



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 · 25436 Uetersen

Telefon 0 41 22 - 92 72 72

Telefax 0 41 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für die Doppelhaushälfte im Wohnungseigentum Nr. II
Dorfstraße 38 b, 25474 Bönningstedt



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 3/23
Ortstermin	15.01.2024
Bewertungsstichtag	15.01.2024
Erstellungstag	06.02.2024
Verkehrswert	380.000,00 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. 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	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	15
14.1. Bodenwertermittlung	17
14.2. Restnutzungsdauer	19
15. Ertragswertverfahren.....	20
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	20
15.2. Liegenschaftszinssatz	20
15.3. Barwertfaktor.....	21
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV.....	21
15.5. Ertragswertberechnung	22
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	22
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	23
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	23
16.2. Gebäudesachwertermittlung.....	24
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	24
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	24
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	25
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
18. Verkehrswert (Marktwert).....	26

Fotos 27-29

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. Lageplan aus Teilungserklärung
4. Grundriss Kellergeschoss (WE Nr. II rot markiert)
5. Grundriss Erdgeschoss (WE Nr. II rot markiert)
6. Grundriss Dachgeschoss (WE Nr. II rot markiert)
7. Grundriss Spitzboden (WE Nr. II rot markiert)
8. Schnitt
9. Wohnflächenberechnung WE Nr. II (2 Seiten)
10. Berechnung Brutto-Rauminhalte nach DIN 277
11. Baubeschreibung (4 Seiten)
12. Lageplan Baulast
13. City Basics Bönningstedt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	29
Anzahl der Fotos	7

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

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

Das Amtsgericht Pinneberg hat mich gemäß Beschluss vom 23.11.2023 beauftragt, im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungsgrundbuch von Bönningstedt Blatt 1356 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Die vollunterkellerte, 1-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss wurde 1994 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von 99,36 m². Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es können keine Angaben zum Innenausbau gemacht werden. Von außen macht das Haus einen durchschnittlich instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld	
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	24.11.2023	
Auftragseingang	28.11.2023	
Besuchsankündigung	07.12.2023	für 04.01.2024
	Termin wurde vom Sachverständigen aus gesundheitlichen Gründen verschoben auf 15.01.2024	
Besichtigungsdatum	15.01.2024	
Bewertungsstichtag	15.01.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Besichtigungsumfang	Nur Außenbesichtigung	
	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (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 Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

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

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

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

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Wohnungsgrundbuch von	Bönningstedt	Blatt	1356
--------------------	-----------	------------------------------	--------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Bönningstedt	004	108/17	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 38 a, 38 b	786
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohneinheit (Wohnung (Doppelhaushälfte)). Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche und an Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Ziff. B zugeordnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1355 und 1356); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.				

Erste Abteilung

Eigentümer

Namen sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bönningstedt Blatt 1180 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 03.08., 07./12.12.1994 (Notar Dr. Krause, Norderstedt, UR-Nr. 365, 536, 550/94); eingetragen am 08.02.1995 in Blatt 1179 und nach Bildung von Wohnungseigentum nach Blätter 1355 und 1356 übertragen am 09.02.1995. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.05.2009.

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 3/23); eingetragen am 09.02.2023.

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.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Teilungserklärung

Allgemein

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

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 03.08.1994 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 1/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im anliegenden Lageplan mit Nr. II bezeichneten Doppelhaushälfte und an den im Aufteilungsplan mit Nr. II gekennzeichneten Räumen in Keller-, Erd- und Dachgeschoss und Spitzboden.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der in der Lageplanskizze (Anlage 3) rot umrandete eingezeichneten Gartenfläche verbunden, ferner das Sondernutzungsrecht an dem in der beiliegenden Lageplanskizze mit dem Buschstaben B gekennzeichneten Kfz-Stellplatz.

Die in der beiliegenden Skizze groß schraffierte dargestellte und mit den Buchstaben A, B, C und D gekennzeichnete Fläche sowie die in der beiliegenden Skizze klein schraffiert gekennzeichnete Fläche werden Gemeinschaftseigentum der beiden Wohnungseigentümer.

Die Instandhaltung der dem jeweiligen Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und Grundstücksteile obliegt dem Wohnungseigentümer.

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum wie sie in den 1990er Jahren üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 08.06.1994 erteilt.

8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Eigennutzung Miteigentümer

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	Kein B-Plan-Gebiet. Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Angaben gemäß Online-Einsicht vom 19.01.2024.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Quickborn, Frau vom 29.01.2024 ist für das Bewertungsgrundstück nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Bönningstedt nach dem derzeit geltenden Recht kein Erschließungsbeitrag zu entrichten. Bei einem eventuell anstehenden Ausbau, Umbau oder einer Erneuerung der Straße (ist zurzeit nicht vorgesehen) könnten allerdings Beiträge auf der Grundlage der Straßenbausatzung fällig werden.
----------------	--

9.3. Baulasten

Allgemein	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer). Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Pinneberg vom 13.12.2023 ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen: <u>Verpflichtungserklärung Nr. 116</u> <u>Begünstigte Flurstücke: 102/9 und 108/7 (jetzt 108/14 und 108/16)</u>

Belastetes Flurstück: 108/8 (jetzt 108/17)

Bezeichnung der Baulast

1. Duldung der erstmaligen Verlegung von Grundstücksentwässerungsleitungen und Anlage von Kontrollschächten gem. anliegendem Lageplan sowie der Durchleitung von Schmutz- u. Regenwasser durch die Anlage und der damit verbundenen Unterhaltungsarbeiten auf dem Flurstück 108/8 der Flur 4, Gemarkung Bönningstedt.
Die baulichen Anlagen müssen für die Unterhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.
2. Zugunsten der angrenzenden Grundstücke 102/9, 108/7, 109/3 wird die Fläche „A“ unseres Grundstückes (Teilst. aus Flurst. 108/8) für eine Zuwegung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und für den ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsgeräten) freigehalten. (Lageplan Anlage 12)

Beurteilung

Die mit der Baulast belastete Fläche hat eine Breite von ca. 3,20 m und dient dem benachbarten Doppelhaus. Gleichzeitig übernimmt diese Teilfläche die Funktion als Wege- und Leitungsfläche für das zu bewertende Wohnungseigentum. Weil es ohnehin nicht bebaut oder blockiert werden dürfte, wird diese Baulast als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

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 19.01.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von 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 Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird nicht im Altlastenkataster geführt.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

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

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

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein														
Kreis	Pinneberg														
Ort und Einwohner	Bönningstedt, rd. 4.500 Einwohner														
Ortsbeschreibung	Die Gemeinde Bönningstedt liegt am östlichen Rand des Kreises Pinneberg direkt an der Grenze zu Hamburg und gehört zur Metropolregion der Hansestadt. Die verkehrstechnisch günstige Lage macht Bönningstedt attraktiv für Pendler.														
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Schnelsen zur A 7 (Hamburg/Flensburg) ca. 5 km entfernt, Straßenanbindung über die Kieler Straße (B4) nach Hamburg/Bad Bramstedt														
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>Hasloh</td><td>5 km</td></tr> <tr><td>Quickborn</td><td>9 km</td></tr> <tr><td>Norderstedt</td><td>10 km</td></tr> <tr><td>Pinneberg</td><td>11km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>89 km</td></tr> <tr><td>Hamburg Innenstadt</td><td>16 km</td></tr> <tr><td>Hamburg Flughafen</td><td>12 km</td></tr> </table>	Hasloh	5 km	Quickborn	9 km	Norderstedt	10 km	Pinneberg	11km	Kiel	89 km	Hamburg Innenstadt	16 km	Hamburg Flughafen	12 km
Hasloh	5 km														
Quickborn	9 km														
Norderstedt	10 km														
Pinneberg	11km														
Kiel	89 km														
Hamburg Innenstadt	16 km														
Hamburg Flughafen	12 km														
ÖPNV	AKN-Bahnhof mit Verbindung Richtung Kaltenkirchen/Hamburg ca. 800 m entfernt. HVV-Buslinie 295 zwischen Pinneberg und Norderstedt mit 3 Bushaltestellen in Bönningstedt.														
Wirtschaft	Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe im Gewerbegebiet Goosmoortwiete, im Industriegebiet am Nordring und im Gebiet am Ellerhorst.														

