



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 Wohnungseigentum an 5 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und
Teileigentum an 11 Tiefgaragenstellplätzen

Mit der Herstellung wurde noch nicht begonnen, daher handelt es sich
um ein unbebautes Grundstück mit Baugenehmigung.

Pestalozzistraße 22, 22880 Wedel



Auftraggeber/in

Amtsgericht Pinneberg

Aktenzeichen

70 K 37/23

Ortstermin

31.01.2024

Bewertungstichtag

31.01.2024

Erstellungstag

08.03.2024

Verkehrswert gesamt

1.215.000,00 Euro - Einzelwerte im Gutachten

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen	3
2. Umfang.....	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	9
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	10
7. Haftung des Sachverständigen.....	10
8. Privatrechtliche Gegebenheiten	11
8.1. Grundbuch	11
8.2. Teilungserklärung.....	16
8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse.....	16
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	17
9.1. Baurecht.....	17
9.2. Beiträge und Abgaben	17
9.3. Baulasten	17
9.4. Denkmalschutz.....	18
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	18
9.6. Altlasten/Altstandort	18
10. Lagemerkmale	19
10.1. Großräumige Lage.....	19
10.2. Kleineräumige Lage.....	19
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	20
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	20
12.1. Flächen und Maße	20
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	22
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	22
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	23
14.1. Bodenwertermittlung	24
15. Verkehrswerte (Marktwerte)	27

Fotos

28-30

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 mit Altsubstanz (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan Haus 1 und Haus 2 aus Teilungserklärung
4. Grundriss Tiefgarage/Kellergeschoss Haus 1 und Haus 2 aus Aufteilungsplan
5. Grundriss Kellergeschoss Haus 1 aus Aufteilungsplan
6. Grundriss Erdgeschoss Haus 1 aus Aufteilungsplan
7. Grundriss Obergeschoss Haus 1 aus Aufteilungsplan
8. Grundriss Dachgeschoss Haus 1 aus Aufteilungsplan
9. Ansichten Nord-Ost Haus 1 aus Aufteilungsplan
10. Ansichten Süd-West Haus 1 aus Aufteilungsplan
11. Schnitte Haus 1 aus Aufteilungsplan
12. Grundriss Kellergeschoss Haus 2 aus Aufteilungsplan
13. Grundriss Erdgeschoss Haus 2 aus Aufteilungsplan
14. Grundriss Dachgeschoss Haus 2 aus Aufteilungsplan
15. Ansichten Nord-Ost Haus 2 aus Aufteilungsplan
16. Ansichten Süd-West Haus 2 aus Aufteilungsplan
17. Schnitte Haus 2 aus Aufteilungsplan
18. Liste der Miteigentumsanteile der WEG mit Wohnflächen (3 Seiten)
19. Wohnflächen aus Bauakte laut Nachtragsgenehmigung
20. Berechnung der Bruttogrundfläche aus Bauakte
21. Ermittlung Grundflächenzahl GRZ aus Bauakte
22. Baubeschreibung aus behördlicher Bauakte (2 Seiten)
23. City Basics Wedel

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	30
Anzahl der Fotos	6

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

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

Das Amtsgericht Pinneberg hat mich gemäß Beschluss vom 09.01.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) die Verkehrswerte für die in den Grundbüchern von Schulau Blatt 9438 - 9455 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Wohnungs- und Teileigentümer zu ermitteln. Das Grundstück hat eine Größe von 1.432 m².

Das für diese Bebauung überplante Grundstück ist nicht bebaut, die Altsubstanz wurde bereits abgerissen und entsorgt. Die Baugenehmigung ist abgelaufen und wurde nicht verlängert, daher müsste ein neuer Bauantrag gestellt werden. Dieser müsste unverändert gestellt werden, weil er auf der Basis der vorhandenen Abgeschlossenheitserklärung und Teilungserklärung beruht.

Die Teilungserklärung von 2021 ist abgestellt auf die Herstellung von einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage mit 11 Kfz-Stellplätzen.

Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Grundstücks von der Straße.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle,
Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld

Aktenzeichen 70 K 37/23

Schuldner	Name ist dem Amtsgericht bekannt
-----------	----------------------------------

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9438
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		1306/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9439
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		1646/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erd- und Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9440
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		1319/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9441
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		973/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9442
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1476/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9443
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1583/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohneinheit (Doppelhaushälfte). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9444
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1587/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohneinheit (Doppelhaushälfte). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9445
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9446
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9447
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9448
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9449
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9450
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9451
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9452
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9453
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9454
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9455
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Lage	Pestalozzistraße 22, 22880 Wedel
Eingetragener Eigentümer	Name ist dem Amtsgericht bekannt
Bewertungsobjekt	Nicht hergestelltes Wohnungs- und Teileigentum auf einem unbebauten Grundstück
Wohnfläche ca.	Zzt. keine, geplant Haus 1 und 2 gesamt: 843,32 m ²
Nutzfläche ca.	Zzt. keine, geplant Tiefgarage, Keller
Nutzer	Zzt. keine Nutzung, unbebaut
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
Bewertungsverfahren	Mittelbares Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte
Wertbestimmendes Verfahren	Vergleichswertverfahren

Verkehrswerte

GB-Blatt	Sondereigentum	Zähler	Nenner	Verkehrswert rd.	in Worten
9438	WE Nr. 1 (Whg.)	1.306	10.000	159.000,00 €	ehundertneundfünfzigtausend
9439	WE Nr. 2 (Whg.)	1.646	10.000	200.000,00 €	zweihunderttausend
9440	WE Nr. 3 (Whg.)	1.319	10.000	161.000,00 €	ehunderteinundsechzigtausend
9441	WE Nr. 4 (Whg.)	973	10.000	118.000,00 €	ehundertachtzehntausend
9442	WE Nr. 5 (Whg.)	1.476	10.000	180.000,00 €	ehundertachtzigtausend
9443	WE Nr. 6 (DHH)	1.583	10.000	193.000,00 €	ehundertdreundneunzigtausend
9444	WE Nr. 7 (DHH)	1.587	10.000	193.000,00 €	ehundertdreundneunzigtausend
9445	TE Nr. 8 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9446	TE Nr. 9 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9447	TE Nr. 10 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9448	TE Nr. 11 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9449	TE Nr. 12 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9450	TE Nr. 13 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9451	TE Nr. 14 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9452	TE Nr. 15 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9453	TE Nr. 16 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9454	TE Nr. 17 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
9455	TE Nr. 18 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	eintausendzweihundert
Summe	Verkehrswert Gesamtausgebot rd.	10.000	10.000	1.215.000,00 €	eine Million zweihundertfünfzehntausend

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle, Osterbrooksweg 42 + 44, 22869 Schenefeld
Eigentümer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Auftragsdatum	10.01.2024
Auftragseingang	15.01.2024
Besichtigungsdatum	31.01.2024
Bewertungsstichtag	31.01.2024
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl
Besichtigungsumfang	Nur Außenbesichtigung

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

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

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

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau			Blatt	9438
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	
1		1306/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Schulau-Spitzdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.					

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9439	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		1646/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erd- und Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau			Blatt	9440
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage		Größe m²
1		1319/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Schulau-Spitzdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22		1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9441
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		973/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit Abstellraum). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9442
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1476/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9443
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1583/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohneinheit (Doppelhaushälfte). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9444
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1587/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohneinheit (Doppelhaushälfte). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9445
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9446
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9447
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9448
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9449
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9450
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9451
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9452
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9453
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9454
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	9455
--------------------	-----------	----------------------	---------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Schulau-Spitzerdorf	005	86/14	Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße 22	1432
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				

Erste Abteilung

Eigentümer Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Keine Eintragungen

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

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 16.08.2021 und Änderung vom 28.09.2021 liegen mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Der Eigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten (Doppelhaushälften) und eine Tiefgarage mit 11 Kfz-Stellplätzen zu errichten. Die Lage ergibt sich jeweils aus dem Lageplan Haus 1 / 2 und aus dem Lageplan-Freianlagen. Für die Errichtung der Außenanlagen ist allein der Lageplan-Freianlagen maßgeblich und geht dem der Abgeschlossenheitsbescheinigung Lageplan vor.

Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück in 7 Wohnungseigentumsrechte und 11 Teileigentumsrechte (Tiefgaragenstellplätze) in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bzw. Grundstücksflächen verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt nach Maßgabe der Aufteilung in Miteigentumsanteile und Zuordnung der Sondernutzungsrechte.

Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer. Aufgrund unterschiedlicher Nutzung und Inanspruchnahme von gemeinschaftlichem Eigentum bzw. Einrichtungen werden vier Untergemeinschaften gebildet, jeweils eine Untergemeinschaft für jede Doppelhaushälfte, eine Untergemeinschaft für das Mehrfamilienhaus und eine für die Tiefgarage. Außerdem sind Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen vereinbart.

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 27.04.2021 erteilt.

8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Zzt. keine, da das Grundstück derzeit unbebaut ist

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

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

Bauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet

B-Plan Nr. 100i „Pestalozzistraße“ mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- GFZ 0,4
- Rückwärtig 1-geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig
- In den Einzelhäusern und je DHH ist max. 1 Wohnung zulässig
- Firsthöhe max. 9 m
- Dachneigung höchstens 45°
- Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern 414 m², bei Doppelhäusern 621 m²
- Straßenseitig folgende Mindestgrundstücksgrößen:
 - I Vollgeschoss 414 m²
 - II Vollgeschosse 518 m²
 - III Vollgeschosse 621 m²

Angaben gemäß Einsicht in das Geoportal des Kreises Pinneberg am 27.02.2024

Entwicklungszustand

Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel, Frau Bunzen, vom 05.02.2024 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.

9.3. Baulasten

Allgemein

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

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

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

Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 05.02.2024 ist für das Grundstück Pestalozzistraße 22, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 5, Flurstück 86/14, im Baulastenblatt Nr. 1268, Band 17, eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Inhalt der Eintragung: Übernahme der fehlenden Abstandsflächen, wie auf beiliegendem Plan Grün dargestellt, auf dem Flurstück 86/14 zugunsten des Flurstückes 86/19, beide Flur 5 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf. Die betroffenen Flächen sind auf dem eigenen Grundstück nicht anrechenbar. Eingetragen am 23.06.2003 laut Eintragungsverfügung am 23.06.2003.
Beurteilung	Diese Baulast ist nicht wertbeeinflussend für das Bewertungsgrundstück.

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 26.02.2024) 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 <u>nicht</u> im Altlastenkataster geführt.

