

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

**b.v.s**  
Sachverständige

Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg  
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle

Osterbrooksweg 42 + 44  
D-22869 Schenefeld

Wensenbalken 34  
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417  
www.immobilienbewertung-hamburg.net  
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 11.07.2024  
Az.: 70 K 6/24

## **GUTACHTEN - ohne Innenbesichtigung -**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch von Pinneberg, Blatt 7160** eingetragenen **2,790/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus / Wohnanlage** bebauten Grundstück in **D-25421 Pinneberg, Elmshorner Straße 13**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 60, Block B** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz Nr. 7 (oberirdisch)** und einem **zugehörigen Kellerraum**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
04.06.2024 ermittelt mit rd.

**87.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
3.1	Lage.....	11
3.1.1	Großräumige Lage .....	11
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form.....	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.4	Privatrechtliche Situation.....	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen ...</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus .....	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	18
4.3	Außenanlagen .....	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG.....	19
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	19
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbaurzustand .....	19
4.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	19
4.4.2.2	Wohnung .....	19
4.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	20
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	21



<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	22
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2.1.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	24
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	25
5.4	Bodenwertermittlung .....	26
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	27
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	27
<b>6</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>29</b>
6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
6.2	Ertragswertberechnung .....	30
6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	31
<b>7</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>32</b>
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	32
7.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	33
7.3	Vergleichswert .....	34
7.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	34
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung nur informativ .....</b>	<b>35</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	35
8.2	Sachwertberechnung nur informativ .....	36
8.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	37
<b>9</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>39</b>
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	39
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	39
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	39
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	40
<b>10</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>42</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>45</b>
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	46
12.3	Verwendete fachspezifische Software .....	46
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>47</b>

## 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnanlage, Mehrfamilienwohnhaus, unterkellert, mehrgeschossig, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe oder Abklebung, vorgehängte Fassade (Waschbetonplatten) o.ä.,
Wohnanlage	insgesamt ca. 200 Wohnungen sowie ca. 21 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit ca. 107 Tiefgaragenstellplätzen und ca. 54 oberirdischen Pkw-Stellplätzen
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1969
Miteigentumsanteil	2,79 / 1.000
Sondernutzungsrechte	an einem oberirdischen Stellplatz Nr. 7
Wohnfläche	Wohneinheit Nr. 60 im 1.OG: ca. 42,94 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt wird vermutlich eigengenutzt oder ist vermietet
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad innenliegend, mit Dusche, WC / Vorwandinstallation und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Fliesen, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Falttüren ohne Zargen o.ä.
Heizungsart	Fernwärme, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage, Fußbodenheizung
Energieausweis	Energieausweis aus 2018 vorhanden
Grundstücksgröße	13.518 m <sup>2</sup>



**Besonderheiten**

ohne Innenbesichtigung

Wohnungseigentum wird vermutlich eigengenutzt oder ist vermietet

aktueller Unterhaltungsstau nicht bekannt

aktueller Modernisierungsbedarf nicht bekannt

aktuelle bauliche Mängel / Schäden nicht bekannt

Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz (Nr. 7) vorhanden

Kellerraum Nr. 160 zugehörig

**Wertermittlung**

Ertragswert	90.000,00.- €	
Vergleichswert	93.000,00.- €	
Sachwert	67.000,00.- €	
Bodenwert	28.000,00.- €	anteilig
<b>Verkehrswert</b>	<b>87.000,00.- €</b>	

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus / Wohnanlage
Objektadresse:	Elmshorner Straße 13 D-25421 Pinneberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pinneberg, Blatt 7160, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pinneberg, Flur 19, Flurstück 201/9 (13.518 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle,  Osterbrooksweg 42 + 44 D-22869 Schenefeld  Auftrag vom 12.04.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	04.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung erfolgte in Teilbereichen.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.03.2024
- Bestandsnachweis vom 19.03.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 20.03.2024

Vom Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Wohnfläche aus Altgutachten 2022
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Pinneberg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichten
- Informationen durch IVD-Nord Immobilienmarktatlant
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch ImmoPrice (geoport)
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Energieausweis
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Baulastenauskunft

Von der Schuldnerin wurden keine Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Von der Hausverwaltung wurden dem Sachverständigen keine Informationen und Auskünfte zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel- / Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.



## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Schuldnerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 43 m<sup>2</sup> große 1 ½ -Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoß eines ca. 4 bis 9-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses / Wohnanlage.

Das Gebäude wurde ca. 1969 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Kfz-Stellplatz (Nr. 7) zugeordnet. Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über einen Kellerraum (Nr. 160).

Nach Informationen aus der Teilungserklärung wurde der Kellerraum durch den Verwalter zugewiesen.

Das Bewertungsobjekt Wohnungseigentum befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem normalen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu Unterhaltungsstau, Modernisierungsbedarf sowie baulichen Mängeln und / oder Schäden keine Informationen erteilt werden.

Zudem wurden durch die zuständige Hausverwaltung keine diesbezüglichen Informationen erteilt. Die Hausverwaltung wurde zweimal angeschrieben; es erfolgte keine Rückmeldung.

Nach Informationen aus einem Altgutachten (2022) wurden im Jahr 2015 Schallschutzfenster eingebaut. Des Weiteren wurden neue Plattenheizkörper mit Thermostatventilen installiert und die Elektrik überarbeitet. Zudem wurden Malerarbeiten an Wänden und Decken ausgeführt und der Sanitärbereich (Bad) modernisiert.

Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob das Objekt zum Bewertungsstichtag durch die Schuldnerin genutzt wird oder ob das Wohnungseigentum vermietet ist. Am Klingeltableau (Haupteingang) als auch an der Wohnungseingangstür waren diesbezügliche Informationen nicht erkennbar. Namensschilder an der Haustür sind nicht vorhanden; ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit wird ggf. eigengenutzt oder ist vermietet Miete: nicht bekannt
Wohngeld	288,00 € monatlich (Stand 2022), aktuelles Wohngeld nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage	325.850,69 € per 31.12.2020, aktuelle Rücklage nicht bekannt
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge:	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	nach Informationen aus 2022: weitere Maßnahmen bzgl. Brandschutz (ca. 110.000 €) Erneuerung zweier Aufzugsanlagen (ca. 300.000 €)
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	ca. 2020 bis ca. 2022: ca. 120.000 € für den Brandschutz (finanziert aus Rücklage); ca. 4.670 € Erneuerung Trinkwasserspeicher; ca. 5.000 € Austausch Ventile
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	Abstandsflächenbaulast vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Kreis Pinneberg  
Ort und Einwohnerzahl: Schleswig-Holstein (ca. 2.966.000 Einwohner);  
Kreis: Pinneberg (ca. 324.000 Einwohner);  
Ort Pinneberg (ca. 45.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Wedel (ca. 12 km entfernt)  
Elmshorn (ca. 16 km entfernt)  
Hamburg (ca. 21 km entfernt)  
Glückstadt (ca. 36 km entfernt)  
Itzehoe (ca. 41 km entfernt)  
Neumünster (ca. 58 km entfernt)  
Bad Segeberg (ca. 58 km entfernt)  
Brunsbüttel (ca. 68 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 75 km entfernt)  
Lübeck (ca. 87 km entfernt)  
Schwerin (ca. 131 km entfernt)  
Wismar (ca. 146 km entfernt)  
Berlin (ca. 309 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 96 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 431 (ca. 9,5 km entfernt)  
B 4 (ca. 10 km entfernt)  
B 432 (ca. 11 km entfernt)  
B 433 (ca. 13 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Pinneberg Nord (ca. 2,5 km entfernt)  
AS Pinneberg Mitte (ca. 2,5 km entfernt)

Bahnhof:

Pinneberg (ca. 1 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 22 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 18 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2,3,4)	Die Entfernung zum Ortszentrum Pinneberg beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs überwiegend fußläufig erreichbar; Schulen überwiegend in mittelbarer Nähe, vereinzelt ca. 1,5 km entfernt; Ärzte vereinzelt in fußläufiger Nähe; Kindergärten überwiegend in mittelbarer Nähe, vereinzelt in ca. 3 km erreichbar; Sportplatz / Sportverein in mittelbarer Nähe; Kirche / Friedhof in mittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, fußläufig erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltstelle) in mittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in mittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbebauung o.ä.
Beeinträchtigungen:	normal (durch Gewerbe, Immissionen, Flugverkehr)  überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr);  benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt
Topografie:	überwiegend eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 5)	<u>Straßenfront Elmshorner Straße:</u> ca. 115 m;  <u>Straßenfront Hans-Hermann-Kath-Brücke:</u> ca. 100 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 105 m;  <u>mittlere Breite:</u> ca. 100 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 13.518 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
--------------------------------------	---



### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Hauptverkehrsstraße; Straße mit mäßigem bis starken Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versor- gung; Fernseekabel- oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsflächen / Altlasten liegen nicht vor.  In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlas- tenfrei" unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 20.03.2024 vor.  Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Pinne- berg, Blatt 7160 folgende Eintragungen:  lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht für die Stadt Pinneberg) ... gemäß Bewilligung vom 11.02.1981... eingetragen am 03.03.1981  lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungs- leitungsrecht) für die Stadtwerke Pinneberg GmbH ... gemäß Be- willigung vom 11.02.1981... eingetragen am 03.03.1981  lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trafostations- und Strom- kabelrecht sowie Beleuchtungsmast- und Beleuchtungskabel- recht) für die Stadt Pinneberg ... gemäß Bewilligung vom 11.02.1981... eingetragen am 03.03.1981
---------------------------------------	---

lfd. Nr. 6:  
Zwangsversteigerungsvermerk ...  
eingetragen am 20.03.2024

- insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussungen -

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Erkundungen des Sachverständigen vermutlich nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.11.2021 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:  
(vgl. Anlage 8):

Abstandsflächenbaulast; der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Pinneberg, Elmshorner Straße – Flur 19, Flurstück 218/6 – verpflichtet sich, zugunsten des neu zu bildenden Grundstückes (Teilstück aus 218/6) der Flur 19 der Gemarkung Pinneberg die fehlenden Abstandsflächen (grün schraffiert) gemäß dem beiliegenden Lageplan zu übernehmen.

Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Anlage 9).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 10):  
MK = Kerngebiet

Innenbereichssatzung:

nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht bekannt



Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Mehrfamilienhaus / Wohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden Tiefgaragenstellplätze und offene Pkw-Stellplätze. Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 60 wird vermutlich eigengenutzt oder ist vermietet.



## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; vier- bis neungeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	ca. 1969
Modernisierung:	zurückliegende Investitionen: ca. 120.000 € für Brandschutz ca. 4.670 € Erneuerung Trinkwasserspeicher ca. 5.000 € Austausch Ventile
Energieeffizienz:	Energieausweis aus 2018 liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 146,1 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergiebedarf: 206,6 kWh / (m <sup>2</sup> * a)  - siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11 -
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt vorgehängte Fassade, Waschbetonplatten o.ä.



## 4.2.2 Nutzungseinheiten

### Kellergeschoss:

gemäß Teilungserklärung mit Kellerraum Nr. 160 (wurde durch Verwalter zugewiesen)  
Kellerraumgröße ca. 3,25 m x 1,87 m = ca. 6,08 m<sup>2</sup>; lichte Raumhöhe ca. 2,04 m;

### 1. Obergeschoss:

gemäß Teilungserklärung mit Flur, Küche, Bad, Abstellen, Schlafbereich und Wohnzimmer  
- lichte Raumhöhe ca. 2,52 m

## 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Tafelbauweise, Fertigbauweise massiv o.ä.
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Plattenbauweise, Beton
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Beton o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau), Beton o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Fertigteile
Treppen:	<u>Kellertreppe / Geschoßtreppen:</u> Stahlbeton, mit Fliesen- oder Kunststeinbelag, Stahlgeländerkonstruktion mit Plattenverkleidung, Holzhandlauf o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz- oder Betonkonstruktion o.ä.
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum 2-3 oder mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	Fernheizung, Baujahr ca. 1969; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Zu Unterhaltungsstau und / oder Modernisierungsbedarf können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.

#### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)



## 4.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

### 4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 60, Block B bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung rd. 42,94 m <sup>2</sup> .  Die Wohnflächenberechnung wurde durch ein Aufmaß am Orts-termin durch den Sachverständigen für ein Gutachten aus 2022 überprüft und hinreichend genau bestätigt.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u>  1,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnzimmer rd. 21,63 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li> <li>• Schlafzimmer rd. 8,25 m<sup>2</sup> eingangsseitig gelegen</li> <li>• Küche rd. 3,96 m<sup>2</sup> eingangsseitig gelegen</li> <li>• Flur rd. 4,26 m<sup>2</sup> innenliegend</li> <li>• Bad rd. 3,84 m<sup>2</sup> innenliegend</li> <li>• Abstellraum rd. 1 m<sup>2</sup> innenliegend</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

### 4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung" zusammengefasst.

#### 4.4.2.2 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich vermutlich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz vermutlich mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tw. keine Türen vorhanden, tw. Falttüren, mit Schlössern und Beschlägen, Zargen;

sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad, innenliegend:</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschmaschinenanschluss; helle Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	vermutlich Einbauküche einfacher Qualität; mit Oberschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Cerankochfeld, Backofen  ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

#### 4.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Wohnungseigentum wird vermutlich eigengenutzt oder ist vermietet
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist vermutlich normal

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem offenen Pkw-Stellplatz Nr. 7 (oberirdisch)
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):  nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:  nicht bekannt



Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):  
Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):  
€ 325.850,69 per 31.12.2020

#### **4.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2,790/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus / Wohnanlage bebauten Grundstück in 25421 Pinneberg, Elmshorner Straße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 60, Block B bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz Nr. 7 (oberirdisch) und einem zugehörigen Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pinneberg	7160	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pinneberg	19	201/9	13.518 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 5.2.1.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.



## 5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

den örtlichen Verhältnissen,  
der Lage und  
des Entwicklungszustandes gegliedert und  
nach Art und Maß der baulichen Nutzung,  
der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und  
der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



## 5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

---

### Vergleichswertverfahren

---

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch

hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

**Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

---

### Ertragswertverfahren

---

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

---

### Sachwertverfahren

---

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



### **5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

## 5.4 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,52
Grundstücksfläche (f)	=	13.518 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>500,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	500,00 €/m <sup>2</sup>		
GFZ	0,8	1,52	× 1,38	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	13.518	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>690,00 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>690,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	13.518 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>9.327.420,00 €</b> <b>rd. 9.330.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 insgesamt **9.330.000,00 €**.



### 5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - GFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: WertR

	GFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	ca. 1,52	1,24
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,80	0,90

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,38**

### 5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2,790/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	9.330.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	9.330.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2,790/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	26.030,70 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	2.000,00 €	Sondernutzungsrecht
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 28.030,70 €</b> <b>rd. 28.000,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2024 **28.000,00 €**.

**Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks**

Zuschläge für Sondereigentum oder zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Sondernutzungsrecht an einem offenen PKW-Stellplatz	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

**Bewertung Sondernutzungsrecht (SNR) am Gesamtgrundstücks**

SNR

 $= \text{ca. } 1\% \times \text{Bodenwert} \times \text{Fläche SNR} \times \text{Barwertfaktor (Liegenschaftszins / Restnutzungsdauer)}$  $= \text{ca. } 1/100 \times 690,00 \times (5,00 \times 2,50) \times 22,724 (2,5\% / 34 \text{ Jahre})$  $= 1.959,95 \text{ €}$ 

SNR = rd. 2.000,00 €



## 6 Ertragswertermittlung

### 6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	1. OG	42,94		9,50	407,93	4.895,16
Summe			42,94	-		407,93	4.895,16

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.895,16 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **1.468,55 €**

**jährlicher Reinertrag** = **3.426,61 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
2,50 % von 28.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) – **700,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **2.726,61 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer × **22,724**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **61.959,49 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **28.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **89.959,49 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** + **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **89.959,49 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **0,00 €**

<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>89.959,49 €</b>
	rd.	<b>90.000,00 €</b>



### 6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1969 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## 7 Vergleichswertermittlung

### 7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.



## 7.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()</b>	= 2.400,00 €/m <sup>2</sup>	GMB 2024; Baujahr 1960-1979
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2.400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage		1. OG	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung			× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	43,00	42,94	× 1,00	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	× 1,00	
Teilmarkt			× 1,00	
Vermietung			× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten			× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.400,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			= <b>2.400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

### 7.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.400,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.400,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 42,94 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 103.056,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 103.056,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 10.305,60 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 92.750,40 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 92.750,40 € <b>rd. 93.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd. **93.000,00 €** ermittelt.

### 7.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

gestiegenes Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 103.200,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-10%	-10.320,00 €
Summe		-10.320,00 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



## 8 Sachwertermittlung nur informativ

### 8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



## 8.2 Sachwertberechnung nur informativ

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.134,00 €/m <sup>2</sup> WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	42,94 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	48.693,96 €
Baupreisindex (BPI) 04.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	88.282,15 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	88.282,15 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		57,50 %
• Faktor	x	0,425
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	37.519,91 €
anteilig mit	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>37.519,91 €</b>

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **37.519,91 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+ 1.500,80 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **= 39.020,71 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 28.000,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **= 67.020,71 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) **x 1,00**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums **= 67.020,71 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 0,00 €**

<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>=</b>	<b>67.020,71 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>67.000,00 €</b>



### 8.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,2	0,8	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,5 %	41,7 %	8,8 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	49,5	512,33
3	1.190,00	41,7	496,23
4	1.420,00	8,8	124,96
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.133,52 gewogener Standard = 2,6			

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.133,52 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.134,00 €/m <sup>2</sup> WF

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (37.519,91 €)			1.500,80 €
<b>Summe</b>			<b>1.500,80 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.



