



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

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus
Tinsdaler Weg 103, 22880 Wedel



Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg
Aktenzeichen	70 K 17/23
Ortstermin	16.04.2024
Bewertungsstichtag	16.04.2024
Erstellungstag	22.04.2024
Verkehrswert	410.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen	3
2.	Umfang.....	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1.	Baurecht.....	7
9.2.	Beiträge und Abgaben	8
9.3.	Baulasten	8
9.4.	Denkmalschutz.....	8
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen	8
9.6.	Altlasten/Altstandort	9
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften	9
10.	Lagemerkmale	10
10.1.	Großräumige Lage.....	10
10.2.	Kleinräumige Lage	11
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1.	Flächen und Maße	12
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	14
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	14
14.1.	Bodenwertermittlung	16
14.2.	Restnutzungsdauer	18
15.	Ertragswertverfahren	18
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)	18
15.2.	Liegenschaftszinssatz	18
15.3.	Barwertfaktor	19
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	19
15.5.	Ertragswertberechnung	20
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	21
16.	Sachwertverfahren nach NHK 2010	21
16.1.	Ermittlung der Ausstattungsstandards	22
16.2.	Gebäudesachwertermittlung	23
16.3.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	23
16.4.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte	23
16.5.	Marktanpassung Sachwertverfahren.....	24
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
18.	Verkehrswert (Marktwert)	25

Fotos

26-27

Hinweis

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

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss v. 1947
4. Grundriss Erdgeschoss u. Ansicht
5. Grundriss Erdgeschoss m. Flachdachanbau v. 1983
6. Grundriss Dachgeschoss v. 1959
7. Schnitte (2 Seiten)
8. Ansicht
9. Berechnung Wohnfläche v. 1958
10. Berechnung umbauter Raum
11. Baubeschreibung
12. Berechnung umbauter Raum und Wohnfläche Anbau v. 1983
13. Grundriss und Schnitt Garage
14. Nutzflächenberechnung Garage
15. Berechnung des umbauten Raumes
16. Bebauungsplan Nr. 16, Stadt Wedel
17. City Basics Wedel

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	4
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	27
Anzahl der Fotos	4

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

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

Das Amtsgericht Pinneberg hat mich gemäß Beschluss vom 22.02.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für den im Grundbuch von Wedel Blatt 8652 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Grundstücks zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem nachträglich rückwärtig errichteten, nicht unterkellerten, 1-geschossigen Anbau. Zudem befindet sich eine Garage auf dem Grundstück.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, so dass die Bewertung nach äußerem Eindruck erfolgt.

4. Ergebnisübersicht

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

Aktenzeichen 70 K 17/23

Schuldner Name ist dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Pinneberg	Grundbuch von	Schulau	Blatt	8652
-------------	-----------	---------------	---------	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Schulau-Spitzerdorf	009	9/94	Gebäude- und Freifläche, Tinsdaler Weg 103	438

Lage Tinsdaler Weg 103, 22880 Wedel

Eingetragener Eigentümer Name ist dem Amtsgericht bekannt

Bewertungsobjekt Grundstück bebaut mit vollunterkellertem, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem, 1-geschossigen, nicht unterkellerten Flachdachanbau sowie Garage

Wohnfläche ca. 124,22 m²

Nutzfläche ca. Keller (nicht vermessen)

Garage

Nutzer Eigennutzung Eigentümer

Fremdeigentum Nicht feststellbar

Gewerbebetrieb Nicht feststellbar

Hausbock/Schwamm Nicht feststellbar

Bewertungsverfahren Sachwert- und Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren

Verkehrswert 410.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle Osterbrooksweg 42+44, 22869 Schenefeld				
Eigentümer	Name ist dem Amtsgericht bekannt				
Auftragsdatum	23.02.2024				
Auftragseingang	27.02.2024				
1. Besuchsankündigung	01.03.2024	für 13.03.2024 abgesagt vom Eigentümer			
2. Besuchsankündigung	09.04.2024	für 16.04.2024 abgesagt vom Eigentümer			
Besichtigungsdatum	16.04.2024	Nur Außenbesichtigung			
Bewertungsstichtag	16.04.2024				
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl				
Besichtigungsumfang	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, daher erfolgt eine Bewertung nach äußerem Eindruck.				

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

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

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

7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

HINWEIS:

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

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

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

9.3. Baulasten

Allgemein

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

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

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

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 29.02.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 15.04.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung

Am 29.02.2024 teilte der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Bodenschutzbehörde schriftlich mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise/ Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandorte³ oder Altablagerung⁴) eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Verdachtsfläche vorliegen.

Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis

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

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

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

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

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten.

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

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

Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Wasserschutzgebiet. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

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

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein												
Kreis	Pinneberg												
Ort und Einwohner	Wedel, rd. 35.000 Einwohner												
Ortsbeschreibung	Wedel ist eine bevorzugte Stadt vor den Toren Hamburgs, westlich an Hamburg angrenzend. Ein umfangreiches Angebot an öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und die Lage an der Elbe und der Nähe zu Hamburg machen die Stadt attraktiv.												
Verkehrsanbindungen	Straßenverbindung über die B 431 Richtung Norden über Uetersen nach Elmshorn und Richtung Osten nach Hamburg. Hamburgs Innenstadt ist in ca. 45 Minuten erreichbar. Nächste Autobahnanschlussstelle in HH-Bahrenfeld zur A 7 mit Nord-Süd-Verbindung (Flensburg/Allgäu) und zur A 23 (Heide/Hamburg) in Pinneberg-Thesdorf. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist mit dem Auto in ca. 40 Min. erreichbar.												
Entfernungen mit KFZ ⁵	<table> <tr><td>Pinneberg</td><td>14 km</td></tr> <tr><td>Uetersen</td><td>15 km</td></tr> <tr><td>Elmshorn</td><td>24 km</td></tr> <tr><td>HH-Innenstadt</td><td>19 km</td></tr> <tr><td>HH-Flughafen</td><td>30 km</td></tr> <tr><td>Kiel</td><td>105 km</td></tr> </table>	Pinneberg	14 km	Uetersen	15 km	Elmshorn	24 km	HH-Innenstadt	19 km	HH-Flughafen	30 km	Kiel	105 km
Pinneberg	14 km												
Uetersen	15 km												
Elmshorn	24 km												
HH-Innenstadt	19 km												
HH-Flughafen	30 km												
Kiel	105 km												
ÖPNV	Wedel ist an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen. S-Bahnhof ca. 2 km entfernt, regelmäßiger Buslinienverkehr Richtung Hamburg, Pinneberg und Uetersen.												

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

Wirtschaft Wedel ist Sitz einiger namhafter mittelständischer und weltweit agierender Unternehmen, u.a. der Pharmaindustrie und für maritime Elektroniksysteme. Durch die Lage am Rande des Hamburger „Speckgürtels“ gibt es viele Berufspendler.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im östlichen Stadtteil Schulau
Schulen	Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Gebrüder-Humboldt-Schule, Johann-Rist-Gymnasium, Regionalschule Wedel, Grundschulen). Fachhochschule Wedel, Private Berufsfachschule PTL Wedel. Ernst-Barlach-Gemeinschaftsschule ist fußläufig schnell erreichbar.
Versorgung	Versorgungseinrichtungen in näherer Umgebung, weitere vielfältige Einkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum (Bahnhofstraße) mit Geschäften ca. 1,5 km entfernt.
Freizeit	Sportvereine unterschiedlicher Richtungen, Golfplätze in der Nähe, Möglichkeiten zum Reiten und für den Wassersport (ca. 50 Wassersportvereine), u.a. befindet sich in Wedel der Hamburger Yachthafen mit 2.800 Liegeplätzen ca. 4 km entfernt.
Naherholung	Naherholungsgebiete sind die Elbe mit Elbwander- und Radwegen sowie Elbstrand mit Strandbad Wedel. Weiter sind der Forst Klövensteen, die Holmer Sandberge und das Falkensteiner Ufer naheliegend. Weltweit einzigartig ist die Schiffsbegrüßungsanlage „Willkomm Höft“ beim Schulauer Fährhaus, die Touristen aus aller Welt anzieht.
Wohnumfeld	Gemengelage aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten unterschiedlicher Bauart und Altersklasse.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück zu einer Stichstraße des Tinsdaler Wegs Das Grundstück ist großflächig mit dem Wohnhaus und der Garage bebaut. Die Zufahrt erfolgt von Süd-Westen, der Garten ist überwiegend nach Süden ausgerichtet.
Erschließung	Die Straße ist ca. 8 m breit asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Befestigungen	Auffahrt in Waschbeton und grauen Betongehwegplatten
Umfriedungen	Rechts und rückwärtig grüner Stabmattenzaun, vorne zur Straße hohe Hecke, feuerverzinktes Tor mit Pforte
Nebengebäude	Betonfertiggarage mit Stahlschwingtor, davor doppelflügeliges Ziortor
Gartenanlage	Überwiegend Rasen – Wildwuchs, wenige Sträucher und Büsche