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein												
Kreis	Pinneberg												
Ort und Einwohner	Wedel, rd. 34.000 Einwohner (Stand 2023)												
Ortsbeschreibung	Wedel ist eine bevorzugte Stadt vor den Toren Hamburgs, westlich an Hamburg angrenzend. Ein umfangreiches Angebot an öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und die Lage an der Elbe und der Nähe zu Hamburg machen die Stadt attraktiv.												
Verkehrsanbindungen	Straßenverbindung über die B 431 Richtung Norden über Uetersen nach Elmshorn und Richtung Osten nach Hamburg. Hamburgs Innenstadt ist in ca. 45 Minuten erreichbar. Nächste Autobahnanschlussstelle in HH-Bahrenfeld zur A 7 mit Nord-Süd-Verbindung (Flensburg/Allgäu) und zur A 23 (Heide/Hamburg) in Pinneberg-Thesdorf. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist mit dem Auto in ca. 40 Min. erreichbar.												
Entfernungen mit KFZ ³	<table> <tr> <td>Pinneberg</td><td>14 km</td></tr> <tr> <td>Uetersen</td><td>15 km</td></tr> <tr> <td>Elmshorn</td><td>24 km</td></tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td><td>21 km</td></tr> <tr> <td>HH-Flughafen</td><td>25 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>107 km</td></tr> </table>	Pinneberg	14 km	Uetersen	15 km	Elmshorn	24 km	HH-Innenstadt	21 km	HH-Flughafen	25 km	Kiel	107 km
Pinneberg	14 km												
Uetersen	15 km												
Elmshorn	24 km												
HH-Innenstadt	21 km												
HH-Flughafen	25 km												
Kiel	107 km												
ÖPNV	Wedel ist an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen. S-Bahnhof ca. 1,6 km entfernt, regelmäßiger Buslinienverkehr Richtung Hamburg, Pinneberg und Uetersen												
Wirtschaft	Wedel ist Sitz einiger namhafter mittelständischer und weltweit agierender Unternehmen, u.a. der Pharmaindustrie und für maritime Elektroniksysteme. Durch die Lage am Rande des Hamburger „Speckgürtels“ gibt es viele Berufspendler.												

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Gebrüder-Humboldt-Schule, Johann-Rist-Gymnasium, Regionalschule Wedel, Grundschulen). Fachhochschule Wedel, Private Berufsfachschule PTL Wedel.
Versorgung	Versorgungseinrichtungen in näherer Umgebung, weitere vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum (Bahnhofstraße) mit Geschäften ca. 1 km entfernt.
Freizeit	Sportvereine unterschiedlicher Richtungen, Golfplätze in der Nähe, Möglichkeiten zum Reiten und für den Wassersport (ca. 50 Wassersportvereine), u.a. befindet sich in Wedel der Hamburger Yachthafen mit 2.800 Liegeplätzen ca. 1 km entfernt.

³ Entfernungsangaben gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

Naherholung	Naherholungsgebiete sind die Elbe mit Elbwander- und Radwegen sowie Elbstrand mit Strandbad Wedel. Weiter sind der Forst Klövensteen, die Holmer Sandberge und das Falkensteiner Ufer naheliegend. Weltweit einzigartig ist die Schiffsbegrüßungsanlage „Willkomm-Höft“ beim Schulauer Fährhaus, die Touristen aus aller Welt anzieht.
Wohnumfeld	In umliegender Bebauung überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauart und -altersklasse.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige Form mit einer Straßenfront von ca. 27 m und einer gesamten Grundstückstiefe von ca. 55 m, die sich ab einer Tiefe von ca. 34 m auf eine Grundstücksbreite von ca. 22 m verjüngt.
Erschließung	Die Pestalozzistraße ist ca. 7 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege. Im Bereich des Grundstücks Bordsteinabsenkung und Asphaltierung. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Die erforderlichen Medien liegen in der Straße
Befestigungen	Keine
Umfriedungen	Zur linken Seite Zaun des Nachbarn, rückwärtig Büsche, eventuell Zaun, aber nicht sichtbar, zur rechten Seite Bauzaun, vorne ehemalige Pforte
Gartenanlage	Keine

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Es handelt sich um ein vollständig freigelegtes Grundstück, das derzeit mit einem Bauzaun umfriedet und gesichert ist.	
Baujahr/Baugenehmigungen	08.09.2020	BG Neubau eines MFH mit 5 WE und einem DH auf TG
	10.05.2021	1. Nachtragsgenehmigung Änderung KG Abgrabung MFH / Terrassen DH
	09.08.2021	2. Nachtragsgenehmigung Ergänzung des Brandschutzkonzeptes
Hinweis	Es ist gesetzlich geregelt, dass eine erteilte Baugenehmigung nur 3 Jahre gültig ist, d.h. in diesem Fall ist sie verjährt. Ein Erwerber müsste deshalb eine neue Baugenehmigung beantragen.	

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.

Wohnflächen

Für das Mehrfamilien- und das Doppelhaus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Es sind geringfügige Abweichungen mit den Angaben in der Teilungserklärung vorhanden.

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

Geplante Wohnflächen

Haus 1 (Mehrfamilienhaus)

WE 1	111,38 m ²	
WE 2	140,37 m ²	
WE 3	112,49 m ²	
WE 4	82,95 m ²	
WE 5	<u>125,86 m²</u>	573,05 m ²

Haus 2 (Doppelhaus)

WE 6	134,95 m ²	
WE 7	<u>135,32 m²</u>	270,27 m ²
Gesamt		<u>843,32 m²</u>

Geplante Nutzflächen

Tiefgarage mit 11 Kfz-Stellplätzen

Kellerräume

Bruttogrundflächen

Tiefgarage		396,29 m ²
Kellergeschoss	297,47 m ²	
Erdgeschoss	398,36 m ²	
1. Obergeschoss	398,00 m ²	
Staffelgeschoss	<u>216,50 m²</u>	1.310,33 m ²
Gesamt		<u>1.706,62 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 22) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen und stellen die beabsichtigte Bauweise der Gebäude dar.
Kelleraußenwände	Stahlbeton gem. Statik
Geschossaußenwände	17,5 cm KS-Mauerwerk (Haus 2: 15,0 cm), 20,0 cm Wärmedämmung, 2,5 cm Verblendlamellen
Zwischenwände	Tragend: Kalksandstein bzw. Porenbeton in den Stärken 30,0/24,0/17,5/15,0/11,5 cm Nicht tragend: Kalksandstein, Porenbeton, Trockenbau in den Stärken 7,5 bzw. 11,5 cm
Treppenraumwände/Brandwände	Treppenhauswände: KS 24,0/30,0 cm, Geschossdecke: Stahlbeton 22,0 cm
Kellerdecke	Stahlbeton 22,0 cm gem. Statik, Trittschall-/Wärmedämmung, Estrich, Bodenbelag, unterseitiger Putz/Spachtelung/Sichtbeton
Geschossdecken	22,0 cm Stahlbeton gem. Statik, Trittschall-/Wärmedämmung, Estrich, Bodenbelag, unterseitiger Putz/Spachtelung/Sichtbeton
Dachkonstruktion	Flachdach Stahlbeton, Steildach Holz
Treppen	Geschosstreppen: StB-Fertigteile gem. Statik
Fenster	Kunststofffenster/Einfachfenster, Isolierverglasung 3-fach gem. Anforderung Wärmeschutz
Wohnungstüren	Holztüren dicht und selbstschließend
Innentüren	Endbehandelte Röhrenspantüren einschl. Futter und Bekleidung

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das zzt. bewachsen ist mit einigen Brombeerbüschen in den Randbereichen und wilden Sträuchern. Am rechten mittleren Grundstücksrand ist eine Vertiefung zu sehen, hier befand sich offensichtlich die Altsubstanz eines Einfamilienhauses. Es handelt sich damit um ein vollständig freigelegtes Grundstück, das derzeit mit einem Bauzaun umfriedet und gesichert ist.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Schulau mit guter Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.

Drittverwendung / Marktchancen Baugrundstücke werden regelmäßig in Wedel gesucht, jedoch halten sich derzeit Investoren sehr zurück, weil die Nachfrage nach Wohnungseigentum rückläufig ist und die Hypothekenzinsen rasant gestiegen sind. Ebenso sind die Baukosten auf Grund höherer Materialpreise – u.a. inflationsbedingt – gestiegen und die Anforderungen an die Niedrigenergiebauweise sind kostspieliger geworden. Projektentwickler hätten in diesem Fall den Vorteil, dass sie sich die Kosten, die in Zusammenhang mit der Bildung von Einzelgrundbüchern stehen, ersparen. Andererseits sind sie streng an die Ausführung gebunden und es gibt keinen Gestaltungsspielraum ohne Änderungen der Teilungserklärung. Eine Baugenehmigung müsste jedoch neu gestellt werden, weil die andere verjährt ist.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Vergleichswertverfahren Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

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

Auf die Darstellung und Erläuterung des Sach- und Ertragswertverfahrens wird an dieser Stelle verzichtet, weil keine Bebauungen vorliegen.

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	Weil die Wohnungen und die Tiefgarage noch nicht hergestellt sind, können sie als solche auch nicht bewertet werden. Aus diesem Grund kann nur der Bodenwert entsprechend der Mieteigentumsanteile den Wert darstellen. Unbebaute Grundstücke werden im Vergleichswertverfahren über den unmittelbaren Vergleich von verkauften Grundstücken bewertet, die in ihrer Eigenart dem Bewertungsgrundstück entsprechen. Weil für diese Grundstücke keine ausreichende Anzahl zeitnaher Vergleichsverkäufe in Wedel vorliegt, erfolgt die Wertermittlung im mittelbaren Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten von vergleichbaren Grundstücksarten aus dieser Region.

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 der Richtwertgrundstücke

Lage und Wert	
Gemeinde	Wedel
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	05600268
Bodenrichtwert	850 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,70

Lage und Wert	
Gemeinde	Wedel
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonenname	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	05600266
Bodenrichtwert	800 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

Auf die Aufteilung des Bodenwertes hinsichtlich der jeweiligen Einordnung der Nutzungen für Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälften und Tiefgaragenstellplätze wurde verzichtet. Da die Mehrzahl der Einheiten Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze in einem Mehrfamilienhaus sind und die Doppelhaushälften über kleine Sondernutzungsflächen verfügen, ist es sachgerecht, vom Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausnutzung in Höhe von 850,00 €/m² für die Bewertung auszugehen. Nachfolgend wird für jedes Sondereigentum einzeln ein Bodenwertanteil berechnet.

Erläuterungen zur Bodenwertkorrektur wegen abweichender baulicher Ausnutzung

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks entspricht in etwa der Bezugsgröße (WGFZ 0,7) die dem Bodenrichtwert zu Grunde liegt, daher ist keine Anpassung erforderlich.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			850,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	31.01.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	GFZ 0,7	GFZ 0,69	1,000	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			850,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	1.432	1.217.200,00 €	
BW-Anteil WE Nr. 1 (Whg.)	1306	10.000	158.966,32 €	
BW-Anteil WE Nr. 2 (Whg.)	1646	10.000	200.351,12 €	
BW-Anteil WE Nr. 3 (Whg.)	1319	10.000	160.548,68 €	
BW-Anteil WE Nr. 4 (Whg.)	973	10.000	118.433,56 €	
BW-Anteil WE Nr. 5 (Whg.)	1476	10.000	179.658,72 €	
BW-Anteil WE Nr. 6 (DHH)	1583	10.000	192.682,76 €	
BW-Anteil WE Nr. 7 (DHH)	1587	10.000	193.169,64 €	
BW-Anteil TE Nr. 8 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 9 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 10 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 11 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 12 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 13 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 14 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 15 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 16 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 17 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	
BW-Anteil TE Nr. 18 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.217,20 €	

15. Verkehrswerte (Marktwerte)

Die Wertermittlung für das nicht hergestellte Wohnungs- und Teileigentum erfolgte über den mittelbaren Preisvergleich über Bodenrichtwerte.

Es handelt sich jeweils um wirtschaftliche Einheiten, weshalb Einzelwerte zu bestimmen sind.

Für das Grundstück existiert eine Teilungserklärung, die das Grundstück in 18 Sondereigentümer aufteilt mit 5 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus, 1 Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 11 Kfz-Stellplätzen, eingetragen in den Grundbüchern von Schulau Blatt 9438-9455.