## 9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

### 9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

---

Der <b>Ertragswert</b> wurde mit	rd. 90.000,00 €,
der <b>Vergleichswert</b> mit	rd. 93.000,00 €
und der Sachwert mit	rd. 67.000,00 € nur informativ

---

ermittelt.

## 9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a) × 0,90 (b)	= <b>0,900</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,00 (c) × 0,60 (d)	= <b>0,000</b> .
das <b>Vergleichswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>		= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[67.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 90.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 93.000,000 \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{92.000,00 \text{ €}}$ .



## 10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 2,790/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus / Wohnanlage bebauten Grundstück in 25421 Pinneberg, Elmshorner Straße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 60, Block B bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz Nr. 7 (oberirdisch) und einem zugehörigen Kellerraum

Wohnungsgrundbuch Pinneberg	Blatt 7160	lfd. Nr. 1
Gemarkung Pinneberg	Flur 19	Flurstück 201/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

**92.000,00 €**

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

**abzgl. 5.000,00 € aufgrund fehlender Innenbesichtigung**

**87.000,00 €**

in Worten: siebenundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 11. Juli 2024

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier  
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -  
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.  
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger  
BVS in Hamburg und Schleswig Holstein



## 11 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.



Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach ist auf dem Flurstück eine Baulast eingetragen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung übt die eingetragene Abstandsflächenbaulast keine Wertbeeinflussung bzgl. des Wohnungseigentums aus.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 60**  
Flur 19 Flurstücksnummer 201/9in **Pinneberg, Elmshorner Straße 13**  
Wertermittlungsstichtag: **17.02.2022**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	690,19	13.518,00	28.000,00	
Summe:			690,19	13.518,00	28.000,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			42,94	1969	80	34

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	4.895,16	1.468,55 € (30,00 %)	2,50	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	652,07 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.026,08 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>17,77</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>25,38</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	90.000,00 €
Sachwert:	67.000,00 €
Vergleichswert:	93.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>87.000,00 €</b> ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	04.06.2024

Bemerkungen: Wohnungseigentum, ohne Innenbesichtigung, Sondernutzungsrecht an einem offenen PKW-Stellplatz vorhanden, bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt, Unterhaltungstau / Modernisierungsbedarf nicht bekannt, Objekt wird vermutlich eigengenutzt oder ist vermietet



## 12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

**BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**  
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**  
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**  
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**  
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**  
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**  
Wohnraumförderungsgesetz

**GEG:**  
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

## 12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (2024) erstellt.



## 13 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Flächennutzungsplan
- Anlage 10: Bebauungsplan
- Anlage 11: Energieausweis

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht Wohnanlage



Bild 2: Ansicht Wohnanlage



Bild 3: Ansicht Wohnanlage



Bild 4: Ansicht Wohnanlage



Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Ansicht Wohnanlage



Bild 6: Ansicht Wohnanlage



Bild 7: Blick in die Einkaufspassage



Bild 8: Ansicht Wohnanlage

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Ansicht Wohnanlage



Bild 10: Ansicht Wohnanlage, rückseitig



Bild 11: straßenseitiger Gebäudezugang



Bild 12: Treppenhaus EG



Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Treppenhaus EG



Bild 14: Treppenhaus EG



Bild 15: rückseitiger Zugangsbereich

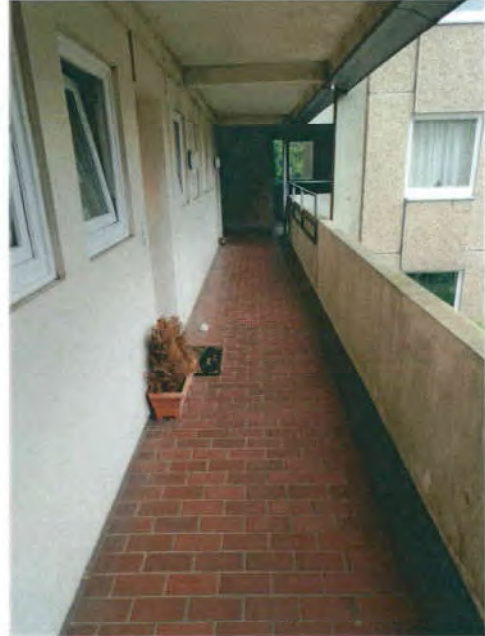


Bild 16: Laubengang zum Bewertungsobjekt

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Laubengang mit Wohnungseingang  
Bewertungsobjekt



Bild 18: Wohnungseingang  
Bewertungsobjekt



Bild 19: Parkplatz mit offenen Stellplätzen  
(Sondernutzungsrechte)



Bild 20: Parkplatz mit offenen Stellplätzen  
(Sondernutzungsrechte)



Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



21-03-2022 | © GeoContent

510009251

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 21.03.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.



## Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

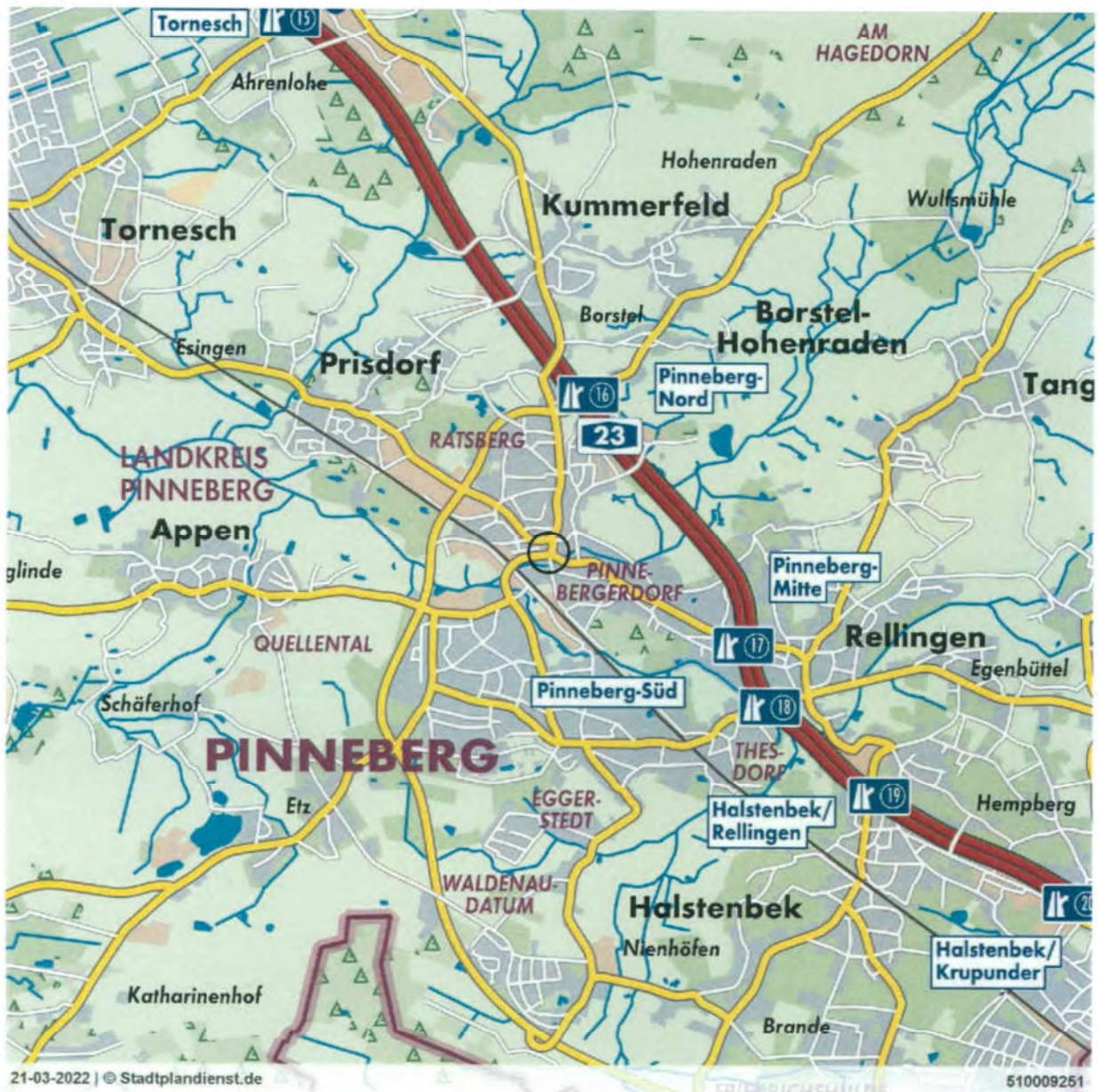


Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 21.03.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.



## Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

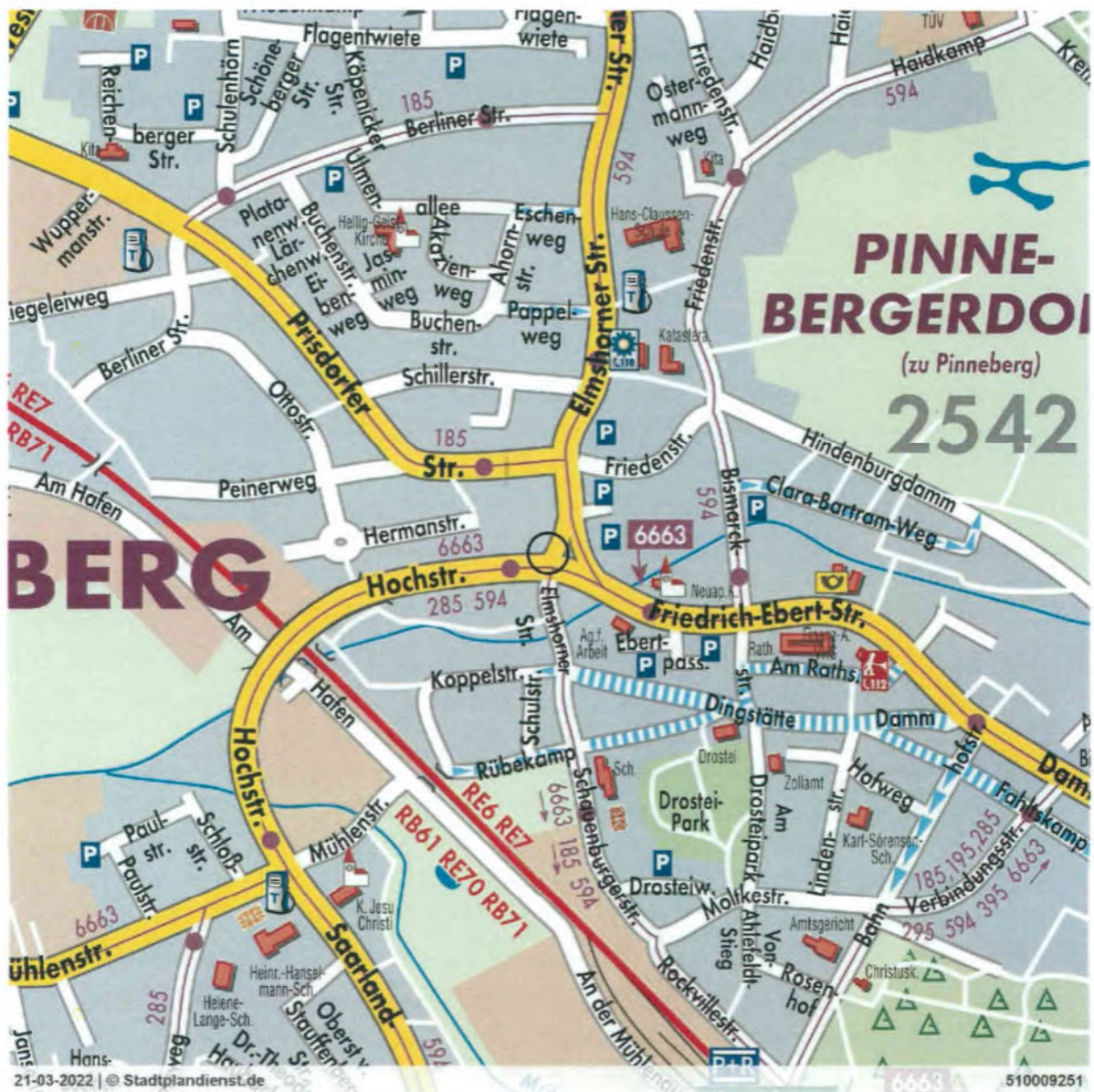


Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 21.03.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.



## Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 21.03.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.



Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 10.11.2020

Flurstück: 201/9

Flur: 19

Gemarkung: Pinneberg

Gemeinde: Pinneberg

Kreis: Pinneberg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: Katasteramt

Langeloh 85 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L.VermGeo.landsh.de

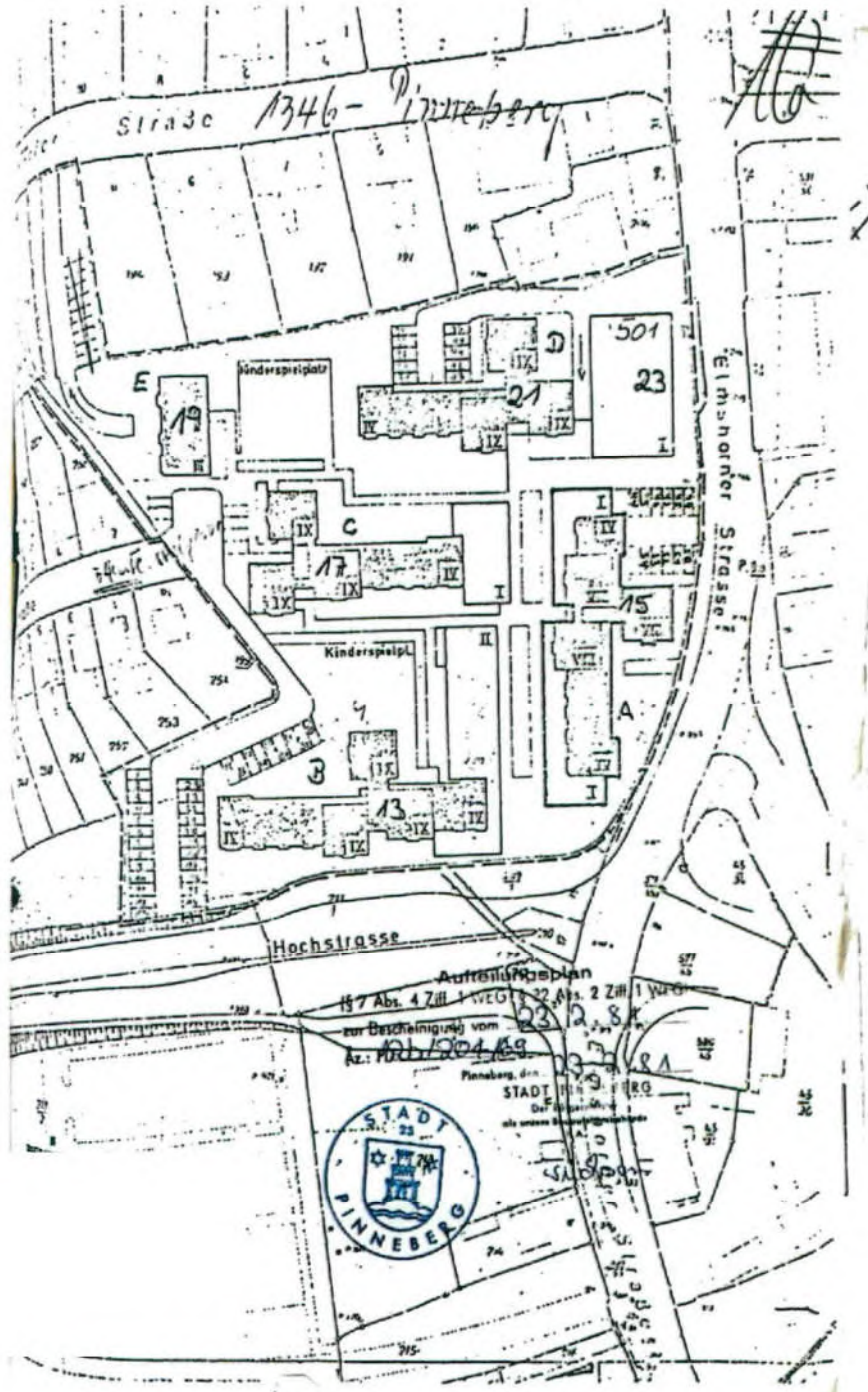


Maßstab: 1:1000 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab zu beachten. 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 i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 7