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist vollunterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Nachträglich erfolgte der Anbau eines nicht unterkellerten, 1-geschossigen Flachdachanbaus.	
	Zudem befindet sich eine Fertiggarage auf dem Grundstück.	
Baujahr/Baugenehmigungen	18.08.1947	BG Neubau Wohnhaus
	27.02.1959	BG Aufbau eines Satteldaches mit Wohnungseinbau
	27.07.1973	BG Aufstellung einer Fertiggarage
	26.05.1983	BG Anbau an das vorhandene Einfamilienhaus

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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

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

Wohnflächen

Eine vollständige Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Eine Wohnflächenberechnung für das Erdgeschoss lag nicht in der behördlichen Bauakte, weshalb diese überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erdgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	<u>Wohnhaus</u>	
	Kellergeschoss	8,70 x 6,60
		+2,54 x 6,00 = 72,66 m ²
	Erdgeschoss	8,70 x 6,60
		+2,54 x 6,00 = 72,66 m ²
	Dachgeschoss	8,70 x 6,60
		+2,54 x 6,00 = <u>72,66 m²</u>
	BGF gesamt	<u>217,98 m²</u>
	Anbau Erdgeschoss	7,50 x 5,60 = <u>42,00 m²</u>
	Garage	2,96 x 7,00 = <u>20,72 m²</u>
Wohnfläche	Wohnhaus mit Anbau	<u>124,22 m²</u>
Nutzfläche	Garage	<u>18,77 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Hinweis	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Von außen macht das Haus einen durchschnittlich instandgehaltenen Eindruck.
Kelleraußenwände	Massiv
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 50 cm geputzt, bräunlicher Anstrich
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Fassade	Putzfassade, weiß gestrichen
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, rote Tonpfannen – offensichtlich Originaleindeckung. Dachüberstände unterseitig holzverschalt, hell gestrichen, Zinkrinnen und -abläufe Rückwärtig Traufgiebel zum Garten, daran anschließend 1-geschossiger Flachdachanbau
Fenster	Hartholzfenster mit Isolierverglasung, rückwärtig giebelseitig ein Fenster vergittert
Kelleraußentreppe	Betonsteinstufen, oben mit Metallgeländer auf kleiner Mauerkante

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben gemacht werden zu eventuell vorhandenen Schäden, Mängeln und Instandhaltungsanstauungen. Es wird von einem durchschnittlich instandgehaltenen Zustand ausgegangen ohne Mängel und Schäden. Auch beim Innenausbau wird von einem überwiegend bauseitigen Zustand ausgegangen, weil es nicht bekannt ist, ob Modernisierungen stattgefunden haben.
Hausbock /Schwamm	Keine Angaben, wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Die Wohnlage kann ortsbezogen als mittel klassifiziert werden.
Objektrisiken	Auf Grund nicht durchgeführter Innenbesichtigung besteht das Risiko, dass Mängel, Schäden oder Instandhaltungsanstauungen vorhanden sind.
Drittverwendung /Marktchancen	Grundsätzlich besteht Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Wedel, jedoch hat diese in jüngerer Vergangenheit nachgegeben, was insgesamt zu Preisrückgängen führte. Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
---------------------	---

⁶ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Bodenwert

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

Verfahrenswahl

Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.

14.1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Wedel
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg
Bodenrichtwertzonennamen	Zone 1
Bodenrichtwertnummer	05600266
Bodenrichtwert	650 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen⁷

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für individuellen Wohnungsbau:

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

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			650,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	16.04.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH		
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,100	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			715,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	438	313.170,00 €	
Bodenwert rd.			313.000,00 €	

⁷ Textquelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg (Stand 31.12.2020)

14.2. Restnutzungsdauer

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

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

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

Das Bewertungsobjekt wurde 1947 erbaut, 1959 erfolgte die Aufstockung des Dachgeschosses mit entsprechendem Ausbau und 1983 der Anbau des rückwärtigen Flachdachanbaus. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt und angehalten zu: 25 Jahre

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB 1) auch keine marktüblichen Mieten ausgewertet und veröffentlicht.

Das Portal on-geo hat 2.000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht. Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die Spanne wird angegeben zu 8,26 bis 10,95 €/m² und den angemessenen Mittelwert zu 9,51€/m².

Die erzielbare Miete basiert auf den o.g. mietwertrelevanten Kriterien. Die Ausstattung ist nicht bekannt, so dass die Berechnung aufgrund des äußeren Eindrucks mit einem Mietzins erfolgt von 10,00 €/m². Diese Miete beinhaltet die Garage.

15.2. Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Art des Objekts	LiZi in % durchschn.	Standardabweichung	Anzahl der Kauffälle
EFH, DHH, REH, RMH	2,9	+/- 1,1	29

Der mittlere Liegenschaftszins wird als marktgerecht angesehen und für die weiteren Berechnungen angehalten.

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	2,90
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	17,61

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

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

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁸.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	124	10,00	1.240,00	
inkl. Garage				
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				14.880,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	12,95 € /m²		1.605,80 €	
Verwaltungskosten	330,00 € Stück		330,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		297,60 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			15,01%	2.233,40 €
vorläufiger Jahresreinertrag				12.646,60 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				12.646,60 €
Liegenschaftzinssatz		2,9 %		
Bodenwert(anteil)			313.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				9.077,00 €
Gebäudeertragsanteil				3.569,60 €
x Barwertfaktor			17,61	62.860,66 €
+ Bodenwert				313.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				375.860,66 €

⁸ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

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

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

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

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

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

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁹. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.01 – Einfamilienhaus
- freistehend
- unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Wägungsanteil 75%

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

- 1.23 – Einfamilienhaus (Anbau)
 - freistehend
 - Erdgeschoss
 - nicht unterkellert
 - Flachdach
 - Wägungsanteil 25%
-
- 14.1 – Fertiggarage
 - Standardstufe 3 (von 3-5)
 - Inkl. USt. und 12% Baunebenkosten
 - Kostenkennwert 245 €/m²

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.01	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	BGF	
Außenwände		0,50	0,50			23	179
Dach		0,50	0,50			15	117
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11	86
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	86
Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11	86
Fußböden		0,50	0,50			5	39
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9	70
Heizung		0,50	0,50			9	70
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	47
Kostenkennwert in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	100	780
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							780
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						75	585

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.23	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	BGF	
Außenwände		0,50	0,50			23	254
Dach		0,50	0,50			15	165
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11	121
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	121
Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			11	121
Fußböden		0,50	0,50			5	55
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9	99
Heizung		0,50	0,50			9	99
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6	66
Kostenkennwert in €/m ²	920	1.025	1.180	1.420	1.775	100	1.101
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden						0	0
bereinigter Kostenkennwert							1.101
ber. Kostenkennw. an dieser Gebäudeart						25	275
Summe der Kostenkennwerte der Gebäudearten							860

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	25	10
Alterswertminderung linear in Prozent	%	69	83
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	860	245
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2024	Faktor	1,813	1,813
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.559	444
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	218	21
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	339.862	9.324
Alterswertminderung linear in Euro	€	-234.505	-7.739
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	105.357	1.585
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	105.357	1.585
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	106.942	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

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

5.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	313.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	106.942,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	424.942,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

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

Einfamilienhäuser

Bodenwertniveau ca.	800 €/m ²
Sachwertspanne	400.000-450.000 €
Sachwertfaktorspanne ca.	1,13-1,09
Interpolierter Sachwertfaktor	1,11

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

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

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass seit etwa Mitte 2022 die Preise um 15-20% nachgegeben haben. Für diese Umstände muss ein Abzug vom Sachwertfaktor vorgenommen werden, den ich derzeit schätze zu: 0,15 Punkte

Gewählter Sachwertfaktor $1,11 - 0,15 = 0,96$

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
424.942,00 €	x	0,96	=	407.944,32 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete

- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

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

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

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es können daher an dieser Stelle keine Angaben zu eventuell notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandhaltungskosten gemacht werden.