Die Summe der Einzelwerte ergeben den Gesamtwert im Falle eines Gesamtausgebotes. Kein Interessent wird z.B. einen einzelnen, nicht hergestellten Tiefgaragenstellplatz erwerben, wenn die Herstellung nicht gesichert ist. Daher stellen die folgenden Einzelwerte der ideellen Bodenwerte nur den Verkehrswert dar, wenn eine Bebauung zustande kommt und ein einziger Investor für das Gesamtkonzept gefunden wird. Alternativ könnte ein Käufer seine individuellen Planungen realisieren, hierfür wären wiederum die Änderung oder Aufhebung der Teilungserklärung sowie Bildung von neuen Grundbüchern oder eine Vereinigung erforderlich. Auch dies ginge nur bei einem Erwerb eines einzelnen Käufers.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes kommt nur ein Gesamtausgebot in Frage. Die Aufteilung in Sondereigentümer erfolgte bereits 2021 mit erstellten Aufteilungsplänen und einer Teilungserklärung.

Die Verkehrswerte schätze ich im Vergleichswertverfahren in Höhe der Bodenwerte über den mittelbaren Vergleich über Bodenrichtwerte

GB-Blatt	Sondereigentum	Zähler	Nenner	Verkehrswert rd.	in Worten
9438	WE Nr. 1 (Whg.)	1.306	10.000	159.000,00 €	ein hundred neun und fünfzigtausend
9439	WE Nr. 2 (Whg.)	1.646	10.000	200.000,00 €	zwei hundredtausend
9440	WE Nr. 3 (Whg.)	1.319	10.000	161.000,00 €	ein hundred ein und sechzigtausend
9441	WE Nr. 4 (Whg.)	973	10.000	118.000,00 €	ein hundred achtzehntausend
9442	WE Nr. 5 (Whg.)	1.476	10.000	180.000,00 €	ein hundred achtzigtausend
9443	WE Nr. 6 (DHH)	1.583	10.000	193.000,00 €	ein hundred drei und neunzigtausend
9444	WE Nr. 7 (DHH)	1.587	10.000	193.000,00 €	ein hundred drei und neunzigtausend
9445	TE Nr. 8 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9446	TE Nr. 9 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9447	TE Nr. 10 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9448	TE Nr. 11 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9449	TE Nr. 12 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9450	TE Nr. 13 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9451	TE Nr. 14 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9452	TE Nr. 15 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9453	TE Nr. 16 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9454	TE Nr. 17 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
9455	TE Nr. 18 (TG-Stellplatz)	10	10.000	1.200,00 €	ein tausend zwei hundred
Summe	Verkehrswert Gesamtausgebot rd.	10.000	10.000	1.215.000,00 €	eine Million zwei hundred fünfzehntausend



 Torsten Kühl
 Uetersen, 08.03.2024 tk/st



1.



Straßeneckansicht

2.



Blick Richtung Osten zur Straße

3.



Blick nach Westen

4.



Dito von Pestalozzistraße

5.



Dito nah

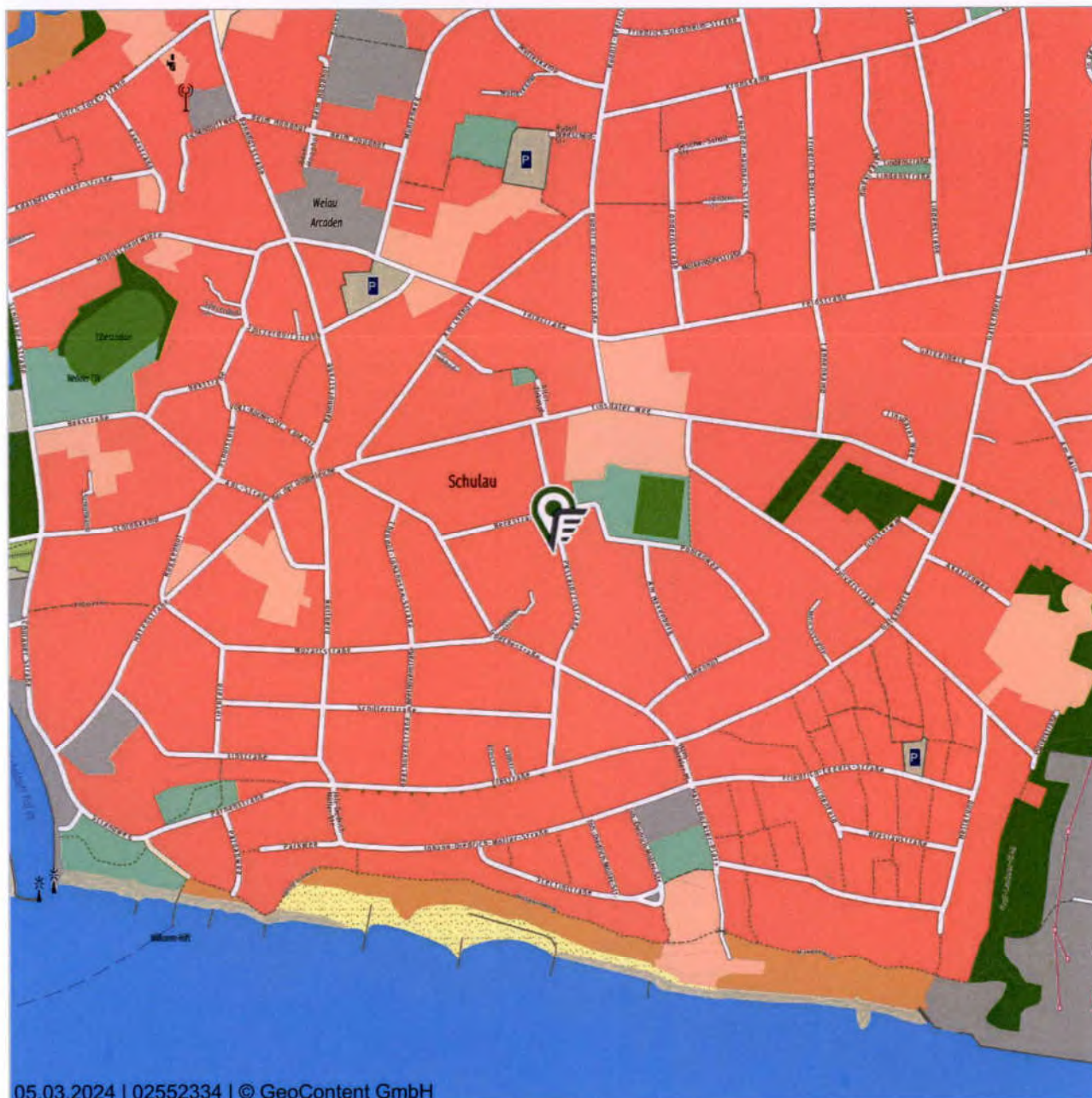
6.



Straßenansicht mit Pforte

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

22880 Wedel, Pestalozzistr. 22



05.03.2024 | 02552334 | © 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

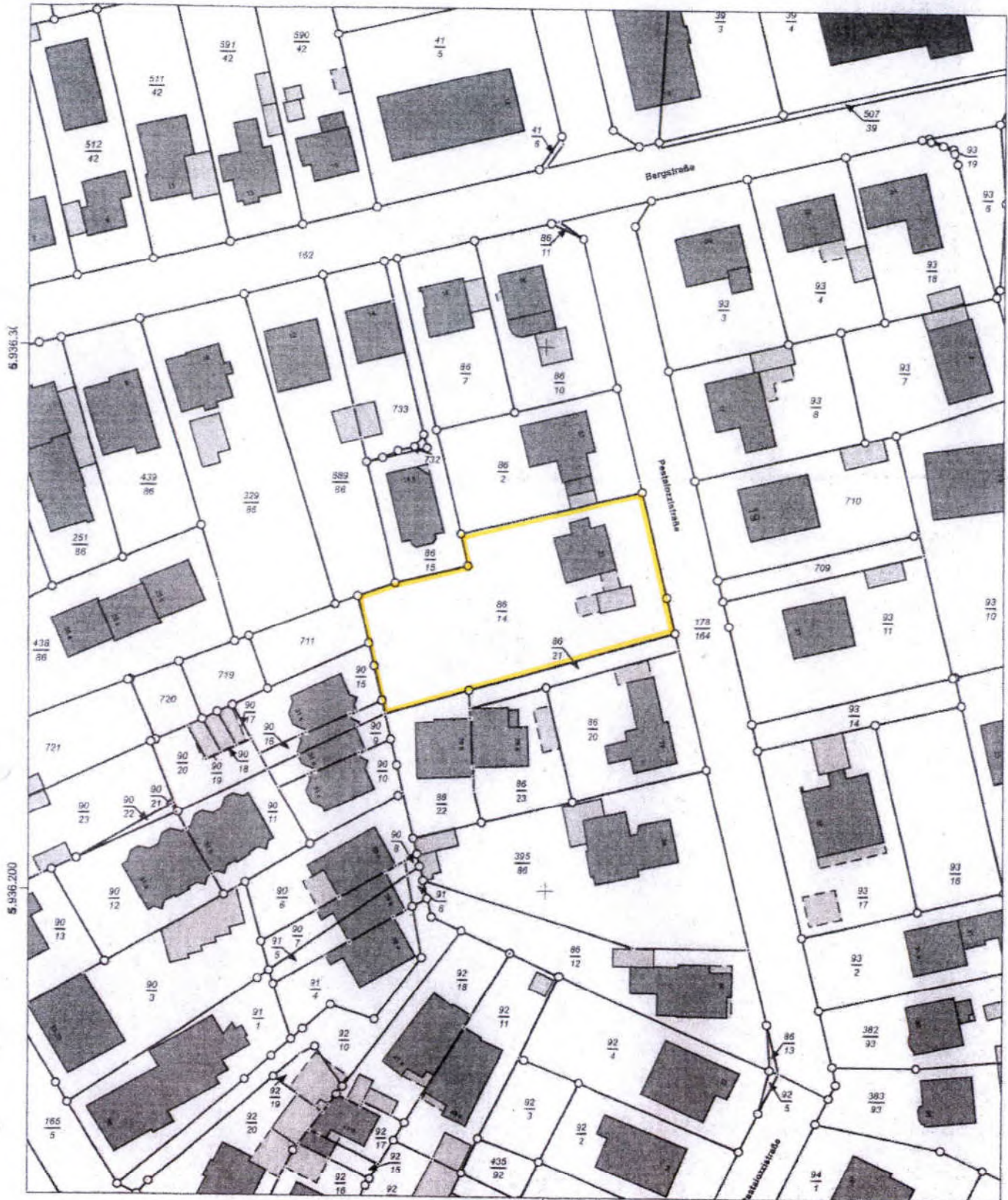
Erstellt am 01.12.2023, Datenbestand vom 13.11.2023

Flurstück: 86/14
Flur: 5
Gemarkung: Schulau-Spitzerdorf

Gemeinde: Wedel
Kreis: Pinneberg

Anlage 2:
Auszug aus dem Liegenschafts-
kataster mit Altsubstanz
(Flurkarte 1 : 1.000)

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



Maßstab: 1:1000 32.547.100 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).