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße östlich der Kieler Straße und der AKN-Bahnlinie
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule in Bönningstedt, Gymnasien in Pinneberg und Quickborn
Versorgung	Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum, weitere Bedarfsdeckung in den nahe gelegenen Städten Norderstedt und Quickborn sowie in Hamburg.
Freizeit	Sportverein mit umfangreichen Sportangebot, Tennisverein, Angelverein, Golfclub im Umfeld
Naherholung	Holm Moor, Rantzauer Forst wenige Kilometer entfernt
Wohnumfeld	Umliiegend überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauart und Altersklasse

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Das Grundstück hat eine Tiefe von ca. 59 m und eine Breite von 11 m im vorderen und 15 m in hinteren Bereich. Die zu bewertende Doppelhaushälfte befindet sich auf dem hinteren Grundstücksteil.
Erschließung	Die Dorfstraße ist ca. 5 m breit, asphaltiert und ohne Gehwege und Hochborde, Zone 30.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Vorderer, breiterer Gemeinschaftsweg in grauem Betonrechteckpflaster Weg zum Hauseingang in Waschbetonplatten Sondernutzungsfläche PKW-Stellplatz erdbefestigt Terrasse in hellen Gehwegplatten
Umfriedungen	Auf Höhe des Hauses zum linken Nachbarn Stabmattenzaun, rückwärtig hohe Koniferenhecke, zur rechts gelegenen Wohnstraße hoher Stabmattenzaun mit Berankung
Gartenanlage	Überwiegend Rasen, einige wenige Büsche und Sträucher, Teich

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Vollunterkellerte, 1-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss im Wohnungseigentum
Baujahr/Baugenehmigungen	08.06.1994 Baugenehmigung

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<p><u>Bruttogrundflächen</u></p> <p>Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.</p> <p>Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte.</p> <p><u>Wohnflächen</u></p> <p>Für diese Doppelhaushälfte liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor.</p> <p>Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.</p>
-----------	---

Wohnfläche	99,36 m ²	
Nutzfläche	Kellergeschoss	
Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	8,35 x 7,96
		+ (3,33 + (0,75 x 0,50)) x 0,75 = 69,25 m ²
	Erdgeschoss	8,40 x 7,985
		+ (3,33 + (0,75 x 0,5)) x 0,75
		+ 2,20 X 0,75
		+ 1,50 X 1,90 = 74,35 m ²
	Dachgeschoss	8,40 x 7,985 = <u>67,06 m²</u>
	BGF gesamt	<u>210,67 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (siehe 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. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Kelleraußenwände	26,5 cm Kalksandstein, innen Wischputz, außen Putz, Anstrich auf bituminöser Basis, Sockelhöhe ca. 25-30 cm
Geschossaußenwände	17,5 cm Kalksandstein, 6,0 cm Dämmung, 4,0 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblender
Fassade	Rustikaler roter Klinker, Sockelhöhe ca. 30 cm, gleicher Klinker
Wohnungstrennwände	2 x 17,5 cm Kalksandstein, 3,0 cm Schalenfuge
Zwischenwände	Kalksandstein, im Dachgeschoss Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton, schwimmender Estrich, Belag
Dach/Dachdeckung	Satteldach mit Krüppelwalmen, 1 Spitzdachgaube, 1 Schleppdachgaube, verkleidet mit anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln, anthrazitfarbene Betondachsteine, Kupferrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, weiß gestrichen
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster, außen abnehmbare Sprossenrahmen
Haustür	Holztür, weiß lackiert, seitlich verglastes Festelement, davor 2-stufiger Aufgang und Podest, belegt mit roten Flachverblendern, integriertes Rost
Treppe ins EG	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Treppe ins DG	Offene Holztreppe mit Handlauf
<u>Abstellraum</u>	Von außen zugänglich, Holztür

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Gesamtbeurteilung	Das Haus wurde im typischen Landhausstil der 90er-Jahre hergestellt mit Krüppelwalmdach und Rotklinkerfassade sowie Sprossenfenstern. Von außen macht das Haus einen durchschnittlich instandgehaltenen und gepflegten Eindruck.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Ruhige Wohnlage in Gemeindestraße, etwas zurückliegend von der Straße. Diese kann ortsbezogen als durchschnittlich klassifiziert werden.
Objektrisiken	Keine besonderen Risiken festgestellt.
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Grundsätzlich werden Wohnhäuser dieser Art, Größe und Bauweise gesucht, jedoch hat sich die Nachfrage deutlich abgeschwächt.</p> <p>Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁴ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.</p> <p>Die Verkäuflichkeit wird aktuell als durchschnittlich eingestuft.</p>

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</p>
---------------------	--

⁴ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

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

Doppelhaushälften im Wohnungseigentum 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. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Doppelhaushälften meistens eigengenutzt werden und die Immobilie 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	Bönningstedt
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonennamen	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	05600019
Bodenrichtwert	500 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	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Anzusetzende Grundstücksgröße für Wohnungseigentum Nr. II

Das Wohnungseigentum besteht aus 1/2 Miteigentum am Grundstück. Die tatsächliche Fläche entspricht in etwa diesem Anteil.

Sondernutzungs-Teilfläche: 786 m² x 0,5 = 393 m²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen⁵

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

Anwendungsbeispiel

Es soll der Bodenrichtwert für ein 393 m² großes Grundstück ermittelt werden.

Bodenrichtwert: 500,- €/m², Bezugsgröße von 600 m²

Bezugsgröße: 600 m² (Umrechnungskoeffizient = 1,00)

Tatsächliche Größe: 393 m² (Umrechnungskoeffizient = 1,10)

⁵ Textquelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg (Stand 31.12.2020)

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		500,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	15.01.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH und DHH	DHH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,100	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			550,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert	1,00	393	216.150,00 €	
Bodenwert rd.			216.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

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

Das Bewertungsobjekt wurde 1994 fertiggestellt. Es ist nichts bekannt von restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Das Portal On-Geo gibt eine Mietpreisspanne zwischen 10,94 €/m² - 13,24 €/m² und einen mittleren Mietzins zu 12,06 €/m² an. Bei der Ausweisung der Mietpreise wurden bereits Objektdaten wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung und Zustand berücksichtigt.

Die Berechnung für dieses Haus erfolgt ausgehend von einem durchschnittlichen Zustand mit einem Mietzins von 12,00 €/m² mtl. Netto kalt.