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Schulau Blatt 8652, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

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

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

410.000,00 €

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro)

Torsten Kühl

Uetersen, 22.04.2024 tk/mb





1. Ansicht mit Zufahrt Garage



2. Straßenansicht Süd-West



3. Ansicht Süd-Ost

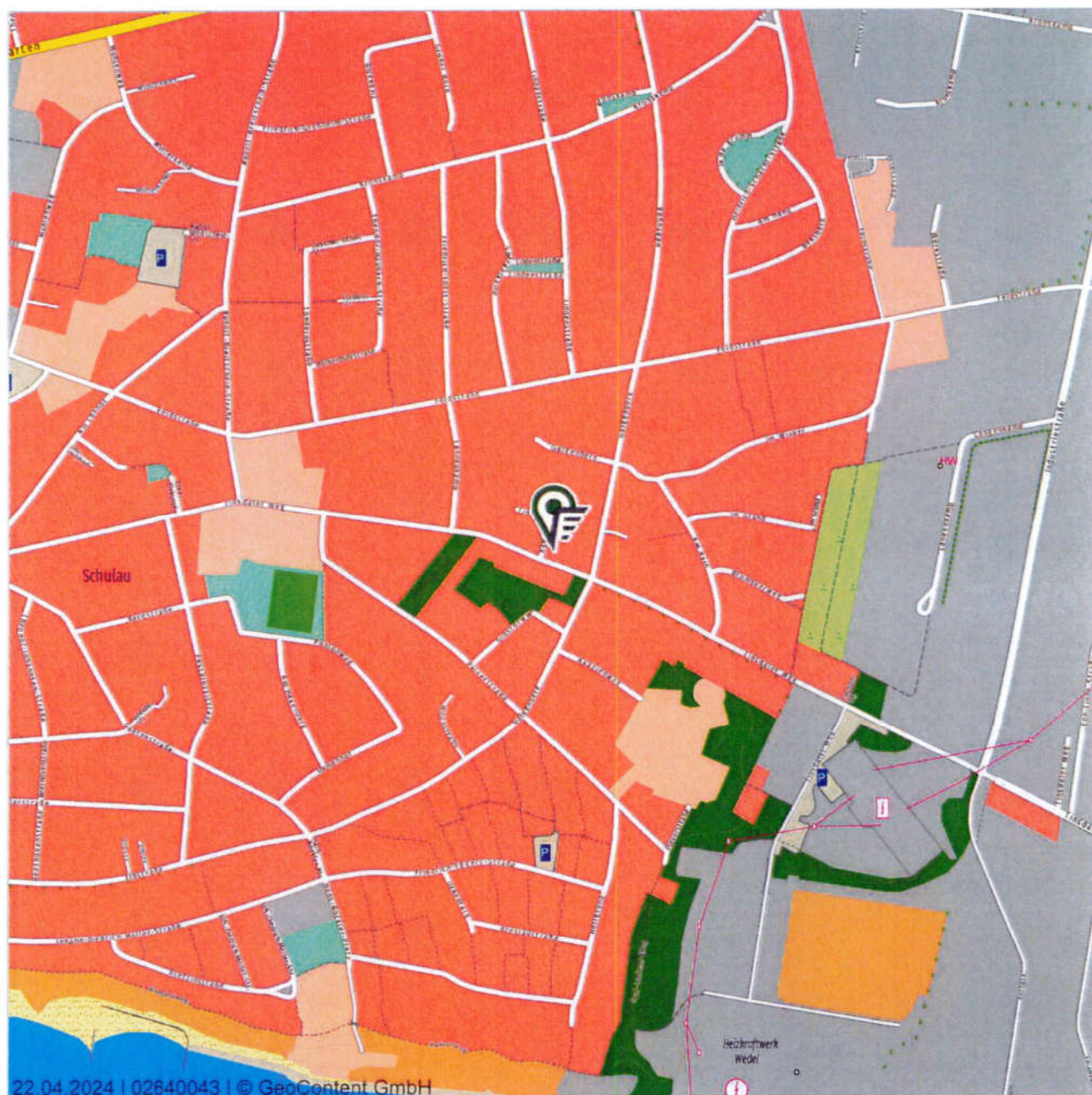


4.

Garage und Flachdachanbau

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

22880 Wedel, Tinsdaler Weg 103



22.04.2024 | 02640043 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 07.07.2023

Flurstück: 9/94

Flur: 9

Gemarkung: Schulau-Spitzerdorf

Gemeinde: Wedel

Kreis: Pinneberg

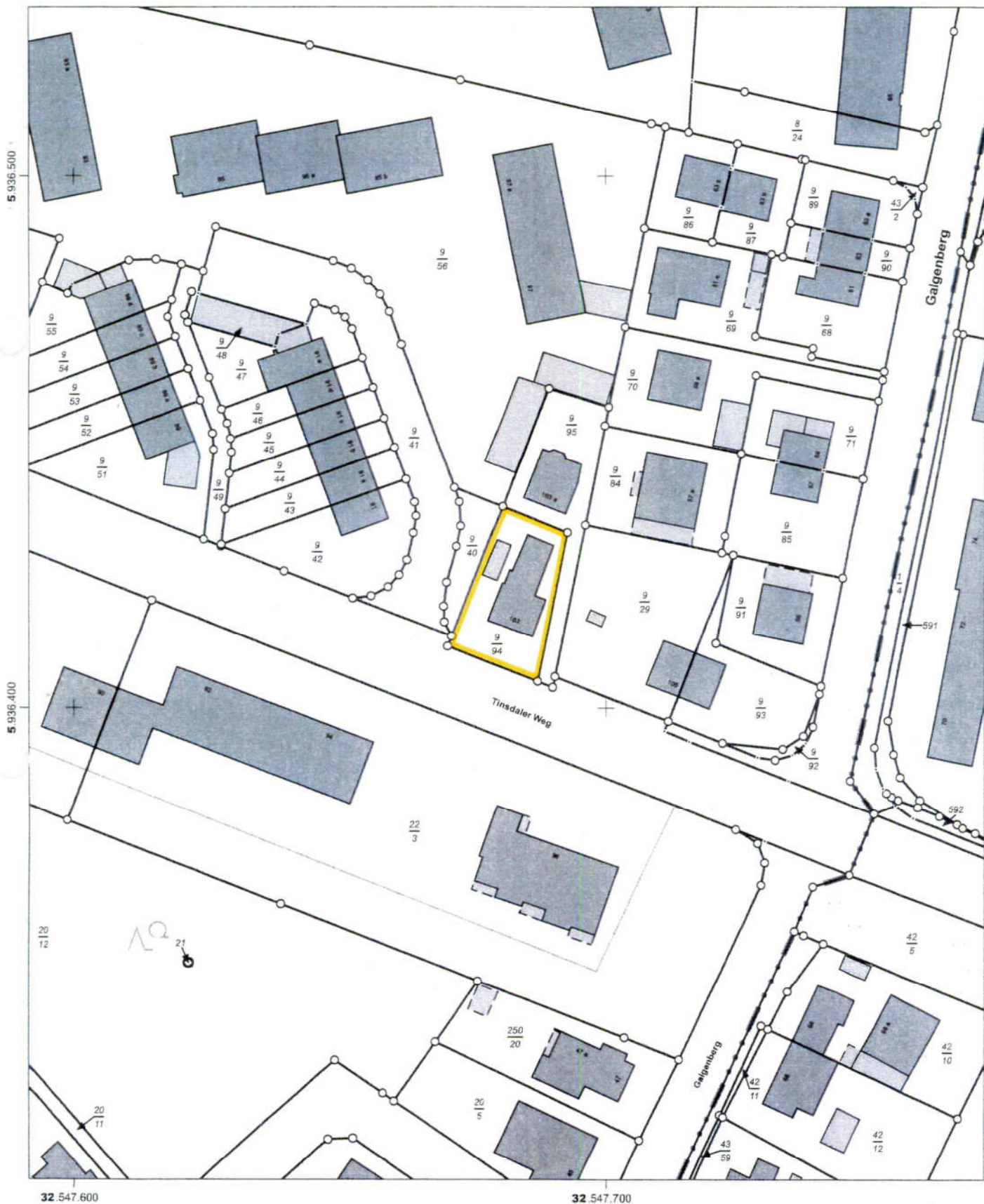
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