Haus 1 / 2



Projekt 1909

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses

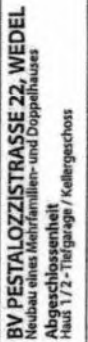
Planinhalt

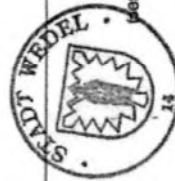
Abgeschlossenheit
Haus 1 / 2 - Lageplan

Architekt

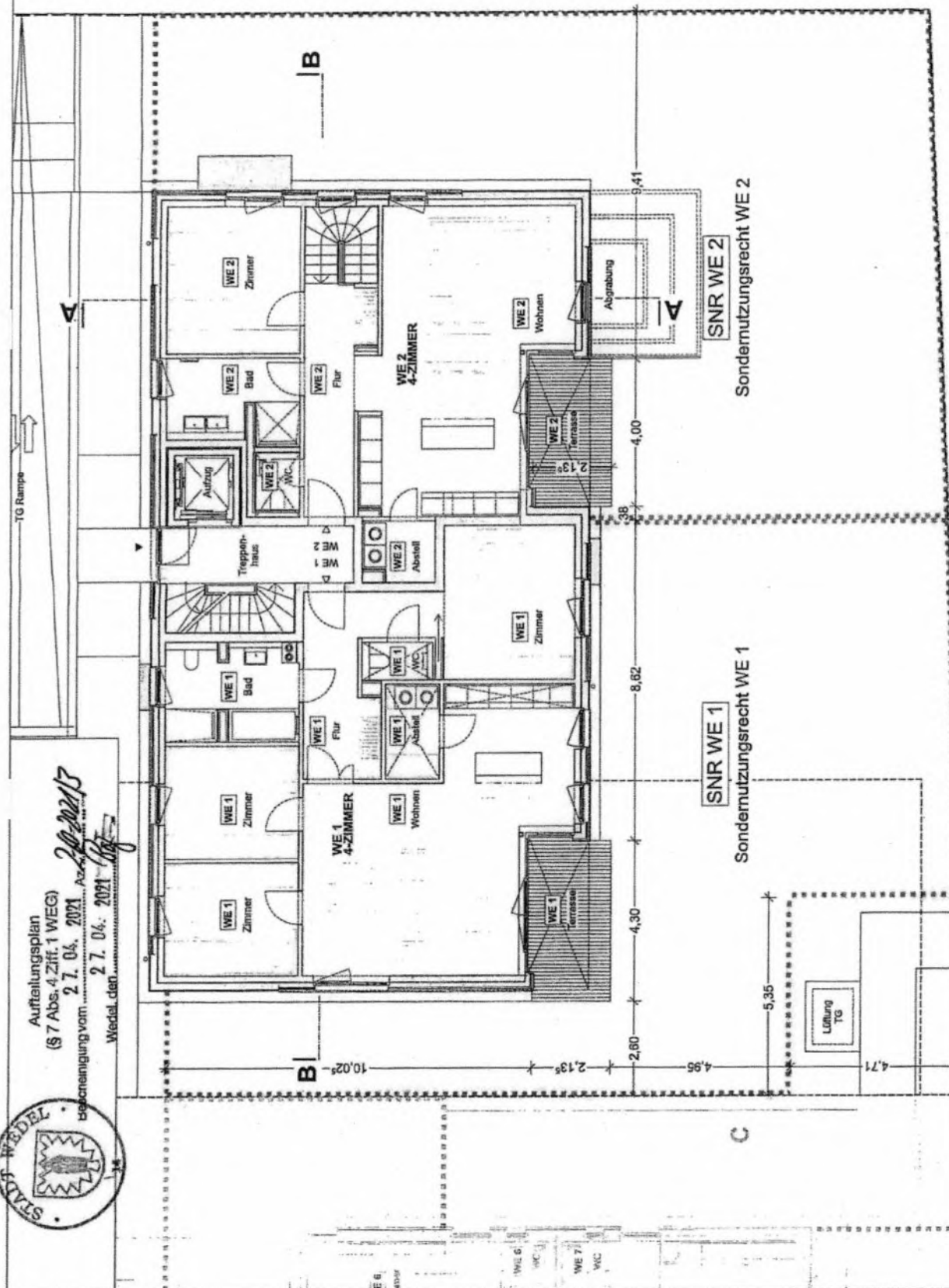
Lph AB
Plan-Nr. 1909-P22-H1-AB-LP-01
Gezeichnet -SR
Datum 03.02.2021







Haus 1



ph	AS	Auschnitt
Fluorimeter	1909-P22-H1-A0-CIR-00	
Malsub	1100	
Parformal	DIN A3	Buchsen
Ganzchnitt	-SR	
Datum	03.02.2021	

127271

Index A Flurenstellung

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL

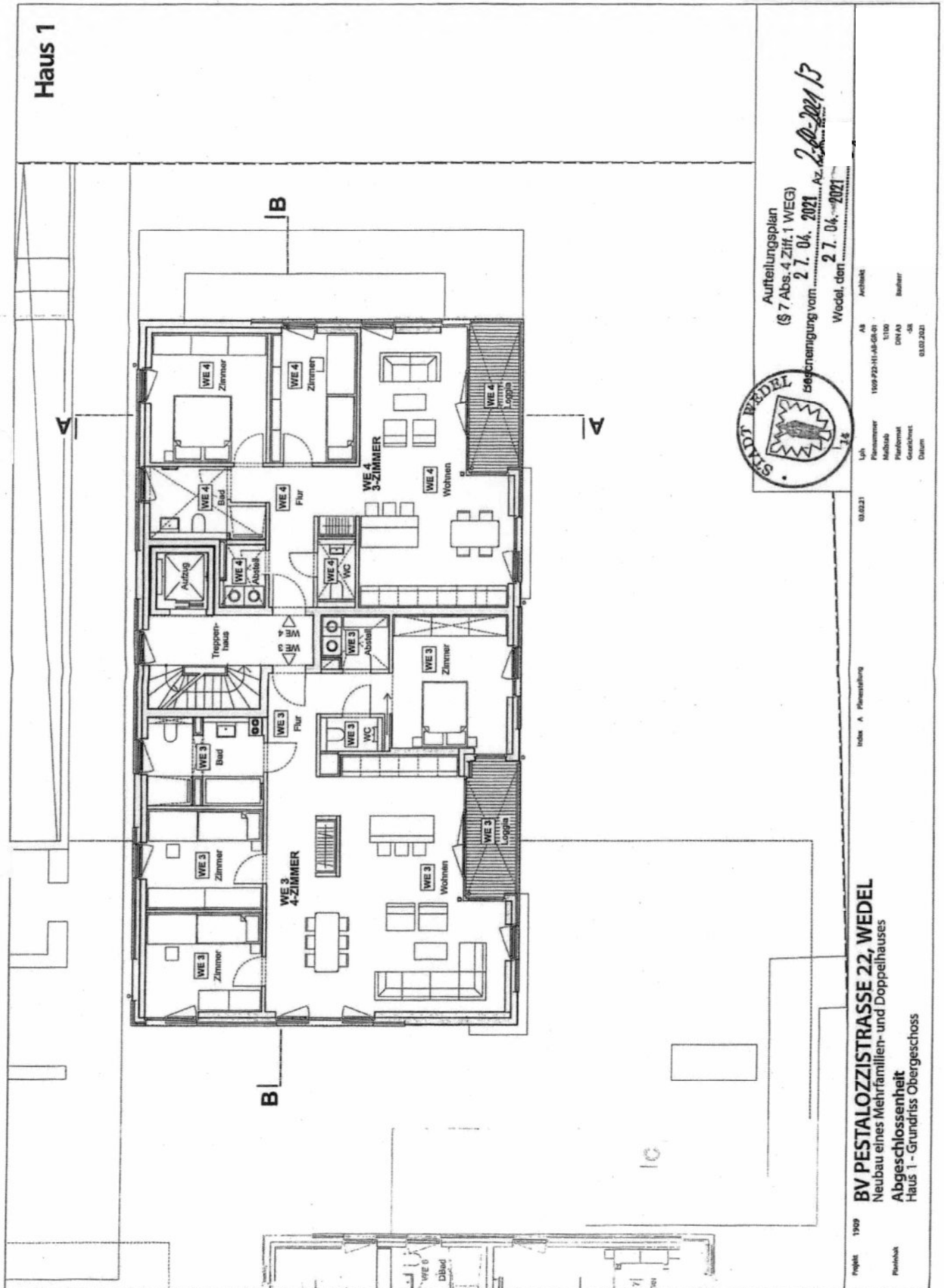
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses

Abgeschlossenheit

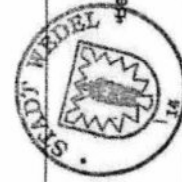
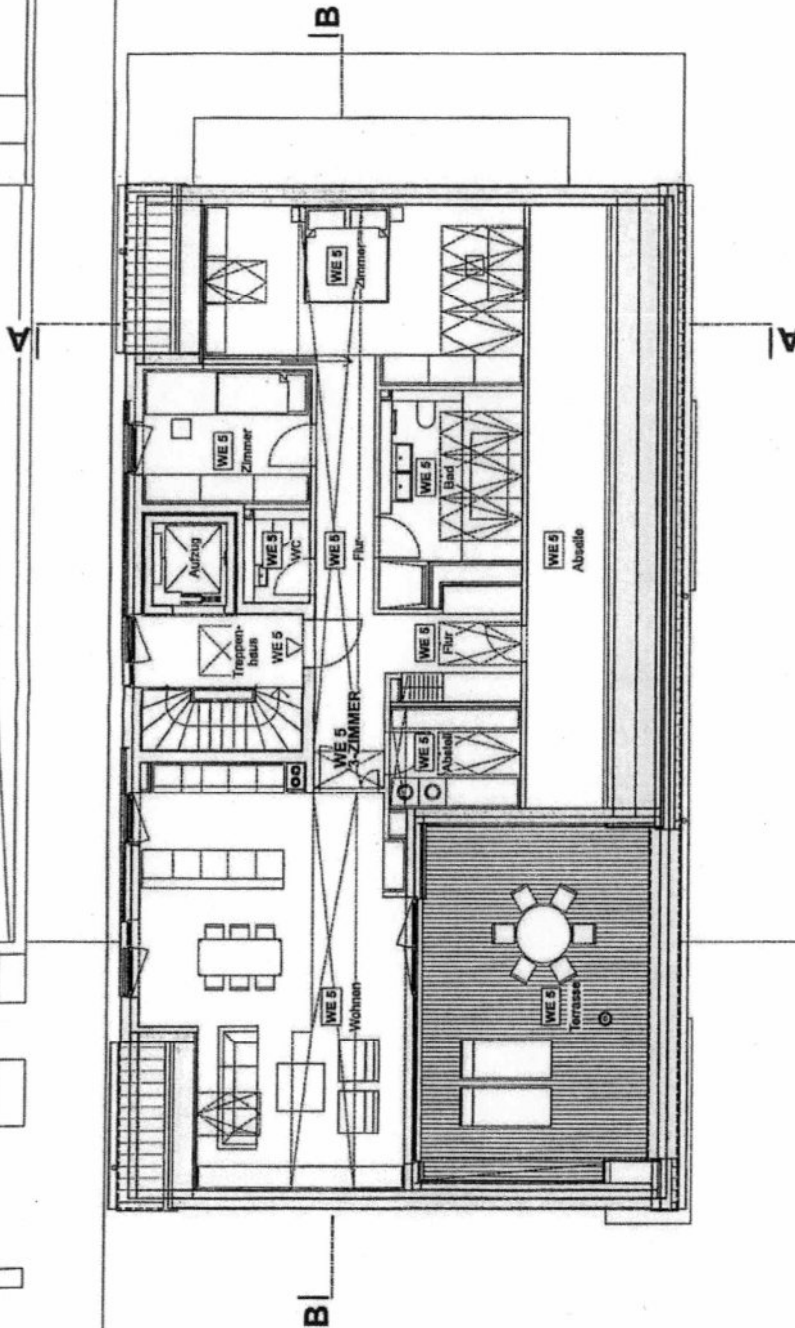
Haus 1 - Grundriss Erdgeschoss

