.31 Kellerdecken (z.B.: Stahlbetonplatte, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hobeldielen a. Lagerh. = 0,80 m²h⁰/kcal)
2.311 unt. Wohn- u. Schlafz.: Stahlbeton, 1,5 cm min. Matte, 3,5 cm Estrich
PVC, Baulan-Fliesen
- 2.312 „ Küchen: Stahlbeton, PVC, Isolierfolier, 1,5 cm mineral. Matte
3,5 cm Estrich, Fliesen 10/10
- 2.313 „ Bädern: wie 2.312 ✓
- 2.314 „ Fluren u. Abstellr.: wie 2.311 ✓

2.32 Wohnungstrenndecken (z.B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Matte, 3,5 cm Estrich, 1,8 cm Parkett = 0,65 m²h⁰/kcal)

- 2.321 unt. Wohn. u. Schlafz.:
- 2.322 „ Küchen:
- 2.323 „ Bädern:
- 2.324 „ Fluren u. Abstellr.:

2.33 Decken über Durchfahrt, offenen Abstellr., Garagen o. ähnl.: Eternitplatten auf Unterkonstruktion ✓

2.34 Decken unt. nicht ausgab. Dachgesch., auch hinter den Absichtenwänd.:

2.35 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkell. Aufenthaltsr.:
wie unter 2.311 ✓

CityBasics

22880 Wedel, Birkenweg 10



Basics - Landkreis (Gemeinde)

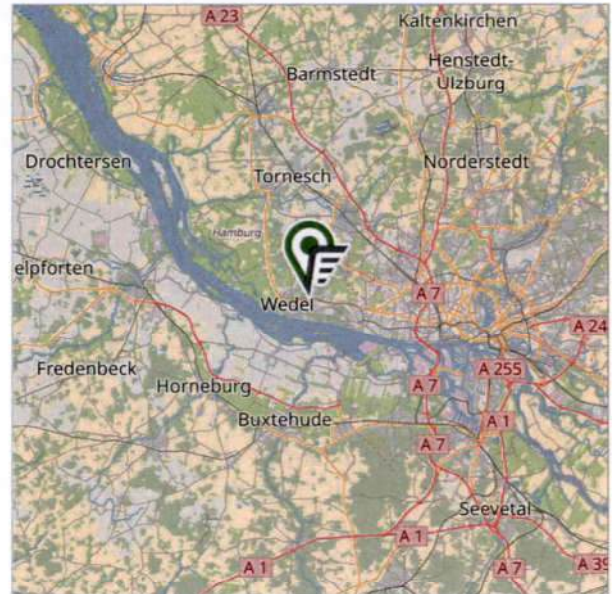
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	324.018 (34.617)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	488 EW/km ²
PLZ-Bereich	22880
Gemeindeschlüssel	01056050

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

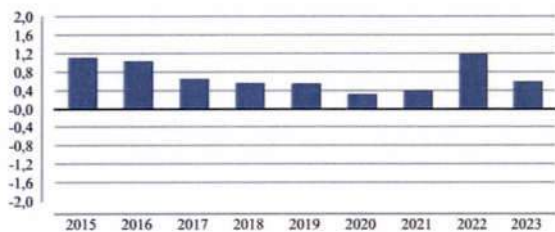
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

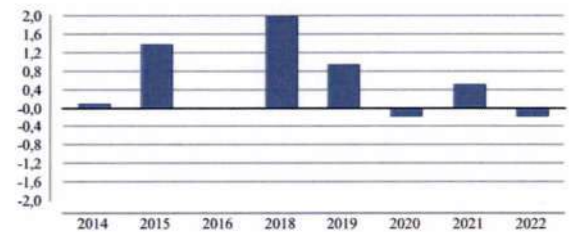
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



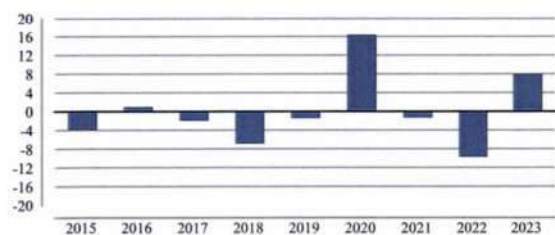
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



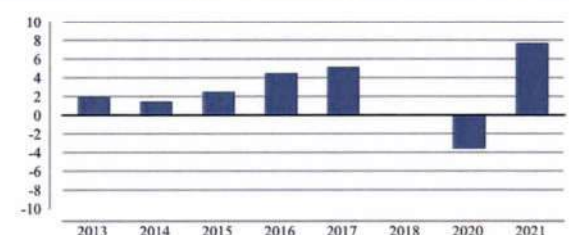
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025