E-Mail: Poststelle-



32 547 600

32 547 700

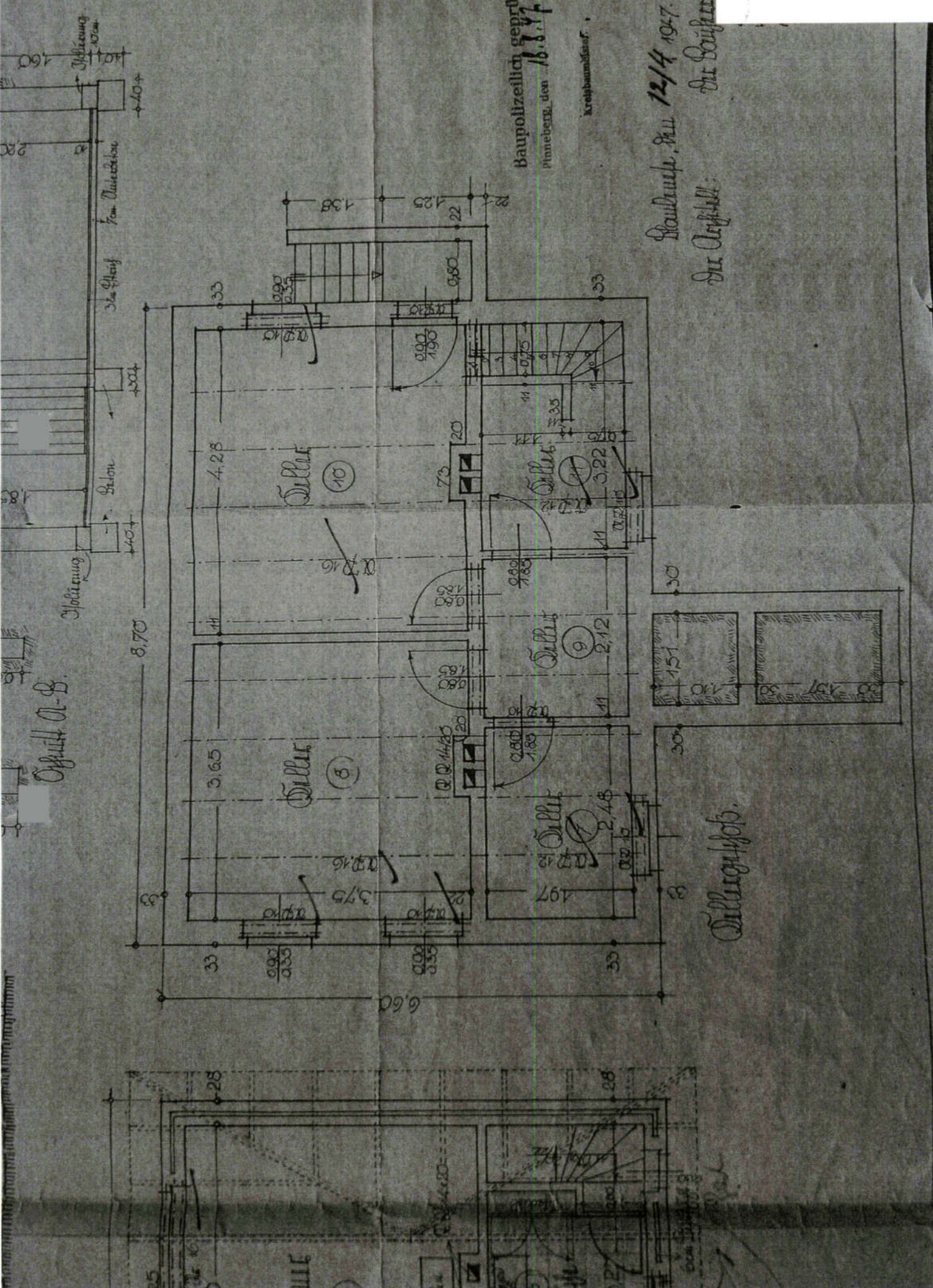
Maßstab: 1:1000



Meter

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





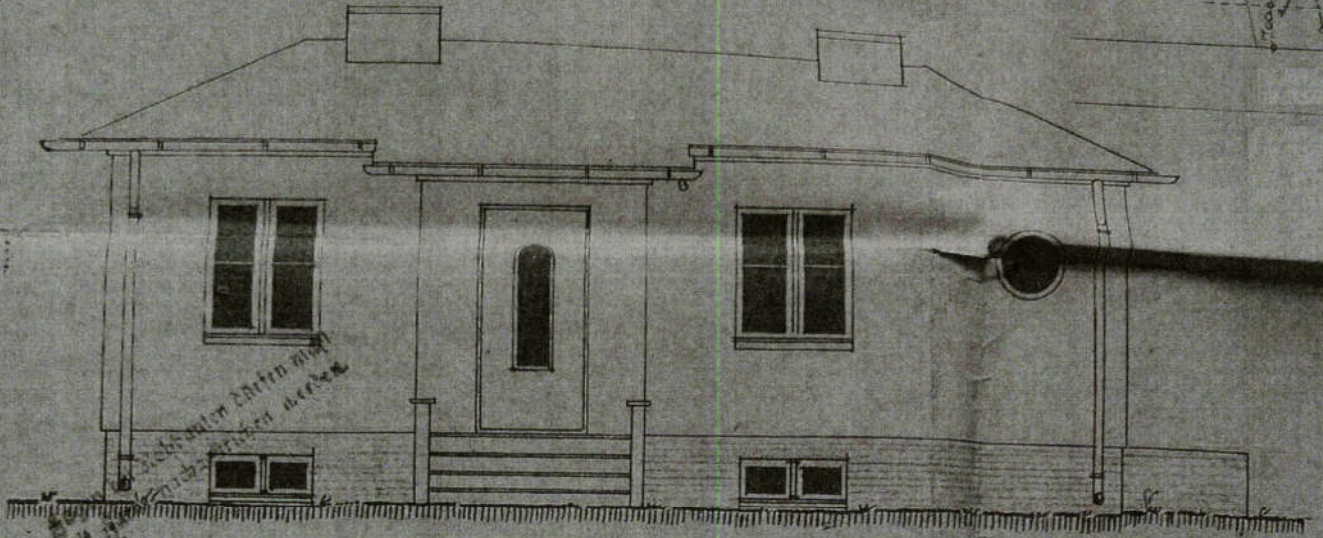
Baupolizeilich geprüft
Pinneberg, den 18.12.47

Kreisbaumeister

Handwritten, Dec 12/14 1947
Dr. Ing. H. J. ...