Project#	1509
----------	------

Plantinckx



Haus 1



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
Bescheinigung vom 27.06.2021
Az. 2-00-2021/13
Wedel, den 27.06.2021

Architekt
AB
1994-22-11-18-GE-42
11/00
DN AB
-01
01.02.2021

01.02.21

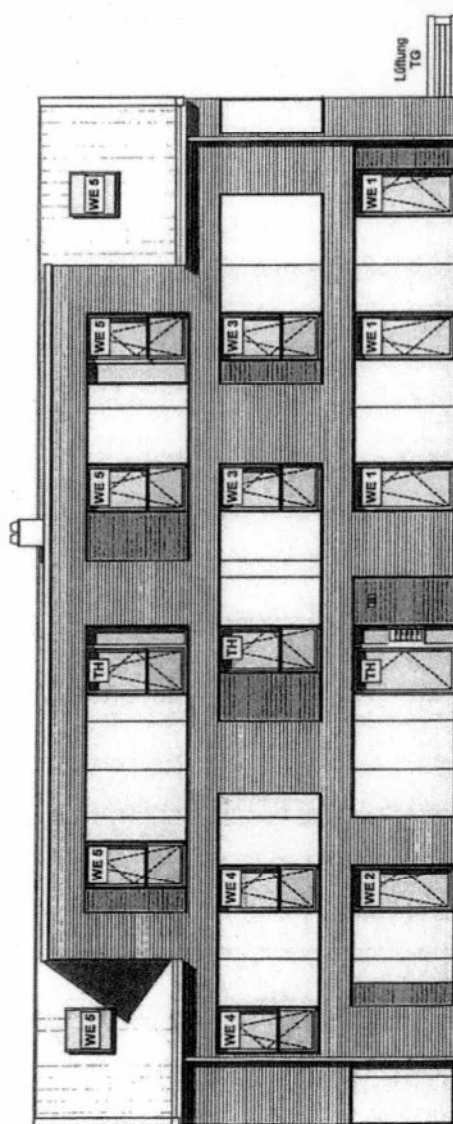
Index A Flurstück

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 1 - Grundriss Dachgeschoss

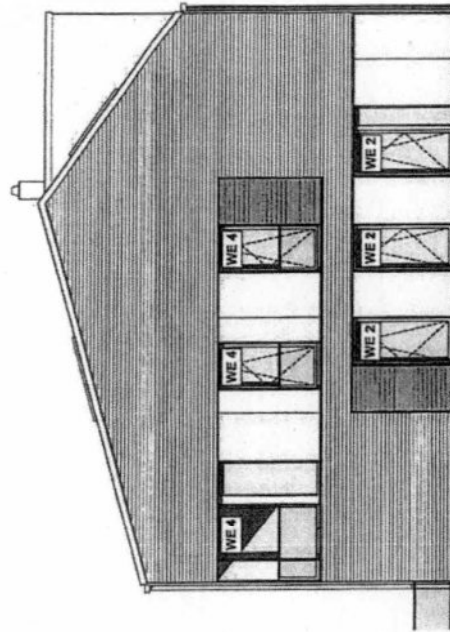
Projekt 1309

Flurstück

Haus 1



Löftung
TG



ANSICHT NORD

ANSICHT OST



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
Bescheinigung vom 27. 04. 2021
Az. 2.00-2021/13
Wedel, den 27. 04. 2021

AB
Architekt
1999-712-11-AB-AN-01
11100
EIN AB
-08
03.02.2021

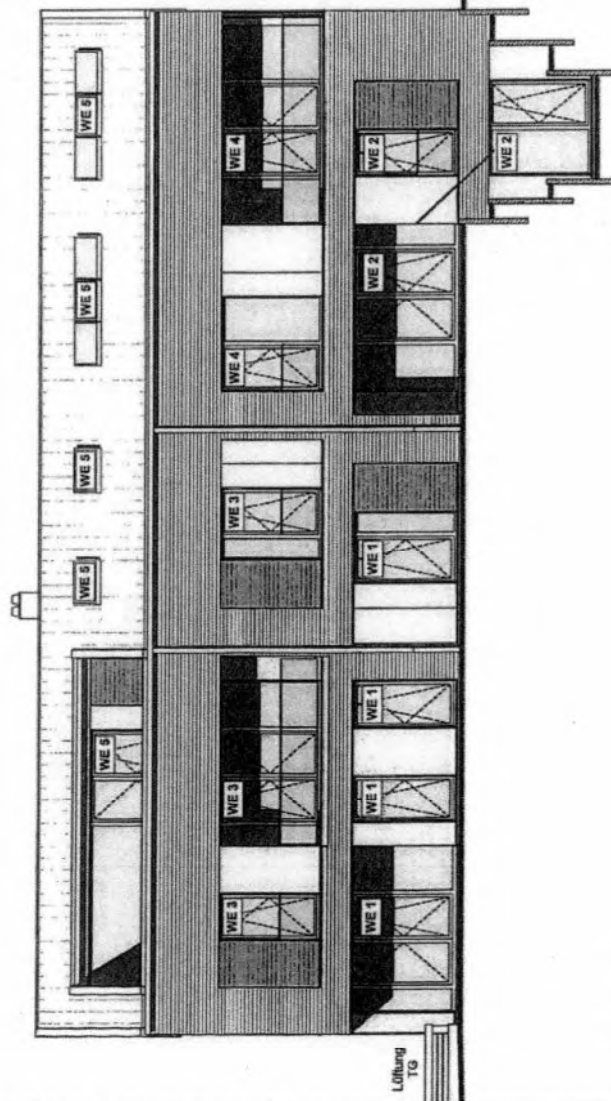
Index A. Raumstellung

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 1 - Ansichten Nord-Ost

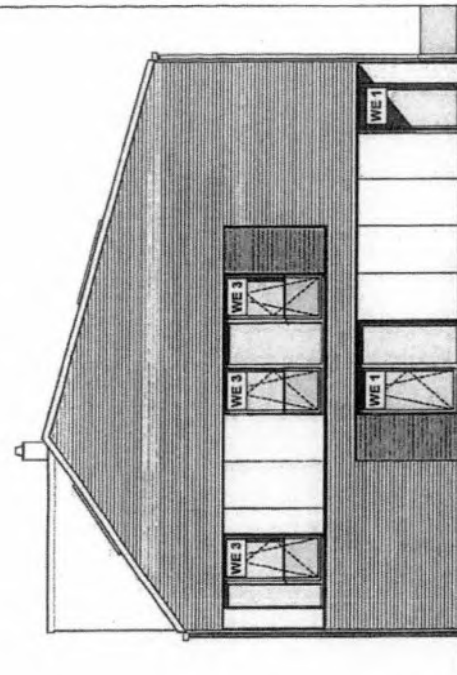
Projekt 1999

Planstahl

Haus 1



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



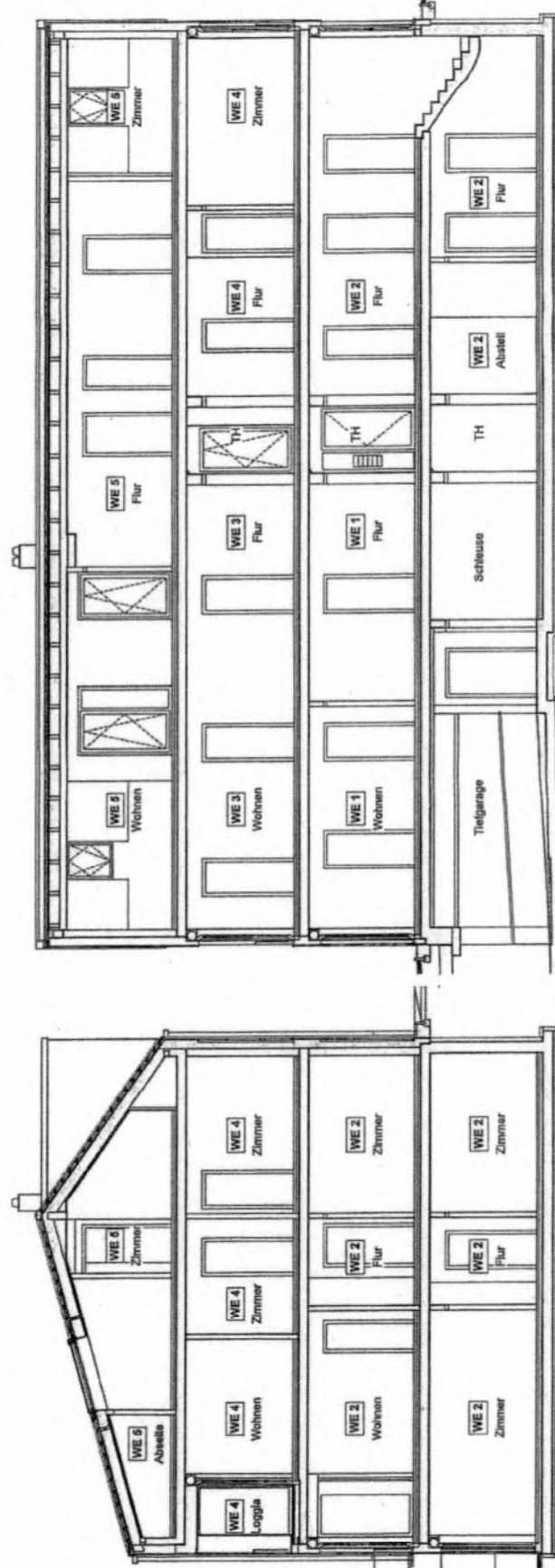
Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
Bescheinigung vom 27. 04. 2021, Az. 2-10-2021/13
Wedel, den 27. 06. 2021

Projekt 1909
BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 1 - Ansichten Süd-West

03.02.21
Index A Planansetzung

Uph
Plannummer
Meldedat
Planformat
Gezeichnet
Datum
AB
1909-P23-11-AB-04-02
1:100
DW AB
-SR
03.02.2021
Architekt
Bauteil

