



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,
Garage auf eigenem Flurstück und
Verkehrsflächen im Miteigentum zu 1/29stel
Wiesengrund 50, 25495 Kummerfeld



Auftraggeber/in	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 34/23
Ortstermin	12.07.2024
Bewertungstichtag	12.07.2024
Erstellungstag	20.08.2024
Verkehrswert BV 1	170.000,00 Euro (Wohnhausgrundstück)
Verkehrswert BV 4/zu 1	3.500,00 Euro (1/29stel Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche)
Verkehrswert BV 5	5.000,00 Euro (Garage)

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	8
9.1. Baurecht	8
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten	8
9.4. Denkmalschutz	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	9
10. Lagemerkmale	10
10.1. Großräumige Lage	10
10.2. Kleinräumige Lage	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	11
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1. Flächen und Maße	12
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	15
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	16
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	23
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	24
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	25
16.2. Gebäudesachwertermittlung	25
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen (Reihenhaus)	26
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	26
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren	26
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
17.1. Angepasster Ertragswert	27
17.2. Angepasster Sachwert	27
18. Verkehrswert (Marktwert)	28

Fotos

29-35

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. City Basics Kummerfeld

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	35
Anzahl der Fotos	19

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

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

Das Amtsgericht Pinneberg hat mich gemäß Beschluss vom 27.05.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Kummerfeld Blatt 281 im Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2/zu 1, 3/zu 1, 4/zu 1 und 5 eingetragene Grundvermögen zu ermitteln.

Die Reihenhausanlage wurde in den 70er Jahren erbaut. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 2-geschossiges Mittelreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m², welche sich im Erdgeschoss auf ein Wohnzimmer, Küche, Essdiele, Gäste-WC und Flur, im Obergeschoss auf 3 Räume, Bad und Flur und im Dachgeschoss auf 2 Zimmer und Abstellraum verteilt. Im Garten befindet sich ein massiver Schuppen. Zum Bewertungsobjekt gehört außerdem eine Garage auf einem Garagenhof im Wendehammerbereich der Sackgasse.

Das Haus befindet sich überwiegend in einem bauseitigen Zustand. Es ist über die Jahre gering instandgehalten, weshalb erheblicher Sanierungsbedarf besteht, insbesondere müssen die Fenster erneuert werden und der Innenausbau ist vollständig renovierungsbedürftig vom Erdgeschoss bis zum Dach.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt
Auftragsdatum	27.05.2024
Auftragseingang	28.05.2024
Besuchsankündigung	03.06.2024 für 18.06.2024 Dieser Termin wurde vom Miteigentümer aus beruflichen Gründen abgesagt und verschoben auf den 27.06.2024. Dieser Termin wurde wiederum aufgrund von dringlichen Terminen vom Miteigentümer abgesagt und neu vereinbart für den 12.07.2024.
Besichtigungsdatum	12.07.2024
Bewertungsstichtag	12.07.2024
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 (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Kummerfeld			Blatt	281
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	
1		Kummerfeld	004	50/30	Gebäude- und Freifläche, Wiesengrund 50	191	
2/zu 1		Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) an dem Grundstück Kummerfeld Blatt 280 BV Nr. 1: Abt. II Nr. 2.					
3/zu 1		Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) an dem Grundstück Kummerfeld Blatt 282 BV Nr. 1: Abt. II Nr. 2.					
4/zu 1		1/29 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Kummerfeld	004	50/51	Verkehrsfläche, Wiesengrund	1144	
5		Kummerfeld	004	50/81	Gebäude- und Freifläche, Wiesengrund	17	

Erste Abteilung

Eigentümer

Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1, 4/zu 1, 5

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Berechtigung der Aufstellung von Leitungsmasten, ferner der Überspannung mit Starkstromleitungen) für Nordwestdeutsche Kraftwerke AG, Hamburg; gemäß Bewilligung vom 24.03.1952 in Blatt 42 eingetragen am 03.04.1952; hierher übertragen am 21.02.1977, 12.07.1977 und 10.04.1978

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Kummerfeld Blätter 280 und 282; jeweils BV Nr. 1; gemäß § 9 GBO vermerkt: gemäß Bewilligung vom 22.10.1976; eingetragen am 21.02.1977

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 20.07.2007.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1, 4/zu 1, 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg – Außenstelle Schenefeld – Az: 70 K 34/23); eingetragen am 01.11.2023.

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

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 22.07.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

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

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - 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 <u>nicht</u> im Altlastenkataster geführt.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.
----------------	--

Dichtheitsprüfung

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Wasserschutzgebiet Pinneberg Peiner Weg Zone III B. Eine Dichtheitsprüfung hat bislang nicht stattgefunden.

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	Kummerfeld, rd. 2.437 Einwohner (Stand 31.12.2023 lt. Wikipedia)
Ortsbeschreibung	Kummerfeld liegt nördlich der Kreisstadt Pinneberg parallel zur Autobahn A 23 und grenzt an die Gemeinden Borstel-Hohenraden, Prisdorf, Tornesch sowie Ellerhoop. Durch die Gemeinde fließt die Bilsbek. Die Lage im nordwestlichen Grenzbereich der Metropolregion Hamburg und die gute Anbindung an die A 23 machen die Gemeinde attraktiv.
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Pinneberg-Nord zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 1,3 km und Anschlussstelle Tornesch ca. 5 km entfernt. Landstraßenanbindung (ehemalige B 5, jetzt als K 21) Richtung Pinneberg und Elmshorn. Bahnhof in Pinneberg oder Prisdorf.

Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0"> <tr><td>Prisdorf</td><td style="text-align: right;">3 km</td></tr> <tr><td>Pinneberg-Mitte</td><td style="text-align: right;">3 km</td></tr> <tr><td>Tornesch</td><td style="text-align: right;">7 km</td></tr> <tr><td>Elmshorn-Mitte</td><td style="text-align: right;">13 km</td></tr> <tr><td>Quickborn</td><td style="text-align: right;">11 km</td></tr> <tr><td>Norderstedt-Mitte</td><td style="text-align: right;">18 km</td></tr> <tr><td>Hamburg Innenstadt/Flughafen</td><td style="text-align: right;">24 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td style="text-align: right;">87 km</td></tr> </table>	Prisdorf	3 km	Pinneberg-Mitte	3 km	Tornesch	7 km	Elmshorn-Mitte	13 km	Quickborn	11 km	Norderstedt-Mitte	18 km	Hamburg Innenstadt/Flughafen	24 km	Kiel	87 km
Prisdorf	3 km																
Pinneberg-Mitte	3 km																
Tornesch	7 km																
Elmshorn-Mitte	13 km																
Quickborn	11 km																
Norderstedt-Mitte	18 km																
Hamburg Innenstadt/Flughafen	24 km																
Kiel	87 km																
ÖPNV	Kummerfeld ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV ⁴) angeschlossen über die Buslinie 185, Bushaltestelle „Wiesengrund“, ca. 200 m entfernt. Bahnhof in Pinneberg mit S-Bahnlinie S 3 und Regionalbahn ca. 5 km entfernt, in Prisdorf mit Regionalbahnanschluss ca. 3 km entfernt.																
Wirtschaft	In Kummerfeld sind einige Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Weiteres umfangreiches Arbeitsplatzangebot findet sich in den umliegenden größeren Städten bzw. in Hamburg.																

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße als Sackgasse im südöstlichen Gemeindebereich, abgehend von der Bundesstraße
Schulen	Grundschule Bilsbek im Ort, alle weiterführenden Schulen in Pinneberg
Versorgung	Keine Einkaufseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, geringfügige Bedarfsdeckung im Ortszentrum, nächster Discounter in Pinneberg ca. 1 km entfernt, alle weiteren Einkaufseinrichtungen im ca. 3 km angrenzenden Pinneberg Ortszentrum mit Fußgängerzone
Freizeit	Kummerfeld verfügt über ein umfangreiches Sportgelände, neben mehreren Fußball- und Tennisplätzen über einen Beachvolleyball-Platz, einer Streetball-Anlage sowie eine Leichtathletik-Anlage, hier befindet sich auf dem Gelände auch eine Dreifeld-Sporthalle
Naherholung	Umliegend in der Natur und auf landwirtschaftlichen Wegen Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren bzw. auch Reiten
Wohnumfeld	Umliegend weitere Reihenhäuser gleicher Bauart und Baualtersklasse, auf dem Weg zur Straße großer Kinderspielplatz.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Das Wohnhausgrundstück hat annähernd Rechteckform mit einer Grundstücksbreite von ca. 6,50 m und einer Grundstückstiefe von ca. 30 m.</p> <p>Das Reihenhause befindet sich im vorderen Grundstücksbereich. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. Dort steht ein massiver Schuppen direkt an der südlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Im Bestandsverzeichnis 4/zu 1 ist im Grundbuch 1/29stel Miteigentum an einer Verkehrsfläche eingetragen. Hierbei handelt es sich um Wohnwege zur Erschließung der Reihenhäuser.</p>
------------------	---

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

⁴ HVV im Internet unter hvv.de

	Zum Objekt gehört eine Garage, die sich auf einem Garagenhof am Ende der Sackgasse im Wendehammerbereich befindet.
Erschließung	Die Straße Wiesengrund ist Sackgasse mit Wendehammer, von dort Zufahrt zur Garage und Weg zum Hauseingang.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Terrasse und Weg in den Garten aus Waschbetonplatten Wohnwege gemeinschaftlich hergestellt aus Betonrechteckpflaster
Umfriedungen	Hohe Koniferenhecke zur rechten Seite, links Maschendrahtzaun, rückwärtig Zugang zum Wohnweg
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche und Sträucher an den Randbereichen

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Mittelreihenhaus ist nicht unterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Auf dem Garagenhof befindet sich eine Standardgarage in Fertigbauweise in einer Garagenzeile.
Baujahr/Baugenehmigungen	70er Jahre Errichtung einer Reihenhauanlage
Hinweis	Eine Bauakte vom Reihnhaus bzw. der Reihenhauanlage war weder im Amt Pinnau noch beim Kreisbauamt Pinneberg vorhanden. Auch die Eigentümer verfügen über keinerlei Bauunterlagen.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u> 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. <u>Wohnflächen</u> Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden bzw. war nicht möglich. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd-, Ober- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der
-----------	---

Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	Erdgeschoss	10,00 x 6,00	=	60,00 m ²
	Obergeschoss	10,00 x 6,00	=	60,00 m ²
	Dachgeschoss	10,00 x 6,00	=	<u>60,00 m²</u>
	BGF gesamt			<u>180,00 m²</u>
Wohnfläche	Erdgeschoss	60,00 x 0,8	=	48,00 m ²
	Obergeschoss	60,00 x 0,8	=	48,00 m ²
	Dachgeschoss	60,00 x 0,8 x 0,6	=	<u>28,80 m²</u>
	WFL gesamt			<u>124,80 m²</u>
	Wohnfläche gerundet:			<u>125,00 m²</u>
Nutzflächen	Schuppen ca. 6 m ²			
	Garage - Standardgröße für PKW			

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Da keine Bauakte vorlag, erfolgt die Beschreibung gemäß der Inaugenscheinnahme des Objektes. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Fassade	Heller Verblendstein, weiß gestrichen Im Obergeschoss waagerechte Holzdeckelschalung, hier sind einige Nägel rostig und die Schalung löst sich und ist teilweise verwölbt. Auch die Dachüberstände sind aufgrund von Feuchtigkeit marode.
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Dachrandentwässerung verkleidet mit Holz
Fenster	Die Fenster sind vollständig erneuerungsbedürftig. Im Dachgeschoss regnet es durch die maroden Dachflächenfenster rein.
Heizung	Die Beheizung erfolgt über Elektroöfen. Der Gasanschluss ist vorbereitet.
Haustür	Hartholztür mit Iso-Ornament-Glaseinsätzen, davor Podest aus Waschbeton Der Eingangsbereich ist überdacht und zeigt Beschädigungen.
Innentüren	Holzwanntüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Holzumfassungszargen
Eingangsflur	Grün/bräunlich melierte Bodenfliesen Decke und Wände holzvertäfelt Auf einer Seite Einbauschränke über die gesamte Flurtiefe mit Überbauung der Tür zum Gäste-WC Hinter einer Schrankverkleidung befinden sich der Stromzähler und ein STIEBEL-ELTRON-Durchlauferhitzer, außerdem die Hausanschlüsse mit Wasserzähler.

Gäste-WC	Gleiche Bodenfliesen Grünlich unterschiedliche Wandfliesen, ca. 1,50 m hoch Grünes Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken mit Einhandarmatur Stellmöglichkeit für Waschmaschine
Küche und Essdiele	Gleiche Bodenfliesen Decken und Wände teilweise holzvertäfelt, naturfarben 2 Einbau-Küchenzeilen mit Unter- und Oberschränken, hell furnierte Arbeitsplatte mit Einloch-Nirospüle, untergestellter Geschirrspüler von MIELE, NEFF-Cerankochfeld und -Backofen, Dunstabzugshaube, beige wabenförmiges Fliesenschild – kein Zeitwert Doppelverglaste Holzfenster mit zwischen den Scheiben befindlicher Jalousie
Wohnzimmer	Parkettfußboden Ausgangsmöglichkeit nach draußen 3 Kippfenster und Terrassentür Decke teilweise holzvertäfelt
Treppe ins Obergeschoss	Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe mit Holzgeländer Seitenwände holzvertäfelt
<u>Obergeschoss</u>	
Flur	Teppichboden
Ausbau	2 Schlafräume und ein weiteres kleines Zimmer sowie Bad und Flur In einem Raum Feuchtigkeitsspuren aufgrund von Undichtigkeiten des Dachflächenfensters darüber
Schlafzimmer	Laminatfußboden 2 Fenster
Kleines Zimmer	Korkfußboden 1 Fenster zum Garten Decke und eine Wand holzvertäfelt
Bad	Kleinformatige, bräunliche, wabenförmige Bodenfliesen und ca. 2,00 m hohe gemusterte helle Wandfliesen Ockerfarbenedes Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Unterschrank und Wanne sowie Dusche, ebenfalls ockerfarben ACO-Heizlüfter Decke vertäfelt
Flur	Deckenhoher, ca. 2,00 m breiter Einbauschränk mit Lamellentüren Wände und Decken holzvertäfelt, naturfarben
Treppe zum Dachgeschoss	Gewendelte Holzwangentreppe, Holzgeländer Auch hier Wände und Decken holzvertäfelt

Dachgeschoss

Flur	Bräunlicher Teppichboden, ebenfalls in einem Zimmer
Zimmer	2 Holzdachflächenfenster – beide marode und erneuerungsbedürftig
Weiteres Zimmer	Klickparkett Auch hier erneuerungsbedürftiges Dachflächenfenster
Kleiner Abstellraum	Vom Flur abgehend

Massiver Schuppen

Ca. 3,00 x 2,00 m
Gasbeton, Flachdach, Holztür
Genutzt als Abstellraum
Vom Schuppen Übergang zum Haus als Überdachung in einer Holzkonstruktion abgedeckt mit Welllichtplatten