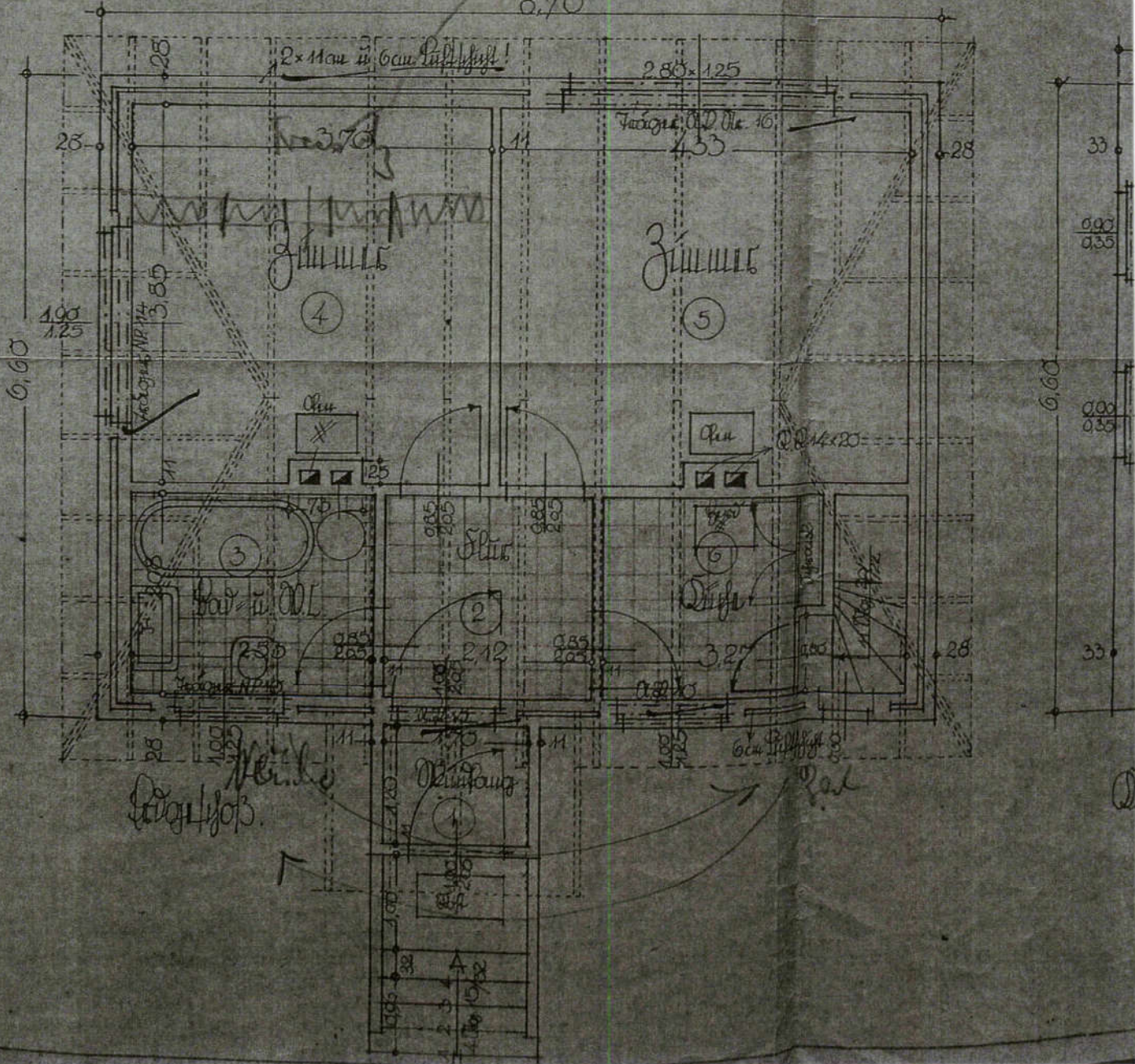
Öffnungsfeld

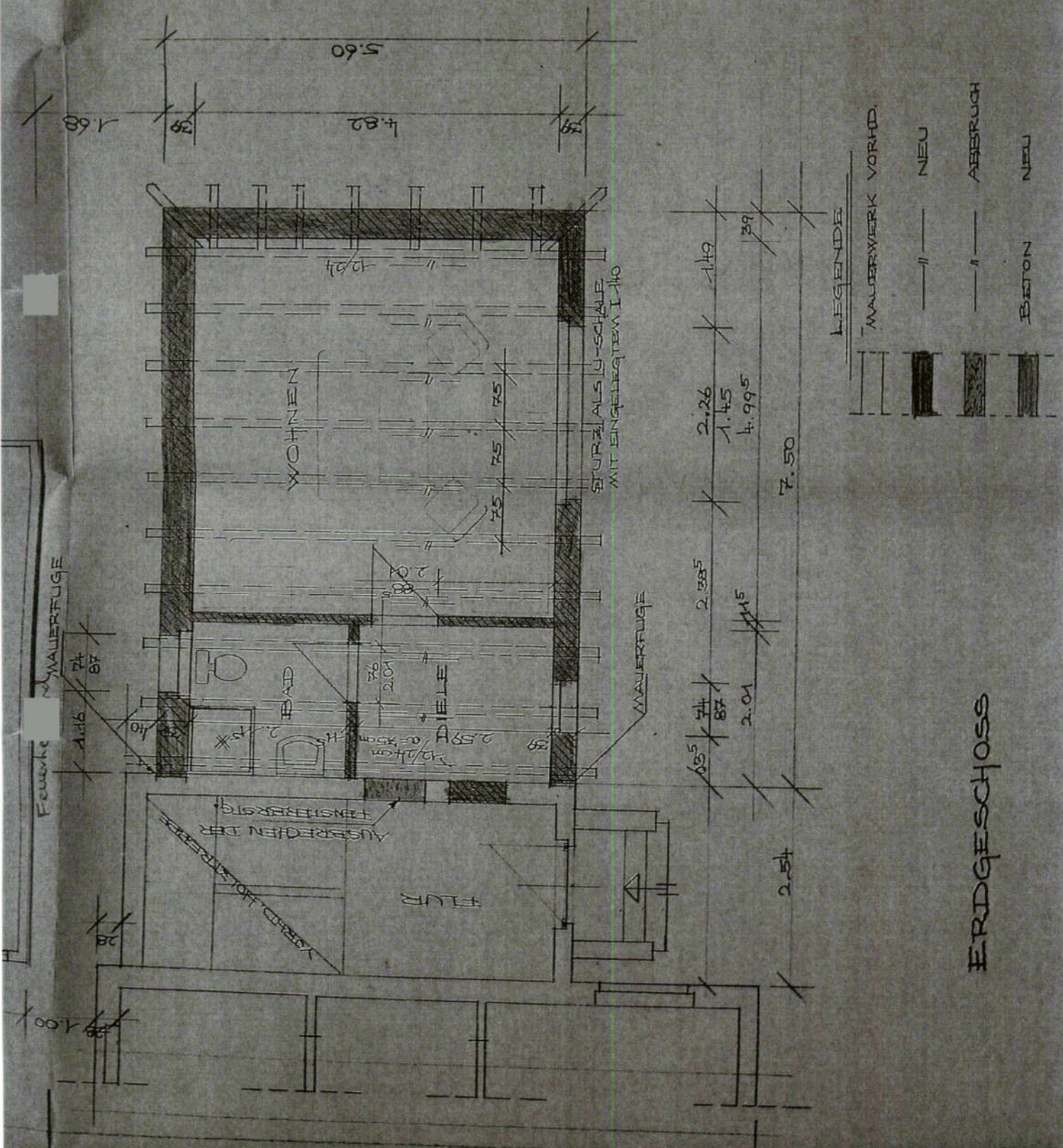
Maßstab 1:50

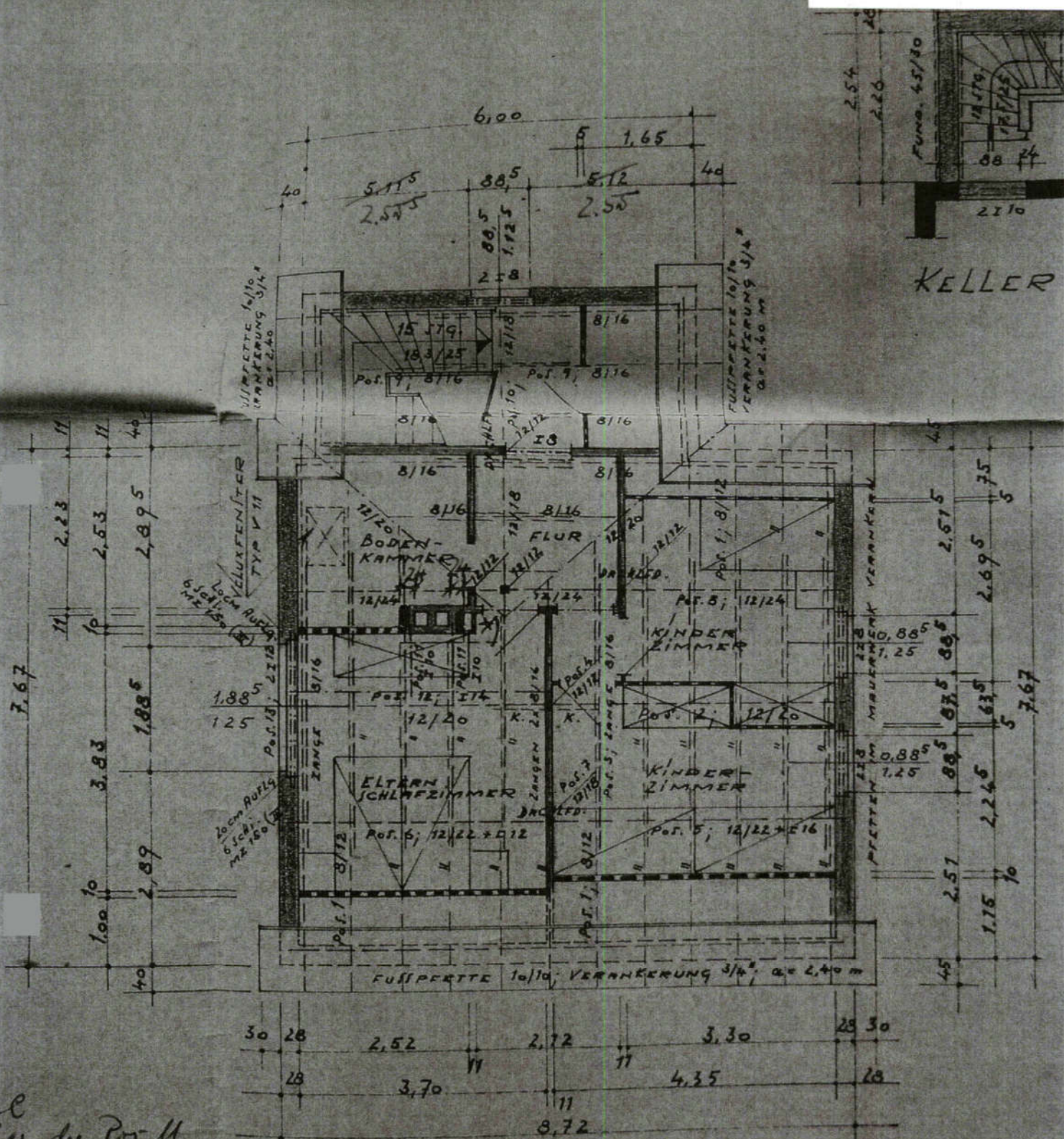


Ordnungsaufst.

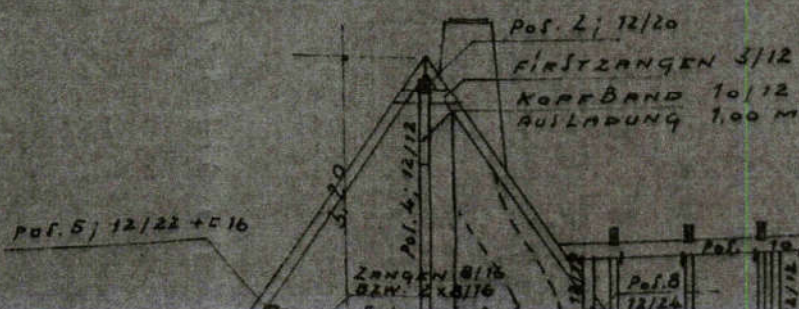
8,70







DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

*) Die Holzerkennungen sind zu lesen
 1. steinert auszuführen. Die Träger des Pos. 11
 sind aus 12 cm mas. C. an den zu machen,
 (Trägerabstand 0,84 m), so daß sie auf den
 äußeren Wänden aufliegen.