Haus 1



SCHNITT B-B

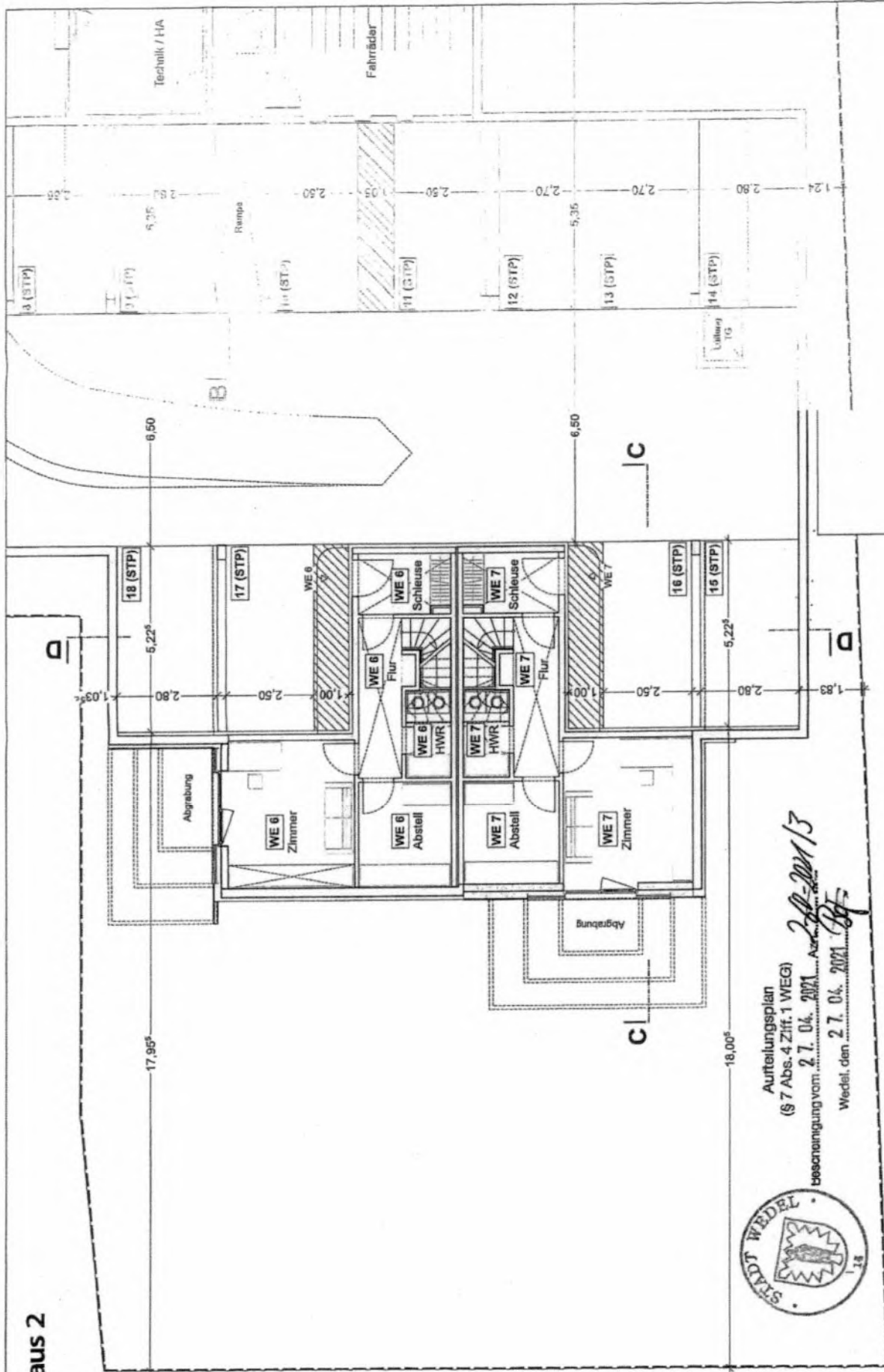
SCHNITT A-A



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
Bescheinigung vom 27. 04. 2021 Az. 2-60-2021/3
Wedel, den 27. 04. 2021

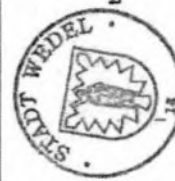
Projekt	1909	BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL	Architekt	AS
Fachplan		Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses	Lph	1909-P23-H-AS-SH-21
		Abgeschlossenheit	Maßstab	1:100
		Haus 1 - Schnitt	Planformat	DIN A3
			Geschildert	-GR
			Datum	03.02.2021
			Index	A Flussschildung
				03.02.21

Haus 2



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)

Beschneidung vom 27. 04.

Wedel, den 27. Okt. 2021. *167*

Projekt	1909
---------	------

Flamini-Huhtala

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses

Abgeschlossenheit
Haus 2 - Grundriss Kellergeschoss

Index A Planetstellung

03.02.21

Lipids

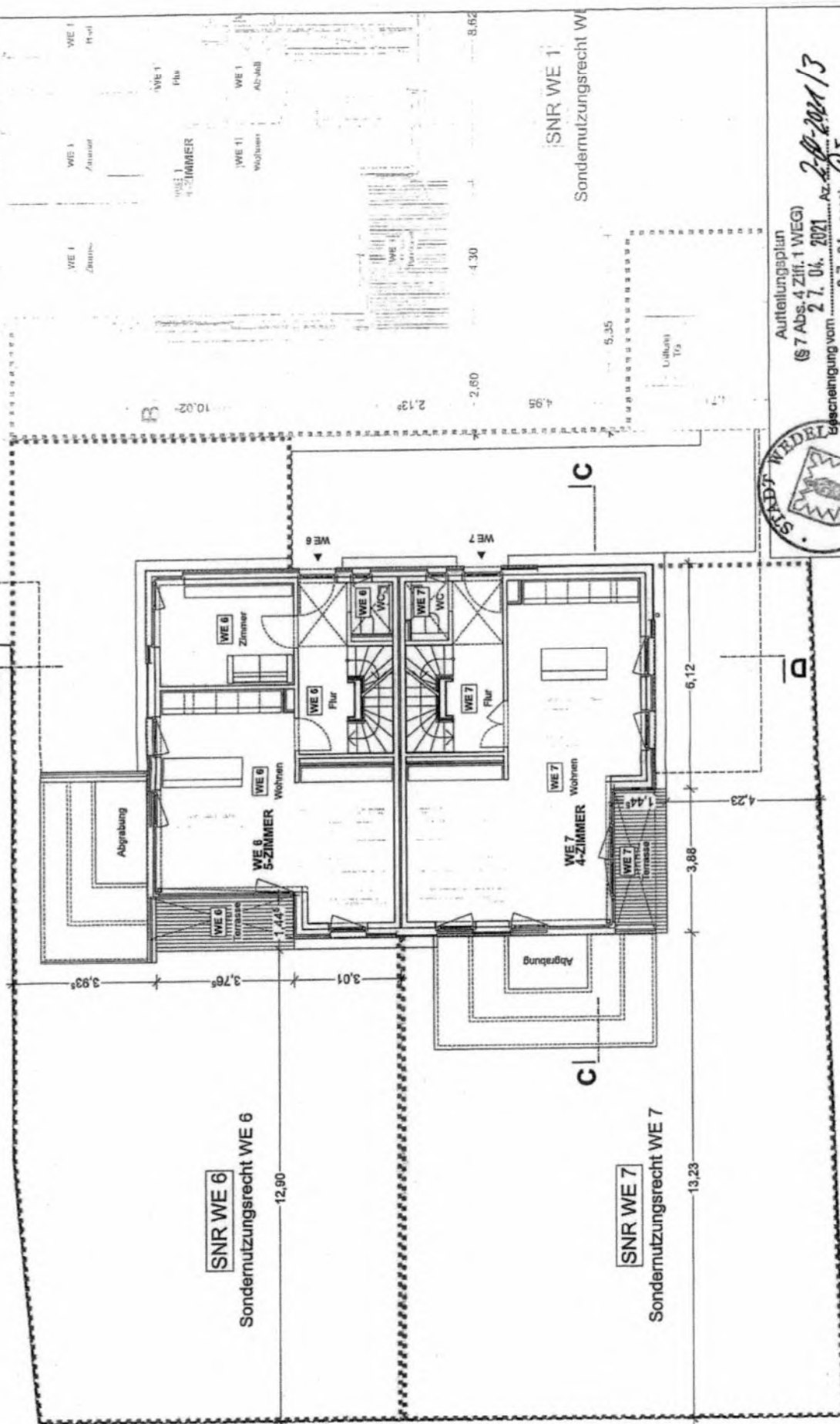
受

Architekt

Bachmann

03.02.2021
-28

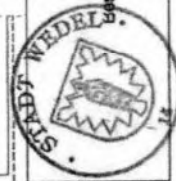
Haus 2



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)

(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
27. 04. 2021

Wedel, den 27. Okt. 2021

[illegible]

[illegible]

Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)

Wandel, dem 27. Okt. 2021 *BF*
 eingetragt am 27. Okt. 2021 *26-2021/13*



Lph	AB	Archiv
Plucomover	1909-P22-H2-48-GR-01	
Analysab	1:100	
Planformat	DIN A3	Beauftrag
Gesamtsheet	-GR	
Datum	03.02.2021	

010222N

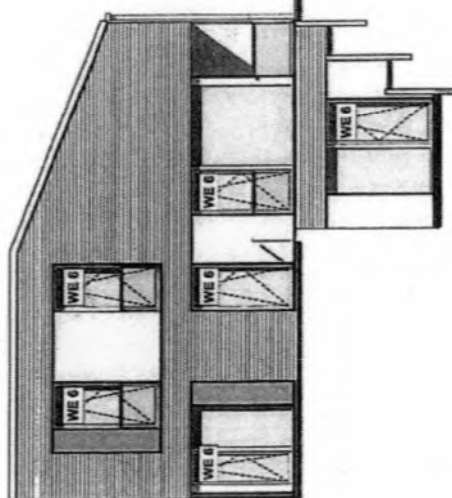
Index A Planerstellung

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 2 - Grundriss Dachgeschoss

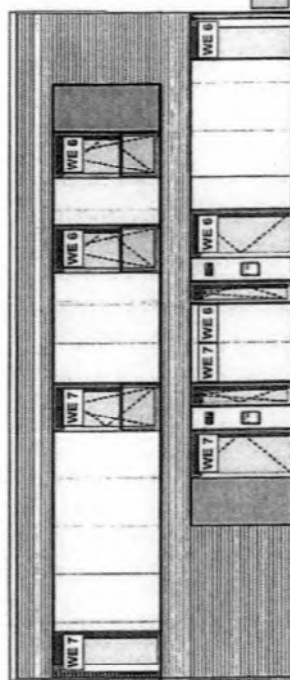
Projekti	1909
----------	------

Plantenhardt

Haus 2



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
27.06.2021
Bescheinigung vom 27.06.2021
Weidel den 27.06.2021

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 2 - Ansichten Nord-Ost

Projekt 1909
Planblatt

Inhalt A Planansstellung

03.02.21

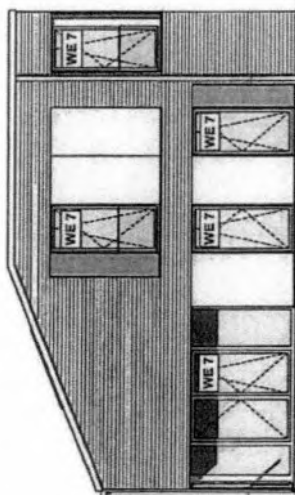
Lfd. Nr.
Plannummer
Merkmal
Planform
Gezeichnet
Datum

Architekt

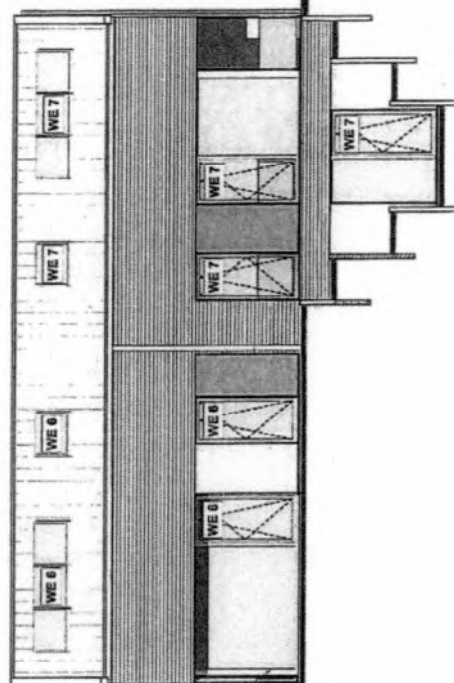
Bauherr

AB
1909-P2-12-AB-AN-01
1:100
DM A2
-SE
03.03.2021

Haus 2



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
Beschränkung vom 27. 06. 2021
Wedel, den 27. 06. 2021
20-2021/3