Garage

Beton-Fertigarage mit Flachdach und Stahlschwinger

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus befindet sich im bauseitigen Zustand, d.h. Bäder, Küche, Wand- und Bodenfliesen, Fenster, Dach und Außenwände sind vom ursprünglichen Baujahr. Es ist über die Jahre gering instandgehalten, weshalb erheblicher Sanierungsbedarf besteht, insbesondere müssen die Fenster erneuert werden und der Innenausbau ist vollständig renovierungsbedürftig vom Erdgeschoss bis zum Dach.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in einer Reihenanlage am Ende einer Sackgasse. Die Wohnlage ist ruhig. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf größere Investitionen für eine Revitalisierung des Objektes einstellen.
Drittverwendung /Marktchancen	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) ⁵ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen.

⁵ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.

Generell werden in Kummerfeld Wohnhäuser gesucht, jedoch ist derzeit Zurückhaltung bei älteren Objekten festzustellen, weil viele die energetisch und technisch erforderlichen Sanierungen, insbesondere bei Altbauobjekten, von einem Kauf abhalten. Die Veräußerbarkeit für dieses Objekt wird daher als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.

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 Wertermittlungsstichtag 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 erzielter 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 (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Reihenmittelhäuser 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 Reihenmittelhäuser 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	Kummerfeld
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	56125
Bodenrichtwert	350 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

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 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,00
Größe des Bewertungsgrundstücks:	191 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,30

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

Bodenwert der Verkehrsfläche und der Garage

Im Grundbuch ist neben dem Reihenhausgrundstück im Bestandsverzeichnis 4/zu1 eine Verkehrsfläche verzeichnet, die sich im 1/29 Miteigentum befindet. Die reinen Erschließungs- und Verkehrsflächen sind Funktionsflächen, die nur der Erschließung dienen und nicht bebaut oder anderweitig blockiert werden dürfen. Für diese Art von Flächen wird der Bodenwert üblicherweise zu 25% des Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke in Ansatz gebracht.

Im Grundbuch ist im Bestandsverzeichnis Nr. 5 eine Fläche verzeichnet, die mit einer Garage bebaut ist. Diese Grundstücksfläche wird mit einem Bodenwert in Höhe von 50% des Bodenrichtwertes angerechnet.

Weil die Grundstücke in einem eigenen Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 4/zu1 und 5 geführt werden, sind sie eigenständig zu bewerten.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		350,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.07.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	RMH	RMH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,300	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			455,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert Reihenhausgrundstück	1,00	191	86.905,00 €	
Bodenwert Verkehrsfläche	0,25	1.144	3.451,72 €	25% des BRW / 1/29 ME
Bodenwert Garage	0,50	17	2.975,00 €	50% des BRW

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 ist ca. 50 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Das Haus befindet sich größtenteils im bauseitigen Zustand und es erfolgten nur geringe Instandhaltungen. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes und gleichzeitig unter Berücksichtigung von vorzunehmenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von: 30 Jahren

Für die ältere Garage wird eine Restnutzungsdauer angehalten von: 15 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

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

Eine Abfrage beim Onlinedienst on-geo für Vergleichsmieten und -preise hat ergeben, dass 1.198 Vergleichsobjekte im Umkreis von 4 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht wurden. Die ermittelte Preisspanne beträgt 9,46 – 13,13 €/m² und der mittlere Mietzins rd. 11,15 €/m².

Aufgrund der Marktsituation und unter Berücksichtigung mietrelevanter Kriterien, wie Lage, Baualtersklasse, Größe, Ausstattung, Zustand, Grundstück und energetische Beurteilung, erfolgt die Berechnung mit einem Mietzins von 10,00 €/m². Dieser gilt aber nur für ein mangel- und schadenfreies Objekt. Weshalb die Kosten der Sanierung zu berücksichtigen sind.

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	40

Der mittlere Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2024 wird als marktgerecht angesehen und ohne Zu- und Abschläge für die weiteren Berechnungen für das Reihenhaus angehalten.

Der Liegenschaftszinssatz für die einfache Garage auf dem separaten Grundstück wird angehalten zu 5%.

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

Reihenhaus

Liegenschaftszinssatz in %	3,00
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Barwertfaktor	19,60

Garage

Liegenschaftszinssatz in %	5,00
Restnutzungsdauer in Jahren	15
Barwertfaktor	10,38

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)⁷.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	345 € jährlich je Wohngebäude
	45 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten	13,50 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
	102 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Mittelreihenhaus	125	10,00	1.250,00	
	125		1.250,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				15.000,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,50 € /m ²		1.687,50 €	
Verwaltungskosten	345,00 € Stück		345,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		300,00 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			15,55%	2.332,50 €
vorläufiger Jahresreinertrag				12.667,50 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				12.667,50 €
Liegenschaftzinssatz		3 %		
Bodenwert(anteil)			86.905,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				2.607,15 €
Gebäudeertragsanteil				10.060,35 €
x Barwertfaktor			19,60	197.182,86 €
+ Bodenwert				86.905,00 €
vorläufiger Ertragswert				284.087,86 €