Pos. 10
 Füllpfeffe 12/13
 Füllpfeffen 3/12
 Schlagholz-Füllpfeffen
 Zangen 2x 6/10

Pos. 9; Sparren 8/16

Füllpfeffe 10/10
 Verankerung 3/4
 2x 2,40 m

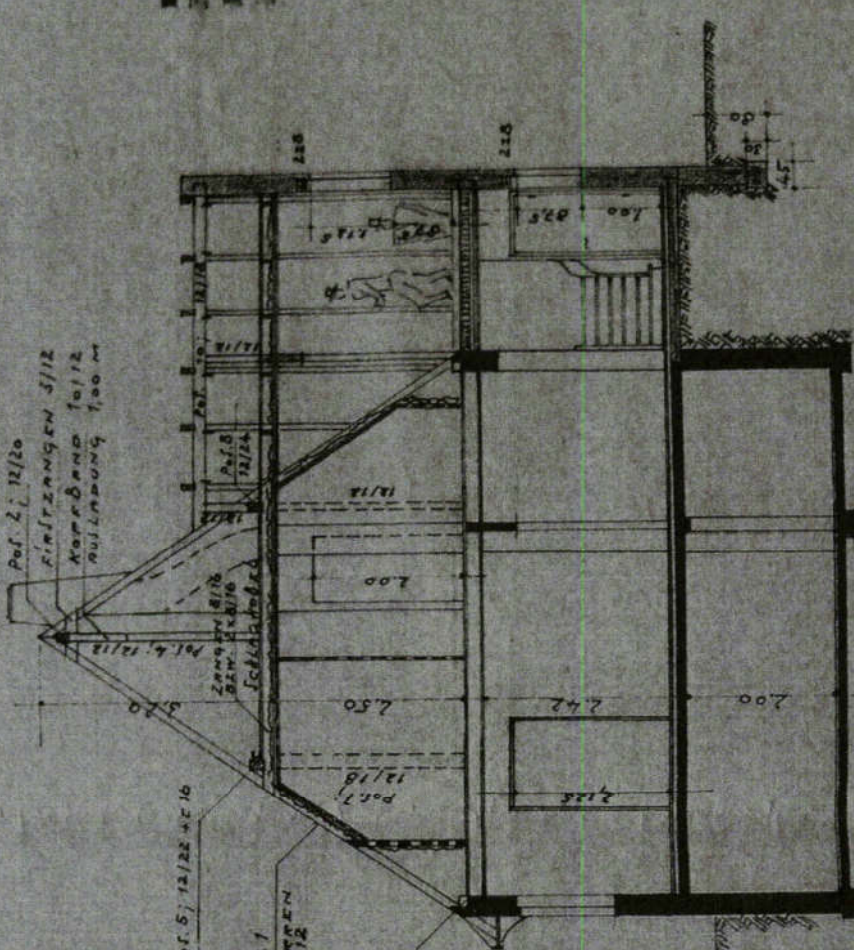
Pos. 1
 Sparren 8/12

Pos. 5; 12/22 + 10

Pos. 2; 12/20
 Füllpfeffen 3/12
 Schlagholz-Füllpfeffen
 Zangen 2x 6/10

Pos. 1
 Pos. 2
 Pos. 3
 Pos. 4

DACHGESCHOSS



SNITT A-A

Anlage 7:
 Schnitt (2 Seiten)

KELLERINNEN
 KELLERAUßEN
 ZWISCHENRAUM
 ERDGESCHOSS
 TRÄGER: WAN

SNITT B-B

ZSTMB 1:100

Hierzu sind
und Auflo

BA

SAU

1

DACHAUFBAU
VEDAFLEX-DACHHAUT
VEDATECT-SCHWEISSEBAHN
2,4 cm SCHÜLLUNG AUF GEFÄLLEBOHLE
10 cm ROLLISOL
DACHBALKEN 12/24 cm, a = 75 cm
SPARSCHÜLLUNG
2,5 cm HERAKLITH
1,5 + PUTZ

GLASALLENDE
TÜRRE NACHANGABE

SPARRVERANKERUNG
IM RINGBALKEN $\phi 80/8$, ANKER $\# 10/4$, l = 20 cm
a = 60 cm. AM BALKEN $\# 50/5$ MIT FLÄCHENSTAHL
IM RB. VERSCHWEIST. SCHWELLSCHRAUBE M8

UMFID. RINGBALKEN
U-SCHALE 24/24 cm OBEN U. UNTEN 2 $\phi 12$, BÜGEL $\phi 6$, t = 50 cm
MIT DEM MAUERWERK DURCH
 $\# 50/5$, l = 120 cm VERANKERN
a = 1,00 m

MAUERWERK

17,5 cm KSL 12/14
0,0 " DÄMMPLATTE KD2
4,0 " LUTSCHICHT
11,5 " KSL 12/14 + PUTZ
59,0 cm

SPERRSCHICHT

FUNDAMENT 45/100 cm
UNTEN U. OBEN 2 $\phi 12$

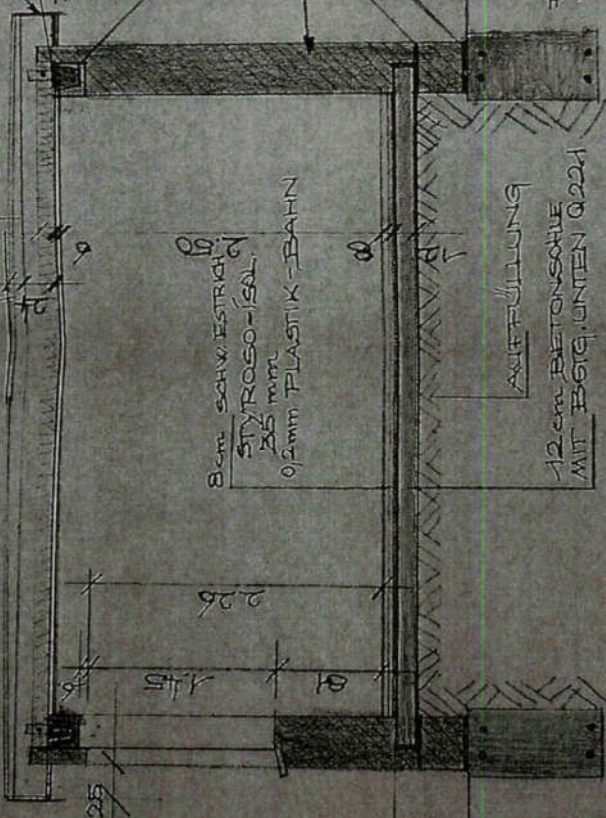
AUFFÜLLUNG

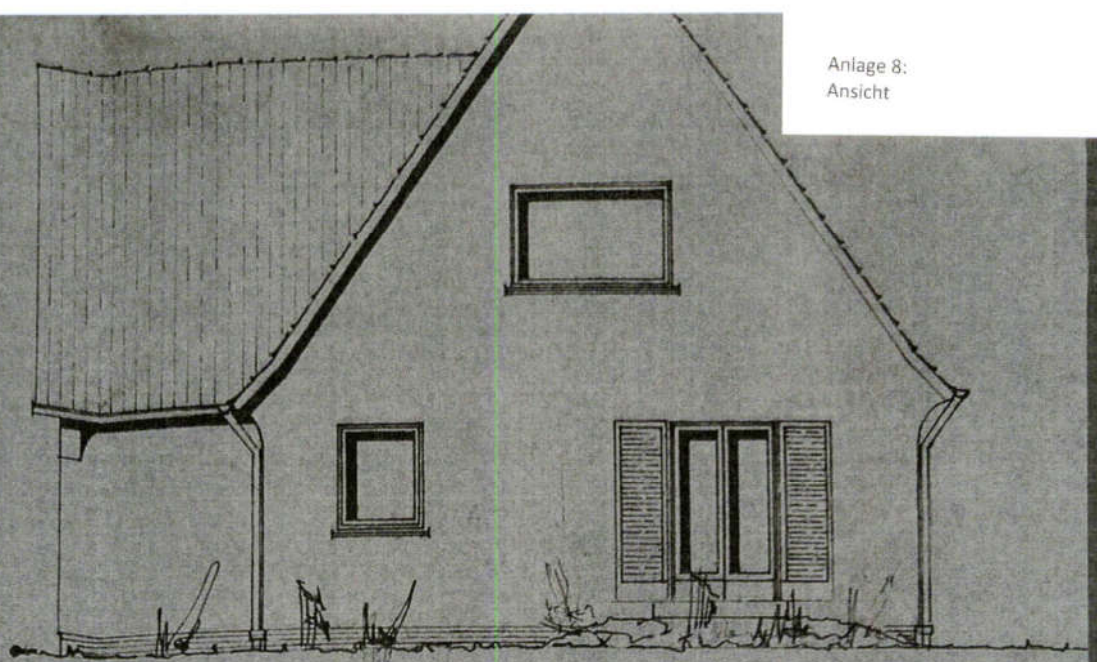
12 cm BETONSCHALE
MIT BGTG. UNTEN 2 $\phi 12$

8 cm SCHW. ESTRICH
STYROSO-ISO.
25 mm
0,2 mm PLASTIK-BAHN

SCHNITT

BAUHERR





GIEBELANSICHT ^{3.} Ausfertigung

In statischer Hinsicht geprüft *HL*

Prüfnummer H 58151 des Prüfverzeichnisses

Halstenbek, am 9. Jan. 1959

Prüfingenieur für Baustatik

gem. Verordnung d. RAM v. 22. 8. 42

Fachrichtung Stahlbau, Stein-, Beton-,
Stahlbeton-, Holzbau

17. Dipl.-Ing.

HALSTENBEK

— Tel. Pinneberg 46 23

Bauaufsichtlich geprüft.