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 subsumiert 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 2023 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) des Auswertzeitraums 2020 bis 2022 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	2,9	+/- 1,1	29

Für diese Immobilie wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als marktgerecht angesehen. Dementsprechend erfolgt die Berechnung ohne Zu- und Abschläge mit einem Liegenschaftszinssatz von: 2,9 %

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 %	2,90
Restnutzungsdauer in Jahren	50
Barwertfaktor	26,23

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)⁶.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	330 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	12,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

6 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.	
Doppelhaushälfte	99	12,00	1.188,00	
im Wohnungseigentum				
	99		1.188,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				14.256,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	12,95 € /m ²		1.282,05 €	
Verwaltungskosten	330,00 € Stück		330,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		285,12 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			13,31%	1.897,17 €
vorläufiger Jahresreinertrag				12.358,83 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				12.358,83 €
Liegenschaftszinssatz		2,9 %		
Bodenwert(anteil)			216.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				6.264,00 €
Gebäudeertragsanteil				6.094,83 €
x Barwertfaktor			26,23	159.867,39 €
+ Bodenwert				216.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				375.867,39 €

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 Wertermittlungsstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁷. 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:

- 2.01 – Doppelhaushälfte
- unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- einschließlich Baunebenkosten von 17%

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 2.01 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungsanteil (%)	€/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23	181
Dach			1,00			15	118
Fenster und Außentüren			1,00			11	86
Innenwände und -türen			1,00			11	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	86
Fußböden			1,00			5	39
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	71
Heizung			1,00			9	71
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	47
Kostenkennwert in €/m ²	615	685	785	945	1.180	100	785
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit						0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							785
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	785

⁷ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Doppelhaushälfte	Bemerkungen
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	50	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	38	
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	785	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 4. Qu./2023	Faktor	1,791	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.406	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	211	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	296.666	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-112.733	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	183.933	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufiger Gebäudesachwert	€	183.933	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu

5.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	216.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	183.933,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	404.933,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg in seinem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Einfamilienhäuser

Auswertzeitraum	2021-2022
Bodenwertniveau ca.	400 – 800 €/m ² (gemäß Tabelle)
Sachwerte um	400.000 €
Sachwertfaktorspanne ca.	1,01 – 1,12
Interpolierter SW-Faktor	1,04

Dieser Sachwertfaktor bezieht sich auf einen Zeitraum mit sehr hoher Nachfrage und anderen Marktbedingungen. Aktuelle Auswertungen zeigen einen Nachfrage- und Preisrückgang, der wegen folgender Einflüsse zustande kommt:

- 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

Der Gutachterausschuss hat durch ausgewertete Verkäufe aus jüngerer Zeit einen Preisverfall von ca. 10-15% festgestellt. Für diese Umstände muss ein Abzug vom Sachwertfaktor vorgenommen werden, den ich anhalte zu: 0,10 Punkte

Gewählter Sachwertfaktor 1,04 - 0,10 = 0,94

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
404.933,00 €	x	0,94	=	380.637,02 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

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

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

Die Doppelhaushälfte konnte nicht besichtigt werden. Weil nichts bekannt ist von Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen, werden keine Kosten abgezogen. Jedoch müssen Käufer damit rechnen, dass ggf. Arbeiten und Renovierungen vorzunehmen sind.

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. II bestehend aus einer Doppelhaushälfte, eingetragen im Grundbuch von Bönningstedt Blatt 1356, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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

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

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

380.000,00 €

(in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)

.....
Torsten Kühl

Uetersen, 06.02.2024 tk/kk





1.

Rückw. Ansicht von südl. Wohnstraße



2.

Dito



3.

Auffahrt und PKW-Stellplatz



4.

Westliche Ansicht, Weg zum WE Nr. II



5.

Weg zum Hauseingang



6.

Hauseingang

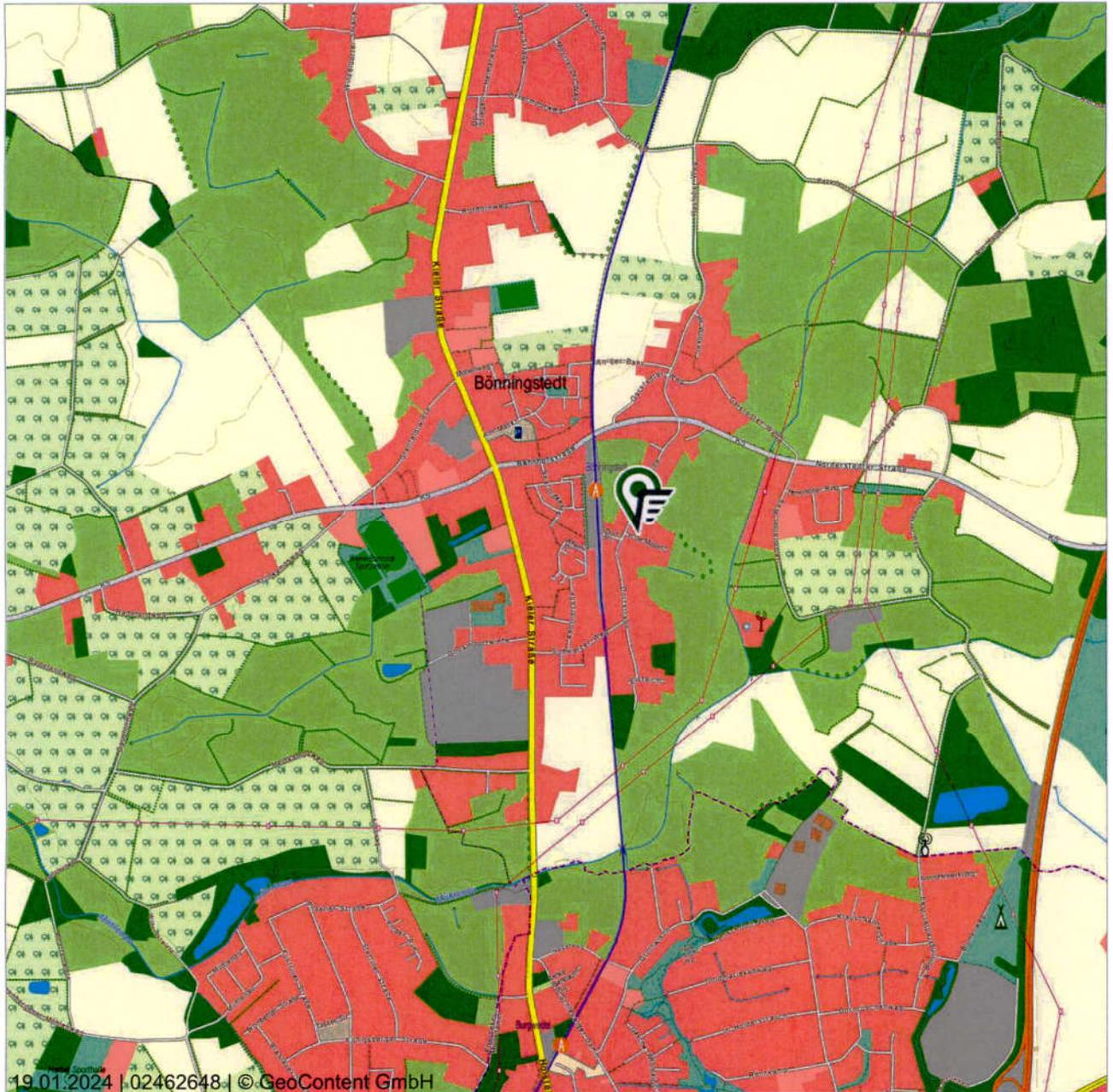


7.