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

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Garage	pauschal		50,00	
			50,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete):				600,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten Garage	102,00 €	Stück	102,00 €	
Verwaltungskosten Garage	45,00 €	Stück	45,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		12,00 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			26,50%	159,00 €
vorläufiger Jahresreinertrag				441,00 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				441,00 €
Liegenschaftszinssatz		5 %		
Bodenwert(anteil)		2.975,00 €		
./.. Bodenwertverzinsung				148,75 €
Gebäudeertragsanteil				292,25 €
x Barwertfaktor			10,38	3.033,56 €
+ Bodenwert				2.975,00 €
vorläufiger Ertragswert				6.008,56 €

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 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:

- 3.31 – Reihenmittelhaus
- nicht unterkellert
- 2-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

- 14.1 – Einzel-/Mehrfachgaragen
- Fertiggarage
- Standardstufe 3 (von 3-5)
- ermittelter Kostenkennwert 220,50 Euro/m²
- Inkl. Anpassungsfaktor für Reihengarage: 0,90
- Inkl. USt und 12% Baunebenkosten

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

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Das Mittelreihenhaus muss vom Erd- bis zum Dachgeschoss renoviert bzw. saniert werden. Weil die Kosten berücksichtigt werden, wird der Ausstattungsstandard in der nachfolgenden Tabelle bei einigen Ausstattungsmerkmalen, die betroffen sind, entsprechend angepasst und ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Gebäudeart nach NHK 2010: 3.31 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23	162
Dach		1,00				15	106
Fenster und Außentüren			1,00			11	89
Innenwände und -türen			1,00			11	89
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	89
Fußböden			1,00			5	41
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	73
Heizung			1,00			9	73
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6	49
Kostenkennwert in €/m ²	635	705	810	975	1.215	100	771
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							771
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	771

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Mittelreihenhaus	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	30	15
Alterswertminderung linear in Prozent	%	63	75
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	771	221
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2024	Faktor	1,813	1,813
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.398	401
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	180	17
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	251.640	6.817
Alterswertminderung linear in Euro	€	-158.533	-5.113
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	93.107	1.704
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Schuppen	€	3.000	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	96.107	1.704

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen (Reihenhaus)

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:

3.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Reihenhausgrundstück

Bodenwert	86.905,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	96.107,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	3.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert Reihenhaus	186.012,00 €

Garagengrundstück

Bodenwert	2.975,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	1.704,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	0,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert Garage	4.679,00 €

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 2024 veröffentlicht. Dieser hat für den Auswertzeitraum 2023 die Sachwertfaktoren aus 150 Nachbewertungen realisierter Kaufpreise abgeleitet.

Reihenmittelhäuser

Bodenwertniveau ca. 400 €/m²
Sachwertspanne 150.000 – 200.000 €
Sachwertfaktor 1,25

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
186.012,00 €	x	1,25	=	232.515,00 €

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.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten 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.

Eine Sanierung für eine Fortnutzung ist zwingend erforderlich, weshalb hier Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen, insbesondere der Fenstererneuerungen, zu berücksichtigen sind. Der Abzugsbetrag erfolgt auf der Grundlage der Bruttogrundfläche in Höhe von 350,00 €/m².

$$\text{BGF } 180 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = 63.000,00 \text{ €}$$

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen vollständig sanierten bzw. modernisierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen durchzuführen, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand herzustellen. Eine vollständige Instandsetzung und ein zeitgemäßer Ausbau verursachen sehr wahrscheinlich erheblich höhere Kosten.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	284.088,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-63.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	221.088,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	232.515,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-63.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	169.515,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das mit dem Mittelreihenhaus bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Kummerfeld Blatt 281 im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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 unter Berücksichtigung von besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

170.000,00 €

(in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro)

Die Wertermittlung für den 1/29stel Miteigentum an der gemeinschaftlichen Verkehrsfläche, eingetragen im Grundbuch von Kummerfeld Blatt 281 im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4/zu 1, erfolgte über den mittelbaren Vergleich über Bodenrichtwerte.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren in Höhe des angepassten Bodenwertes - gerundet auf volle 100 € - zu:

3.500,00 €

(in Worten: dreitausend-fünfhundert Euro)

Die Wertermittlung für die Garage, eingetragen im Grundbuch von Kummerfeld Blatt 281 im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5, erfolgte im Ertrags- und Sachwertverfahren. Garagen 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 1 Tsd. € - zu:

5.000,00 €

(in Worten: fünftausend Euro)


Torsten Kühl
Uetersen, 20.08.2024 tk/st





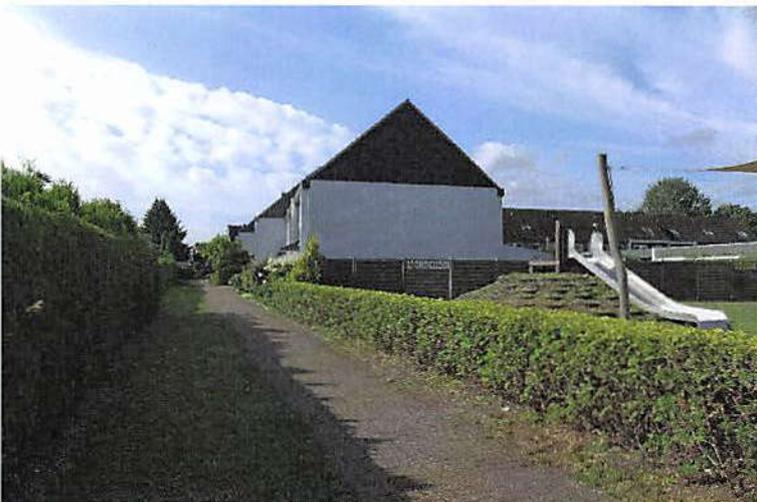
1.