Genehmigt durch Baufreigabe-Nr. 12/587/59

Pinneberg, den 27. 2. 59

STRASSENANSICHT

WEDEL, DEN 20. 3. 58
DER ARCHITEKT

3. Ausfertigung

Bauvorhaben: Neubau eines Dachgeschosses und
Anbau eines Treppenhauses in
Wedel/Holst., Tinsdalerweg 103

Bauherrin:

Berechnung der neu erstellten Wohnfläche

Erdgeschoss

Diele: $2,26 \cdot 2,90 \cdot 0,97 = 6,34 \text{ qm}$

Dachgeschoss

Eltern-Schlafzimmer:

$3,70 \cdot 3,30 = 12,21$
 $+ 0,30 \cdot 1,00 = 0,30$
 $+ 1/2 \cdot 0,53 \cdot 3,70 = 0,98$
 $\underline{13,49} \cdot 0,97 = 13,09 \text{ "}$

Kinderzimmer:

$4,35 \cdot 1,95 = 8,48$
 $+ 2,70 \cdot 0,685 = 1,85$
 $+ 1/2 \cdot 0,295 \cdot 4,35 = 0,65$
 $\underline{10,98} \cdot 0,97 = 10,65 \text{ "}$

Kinderzimmer:

$3,30 \cdot 1,90 = 6,27$
 $+ 1,60 \cdot 0,635 = 1,02$
 $+ 1/2 \cdot 0,795 \cdot 3,30 = 1,32$
 $\underline{8,61} \cdot 0,97 = 8,35 \text{ "}$

Flur:

$1,50 \cdot 2,30 = 3,45$
 $+ 1/2 \cdot 0,70 \cdot 2,70 = 0,95$
 $+ 2,26 \cdot 1,40 = 3,16$
 $\underline{7,56} \cdot 0,97 = 7,33 \text{ "}$

Wohnfläche insgesamt: = 45,76 qm

.....
Der Architekt

13. Ausfertigung

Bauvorhaben: Neubau eines Dachgeschosses und
 ===== Anbau eines Treppenhauses in
 Wedel/Holst., Tinsdalerweg 103

Bauherrin:
 =====

Berechnung des umbauten Raumes
 =====

stetlich bebaute Fläche: $6,00 \cdot 2,54 = 15,24 \text{ qm}$

unter Raum:
Treppenhaus

$4 \cdot 2,63 \cdot 2,25$	= 15,03 cbm
$4 \cdot 6,00 \cdot 2,75$	= 41,91 "
$1/2 \cdot 6,00 \cdot 3,85 \cdot 3,75$	= 14,44 "
$\frac{4,30 + 3,00}{2} \cdot 1,90 \cdot 3,40$	= 15,72 "
$\frac{3,00 + 1,90}{2} \cdot 0,80 \cdot 4,00$	= 5,23 "

Dachgeschoss über dem Wohnhaus

$1/2 \cdot 7,67 \cdot 5,70 \cdot 8,72$	= + 63,54 cbm
$\frac{7,67 + 4,10}{2} \cdot 2,70 \cdot 8,72$	= + 92,37 "
$1,00 \cdot 1,50 \cdot 4,09$	= - 2,05 "
$1/2 \cdot 1,15 \cdot 1,80 \cdot 4,63$	= - 3,19 "
$1/2 \cdot 0,70 \cdot 1,00 \cdot 3,55$	= - 0,83 "
	<u>149,84 cbm</u>
	<u>149,84 "</u>

Umbauter Raum

insgesamt: 242,17 cbm

.....
 Der Architekt

3. Ausfertigung

Bauvorhaben: Neubau eines Dachgeschosses und
Anbau eines Treppenhauses in
Wedel/Holst., Tinsdalerweg 103

Bauherrin:
=====

B a u b e s c h r e i b u n g
=====

Es wird beabsichtigt das vorhandene Walmdach zu entfernen, da die Pfannendeckung regendurchlässig geworden und das Holz des Dachstuhles stark vom Wurm zersetzt ist. Es soll hierfür ein Spitzdach aufgesetzt werden, um den Dachraum besonders nutzen zu können. Gleichzeitig wird ein neues Treppenhaus eingebaut. Das Treppenhaus wird in seiner äusseren Gestaltung dem vorhandenen Baukörper angepasst.

Dachkonstruktion:	Normales Pfettendach mit Holz Güteklasse II
Dachdeckung:	Rote holländische S-Pfannen
Mauerwerk:	Mz. 150, Mgr. II und III
Treppenhausfundamente:	B 80, 45/30 bzw. 30/30 cm
Horizontale Isolierung:	Zweimal mit 500er Bitumenpappe (10 cm Stossdeckung)
Senkrechte Isolierung:	Zweimal Goudronanstrich
Geschossdecke:	Vorh. Halzbalkendecke mit 8 cm Leimentierung
Fenster:	Einfachfenster mit Futter und Bekleidung
Innentüren:	Glatte Sperrholztüren
Aussenputz:	Zweilagiger heller Edelglattputz
Innenputz:	Aus dem Groben und Feinen mit Filzbrett abgerieben
Farbanstriche:	Fenster und Türen aussen Grundierung zweimal Oelfarbe innen: Grundierung zweimal Oelfarbe, einmal Lackfarbe

Die Zimmer erhalten einen hellen Leimfarbenanstrich.

Elektrische Installation: je Zimmer und Raum mindestens 1 Brennstelle und 1 Steckdose.

Die Bauherrin

Genehmigt durch Bau-

freigabe-Nr. 14/587/59

Der Architekt

12.5.58

124

Baubaufsichtlich geprüft
Genehmigt durch Bauschein-Nr. 464183

Anlage zum Bescheid

10.5.1983



STADT WEDEL (HOLSTEIN)
Der Bürgermeister
als unsere Bauaufsichtsbehörde

WEDEL/HOLSTEIN, DEN
TINSDALER WEG 18
TELEFON 3749

Bauvorhaben: Anbau an vorhandenes Wohnhaus,
Tinsdaler Weg 103, 2000 Wedel (Holst.)

Bauherr:
Tinsdaler Weg 103, 2000 Wedel (Holst.)

Umbauter Raum

7,50 x 5,60 x ~3,60

= 151,20 m³ ✓

=====

Neue Wohnfläche

Bad: 2,01 x 2,115 x 0,97

= 4,12 m² ✓

Diele: 2,01 x 2,59 x 0,97

= 5,05 " ✓

Wohnraum: 4,995 x 4,82 x 0,97

= 23,35 " ✓

32,52 m² ✓

=====

Baubeschreibung

Es ist geplant an das vorhandene Einfamilienhaus einen nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau in massiver Bauweise mit tragenden und aussteifenden Aussen- und Innenwänden zu errichten.

Der Anbau erhält einen Wohnraum und wird später ein Duschbad erhalten.

Der Anbau ist später als Altenbereich gedacht.

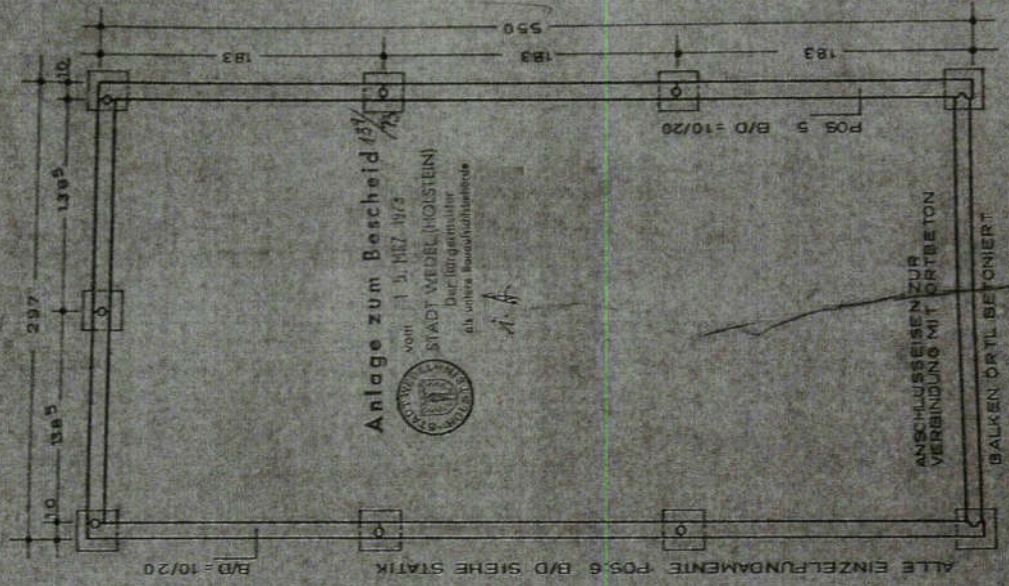
Das Dach wird als Flachdach in Holzkonstruktion mit weicher Bedachung und der erforderlichen Isolierung ausgebildet.