Mit CamScanner gescannt

Bild 1: Lageplan



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 7

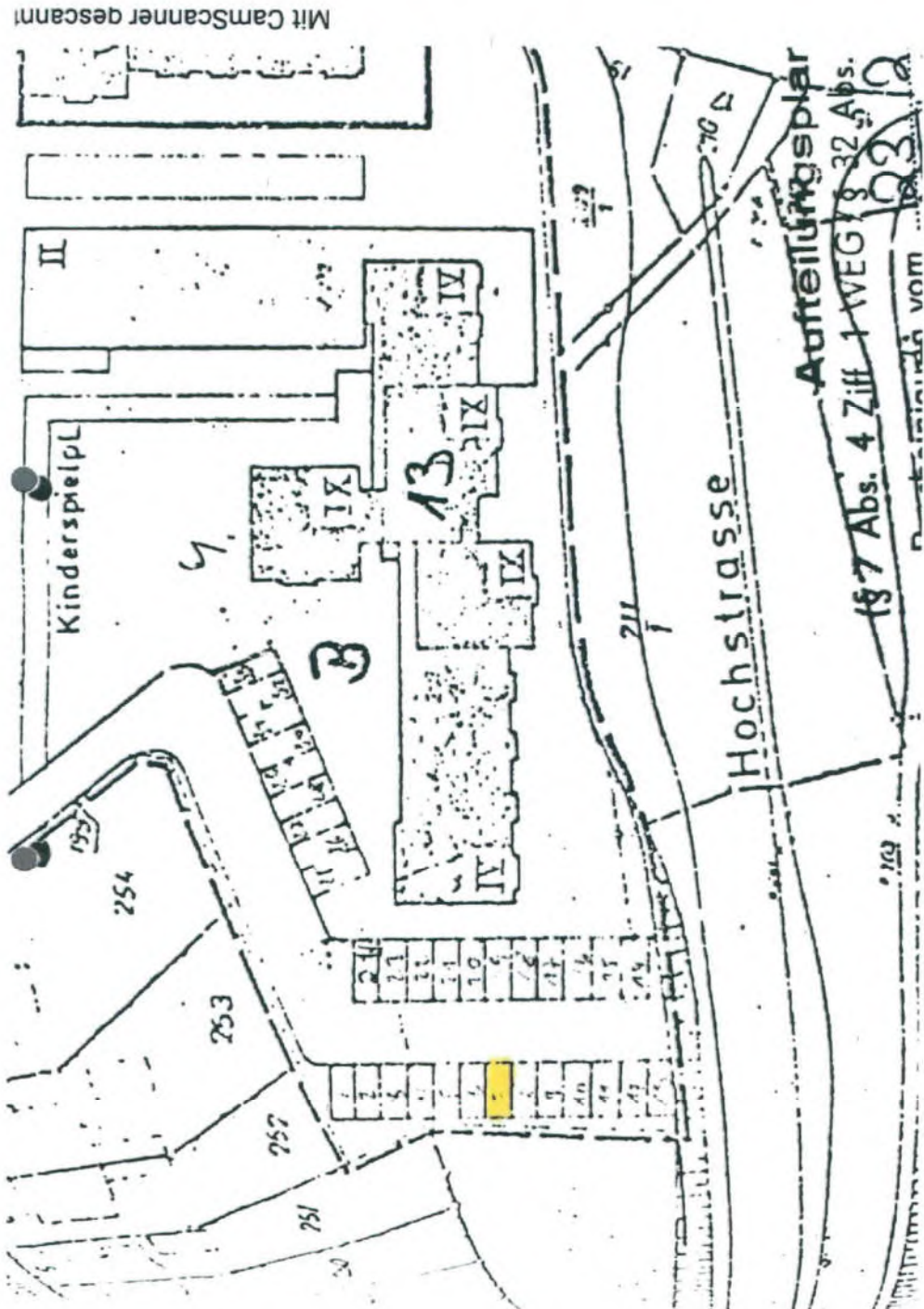


Bild 2: Ausschnitt Lageplan mit Kennzeichnung Stellplatz Nr. 7

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 7

Mit CamScanner gescannt

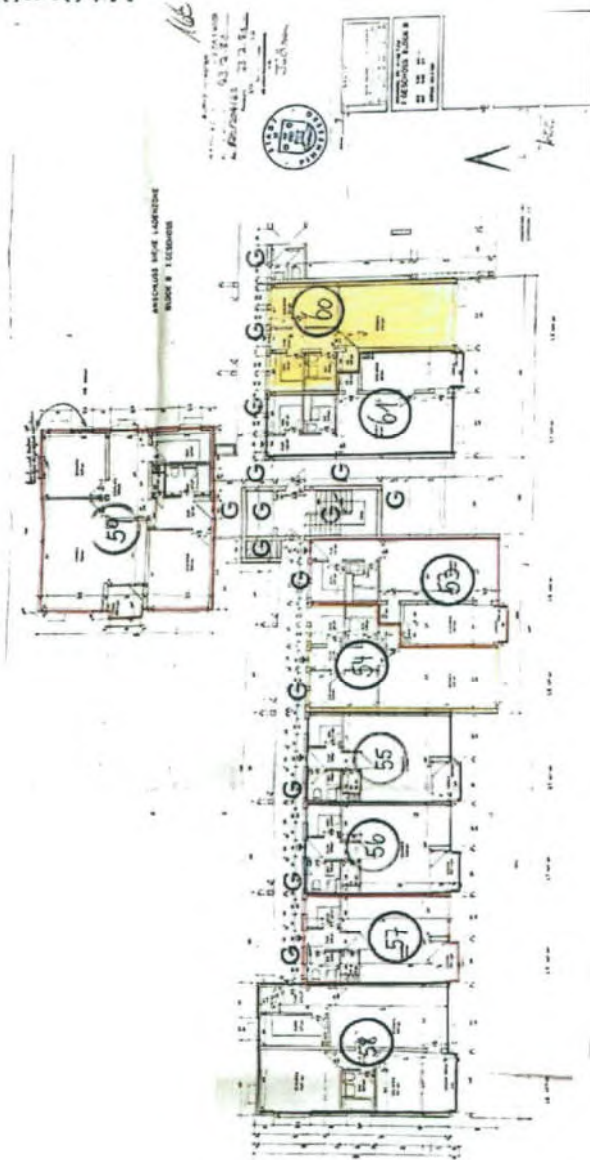


Bild 3: Zeichnung Gesamtplan 1.Obergeschoss mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 7