Reihenhauszeile



2.

Dito mit Wohnweg



3.

Wohnweg und Spielplatz



4.

Hauseingang



5.

Schadhafte Eingangsüberdachung



6.

Schäden Fassade/Dachüberstand



7.

Rückwärtige Ansicht mit Schuppen



8.

Garten



9.

Dito



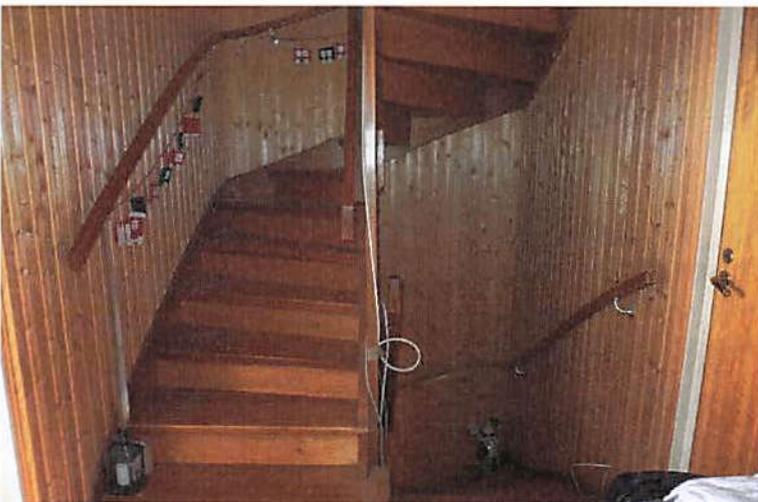
10.

Garagenhof



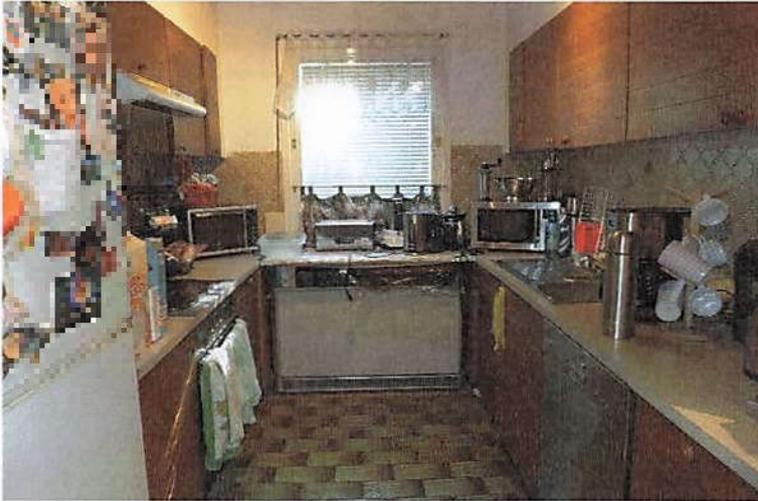
11.

Dito



12.

Flur mit Treppenhaus



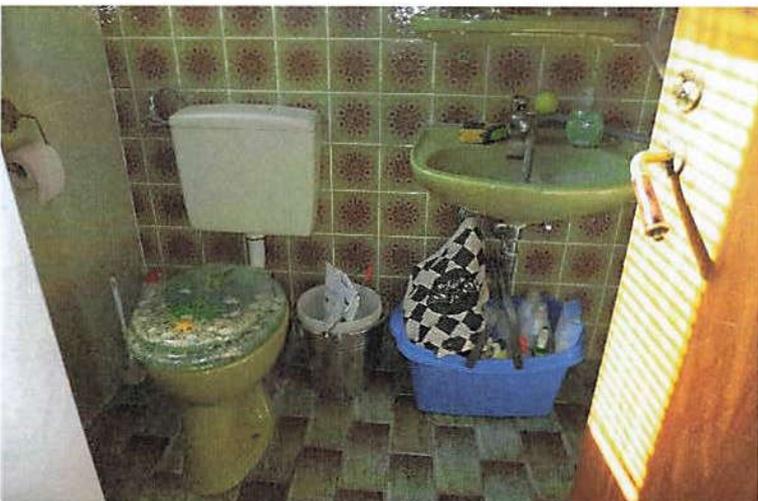
13.

Küche



14.

Bad



15.

Gäste-WC



16.

Elektroofen



17.

Wanddurchfeuchtungen



18.