Blick in den Garten

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25474 Bönningstedt, Dorfstr. 38 b



19.01.2024 | 02462648 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

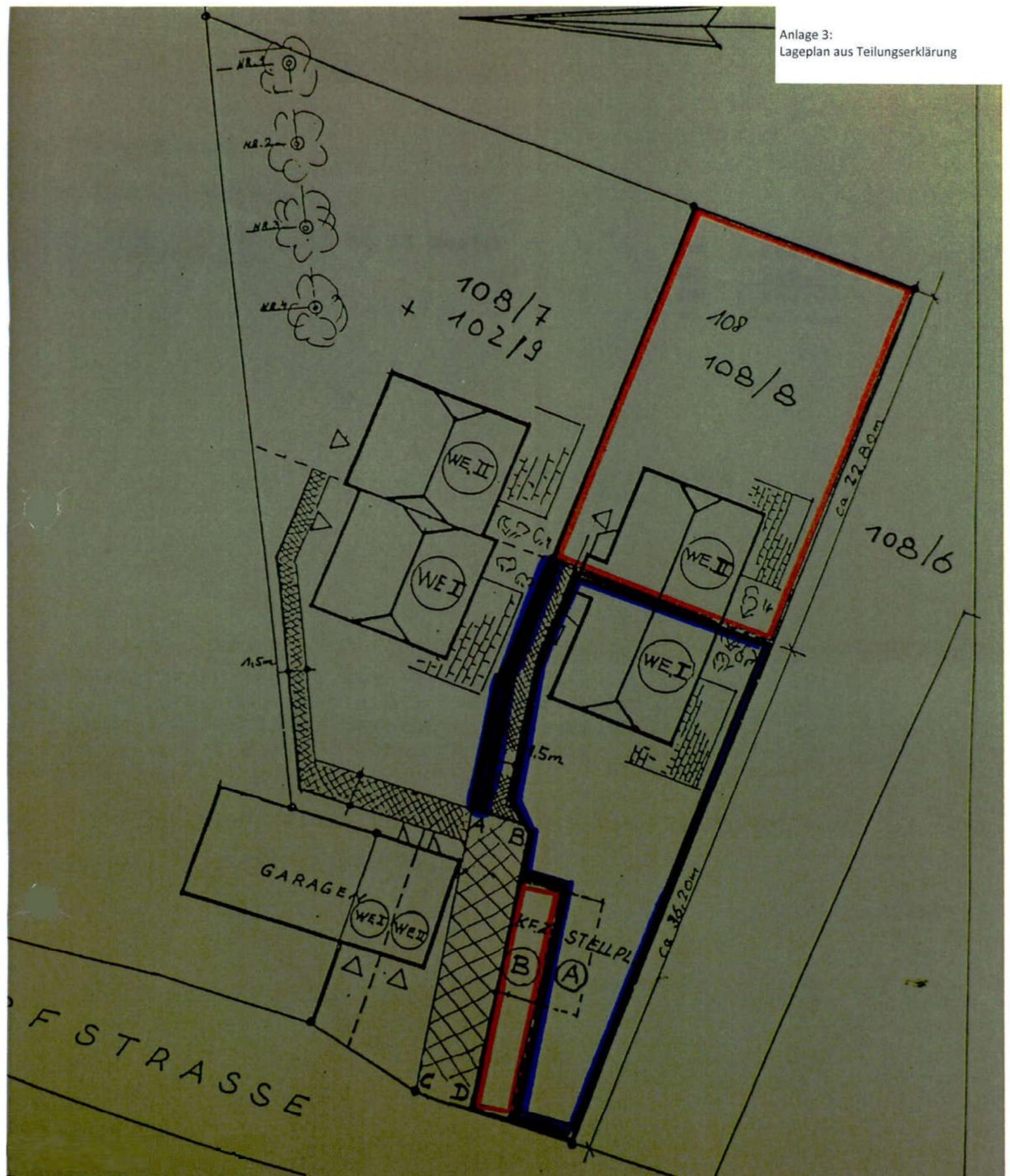


Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024



BESTANDSPLAN MA.: 1:250

- UBBAUM - EICHE - ϕ 40cm
- UBBAUM - 3 teilig - ϕ 30cm, ϕ 25cm, ϕ 10
- UBBAUM - 2 teilig - ϕ 30cm, ϕ 30cm
- UBBAUM - EICHE - ϕ 60cm

ERGÄNZUNG zum BAUVORBESCHLEIDSANTRAG
25474 BÖNNINGSTEDT, DORFSTRASSE 38
BV.: ERRICHTUNG VON ZWEI DOPPELHÄUSERN
ANTRAGSTELLER:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erstellt am 10.02.2023

Flurstück: 108/17
Flur: 4
Gemarkung: Bönningstedt

Gemeinde: Bönningstedt
Kreis: Pinneberg

E-Mail: Poststelle-

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



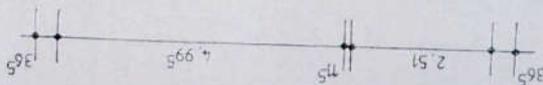
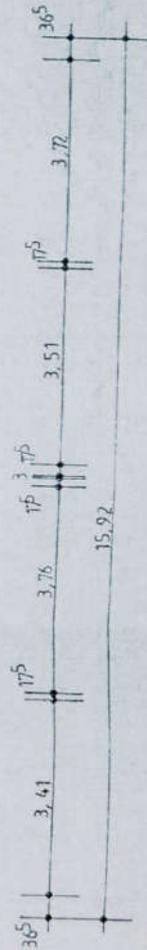
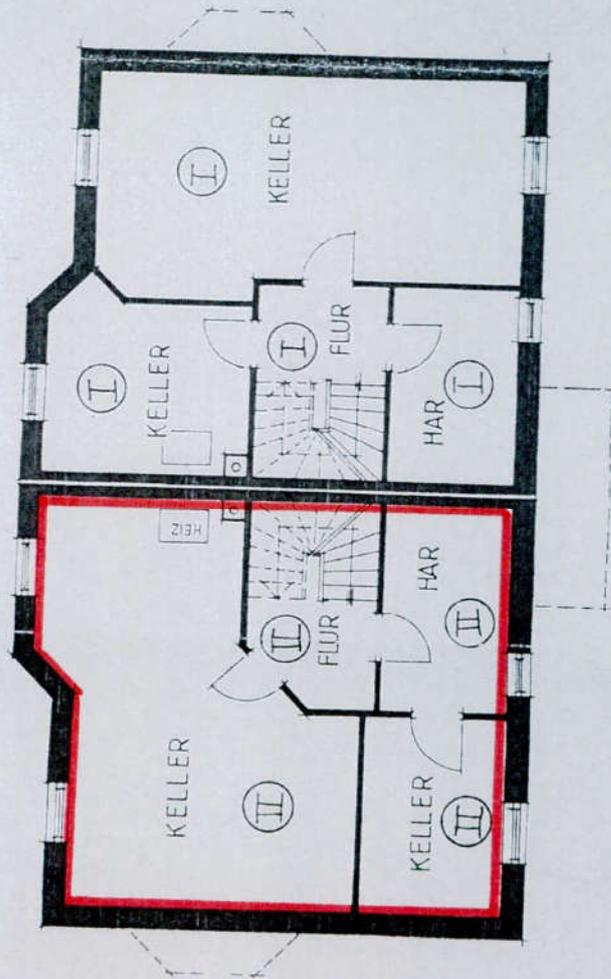
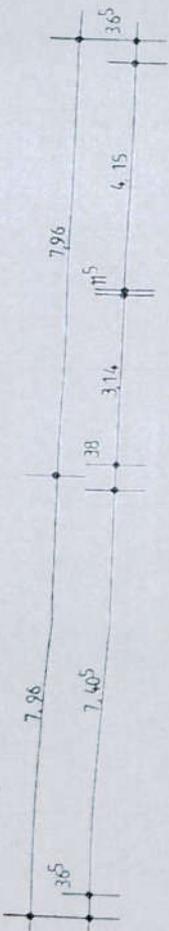
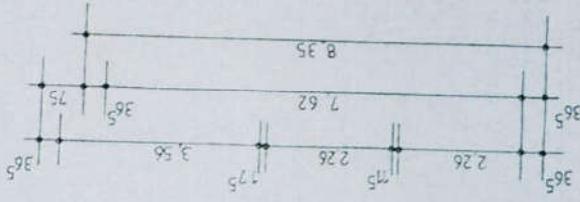
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