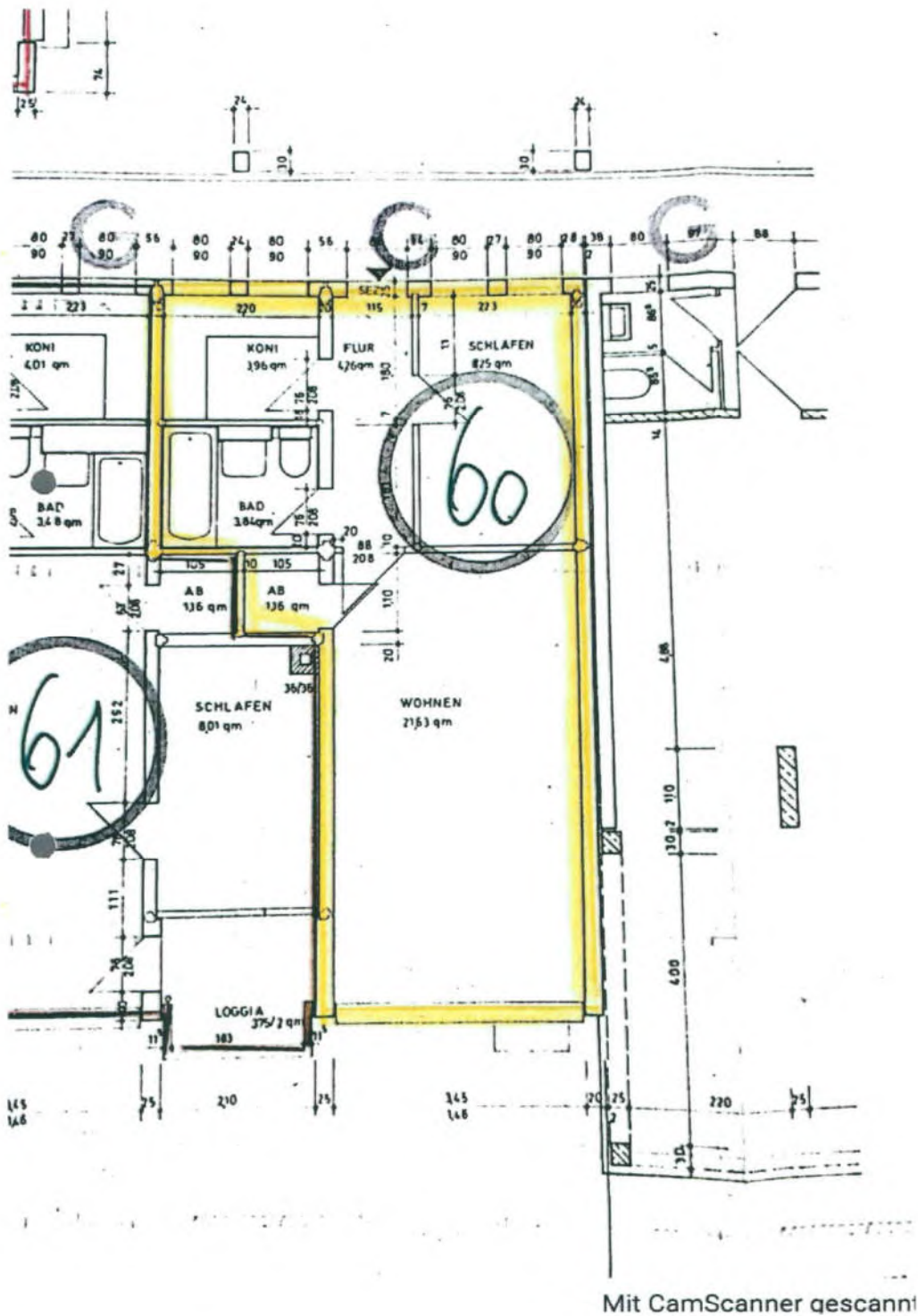


Bild 4: Grundriss mit Kennzeichnung Wohnung Nr. 60

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 7

Mit CamScanner gescannt

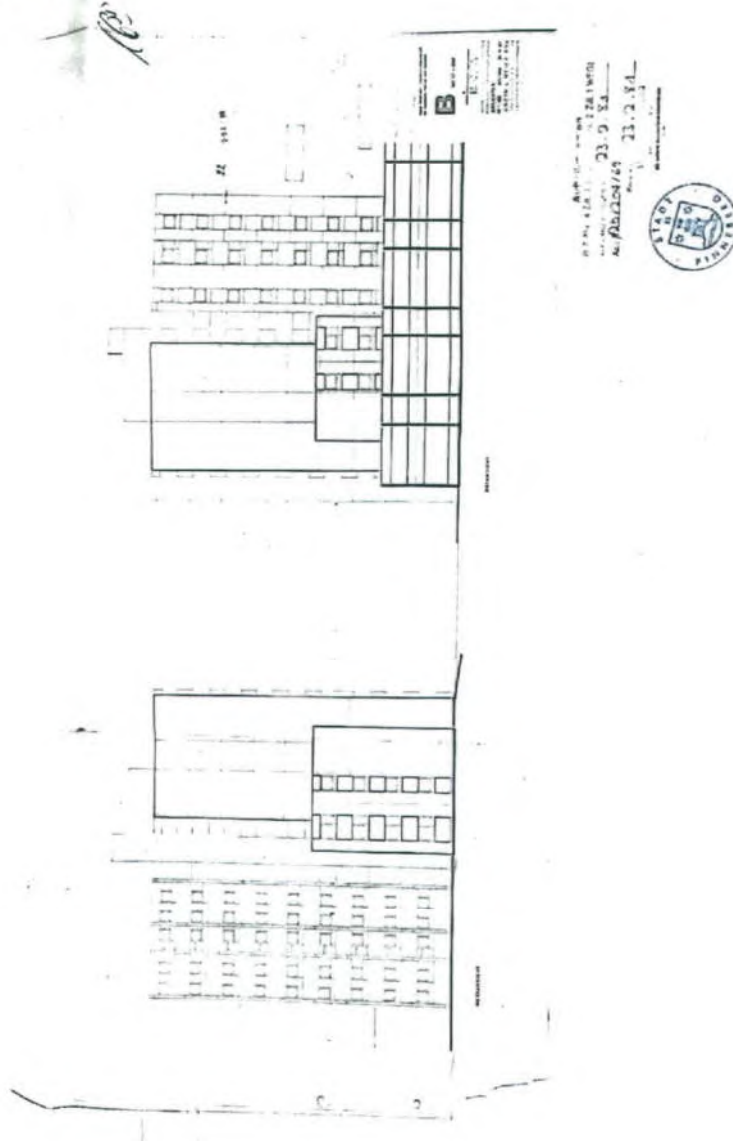


Bild 5: Gebäudeschnitte, Ansichten



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 7

Mit CamScanner gescannt

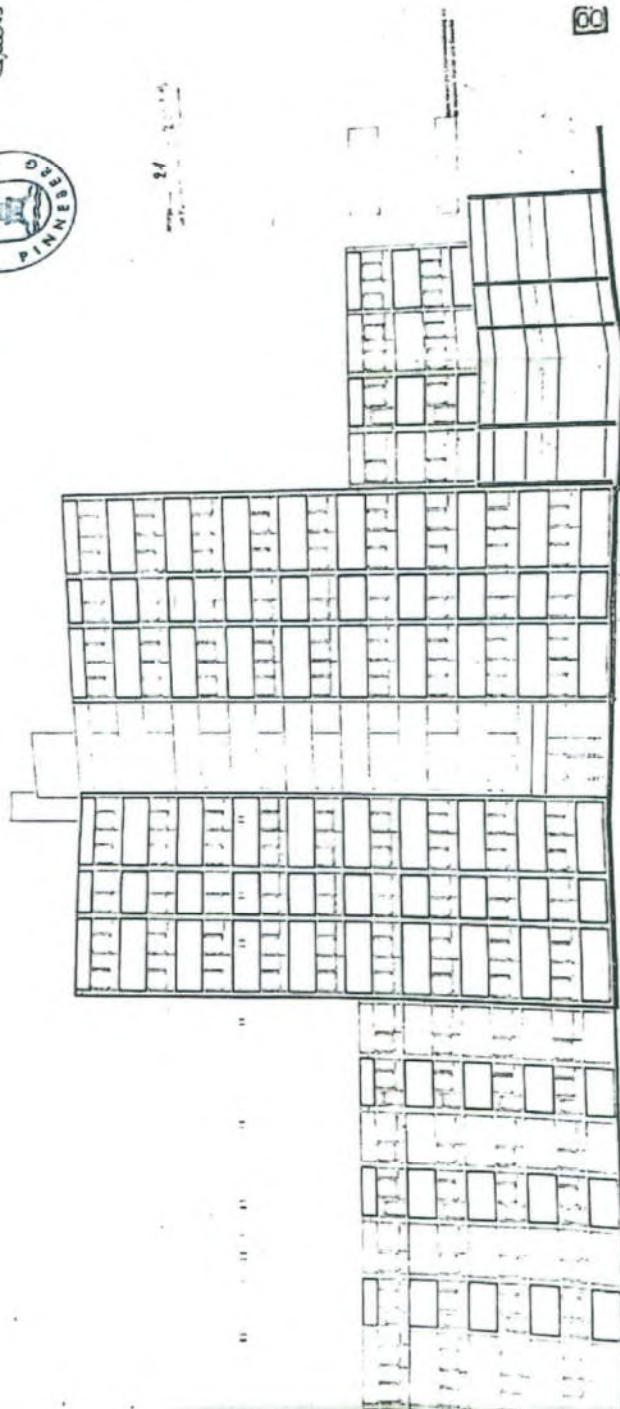


Bild 6: Gebäudeschnitte, Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 7

Mit CamScanner gescannt



Bild 7: Gebäudeschnitte, Ansichten



nlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 2

**Zusammenstellung / Überprüfung der Wohnfläche (Grundlage Zeichnung)****Wohnung Nr. 60 1.OG rechts**

Flur	ca. 04,26 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 03,96 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 03,84 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 21,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 08,25 m <sup>2</sup>
Abstellen	ca. 01,00 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 42,94 m<sup>2</sup></b>

HinweisWohnfläche Angabe Teilungserklärung = 42,94 m<sup>2</sup>Überprüfung Wohnfläche durch Aufmaß = 42,34 m<sup>2</sup>

Im Gutachten wird die Angabe aus der Teilungserklärung zugrunde gelegt.  
Mit Überprüfung der Wohnfläche durch ein örtliches Aufmaß wurden ca.  
42,34 m<sup>2</sup> ermittelt.

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 2 von 2

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Elmshorner Straße 13, 25421 Pinneberg

**Mieteinheit:** Wohnung 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß (17.02.2022)  wohnwertabhängig

Bauzeichnungen  nach DIN 283

örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277

Fertig- und Rohbaumaßen  nach WoFV

nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Abstelln	1	+/-	1,00	1,030	0,000	1,000	0,000	1,03	1,00	1,03	1,03	
2	Zimmer 2	2	+	1,00	6,020	0,000	3,460	0,000	20,83	1,00	20,83	20,83	
3	Bod	3	+	1,00	2,175	0,000	1,815	0,000	3,95	1,00	3,95	3,95	
4	Küche	4	+	1,00	1,805	0,000	2,200	0,000	3,97	1,00	3,97	3,97	
5	Zimmer 1	5	+	1,00	2,235	0,000	3,740	0,000	8,36	1,00	8,36	8,36	
6	Flur	6	+	1,00	1,155	0,000	3,635	0,000	4,20	1,00	4,20	4,20	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>42,34</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>42,34</b>	<b>m²</b>	

Aufmaß am Tag der Begehung



Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 3



Stadt Pinneberg • Postfach 2063 • 25410 Pinneberg

Herrn  
Dipl. Ing. Rüdiger Meier  
Wensenkamp 34  
22359 Hamburg

als Untere Bauaufsichtsbehörde  
Bismarckstraße 5, 25421 Pinneberg  
Ihr Ansprechpartner: Frau Kaiser  
Zimmer: 307 / 3. OG  
Telefon: 04101 / 211 279  
Fax: 04101 / 211 333, Zentrale: 04101 / 2110  
FD-Bauaufsicht@stadtverwaltung.pinneberg.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:  
00923-21-05Datum:  
15.11.2021**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Pinneberg, Elmshorner Straße 13, 17, 19, 21, 23

Gemarkung: Pinneberg  
Flur: 19  
Flurstück(e): 201/9

Sehr geehrter Herr Meier,

aufgrund Ihrer Anfrage bestätige ich Ihnen,

dass auf dem/n o.g. Flurstück(en) 201/9, Gemarkung Pinneberg, Flur 19, eine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Pinneberg eingetragen wurde (siehe Anlage).**Gebührenbescheid**

Nach dem Verwaltungskostengesetz für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit der Baugebührenverordnung für das Land Schl.-H. (BauGebVO) Gebührenstelle 5.2 in der z.Zt. gültigen Fassung ist eine Gesamtgebühr von **60,00 EURO** zu entrichten.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides an die Stadtkasse Pinneberg zu überweisen.