Marodes Dachflächenfenster

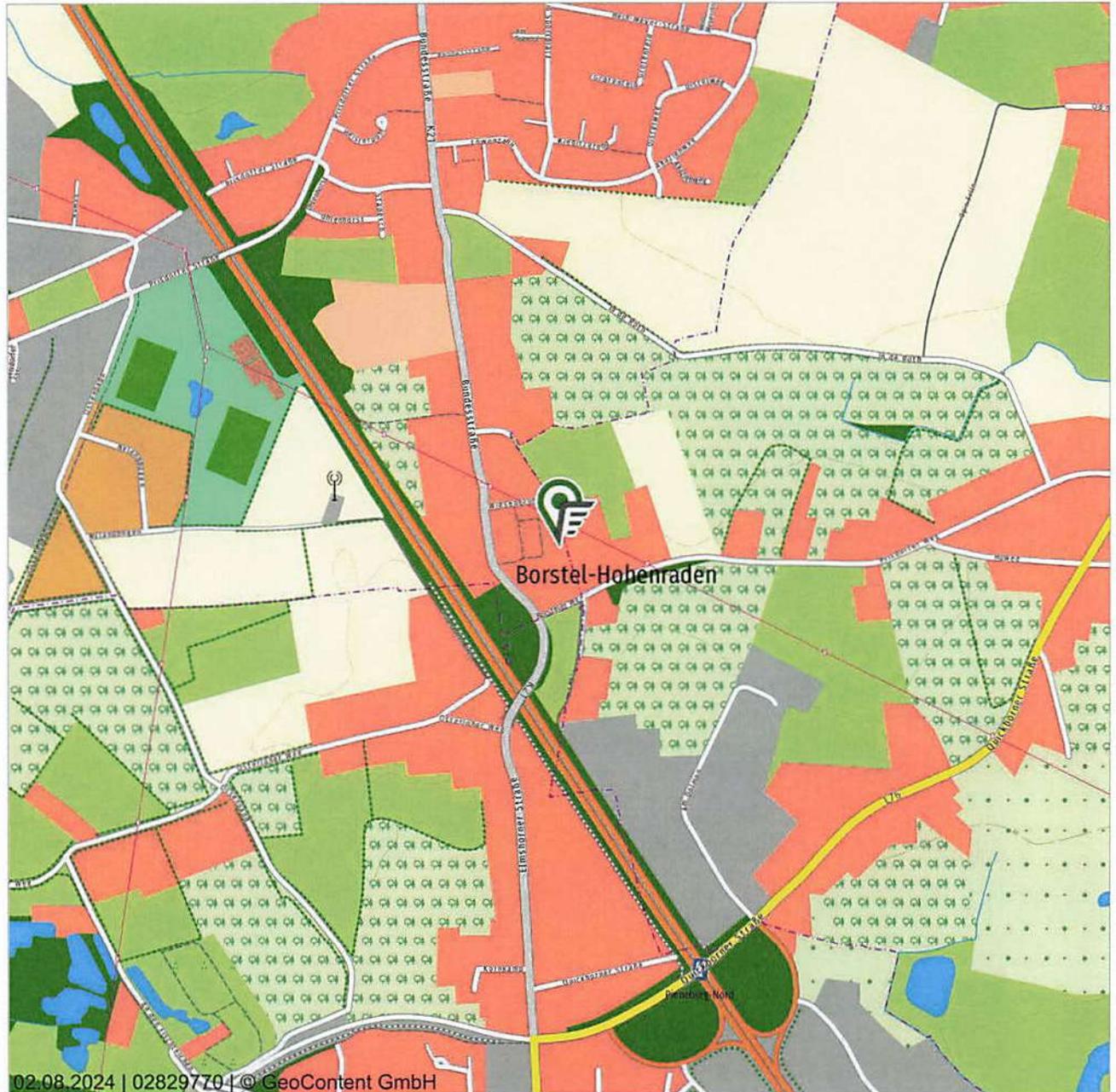


19.

Dito

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25495 Kummerfeld b Pinneberg, Wiesengrund 50



02.08.2024 | 02829770 | © GeoContent GmbH

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



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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 25.10.2023