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 2 - Ansichten Süd-West

Projekt 1909

Planjahr

Index A Flurstückung

03.02.21

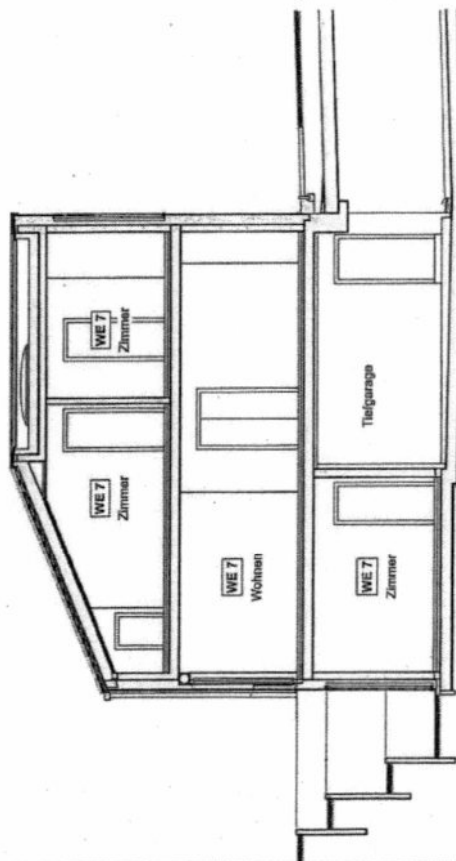
Lph
Planummer
Maßstab
Planformat
Gezeichnet
Datum

AB
1909 P22-H2-AB-AK-02
1:100
DIN A3
-05
03.02.2021

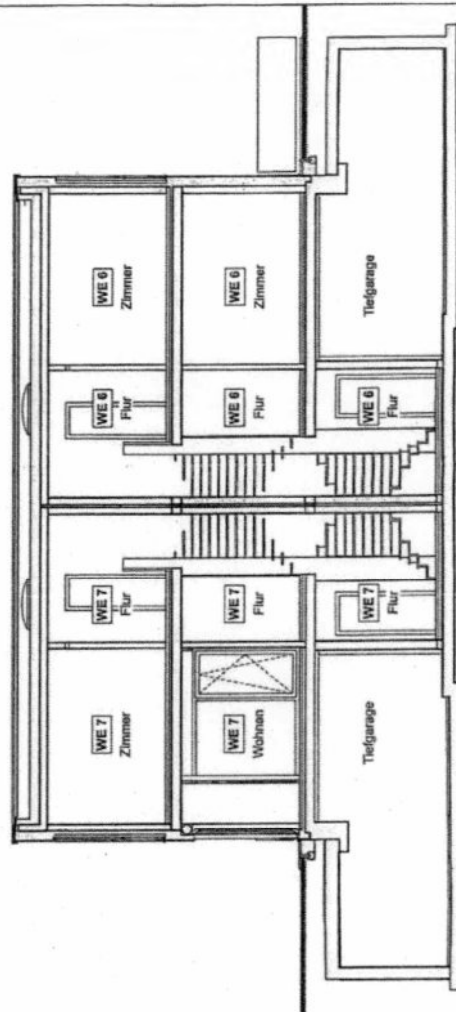
Architekt

Bauherr

Haus 2



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG)
Bescheinigung vom 27. 04. 2021
Az. 2-10-201/13
Weedel, den 27. 04. 2021

BV PESTALOZZISTRASSE 22, WEDEL
Neubau eines Mehrfamilien- und Doppelhauses
Abgeschlossenheit
Haus 2 - Schnitte

Projekt 1909
Planstapel

Index A Planerstellung

03.02.21

Lph	AB	Architekt
Plannummer	1909-P22-10-AB-SM-01	
Maßstab	1:100	Bauherr
Planformat	DIN A3	
Standort	-04	
Datum	03.02.2021	

**Liste der Miteigentumsanteile der
Wohnungseigentümergeinschaft Pestalozzistraße 22, 22880 Wedel**

Haus 1 (Mehrfamilienhaus, vorne)

WE-Nr.	Miteigentums- anteil	Größe WE Wohnfläche in qm ca.	Lage von den Haus-Eingangstüren aus gesehen (Nordansicht)	Sondernutzungsrechte gemäß Sondernutzungsrechtsplan (Anlage 3)
WE 1	1.306/10.000	111,38	Wohnung Nr. WE 1 im EG rechts nebst Terrasse und Abstellraum Nr. WE 1 im KG	Gartenfläche im Sondernutzungsrechtsplan grün umrandet und mit SNR WE 1 bezeichnet
WE 2	1.646/10.000	140,37	Wohnung Nr. WE 2 im EG und KG links nebst Terrasse	Gartenfläche im Sondernutzungsrechtsplan dunkelrot umrandet und mit SNR WE 2 bezeichnet
WE 3	1.319/10.000	112,49	Wohnung Nr. WE 3 im OG rechts nebst Loggia und Abstellraum Nr. WE 3 im KG	
WE 4	973/10.000	82,95	Wohnung Nr. WE 4 im OG links nebst Loggia und Abstellraum Nr. WE 4 im KG	
WE 5	1.476/10.000	125,86	Wohnung Nr. WE 5 im DG nebst Terrasse	

Anlage 18:

Liste der ME-Anteile der WEG
mit Wohnflächen (3 Seiten)

Haus 2 (Doppelhaus, hinten)

WE-Nr.	Miteigentums- anteil	Größe WE Wohnfläche in qm ca.	Lage von den Haus-Eingangstüren aus gesehen (Ostansicht)	Sondernutzungsrecht gemäß Sondernutzungsrechtsplan (Anlage 3)
WE 6	1.583/10.000	134,95	Wohnung Nr. WE 6, rechts, nebst Terrasse	Gartenfläche im Sondernutzungsrechtsplan blau umrandet und mit SNR WE 6 bezeichnet
WE 7	1.587/10.000	135,32	Wohnung Nr. WE 7, links, nebst Terrasse	Gartenfläche im Sondernutzungsrechtsplan hellrot umrandet und mit SNR WE 7 bezeichnet

Tiefgarage

WE-Nr.	Miteigentums- anteil	Bezeichnung
STP 8	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 8 in der Tiefgarage
STP 9	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 9 in der Tiefgarage
STP 10	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 10 in der Tiefgarage
STP 11	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 11 in der Tiefgarage
STP 12	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 12 in der Tiefgarage
STP 13	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 13 in der Tiefgarage
STP 14	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 14 in der Tiefgarage
STP 15	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 15 in der Tiefgarage
STP 16	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 16 in der Tiefgarage
STP 17	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 17 in der Tiefgarage
STP 18	10/10.000	Tiefgaragenstellplatz Nr. STP 18 in der Tiefgarage

Anlage 19:

Wohnflächen aus Bauakte
laut Nachtragsgenehmigung

HAUS 1 / MEHRFAMILIENHAUS

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
1.01	Erdgeschoss	WOHNEN	42,96
1.02	Erdgeschoss	ZIMMER	14,99
1.03	Erdgeschoss	ZIMMER	10,93
1.04	Erdgeschoss	ZIMMER	10,93
1.05	Erdgeschoss	BAD	9,33
1.06	Erdgeschoss	WC	2,00
1.07	Erdgeschoss	ABST.	3,77
1.08	Erdgeschoss	FLUR	11,86
1.09	Erdgeschoss	TERRASSE 50%	3,87

WE 1   110,64 m²

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
2.01	Erdgeschoss	WOHNEN	40,47
2.02	Erdgeschoss	ZIMMER	14,20
2.03	Erdgeschoss	BAD	7,94
2.04	Erdgeschoss	WC	2,54
2.05	Erdgeschoss	ABST.	3,12
2.06	Erdgeschoss	FLUR	10,51
2.07	Erdgeschoss	TERRASSE 50%	3,60
2.08	Kellergeschoss	ZIMMER	21,88
2.09	Kellergeschoss	ZIMMER	14,53
2.10	Kellergeschoss	BAD	7,84
2.11	Kellergeschoss	ABST. WE2	7,41
2.13	Kellergeschoss	FLUR	7,42

WE 2  141,46 m²

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
3.01	Obergeschoss	WOHNEN	44,89
3.02	Obergeschoss	ZIMMER	14,87
3.03	Obergeschoss	ZIMMER	11,16
3.04	Obergeschoss	ZIMMER	10,93
3.05	Obergeschoss	BAD	9,33
3.06	Obergeschoss	WC	2,00
3.07	Obergeschoss	ABST.	3,12
3.08	Obergeschoss	FLUR	13,17
3.09	Obergeschoss	LOGGIA 50%	3,00

WE 3   112,47 m²

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
4.01	Obergeschoss	WOHNEN	35,99
4.02	Obergeschoss	ZIMMER	14,20
4.03	Obergeschoss	ZIMMER	10,67
4.04	Obergeschoss	BAD	6,56
4.05	Obergeschoss	WC	1,86
4.06	Obergeschoss	ABST.	2,66
4.07	Obergeschoss	FLUR	7,69
4.08	Obergeschoss	LOGGIA 50%	3,37

WE 4  83,00 m²

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
5.01	Dachgeschoss	WOHNEN	44,56
5.02	Dachgeschoss	ZIMMER 1	19,97
5.03	Dachgeschoss	ZIMMER 2	10,20
5.04	Dachgeschoss	BAD	10,63
5.05	Dachgeschoss	WC	2,76
5.06	Dachgeschoss	ABST.	4,69
5.07	Dachgeschoss	FLUR	15,92
5.08	Dachgeschoss	DÄCHTERR. 50%	18,66
5.09	Dachgeschoss	ABSEITE	0,00

WE 5  127,39 m²

HAUS 2 / DOPPELHAUS

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
6.01	Erdgeschoss	WOHNEN	32,80
6.02	Erdgeschoss	ZIMMER 3	10,32
6.03	Erdgeschoss	WC	1,77
6.04	Erdgeschoss	FLUR	6,71
6.05	Erdgeschoss	TERRASSE 50%	2,60
6.06	Obergeschoss	ZIMMER 1	15,91
6.07	Obergeschoss	ZIMMER 2	12,68
6.08	Obergeschoss	BAD	7,17
6.09	Obergeschoss	DBAD	3,98
6.10	Obergeschoss	FLUR	4,84
6.11	Obergeschoss	ABSEITE	0,00
6.12	Kellergeschoss	ZIMMER 4	15,59
6.13	Kellergeschoss	ABSTELL.	7,75
6.14	Kellergeschoss	HWR	2,85
6.15	Kellergeschoss	SCHL.	4,33
6.16	Kellergeschoss	FLUR	6,00

WE 6  135,30 m²

CODE	EBENE	RAUM	WOFL.
7.01	Erdgeschoss	WOHNEN	43,23
7.02	Erdgeschoss	WC	1,77
7.03	Erdgeschoss	FLUR	6,71
7.04	Erdgeschoss	TERRASSE 50%	2,52
7.05	Obergeschoss	ZIMMER 1	15,91
7.06	Obergeschoss	ZIMMER 2	17,05
7.07	Obergeschoss	BAD	7,17
7.08	Obergeschoss	FLUR	4,84
7.09	Obergeschoss	ABSEITE	0,00
7.10	Kellergeschoss	ZIMMER 3	15,59
7.11	Kellergeschoss	ABSTELL.	7,75
7.12	Kellergeschoss	HWR	2,85
7.13	Kellergeschoss	SCHL.	4,33
7.14	Kellergeschoss	FLUR	6,00

WE 7  135,72 m²WoFl. Haus 1+2 ges. 845,98 m²

Nach dem vereinfachten Verfahren geprüft
Anlage zur Nachtragsgenehmigung
vom 10. Mai 2021 Az.: 134-20
zur Baugenehmigung Az.: 22920

Stadt Wedel
Der Bürgermeister
als Untere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrag



KELLERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

BERECHNUNG BRUTTOGRUNDFLÄCHE

(nach DIN 277 Teil 1)

Anlage 20:

Berechnung der Bruttogrund-
fläche aus Bauakte

TIEFGARAGE

Kellergeschoss	BGF _a	396,29 m ²
	BGF _b	0,00 m ²
	BGF _c	51,32 m ²
	BGF _a gesamt	396,29 m ²
	BGF _b gesamt	0,00 m ²
	BGF _c gesamt	51,32 m ²
	BGF_(a+b+c)	447,61 m²

HÄUSER 1+2

Kellergeschoss	BGF _a	297,47 m ²
	BGF _b	0,00 m ²
	BGF _c	0,00 m ²
Erdgeschoss	BGF _a	378,35 m ²
	BGF _b	20,01 m ²
	BGF _c	7,65 m ²
1. Obergeschoss	BGF _a	385,25 m ²
	BGF _b	12,75 m ²
	BGF _c	0,00 m ²
Staffelgeschoss	BGF _a	216,50 m ²
	BGF _b	0,00 m ²
	BGF _c	41,50 m ²
	BGF _a gesamt	1.277,57 m ²
	BGF _b gesamt	32,76 m ²
	BGF _c gesamt	49,15 m ²
	BGF_(a+b+c)	1.359,48 m²

BGF a:

Brutto-Grundfläche, überdeckt und allseitig
in voller Höhe umschlossen

BGF b:

Brutto-Grundfläche, überdeckt, jedoch
nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

BGF c:

Brutto-Grundfläche, nicht überdeckt

Nach dem vereinfachten Verfahren geprüft
Anlage zur Baugenehmigung

vom

08. Sep. 2020

Az.:

229-20

Stadt Wedel
Der Bürgermeister
als Untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag



BEIBLÄTTER

10.06.2020

Lph
Plannummer
Maßstab
Planformat
Gezeichnet
Datum

Genehmigungsplanung
P22-H12-GP-BB-02
1:250
DIN A3
-NW
10.06.2020

Architekt

Bauherr

ERMITTLUNG GRUNDFLÄCHENZAHL

(Gem. BauNVO 1990)

Anlage 21:

Ermittlung Grundflächenzahl

GRZ aus Bauakte

	Gebäudefläche (1-2) (Geschossfläche EG)	378,12 m ²
	Terrassen, Balkone, Vordächer (Haus 1-3)	27,66 m ²
	Nebenflächen (Zufahrten, Zuwegung)	185,20 m ²
	Nebenflächen (Sickerpflaster) (Kfz-Stellplätze)	0,00 m ²
	Tiefgarage * (Grundfläche mit Substrathöhe ≥ 50 cm)	214,00 m ²
	Versiegelte Flächen GRZ 1 ges.	405,78 m ²
	Versiegelte Flächen GRZ 2 ges.	590,98 m ²
	Grundstück gesamt (ohne Baulastflächen)	1.424,14 m ²
	GRZ (I) (405,78 m ² / 1.424,14 m ²)	0,28
	GRZ (II) (590,98 m ² / 1.424,14 m ²)	0,41

* Grundfläche nicht in versiegelter Fläche eingerechnet,
Befreiungsantrag beigefügt

12.

Nach dem vereinfachten Verfahren geprüft
Anlage zur Baugenehmigung

vom

08. Sep. 2020

Az.:

229-20

Stadt Wedel

Der Bürgermeister

als Untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag



93/11

178/164

BAUBESCHREIBUNG

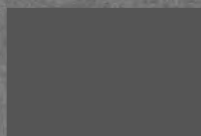
BV PESTALOZZISTRASSE 22
WEDEL, SCHLESWIG-HOLSTEIN

ANLAGE ZUM BAUANTRAG VOM 10.06.2020

STAND 10.06.2020

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bauherr



8.1.

1.2 Lage des Grundstücks

Pestallozzistraße 22
22880 Wedel
Flur 5, Flurstück 86/14, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Kreis Pinneberg

1.3 Zum Bauantrag vom

10.06.2020

1.4 Bezeichnung des Bauvorhabens

BV Pestallozzistraße 22, Wedel
Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelhauses
mit insgesamt 7 Wohneinheiten und angeschlossener Tiefgarage

8.1.
229-20

2. BAUGRUNDSTÜCK

2.1 Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung

Unbebaut

2.2 Straßenbau

Vorhanden

2.3 Abwasserbeseitigung

Vorhanden

2.4 Trinkwasserversorgung

Vorhanden

2.5 Elektrische Versorgung

Vorhanden

2.6 Gasversorgung

Vorhanden

3. GEBÄUDE

3.1 Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 3 (Mehrfamilienhaus 1), Gebäudeklasse 1 (Doppelhaus)

3.2 Gründung

Sohlplatte Stahlbeton gem. Statik

3.3 Kelleraußenwände

Stahlbeton gem. Statik

3.4 Außenwände Erdgeschoss

17,5 cm KS-Mauerwerk (Haus 2: 15,0 cm)
20,0 cm Wärmedämmung
2,5 cm Verblendlamellen

3.5 Außenwände Obergeschoss

17,5 cm KS-Mauerwerk (Haus 2: 15,0 cm)
20,0 cm Wärmedämmung
2,5 cm Verblendlamellen

3.6 Außenwände Giebel

S. o.

3.7 Zwischenwände tragend / aussteifend

Kalksandstein bzw. Porenbeton
in den Stärken 30,0 / 24,0 / 17,5 / 15,0 / 11,5 cm

3.8 Zwischenwände nicht tragend

Kalksandstein, Porenbeton, Trockenbau
in den Stärken 7,5 bzw. 11,5 cm

3.9 Treppenraumwände / Brandwände

Treppenhauswände: KS 24,0 / 30,0 cm, Geschossdecke: Stahlbeton 22,0 cm

Internet www.wzwz.de
Email mail@wzwz.de
Telefon 040 / 855 062 33 -0
Telefax 040 / 855 062 33 -9

Bankverbindung
IBAN
BIC
Steuernummer

Stadtparkasse Wedel
DE 8722 1517 3000 1500 4286
NOLADE 21 WED
45/667/01192

Seite 1 von 2

BAUBESCHREIBUNG

BV PESTALOZZISTRASSE 22
WEDEL, SCHLESWIG-HOLSTEIN

ANLAGE ZUM BAUANTRAG VOM 10.06.2020

STAND 10.06.2020

3.10	Sohlplatte	Stahlbeton 30,0 cm gem. Statik
3.11	Kellerdecke	Stahlbeton 22,0 cm gem. Statik, Trittschall- / Wärmedämmung, Estrich, Bodenbelag, unterseitiger Putz / Spachtelung / Sichtbeton
3.12	Geschossdecken	22,0 cm Stahlbeton gem. Statik, Trittschall- / Wärmedämmung, Estrich Bodenbelag, unterseitiger Putz / Spachtelung / Sichtbeton
3.13	Dachkonstruktion	Flachdach Stahlbeton, Steildach Holz
3.14	Dachindeckung	-
3.15	Treppen	Geschosstreppen: StB- Fertigteile gem. Statik
3.16	Schutz gegen Grundwasser	-
3.17	Schutz gegen Feuchtigkeit	-
3.18	Schutz gegen Holzschäden	-
3.19	Schutz gegen Korrosion	Rostschutzanstrich bzw. Verzinkung
3.20	Brandschutz	s. Brandschutzkonzept

INNENAUSBAU

4.1	Fenster	Kunststofffenster / Einfachfenster, Isolierverglasung 3-fach gem. Anforderung Wärmeschutz
4.2	Wohnungsabschlusstüren	Holztüren dicht und selbstschließend
4.3	Innentüren	Endbehandelte Röhrenspantüren einschl. Futter und Bekleidung
4.4	Sanitäre Anlagen	Standardwohnung: 2 WCs, 2 Waschtische, 1 Dusche je Wohneinheit
4.5	Abstellräume innerhalb des Gebäudes	Hauswirtschaftsraum ≥ 1 qm, weitere zugewiesene Abstellräume (≥ 5 qm) im Keller

5. AUSSENANLAGEN

5.1	Straßeneinfriedung	Hecke
5.2	Seitliche und hintere Einfriedung	Hecke
5.3	Anzahl PKW-Stellplätze	11 unterirdisch, siehe Stellplatznachweis / Tiefgaragenplan
5.4	Anzahl Fahrradabstellplätze	≥ 2 Stellplätze / WE im Keller, zusätzliche Abstellplätze ebenerdig im Bereich der Hauseingänge
5.5	Befestigung der Verkehrsflächen	Stellplätze und Müllauffstellflächen gepflastert
5.6	Anlagen für Abfälle	Geplant, Position s. Lageplan

82

Nach dem vereinfachten Verfahren geprüft
Anlage zur Baugenehmigung

vom

08. Sep. 2020

Az.: 229-20

Stadt Wedel
Der Bürgermeister
als Untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag



Internet: www.wzwela.de
Email: mail@wzwela.de
Telefon: 040 / 855 062 33-0
Telefax: 040 / 855 062 33-9

Bankverbindung: Stadtparkasse Wedel
IBAN: DE 8722 1517 3000 1500 4286
BIC: NOLADE 21 WED
Steuernummer: 45/667/01192

Seite 2 von 2

30
e
e

CityBasics

22880 Wedel, Pestalozzistr. 22



Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	318.326 (34.151)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	479 EW/km ²
PLZ-Bereich	22880
Gemeindeschlüssel	01056050

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

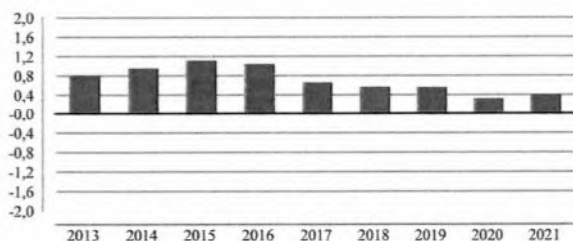
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

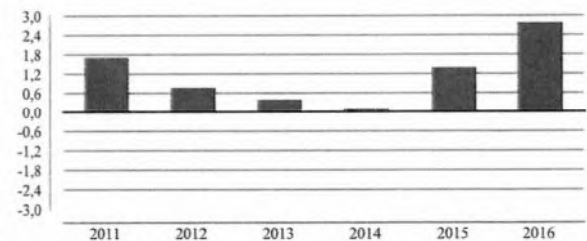
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



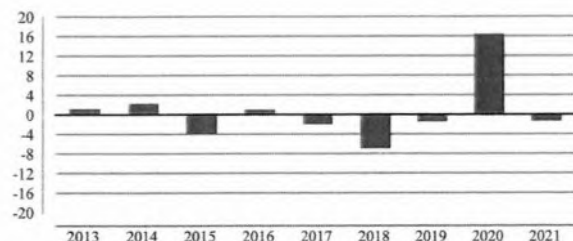
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



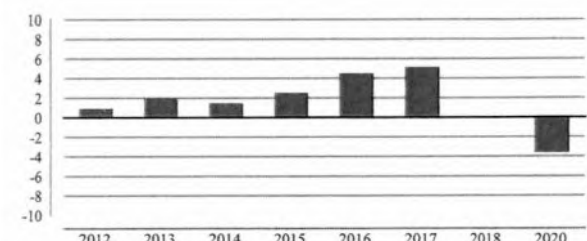
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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