**KASSEnzeichen** (bei Zahlung bitte angeben): **521010780.**

Bei Zahlung ist die Angabe von **Kassenzeichen** und **Aktenzeichen** unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Öffnungszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag 08.30 – 13.00 Uhr u. Dienstag 14.30 – 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung  
Einsicht Grundstücksakten: nur mit vorheriger Terminabsprache


Sparkasse Südholstein  
Volksbank Pinneberg-Elmshorn  
Gläubiger-Identifikationsnummer der Stadt Pinneberg: DE832220000061716

IBAN: DE 20230510300002101236  
IBAN: DE 90221914050000312320

BIC: NOLADE21SHO  
BIC: GENODEF3PIN

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

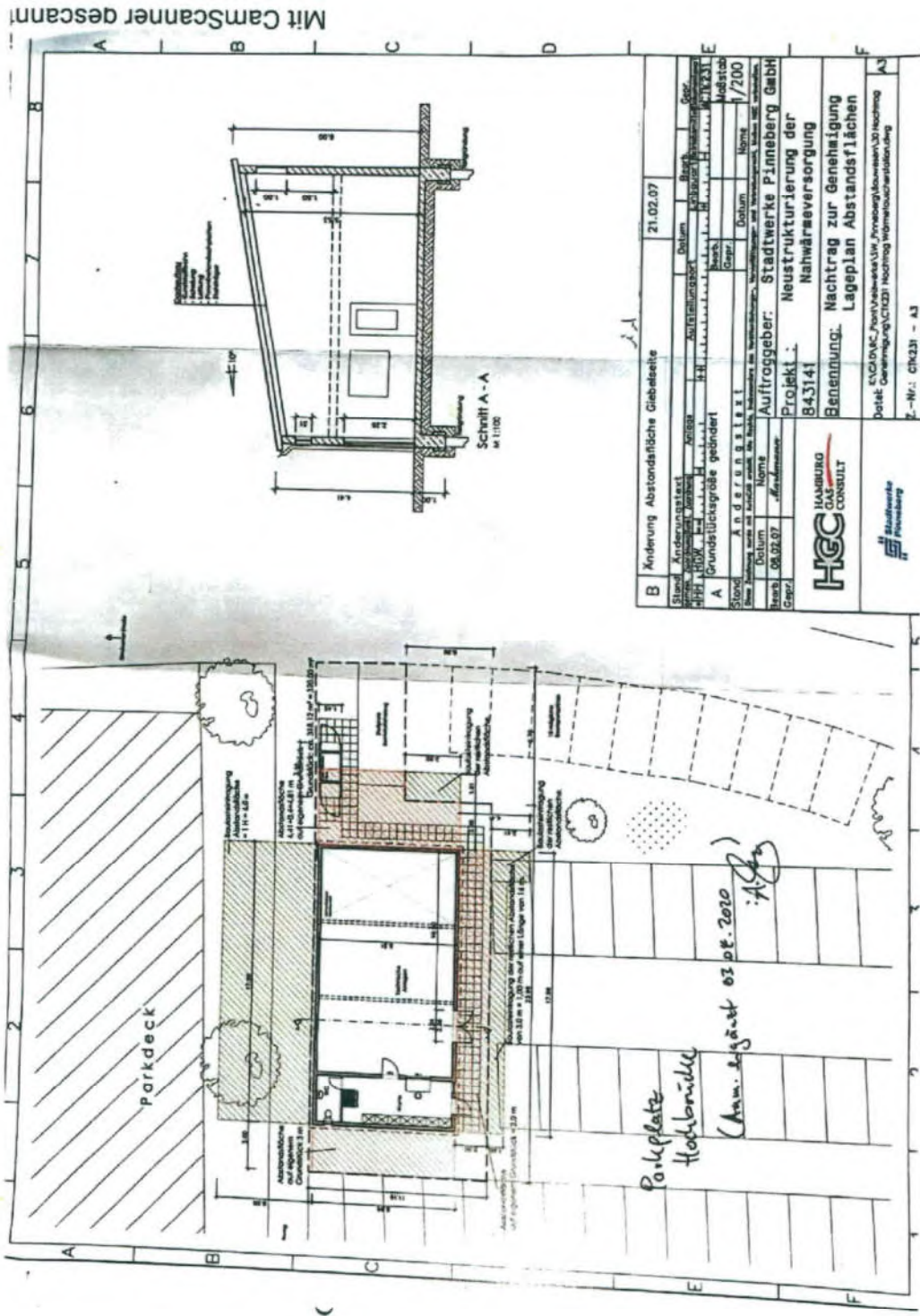
Seite 2 von 3

<b>Baulastenverzeichnis von</b> Pinneberg		<b>Baulastenblatt-Nr.</b> 0780
<b>Grundstück</b> Elmshorner Straße		<b>Seite</b> 1
<b>Gemarkung</b> Pinneberg	<b>Flur</b> 19	<b>Flurstück</b> 218/6
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Inhalt der Baulast</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Pinneberg, Elmshorner Straße - Flur 19, Flurstück 218/6 - verpflichtet sich, zugunsten des neu zu bildenden Grundstückes (Teilstück aus 218/6) der Flur 19 der Gemarkung Pinneberg die fehlenden Abstandsflächen (grün schraffiert) gemäß des beiliegenden Lageplanes zu übernehmen.</p> <p>eingetragen am 10.10.2007</p> 	



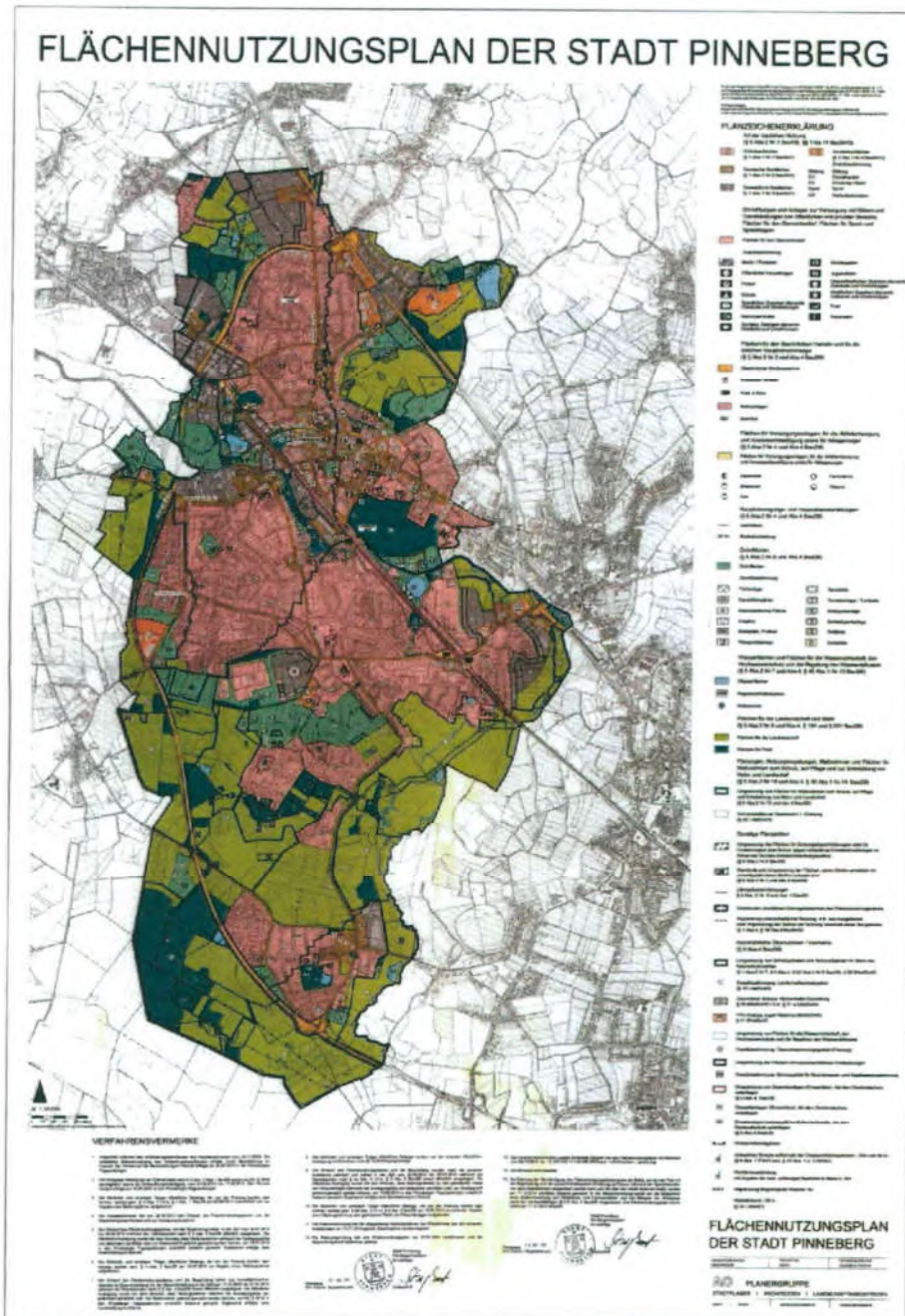
Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 3