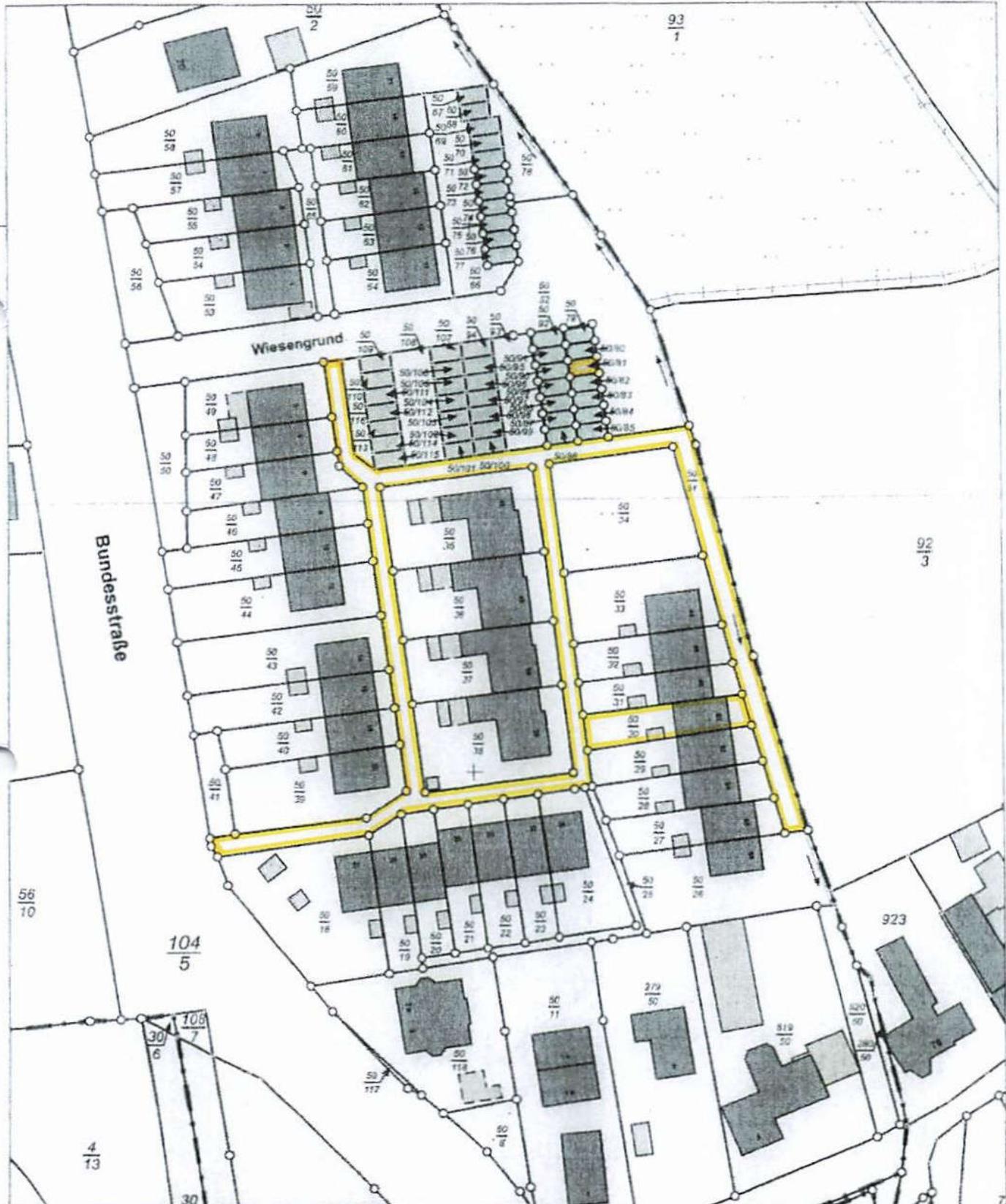
Flurstück: 50/30 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Kummerfeld

Gemeinde: Kummerfeld
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



Maßstab: 1:1000 Meter

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



CityBasics

25495 Kummerfeld b Pinneberg, Wiesengrund 50



geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	318.326 (2.377)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	479 EW/km ²
PLZ-Bereich	25495
Gemeindeschlüssel	01056032

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

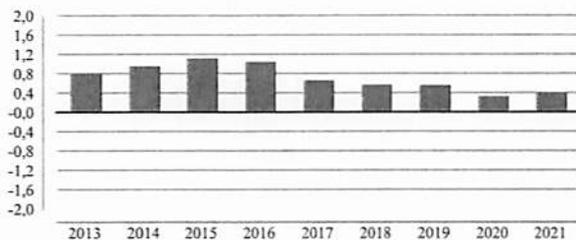
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

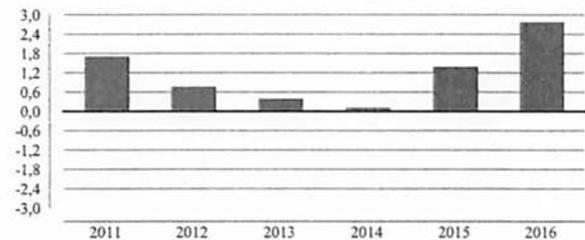
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



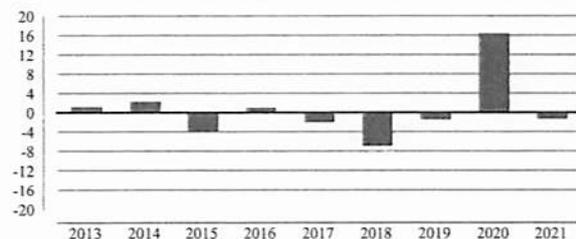
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



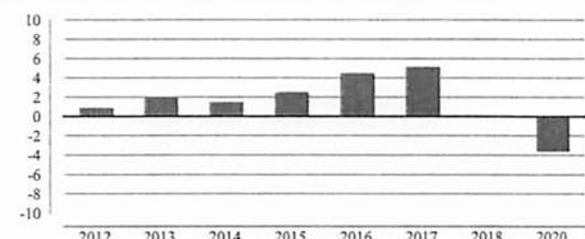
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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