KELLERGESSCHOSS

Aufteilungsplan
 (§7 Abs 4 Ziff 1 WEBA/§ 32 Abs 2
 Ziff 1 WEBA) zur Aufteilung
 vom 0. Juni 14
 Az. 62/108 441/
 Pinneberg, den 08.06.94
 KREIS PINNEBERG
 Der Landrat als untere Verwaltungsbehörde
 I. A.



BAUVORHABEN:
NEUBAU EINES DOPPELHAUSES
 IN 25474 BÖNNINGSTEDT, DORFSTR. 38

BAUTRÄGER:

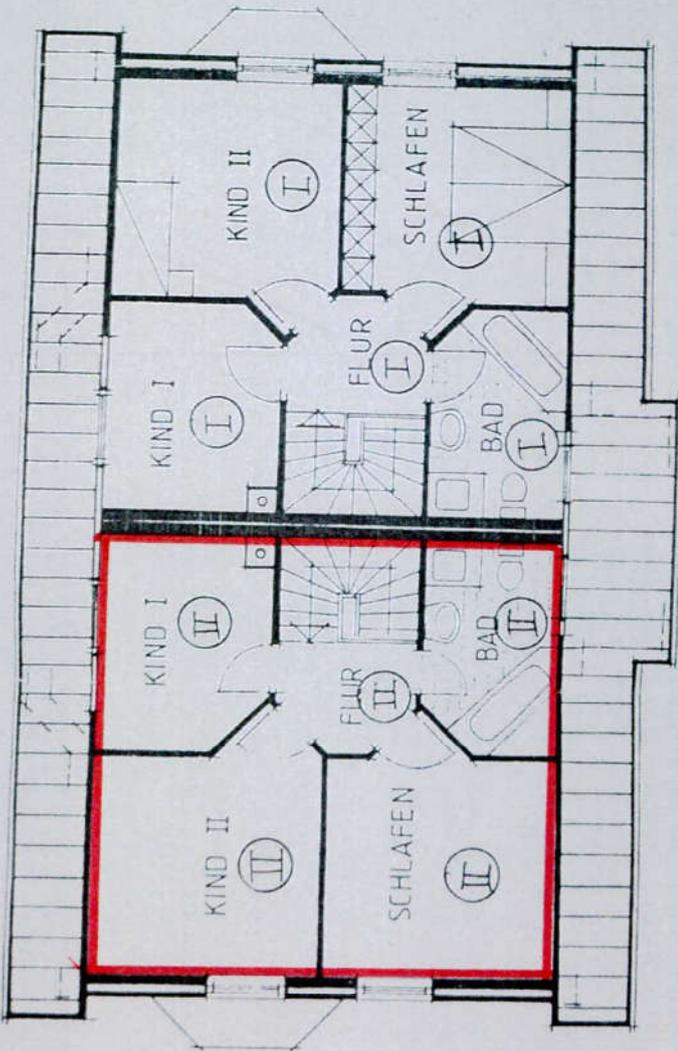
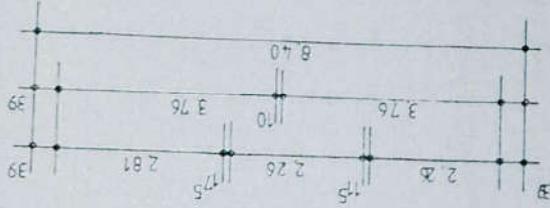
ARCHITEKTIN:

Anlage 4:
 Grundriss Kellergeschoss
 (WE Nr. II rot markiert)

MASSTAB: GEZ: RIAT

DACHGESCHOSS

Aufteilungsplan
 (§7 Abs 4 Ziff 1 WEG/§ 22 Abs. 2
 Ziff 1 WEG) zur Aufteilung
 vom 03. JUNI 1994
 Az: **62/108/441/**
 Pinnberg, den 08.06.94
 KREIS PINNBERG
 Der Landrat als untere Verwaltungsbehörde
 i. A.



BAUVORHABEN:
NEUBAU EINES DOPPELHAUSES
IN 25474 BÖNNINGSTEDT, DORFSTR. 38

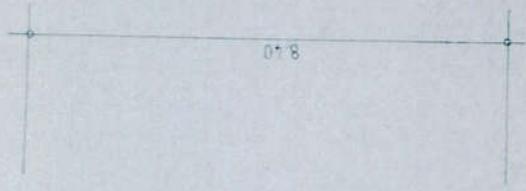
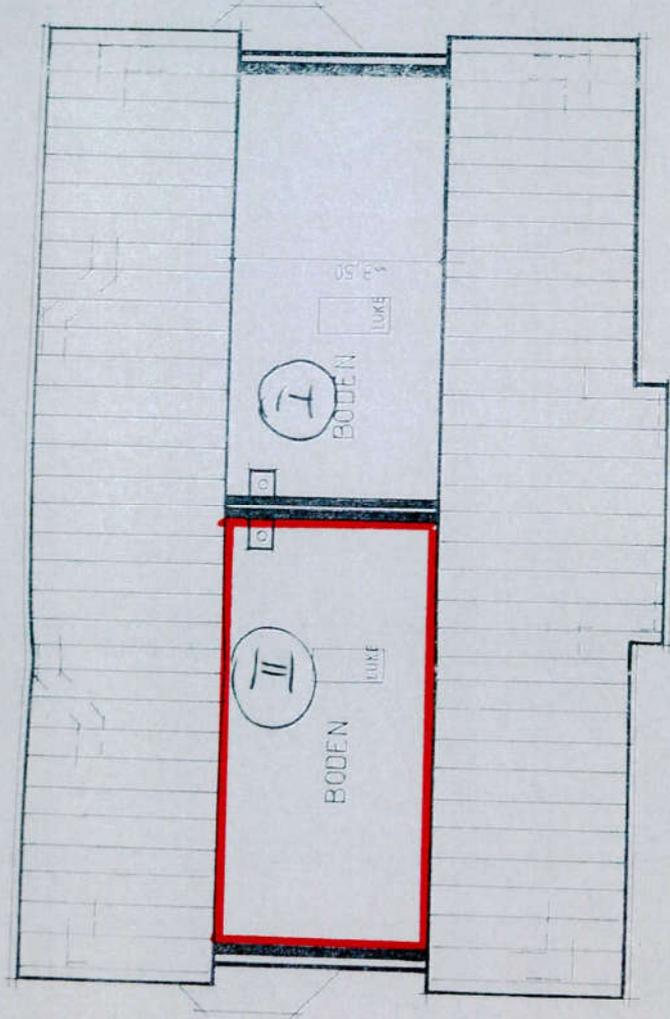
BAUTRÄGER:

ARCHITEKTIN:

DATUM:	MASSTAB:	GEZ:	GEA:	BLAT:
15. APR. 1994	1 : 100			3

Anlage 6:
 Grundriss Dachgeschoss
 (WE Nr. II rot markiert)

SPITZBODEN



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs 4 Ziff. 1 VEG/§ 25 Abs. 2
Ziff. 1 WFG) zur Entscheidung
vom 0. J. IIII 14
Az: 62/108 1/1
Pinnberg, den 08. 06. 1941
KREIS PINNBERG
Der Landrat als gesetzlich zuständige



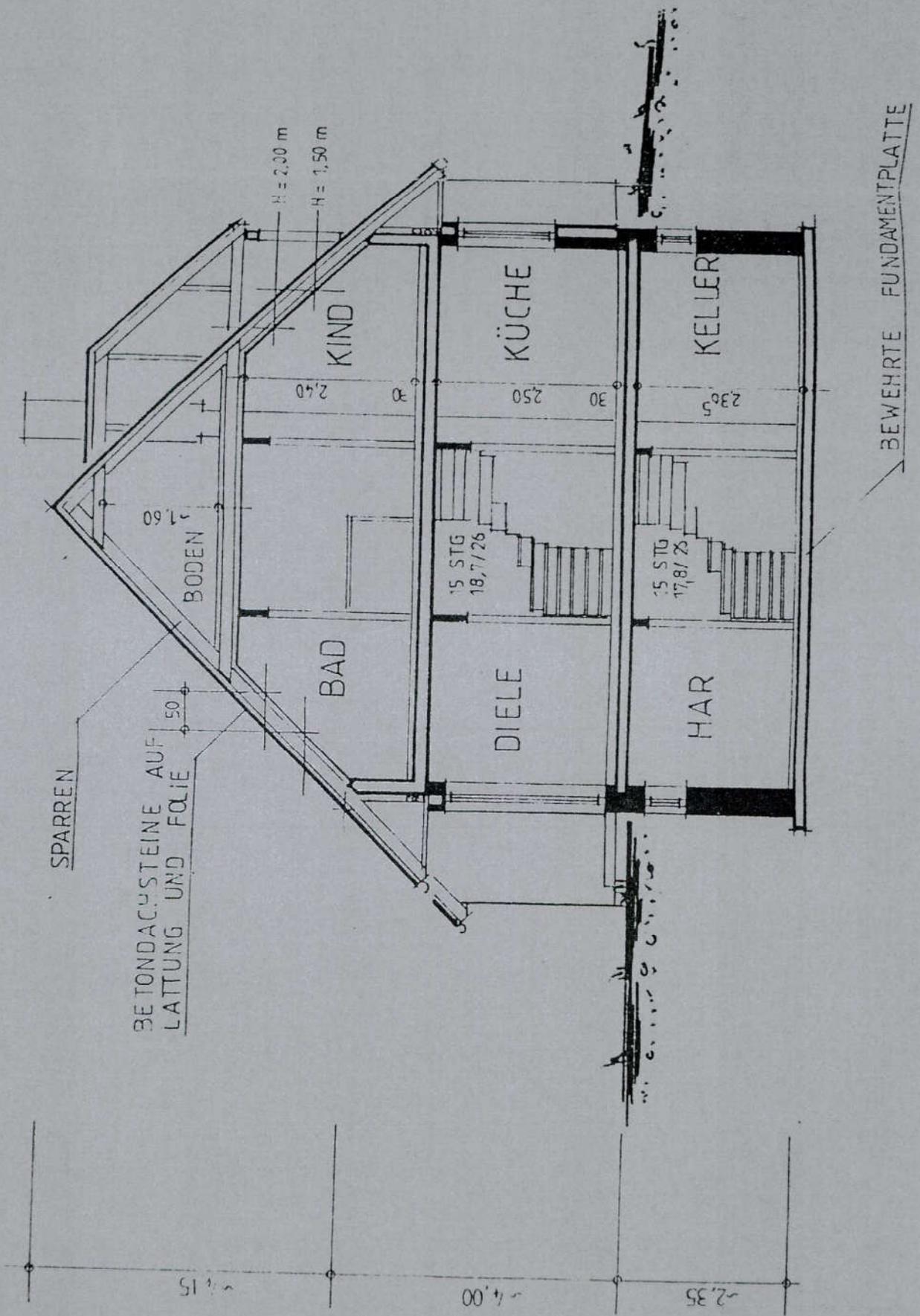
BAUVORHABEN:
**NEUBAU EINES DOPPELHAUSES
IN 25474 BÖNNINGSTEDT, DORFSTR. 38**

BAUHERR:

ARCHITEKTIN:

Anlage 7:
Grundriss Spitzboden
(WE Nr. II rot markiert)

DATUM:	MASSTAB:	GEZ:	GEÄ:
05. MAI 1941	1 : 100		



Betr.: Baumaßnahme: Neubau
Bauherr:

Bauvorhaben: Doppelhaus
Bauort: Bönningstedt, Dorfstraße 38

Wohnflächenberechnung
nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung

Ifd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u Schlafr. einschl. Küchen	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume	gesamt
		Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²
WOHNEINHEIT B, ERDGESCHOSS						
1	Wohnen [2,685 * 3,56 + (3,56 + 2,81) / 2 * 0,75 + 0,50 * 2,81 + 3,47 * 4,995 + 1,25 * 1,25 / 2 + 0,75 * 1,25 + 2 * 0,75 * 0,75 / 2] * 0,97	1	31,98			
-	Küche 2,51 * 3,47 * 0,97	1		8,45		
3	Diele (2,01 * 4,595 + 0,375 * 1,145 - 1,25 * 1,25 / 2) * 0,97				8,62	
4	WC (1,26 * 2,26 + 0,375 * 1,00) * 0,97				3,13	
5	Abstellraum 1,465 * 1,25 * 0,97				1,78	
Wohnfläche WE B Erdgeschoß		2	31,98	8,45	13,53	53,96

Architekturbüro Dipl.-Ing. Sabine Riecker

Trappenkamp, den 15. April 1994

Betr. Baumaßnahme: **Neubau**
 Bauherr: [REDACTED]

Bauvorhaben: **Doppelhaus**
 Bauort: **Bönningstedt, Dorfstraße 38**

Wohnflächenberechnung
 nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung

Nrn. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafr. einschl. Küchen	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume	gesamt
		Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²
WOHNEINHEIT B, DACHGESCHOSS						
5	Schlafen $(3,76 - 0,65) * 3,51 + 1,70 * 0,85 / 2$	1	11,64			
6	Kind 1 $3,795 * 2,81 - 0,85 * 0,85 / 2$	1	10,30			
	Kind 2 $(3,76 - 0,65) * 3,51 + 1,70 * 0,85 / 2$	1	11,64			
8	Bad $[(2,26 - 0,65) * 3,795 + 0,65 * 1,85 - 0,85 * 0,85 / 2] * 0,97$				6,74	
9	Flur $1,21 * 2,26 + 2 * (2,26 + 0,65) / 2 * 0,805$				5,08	
Wohnfläche WE B Erdgeschoß		3	33,58		11,82	45,40
ZUSAMMENSTELLUNG						
ERDGESCHOSS		2	31,98	8,45	13,53	53,96
DACHGESCHOSS		3	33,58		11,82	45,40
WOHNFLÄCHE GESAMT		5	65,56	8,45	25,35	99,36

Architekturbüro Dipl.-Ing. Sabine Recken
 [REDACTED]

Trappenkamp, den 15. April 1994

ZUR BAUGENEHMIGUNG

Nr. S 2 / 1 v 8 - 44 / vom 07. JUNI 1994

Anlage 10:
Berechnung Brutto-Rauminhalte nach
DIN277

Betr.: Baumaßnahme: **Neubau**
Bauherr:

Bauvorhaben: **Doppelhaus**
Bauort: **Bönningstedt, Dorfstraße 38**

Brutto-Rauminhalte nach DIN 277

Berechnungsansätze	Rauminhalt	2.2	2.3	2.4	insgesamt
	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³
KELLERGESCHOSS [15,92 * 8,35 + (6,50 + 8,00) / 2 * 0,75] * 2,35	325,17	325,17			325,17
ERDGESCHOSS [15,97 * 8,40 + (6,50 + 8,00) / 2 * 0,75] * 4,00 4,00 * 1,30 * (4,00 + 2,60) / 2	558,36 17,16	558,36 17,16			575,52
DACHGESCHOSS 15,97 * 8,40 * 4,15 / 2	278,36	278,36			278,36
					1.179,05

Trappenkamp, den 18. April 1994

Ar... ken
[Signature]

Baubeschreibung
 (§ 5 BauVorVO)

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäude ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Ziff. 17-38: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in den für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

1	Bauherr	
2	Lage des Grundstückes Straße, Ort, Flur, Flurstück	Dorfstraße 38, 25474 Bönningstedt
3	Zum Bauantrag vom	15. April 1994
4	Bezeichnung des Bauvorhaben	Neubau eines Doppelhauses

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Bauland
6	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung <i>Hierzu siehe Hinweise und Auflagen in der Baugenehmigung Im übrigen siehe hierzu statische Berechnung und Ausführungszeichnungen</i>	<input type="checkbox"/> vorhanden als <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal <input type="checkbox"/> Klärgrube <input type="checkbox"/> Sammelgrube <input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
8	Trinkwasserversorgung	Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Wasserleitung vorgesehen Anschluß an öffentliche Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen
10	Gasversorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	tragfähig, mehr als 0,2 kN/cm ²
13	Pfahl- bzw. Plattengründungen	entfällt
14	Grundwasserstand m unter Terrain	
15	Drainageart	Ringdrainage, falls erforderlich

Gebäude-Rohbau

16	Fundamente	bewehrte Fundamentplatte lt. Statik, tlw. Streifenfundamente, frostfrei gegründet
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	36,5 cm Kalksandstein, innen Wischputz, außen Putz, Anstrich auf bituminöser Basis, Sockelhöhe ca. 25 - 30 cm

18	Außenwände	Wandaufbau	17,5 cm Kalksandstein, 6,0 cm Dämmung, 4,0 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblender
19	Erdgeschoß	Material u. Farbe	VMz, rot
20	Außenwände	Wandaufbau	entfällt
21	1.Obergeschoß	Material u. Farbe	entfällt
22	Außenwände	Wandaufbau	entfällt
23	_Obergeschoß	Material u. Farbe	
24	Außenwände	Wandaufbau	entfällt
25	Dachgeschoß (Giebel, Drempel)	Material u. Farbe	wie Pkt. 18
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände Brandwände		Wohnungstrennwand: 2 x 17,5 cm Kalksandstein, 3,0 cm Schalenfuge
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	Kalksandstein, Stärke lt. Statik
28		nicht tragende	Kalksandstein, im Dachgeschoß Leichtbauwände
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	Stahlbetondecke lt. Statik, schwimmender Estrich nach WärmeschutzVO Fliesen- bzw. Textilbelag
30		unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Sauberkeitsschicht, falls erforderlich, Sohle, lt. Statik, 1 Lage PE-Folie, schwimmender Estrich
31		Wohnungs(trenn)-decken	Stahlbetondecke lt. Statik, schwimmender Estrich, Fliesen- bzw. Textilbelag
32		Decken über Durchfahrten	entfällt
33		Decken unter Durchfahrten	entfällt
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	entfällt
35		Dachschrägen Decken unter Spitzböden	Mineralfasermatten, d = 12,0 - 14,0 cm, Gipskartonplatten
36		Abseitenwände	Betondrempel geputzt

37	Dach	Konstruktion	Satteldach 45° mit Krüppelwalm
38		Eindeckung (Material und Farbe)	Betondachstein, anthrazit
39	Treppen	Außentreppen	entfällt
40		Kellertreppen	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
41		Geschoßtreppen	Holztreppe offen mit Handlauf
42		Boden- und Spitzbodentreppe	Einschubtreppe
43	Schutz gegen	Grundwasser	DIN 4031
44		Feuchtigkeit	DIN 4117 und 4122 horizontale Feuchtigkeitssperre
45		Holzschäden	DIN 68 800 u. a. Imprägnierung nach Vorschrift
46		Korrosion	DIN 1050 und 4115
47		Brand	DIN 4102
48		Blitz	DIN 57185

Gebäude-Ausbau

49	Fenster	Material	Holz
		Konstruktion	dreh-kipp, fest
		Verglasung	Isolierverglasung
50	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag)	Treppenraum- abschlußtüren: zum Kellergeschoß	
		zu allg. zugäng- lichen Fluren	Holz
		zum Dachraum,	Luke

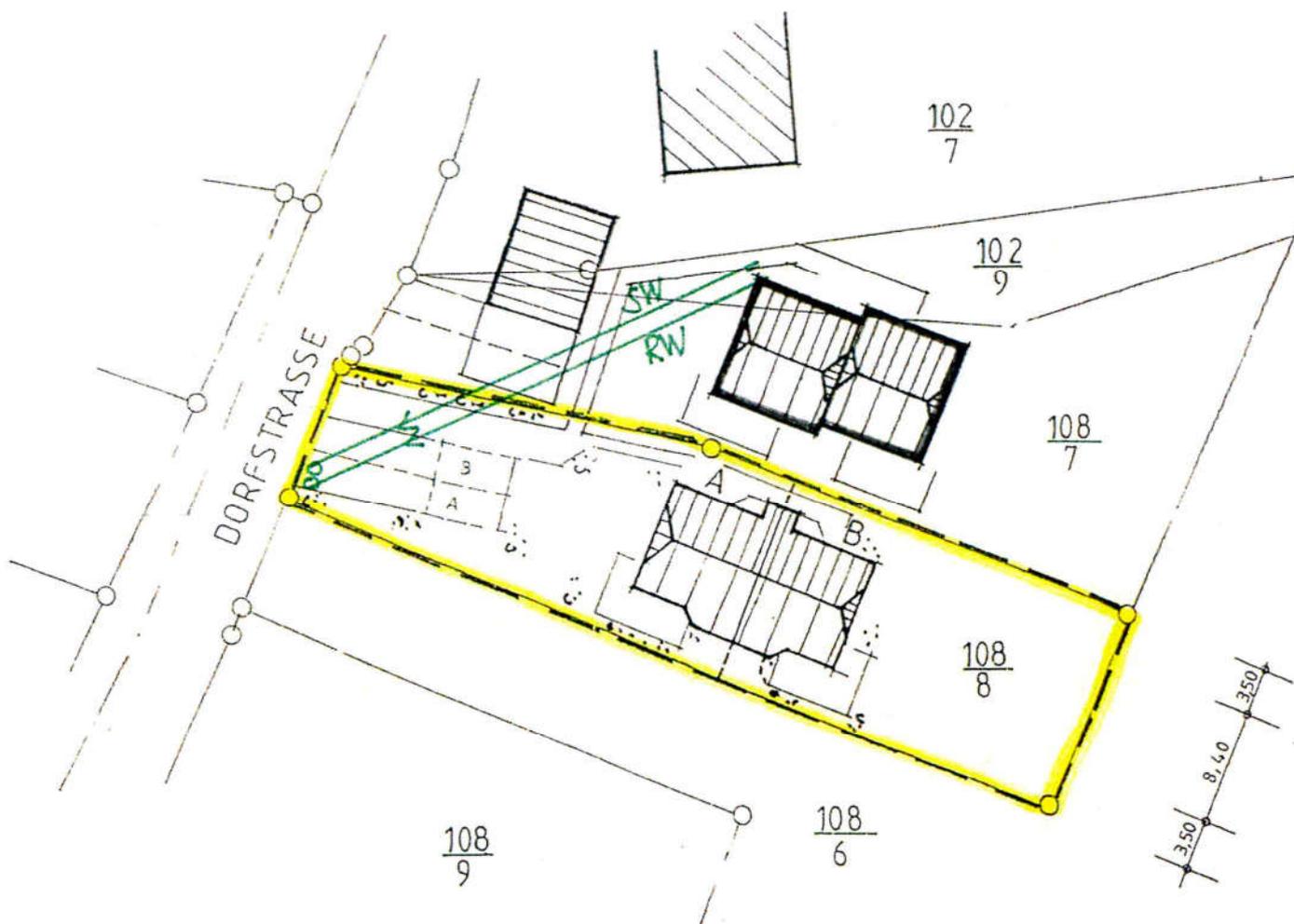
51	noch Türen	Wohnungs- abschlüssen	Holz, mit Seitenteil und Glasfüllungen
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenent- lüftung u.a.)		je Wohneinheit: 2 WC's, 2 Waschtische, 1 Wanne, 1 Dusche, 1 Küchen- spüle, 1 Geschirrspüler, 1 Waschmaschine Endstrangentlüftung über Dach
53	Abstellraum Lage, Größe in m ²	innerhalb der Wohnung	ausreichend vorhanden im Kellergeschoß
54		außerhalb der Wohnung	
55	Gemeinschafts- räume Größe in m ²	Waschüche(n)	
		Trockenraum (-räume)	
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)		im Kellergeschoß vorhanden
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Wasch- anlagen, Personenaufzug, Abfall- schächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		

Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehungen (Höhe, Bauart)

58	Straßeneinfriedung		lebende Hecke und/oder Zaun
59	Seitliche u. hintere Einfriedung		lebende Hecke und/oder Zaun
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze		2 offene Stellplätze
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze		Betonpflaster
62	Anlagen für Abfälle		Mülltonne
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück) Spielplatz für Kinder (in m ²)		entfällt

64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
Bönningstedt, den 15. April 1994		Trappenkamp, den 15. April 1994
Unterschrift des Bauherren		Dipl.-Ing. Sabine Riecken, freisch. Architektin

KREIS: PINNEBERG
GEMEINDE: BÖNNINGSTEDT
GEMARKUNG: BÖNNINGSTEDT
FLUR: 4
FLURSTÜCK: 108/8



Basics - Landkreis (Gemeinde)

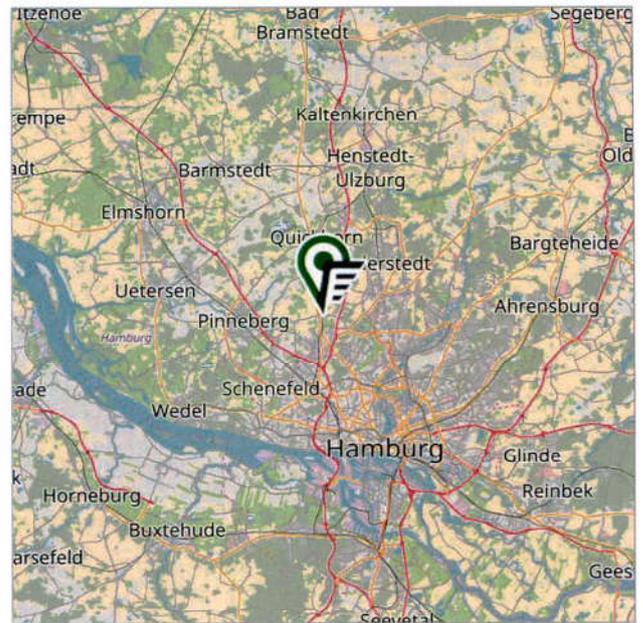
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	318.326 (4.553)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	479 EW/km ²
PLZ-Bereich	25474
Gemeindegeschlüssel	01056005

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

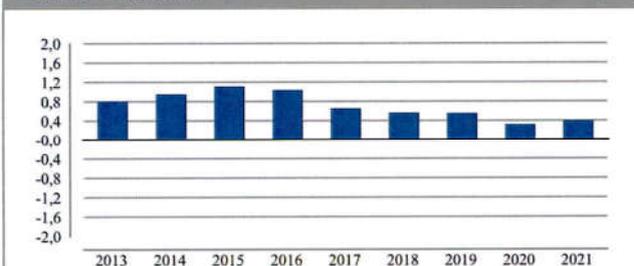
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

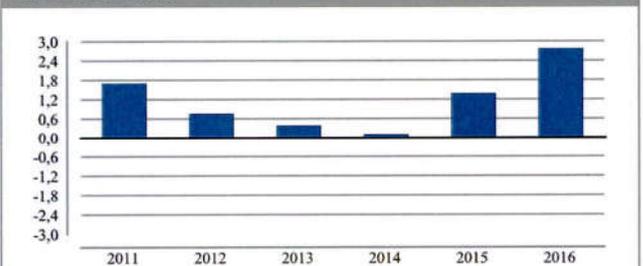
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



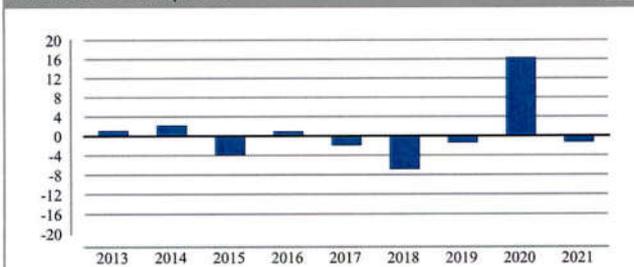
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



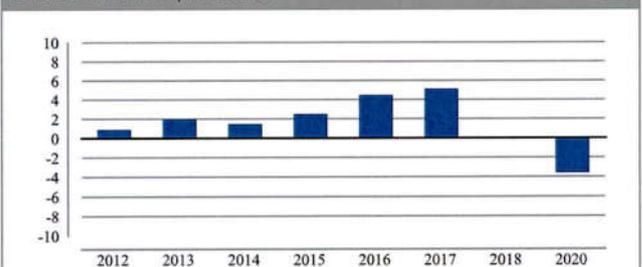
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024