Die Aussenhaut in Angleichung an das Wohnhaus mit Putz und hellem Farbanstrich.

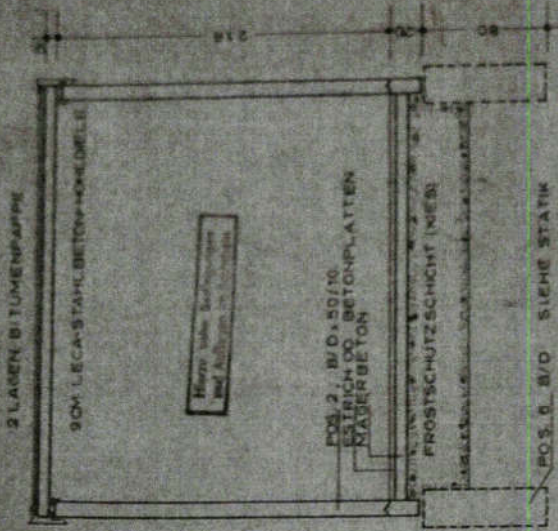
Diele und späteres Duschbad mit keramischen Bodenbelag. Wohnraum mit schw. Estrich und Teppichbelag.

Holzfenster mit Isolierverglasung.

Alles weitere ist aus der Zeichnung ersichtlich.



FUNDAMENTAL PLAN



SCNITT

BAUSTOFFE
PROFILSTAHL ST 37
LECA-BETONPLATTEN Ø 80
FUNDAMENTE B 160 ^{SW}
LECA-STÄHLBETON-HOHLBLECHEN 8 120

HERSTELLER	LEICHTBETON U. MON PINNEBERG - KUM	GEZ. 17.4.00	GEÄ
BAUWERK	FREISTEHENDE GA AUS FERTIGTEILE		
BAUTEILE	GRUNDRISSSCHNITT		
MASSTAB			1:25

Bau: Bauaufnahme: Neubau - Umbau - Änderung
Beauftragter:

Bauvorhaben: Garagenbau

Bevor: 2 Wedel, Tinedaler Weg 103

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsgrundlage Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume m ² (Küche bzw. 1/2)	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Balkonräume m ²	Gesamt Wohn- Nutzfl. m ²
	2,76 x 6,80 m					18,77

Leichtinglon-Garagen

Ammerfeld, den 16. Febr. 19 73

W 11 4/4 (WKA Kiel) 2.73.10.000

in Vertreten durch Schwarz-Druck, Halstedt über Kiel, Gutenbergstraße

Betr.: Baumaßnahme: Neubau – Umbau – Anbau

Bauherr:

Bauvorhaben: Garagenbau

Bauort: 2 Wedel, Tinsdaler Weg 103

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50

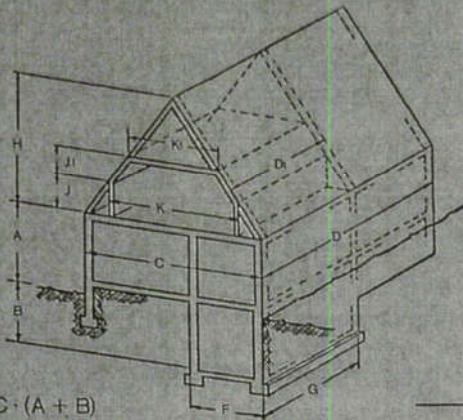
mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen
($\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{5}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen
($\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{5}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Bebaute Fläche:

qm



Vollgeschoße + Kellergeschoß

$$D \cdot C \cdot (A + B)$$

Bei Teilunterkellerung:
Vollgeschoße + Sockel

$$D \cdot C \cdot A$$

$$2,96 \times 7,00 \times 2,37$$

$$= \text{---} \text{ m}^3 \quad 49,11 \text{ m}^3$$

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß – Sockel

$$G \cdot F \cdot B$$

$$= \pm \text{---} \text{ m}^3 \quad \pm \text{---} \text{ m}^3$$

Dachgeschoß
ausgebauter Teil

$$D_1 \left(K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$$

$$= \pm \text{---} \text{ m}^3 \quad \pm \text{---} \text{ m}^3$$

Dachgeschoß
nicht ausgebauter Teil

$$\frac{1}{3} \cdot \left(D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x \right)$$

$$= \pm \text{---} \text{ m}^3 \quad \pm \text{---} \text{ m}^3$$

umbauter Raum im einzelnen =

$$\text{---} \text{ m}^3 \quad 49,11 \text{ m}^3$$

$$\text{---} \text{ m}^3 \quad 49,11 \text{ m}^3$$

Für --- Stück gleichartige ¹⁾ Hauseinheiten zusammen =

$$49,11 \text{ m}^3$$

umbauter Raum zusammen =

$$49,11 \text{ m}^3$$

davon gewerblicher Teil ²⁾

Leichtbeton-Garagen

Kummerfeld, den 16. Febr. 1973

¹⁾ Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
²⁾ Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.
Zu beziehen durch Schwarz-Druck, Raisdorf über Kiel, Gutenbergstr.



CityBasics

22880 Wedel, Tinsdaler Weg 103



Basics - Landkreis (Gemeinde)

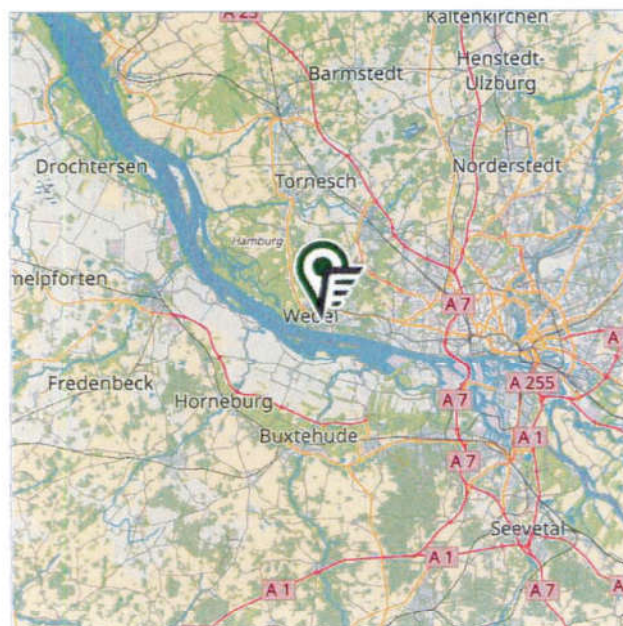
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	318.326 (34.151)
Fläche	664,00 km ²
Bevölkerungsdichte	479 EW/km ²
PLZ-Bereich	22880
Gemeindeschlüssel	01056050

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

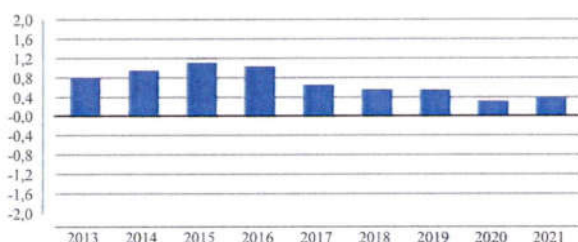
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

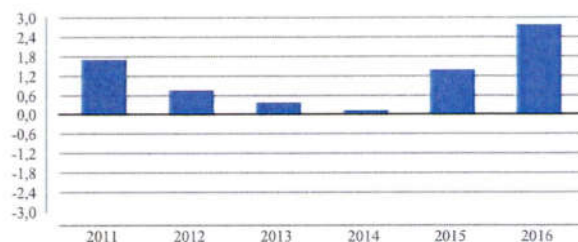
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



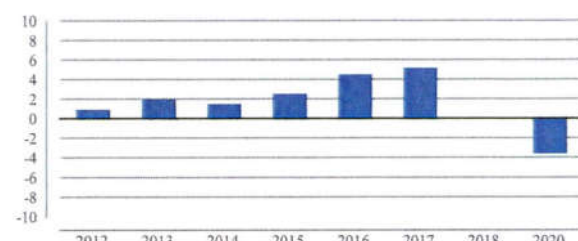
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024