Anlage 9: Flächennutzungsplan

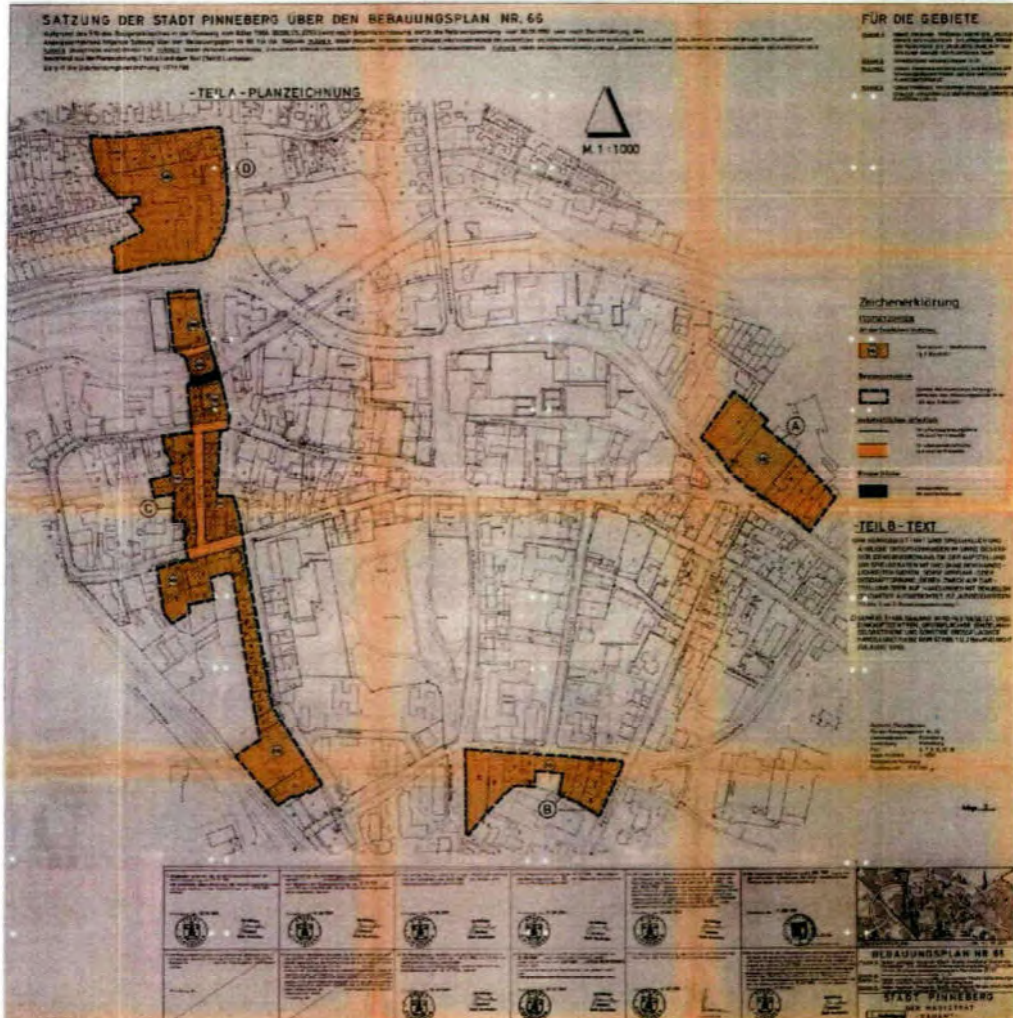
Seite 1 von 1





# Anlage 10: Bebauungsplan

Seite 1 von 2



Anlage 10: Bebauungsplan

Seite 2 von 2

# Zeichenerklärung

## FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet : Neufestsetzung  
( § 7 BauNVO )

### Begrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungs -  
bereiches des Bebauungsplanes Nr 66  
( § 9 Abs.7 BauGB )

### Verkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie  
( § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )



Straßenverkehrsfläche  
( § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

### Wasserfläche



Wasserfläche  
( § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB )



Anlage 11: Energieausweis

Seite 1 von 5

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 15.05.2028

Registriernummer<sup>2</sup> SH-2018-002087087

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhauswohnanlage
Adresse	Elmshorner Straße 13 - 23, 25421 Pinneberg
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1969
Anzahl Wohnungen	222
Gebäudenutzfläche (A <sub>yt</sub> )	17.868,9 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:  
 Ingenieurbüro Köneke  
 Dipl. Ing. Michael Köneke  
 Berater für Bauphysik  
 Sachverständiger für Gebäudewertung mbH  
 Tannenhain 5  
 22927 Großhansdorf  
 mail@tkbawerkschallung.de

16.05.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 11: Energieausweis

Seite 2 von 5

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

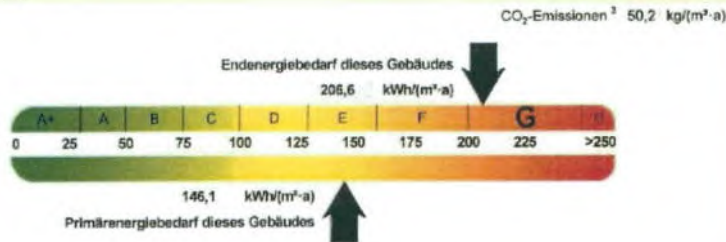
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2018-002087087

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 146,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 61,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 2,10 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4100-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>6</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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

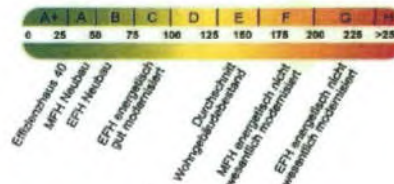
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>1</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



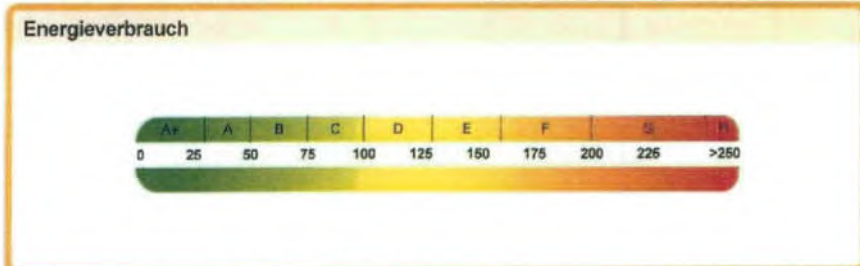
Anlage 11: Energieausweis

Seite 3 von 5

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup> SH-2018-002087087 3



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

### Vergleichswerte Endenergie

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

0    25    50    75    100    125    150    175    200    225    >250

*Einfamilienhaus 40*

*MFH Mehrbau*

*EFH Mehrbau*

*EFH energetisch gut modernisiert*

*Durchschnitt Wohngebäudebestand*

*MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert*

*EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert*

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Huttagersoftwares, Energiecenter Professional 8.3.0

Anlage 11: Energieausweis

Seite 4 von 5

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

SH-2018-002087087

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Köneke

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



## Anlage 11: Energieausweis

Seite 5 von 5

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1**

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

**Erneuerbare Energien – Seite 1**

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

**Energiebedarf – Seite 2**

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

**Primärenergiebedarf – Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**

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

**Endenergiebedarf – Seite 2**

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

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**

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

**Endenergieverbrauch – Seite 3**

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

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

**Primärenergieverbrauch – Seite 3**

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

**Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**

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

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3**

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises