



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](mailto:info@torsten-kuehl.de)

Website [www.torsten-kuehl.de](http://www.torsten-kuehl.de)

USt.-IdNr. DE225200394

## WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelcarport

Kahden 13a, 22393 Hamburg



Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 27/25
Ortstermin	04.11.2025
Bewertungstichtag	04.11.2025
Erstellungstag	19.11.2025
Verkehrswert	1.175.000,00 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.....	9
9.6. Altlasten/Altstandort .....	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10. Lagemerkmale .....	10
10.1. Großräumige Lage .....	10
10.2. Kleinräumige Lage .....	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen) .....	13
12.1. Flächen und Maße.....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung .....	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren .....	17
14.1. Bodenwertermittlung.....	18
15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	19
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010 .....	21
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards .....	21
16.2. Gebäudesachwertermittlung .....	22
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen .....	22
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	22
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren .....	23
17. Vergleichswertverfahren .....	23
17.1. Markt Betrachtung über Vergleichsverkäufe .....	24
18. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
18.1. Verfahrensergebnisse .....	27
19. Verkehrswert (Marktwert) .....	27

Fotos

28-35

### Hinweis

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

## 1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:500)
3. Lageplan
4. Einfamilienhaus, Grundriss Kellergeschoss
5. Grundriss Erdgeschoss
6. Grundriss Obergeschoss
7. Ansichten (2 Seiten)
8. Schnitte (2 Seiten)
9. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (4 Seiten)
10. Berechnung des umbauten Raumes (2 Seiten)
11. Berechnung der GRZ und GFZ
12. Baubeschreibung (4 Seiten)
13. Carport, Grundriss
14. Ansichten
15. Auszug aus BORIS.HH Bodenrichtwertkarte (2 Seiten)
16. Auskunft vom Gutachterausschuss der Stadt Hamburg über den Sachwertfaktor durch IDA.HH
17. City Basics Hamburg

## 2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	3
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	35
Anzahl der Fotos	22

## 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 Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 22.07.2025 beauftragt, zur Vorbereitung der Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Sasel Band 278 Blatt 8308 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundeigentum zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem vollunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches 2006 in Massivbauweise von Gebr. MOLLWITZ Massivbau GmbH hergestellt wurde. Es verfügt über eine Grundstücksgröße von 1.067 m<sup>2</sup> und über eine Wohnfläche von 166,52 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich im Erdgeschoss auf ein Wohn-/Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC mit Dusche und Diele. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad und Flur. Das Dachgeschoss ist wegen der fast nicht vorhandenen Dachschrägen eher wie ein Obergeschoss ausgelegt.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück ein Doppelcarport mit einem Abstellraum.



## 5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg -Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 hamburg	
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	22.07.2025	
Auftragseingang	23.07.2025	
1. Besuchsankündigung	11.08.2025	für 07.10.2025 Abgesagt wg. Ortsabwesenheit der Antragsgegnerin und der Rechtsanwältin
2. Besuchsankündigung	05.09.2025	für 04.11.2025
Besichtigungsdatum	04.11.2025	
Bewertungstichtag	04.11.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

## 6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

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

## 7. Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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



## 9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Am 04.09.2025 teilte die Stadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, , schriftlich mit:

### Erschließungsbeiträge

Die Straße Kahden ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

### Sielbaubeiträge

Vor der Front Kahden liegt je ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlängen/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

### Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

## 9.3. Baulasten

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

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

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamburg vom 02.06.2025 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 Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) wurde online eingesehen am 11.11.2025. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

## 9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.  
Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – 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 02.09.2025 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem der Stadt Hamburg gestellt.  
Am 02.09.2025 teilte mir die Freie und Hansestadt Hamburg - Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) schriftlich mit, dass das angefragte Grundstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert ist.

## 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 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. In Hamburg<sup>3</sup> ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude am 31.12.2020 abgelaufen.

Eine Dichtheitsprüfung hat nicht stattgefunden.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Wegen des jungen Baujahres wird von keinen beschädigten oder undichten Schächten und Leitungen ausgegangen.

## 10. Lagemerkmale

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

### 10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg
Stadt und Einwohner	Hamburg, rd. 1.900.000 Einwohner
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil und Einwohner	Sasel, rd. 23.000 Einwohner
Stadtteilbeschreibung	Sasel ist ein attraktiver Stadtteil im Bezirk Wandsbek im Nordosten von Hamburg. Die Gegend ist bekannt für ihre grünen Wohnlagen und die Nähe zur Alster. Sasel bietet ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit zahlreichen Parks, Spielplätzen und Naherholungsgebieten. Die Infrastruktur in Sasel ist gut ausgebaut, mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Das Alstertal-Einkaufszentrum in der Nähe bietet eine Vielzahl an Shopping- und Gastronomieangeboten. Durch die gute Verkehrsanbindung ist Sasel sowohl bei Pendlern als auch bei Familien sehr beliebt.
Verkehrsanbindungen	Sasel ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der nahegelegene Bahnhof Poppenbüttel bietet eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt über die S-Bahn-Linie S1. Mehrere Buslinien, darunter die Linien 24, 174 und 276, bedienen verschiedene Ziele innerhalb des Stadtteils und der umliegenden Gebiete. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A1 und die Bundesstraße B432 ermöglicht eine schnelle Verbindung in andere Teile der Metropolregion Hamburg.

<sup>3</sup> Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

Entfernungen mit KFZ <sup>4</sup>	Norderstedt	8 km
	Hamburg-Flughafen	9 km
	Hamburg-Innenstadt	17 km
	Ahrensburg	16 km
	Lübeck	61 km

**ÖPNV** Sasel ist in das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) integriert. Die S-Bahn-Linie S1 vom nahegelegenen Bahnhof Poppenbüttel verbindet Sasel direkt mit der Innenstadt und dem Flughafen. Die Bushaltestellen der Linien 24, 174 und 276 befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten Verbindungen zu verschiedenen Zielen innerhalb Hamburgs sowie in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden.

**Wirtschaft** Sasel bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohngebieten, Gewerbeflächen und Dienstleistungsangeboten. Hier sind zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe ansässig. Das Alstertal-Einkaufszentrum in der Nähe zieht Besucher aus der gesamten Region an und sorgt für eine belebte Handelslandschaft. Zudem gibt es in Sasel verschiedene medizinische Einrichtungen, Pflegeheime und soziale Einrichtungen, die zur lokalen Wirtschaft und zum Gemeinwesen beitragen.

## 10.2. Kleinräumige Lage

**Innerörtlich** Gemeindefraße mit wenig Verkehrsaufkommen, ruhige, bevorzugte Wohnlage in diesem Stadtteil.

**Schulen** In der Nähe befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen. Dazu gehören eine Grundschule und das Gymnasium Oberalster. Ebenfalls gut erreichbar sind die Stadtteilschule Walddörfer und die Grundschule Redder. Weiterführende Schulen und diverse Berufsschulen sind ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

**Versorgung** Die tägliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ), eines der größten Shoppingcenter Hamburgs, liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

**Freizeit** Sasel bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Sportvereine wie der TSV Sasel und Fitnessstudios sind gut erreichbar. In der Umgebung gibt es verschiedene Freizeitaktivitäten wie das Alstertal-Einkaufszentrum, Kinos und Restaurants. Darüber hinaus sorgen Tennisplätze und Golfplätze in der Nähe für sportliche Abwechslung.

**Naherholung** Die Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Der nahegelegene Alsterlauf lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Auch der Volksdorfer Wald und der Wohldorfer Wald sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten ideale Bedingungen für Wanderungen und Naturerlebnisse.

**Wohnumfeld** In umliegender Bebauung Gebäude ähnlicher Bauart und Altersklasse sowie auch ältere Einfamilien- und Doppelhäuser.

<sup>4</sup> Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

## 11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Pfeifengrundstück mit langer Zufahrt (ca. 60 m), am Ende trapezförmiges Grundstück, das Wohnhaus befindet sich etwa mittig auf dem Grundstück.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite des Hauses, die Terrassen sind nach Süden und Osten ausgerichtet.</p> <p>Der Carport mit Abstellraum ist zum südlichen und westlichen Nachbarn grenzbebaut.</p>
Erschließung	<p>Die Straße Kahden ist ca. 4 m breit asphaltiert, gegenüber schmaler, erdbefestigter Randstreifen, auf Grundstücksseite im Bereich der Auffahrt Graben. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Bebauung erfolgte in 2. Baureihe und ist Erschließung ist über eine lange private Zuwegung gesichert.</p>
Anschlüsse	<p>Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon, TV-Empfang über Kabelanschluss, kein Glasfaser</p>
Befestigungen	<p>L-förmige Süd-West-Terrasse um das Gebäude, graue Natursteinplatten in Beton gelegt mit Epoxidharzfugen. Auf einer Seite ca. 4 m breite elektrisch betriebene Kassettenmarkise. Stromauslässe für wandbefestigte Strahler in den Hauseckbereichen.</p> <p>Weg zum Hauseingang sowie unterhalb des Carports in Lauenburger Altstadtpflaster</p> <p>Zufahrt in Lauenburger Altstadtpflaster, seitlich jeweils Maschendrahtzaun, am Ende der Auffahrt vor dem Haus elektrisch betriebenes Metalltor sowie Pforte mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage. Kleiner Wendebereich sowie Parkplatz für Gäste. Beleuchtung im gesamten Auffahrtsbereich, steuerbar über Dämmerungs- oder Zeitschaltuhr.</p>
Umfriedungen	<p>Hohe Hecke - guter Sichtschutz. Seitlich der Stellplätze kleiner Friesenwall mit Feldsteinen und Beet, 4-stufiger Aufgang zum Garten aus Granitsteinen</p>
Gartenanlage	<p>Überwiegend Rasen, einige Büsche und Sträucher, auch im Terrassenrandbereich. Mehrere Steckdosen und Gartenbeleuchtung.</p>
Doppelcarport	<p>Holzständerkonstruktion, rückwärtig mit einem Schuppen</p> <p>Flachdach mit Trapezblechabdeckung und Tropfschutz, Carportattika aus anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln.</p> <p>Schuppen auf gesamter Carportbreite, ca. 2,50 m tief mit senkrechter Holzschalung, weiß lackiert, Teilrahmentür in Holzfüllung.</p> <p>Stromanschluss im Carport und Abstellraum vorhanden</p>

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist vollunterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise von Gebr. MOLLWITZ Massivbau GmbH hergestellt worden. Im Dachgeschoss sind ebenfalls rundum hohe senkrechte Außenwände vorhanden. Die Dachschrägen beginnen erst ab einer Höhe von ca. 1,90 m, dadurch wirkt das Wohnhaus wie ein 2-geschossiges Gebäude.  Ein Doppelcarport mit Abstellraum in Holzbauweise wurde von der Fa. Lengert Carportbau hergestellt.
Baujahr/Baugenehmigungen	18.04.2006      BG Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

### 12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u>		
	Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.		
	Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.		
	<u>Wohnflächen</u>		
	Für dieses Wohnhaus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.		
Wohnfläche	Erdgeschoss		83,29 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss		<u>83,23 m<sup>2</sup></u>
	Wohnfläche gesamt ca.		<u>166,52 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche	Vollkeller		88,28 m <sup>2</sup>
	Carport ca.		32,00 m <sup>2</sup>
	Abstellraum ca.		11,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundflächen	Keller	10,45 x 10,45	= 109,20 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	10,49 x 10,49	= 110,04 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	10,49 x 10,49	= <u>110,04 m<sup>2</sup></u>
	BGF gesamt ca.		<u>329,28 m<sup>2</sup></u>

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 12) 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.  Im Dachgeschoss sind ebenfalls rundum hohe senkrechte Außenwände vorhanden. Die Dachschrägen beginnen erst ab einer Höhe von ca. 1,90 m, dadurch wirkt das Wohnhaus wie ein 2-geschossiges Gebäude.
Kelleraußenwände	30 cm WU-Beton gem. Statik
Geschossaußenwände	17,5 cm kalksandstein, 10 cm Dämmung, 2 cm Luft, 11,5 cm Verblender
Fassade	Violetter Klinker grau gefugt
Zwischenwände	Tragende: 17,5 cm bzw. 11,5 cm KSV gem. Statik Nicht tragende: 11,5 cm KSV
Kellerdecke	Stahlbetondecke gem. statischer Berechnung
Wohnungs(trenn)decken	Stahlbetondecke gem. statischer Berechnung
Unterer Abschluss	Perimeterdämmung gem. bauphysikalischer Berechnung, Stahlbetonplatte gem. Statik, schwimmender Estrich gem. bauphysikalischer Berechnung, Fußbodenoberbelag
Dachschrägen	Gipskartondecke auf Sparschalung
Dach/Dachdeckung	Walmdach mit anthrazitfarbenen, engobierten Tonpfannen  Zinkrinnen und -abläufe, breite Dachüberstände unterseitig hell verschalt mit Einbaustrahlern
<b>Keller</b>	
Allgemein	Alle Räume sind beheizbar
Wände	Mauerwerk, geputzt, hell gestrichen
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit Kunststoffkasematten
Innentüren	Weißer, endbehandelte Stiltüren in Holzumfassungszargen
Treppe ins Erdgeschoss	Gewendelte, geschlossene Holzwangentreppe mit grauem Teppich belegt, Holzhandlauf
Flur	Hellbeige, quadratische Fliesen
Raum 1	Grauer Teppichboden, geputzte Wände, zwei Fenster
Raum 2	Fliesen wie im Flur, Fenster
Raum 3	Grauer Velourteppichboden
Waschküche/Heizungsraum	Podest für Waschmaschine und Trockner  Wasseranschluss und Haustechnik – Strom – und Gaszähler, Wasseruhr  Gasbefeuerte WOLF-Brennwerttechnik mit zentraler Warmwasserversorgung
Technik	Netzwerkverkabelung, Alarmanlage

### Erdgeschoss

Haustür	Schwere Holztür, innen weiß, außen dunkelgrün mit Spion, seitlich jeweils Festelemente mit quadratischen mattierten Glaseinsätzen  2-stufiger Aufgang und Podest aus Kleingranit
Allgemein	Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster  Auf Süd- und Westseite im Erdgeschoss elektrisch betriebene Sonnenschutzscreens, im Obergeschoss elektrisch betriebene Außenrollläden
Innentüren	Weißer, endbehandelte Stiltüren in Holzumfassungszargen
Diele	Rechteckige, hellbeige Bodenfliesen
Wohn-/Esszimmer	Grün-grauer Velourteppichboden, fünf bodentiefe Doppelflügelfenster-elemente  Kamin mit geschlossener Brennstelle und geputzter, gerader Schürze, davor massive Granitplatte  Zum Flur und zur Küche verglastes Schiebetürelement, zwei klare und zwei mattierte Elemente
Küche	Bodenfliesen wie im Flur, Glasnischenrückwand, unter den Unterschränken Beleuchtung, ein Doppelflügel fenster und ein weiteres bodentiefe Doppelflügel fensterelement  U-förmige ALNO Einbauküche mit weißen Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke, Edelstahlgriffe, halbhoher Schrank mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Töpfekarussell, SIEMENS Cerankochfeld und Backofen, NEFF Edelstahldunstesse, furnierte Arbeitsplatte in Holzoptik mit 1,5-Loch-Nirospüle und Einhand-Brausearmatur, separater Hochschrank, zwei weitere, hohe Vorratsschränke
Arbeitszimmer	Dunkelgrauer Velourteppichboden, Doppelflügel-Terrassentürelement
Duschbad	Gleiche Bodenfliesen wie im Flur, ca. 2 m hohe großformatige Wandfliesung, im Duschbereich deckenhoch mit Kleinmosaik-Fliesen in den Randbereichen  Weiße Sanitäröbekte, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Halbsäule und Einhandarmatur, kleines Fenster
Treppe ins OG	Geländer mit Metallstreben und Holz, wandintegrierte Stufenbeleuchtung

### Dachgeschoss

Allgemein	Gerade Außenwände und Übergang bis zur Dachschrägung in ca. 1,90 m Höhe
Fußböden	Einheitlicher, grauer Velourteppichboden
Flur	Mehrere Deckeneinbaustrahler, von hier Zugang zum Dachspitz
Schlafzimmer	Zwei bodentiefe Doppelflügel fensterelemente als französischer Balkon, außen feuerverzinkte Geländer  Im Eckbereich leichte Feuchtigkeitsspuren, hier wurde bereits jemand zur Überprüfung beauftragt

Kinderzimmer	Zwei Fenster gleicher Bauart wie im Schlafzimmer, ein weiteres Doppelflügel Fenster
Arbeitszimmer	Ein Doppelflügel Fenster
Bad	<p>Großformatige, grau melierte, rechteckige Bodenfliesen, cremefarbene Wandfliesen, ca. 2 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Drei schmale Fenster, integriertes Wandradio, Bodenerwärmung und Handtuchheizkörper, zwei wandintegrierte Bodenstrahler mit Dimmer.</p> <p>Weißer Sanitäröbekte: Große, flache Duschtasse mit Glasumbau, Waschtisch mit Halbsäule, Einhandarmatur, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Wanne</p> <p>Das Bad ist mit einer Größe von ca. 14,5 m<sup>2</sup> sehr großzügig.</p>
<b>Dachspitz</b>	<p>Keine Stehhöhe, gediebt in der waagerechten Decke, Dachunterseiten mit Folie bespannt. Im Dachspitzbereich nicht gedämmt, in den übrigen Bereichen mit Mineralwolle gedämmt.</p> <p>Zugang über Klapptreppe, Ausstiegsfenster für Schornsteinfeger.</p>

### 13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Einfamilienhaus ist für einen 4-Personen-Haushalt geeignet, es ist optisch ansprechend und hat einen modernen Baustil. Der Zuschnitt der Räume ist zweckmäßig und die Raumgrößen zeitgemäß, zusätzlich Platz bietet der Keller sowie der Doppelcarport mit Abstellraum. Es wurden keine wertrelevanten Mängel und Schäden festgestellt.
Schädlinge /Hausbock /Schwamm	<p>Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.</p> <p>Die Miteigentümerin beklagt jedoch stärkeren Ameisenbefall, dennoch wird dies als nicht wesentlich wertrelevant bezogen auf das Gesamtobjekt beurteilt.</p>
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in Hamburg-Sasel mit hoher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, es handelt sich um eine gewachsene und gepflegte Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt, was zu einem ruhigen und angenehmen Wohnklima beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe gut erreichbar, wodurch die Lage zusätzlich an Attraktivität gewinnt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Ansprechende Einfamilienhäuser dieser Baualtersklasse und Bauart werden generell in Hamburg gesucht und nachgefragt. Das Platzangebot ist ausreichend und das Haus ist gut für Familien geeignet. Für dieses Bewertungsobjekt wird die Marktgängigkeit als gut eingestuft, da es sich um ein gepflegtes Haus in guter Lage handelt.

## 14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>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.</p> <p>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.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung 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.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung 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.</p>

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	<p>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. Eine Auskunft aus der automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Hamburg hat ergeben, dass 8 Verkäufe von vergleichbaren Objekten stattfanden, die für einen Vergleich herangezogen werden können. Daher wird das Vergleichswertverfahren angewendet.</p> <p>Weiter erfolgt die Wertermittlung im Sachwertverfahren, dass insbesondere bei eigengenutzten Wohnhäusern Anwendung findet.</p> <p>Da Einfamilienhäuser in der Regel selbstgenutzt werden, spielt das Ertragswertverfahren eine untergeordnete Rolle, außerdem hat der Gutachterausschuss die für eine Wertermittlung erforderlichen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser nicht bestimmt.</p>

### 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

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 15)

Abruf	12.11.2025
Stand	01.01.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Zone / Region / Straße	Kahden 25a (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Einzelhäuser
Lage zur Straße	Pfeifenstielgrundstück
Bodenrichtwert Bezugsgröße 950 m <sup>2</sup>	729,28 €/m <sup>2</sup>
Größenangepasster Bodenrichtwert	651,77 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert per m <sup>2</sup>			651,77 €	bereits angepasst
<b>1. Zeitliche Anpassung</b>				
	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobj.</b>	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	04.11.2025	1,000	
<b>2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale</b>				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	lagebezogen
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	BRW gilt für Pfeifenstielgrdst.
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
<b>Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage</b>			<b>651,77 €</b>	
<b>3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils</b>				
	Anrechnungsfaktor	Größe m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>1,00</b>	<b>1.067</b>	<b>695.438,59 €</b>	

## 15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

### § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (3) Die Restnutzungsdauer 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.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Einfamilienhaus
- Fertigstellung: 2006
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 19 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 61 Jahre
- Modernisierungsgrad<sup>5</sup>: 0 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 61 Jahre

Bei Objekten jüngerer Baualtersklasse sind i.d.R. keine Modernisierungen erfolgt, weil alles noch recht neuwertig ist, daher verändert sich die Restnutzungsdauer nicht.

---

<sup>5</sup> ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

## 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/m<sup>2</sup> 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 Sachwertfaktors<sup>6</sup>. 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
- Keller
- Erdgeschoss
- ausgebauten Dachgeschoss
- Dachboden nicht nutzbar und nicht ausbaufähig

### 16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.01 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,00		23	231
Dach				1,00		15	151
Fenster und Außentüren				0,80	0,20	11	116
Innenwände und -türen				1,00		11	111
Deckenkonstruktion und Treppen				1,00		11	111
Fußböden				1,00		5	50
Sanitäreinrichtungen				1,00		9	90
Heizung				1,00		9	90
Sonstige technische Ausstattung				0,80	0,20	6	63
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1.005	1.260	100	1.013
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							1.013
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart						100	<b>1.013</b>

<sup>6</sup> Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

## 16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Carport m. Abstellr.
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	50
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	61	31
Alterswertminderung linear in Prozent	%	24	38
ermittelter Kostenkennwert per m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup>	1.013	250
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 3. Qu./2025	Faktor	1,896	1,896
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m <sup>2</sup> BGF x BPI)	€/m <sup>2</sup>	1.921	474
Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	329	48
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m <sup>2</sup> x BPI)	€	632.009	22.752
Alterswertminderung linear in Euro	€	-151.682	-8.646
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	480.327	14.106
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Einbauküche	€	5.000	
Kamin	€	3.000	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	488.327	14.106
<b>vorläufiger Gebäudesachwert gesamt</b>	<b>€</b>	<b>502.433</b>	

## 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:

15.000,00 €

## 16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	695.439,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	502.433,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	15.000,00 €
<b>vorläufiger Gesamtsachwert</b>	<b>1.212.872,00 €</b>

## 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 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, betreibt eine ImmobilienwertDatenAuskunft für Hamburg – kurz IDA.HH.

Über dieses Onlineportal lassen sich unterschiedliche Vergleichsdaten und Vergleichsfaktoren abrufen durch Eingabe der Vergleichsdaten:

- Art der Nutzung
- Grundstücksgröße
- Anbauart (z.B. Mittelreihenhaus)
- Lage zur Straße
- Baujahr
- Restnutzungsdauer
- Neubau- oder Gebrauchtimmoblie
- Wohnfläche
- Modernisierungsgrad
- Dachaufbau
- Anzahl der Geschosse
- Anzahl der Wohnungen im Haus
- Art der Beheizung
- Keller ja/nein
- Einbauküche ja/nein

Für dieses Einfamilienhaus ist der Sachwertfaktor ausgewiesen worden zu: 0,88

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
1.212.872,00 €	x	0,88	=	1.067.327,36 €

## 17. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbeobachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

## 17.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

Auf schriftliche Anfrage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg einen Auszug aus der Kaufpreissammlung [9] über Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern im Hamburger Osten in den Stadtteilen Wellingsbüttel, Bramfeld, Sasel, Rahlstedt und Volksdorf übermittelt.

Es handelt sich um 8 Verkäufe von Einfamilienhäusern. 2 Verkäufe erfolgten 2025, 5 Verkäufe 2024 und 1 Verkauf 2023 in vergleichbaren Lagen und Baualtersklassen. Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche betrug 6.817 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittliche Gesamtkaufpreis 1.144.375 €. Die Einfamilienhäuser sind zwischen 150 m<sup>2</sup> und 195 m<sup>2</sup> groß (im Mittel ca. 167 m<sup>2</sup>); das zu bewertende Einfamilienhaus verfügt ebenfalls über 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Häuser wurden zwischen 1995 und 2013 gebaut und das mittlere Baujahr ist 2007; das zu bewertende Einfamilienhaus wurde 2006 erbaut. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Weil der Zustand und die Ausstattung der Einfamilienhäuser nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Häuser im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungsstau sind.

6 der Vergleichs-Einfamilienhäuser haben gemäß der Kaufpreissammlung keinen Keller. In diesen Fällen wird der Vergleichskaufpreis um 50.000 € erhöht für eine pauschale Wertberichtigung, denn das Bewertungsobjekt verfügt über einen Vollkeller. Bei zwei Vergleichsobjekten ist ein Keller vorhanden, weshalb keine weitere Anpassung erfolgt.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	840.000 € bis 1.900.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	5.419 € bis 9.744 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	7.050 €/m <sup>2</sup>

Ob die Einfamilienhäuser im freien oder vermieteten Zustand verkauft wurden, ist nicht bekannt. Meistens werden Einfamilienhäuser selbst genutzt, so dass sie bei einem Verkauf frei lieferbar sind.

Nr.	Lage in Pinneberg	Baujahr	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufvtg. Jahr	Korrektur Keller	Vergleichs- kaufpreis €	Vergleichswerte angepasst €/m <sup>2</sup>
1	Schw arzpappelw eg	2004	195	1.900.000	9.744	2025		1.900.000	9.744
2	Stühmtw iete	2013	150	1.035.000	6.900	2025	50.000	1.085.000	7.233
3	Dw eerblöcken	2010	155	1.025.000	6.613	2024	50.000	1.075.000	6.935
4	Dompfaffw eg	2008	164	990.000	6.037	2024	50.000	1.040.000	6.341
5	Herw ardistraße	2008	192	1.042.500	5.430	2024	50.000	1.092.500	5.690
6	Alveslow eg	2004	163	1.312.500	8.052	2024		1.312.500	8.052
7	Stolpmünder Straße	2011	155	790.000	5.097	2024	50.000	840.000	5.419
8	Lagerlöfstraße	1995	159	1.060.000	6.667	2023	50.000	1.110.000	6.981
Mittelwerte		2007	167	1.144.375	6.817			1.181.875	<b>7.050</b>

### Regressionsanalyse

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem aus mehreren Verkäufen vergleichbarer Wohnungen das arithmetische Mittel abgeleitet wird, um einen Vergleichskaufpreis zu ermitteln. Das arithmetische Mittel ist die Summe aller Vergleichswerte geteilt durch die Anzahl der Objekte. Der beigefügten Liste der Vergleichswohnungen mit den Auswertungen sind die Eckdaten zu entnehmen.

### Arithmetischer Mittelwert ( $\bar{X}$ ) 7.050 €/m<sup>2</sup>

Um eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um den Mittelwert zu machen, berechnet man die Standardabweichung. Die Standardabweichung ist die Wurzel aus der Summe der Abstände zum Mittelwert zum Quadrat geteilt durch die Anzahl der Werte (n) – 1. Die Formel hierzu lautet:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n-1}} = 1.380$$

**Standardabweichung (S<sub>x</sub>): 1.380 €/m<sup>2</sup> - alle Wohnhäuser**

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen d.h. über das 2-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißerobjekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 8 Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an und veranschaulicht die Güte der Streuung. Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert zum Vergleich geeignet. Er berechnet sich aus dem Koeffizienten aus Standardabweichung und Mittelwert. Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{1380}{7050} = 0,20$$

**Variationskoeffizient (V): 0,20**

Also 20% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

Dieser Variationskoeffizient gilt als noch ordentlich, denn die Aussagekraft des Mittelwertes wird durch folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten [12] dargestellt:

0,00	< V ≤	0,05	sehr gut
0,06	< V ≤	0,10	gut
0,11	< V ≤	0,20	noch ordentlich
0,21	< V ≤	0,25	recht bedenklich
0,26	< V ≤		nicht geeignet

Versteht man den Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte als den wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt, so kann man außerdem ermitteln, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit der Kaufpreis außerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen wird. Dies nennt man Vertrauensbereich. Hierbei wird deutlich, dass neben der Standardabweichung auch der Stichprobenumfang eine Rolle spielt und die Unsicherheit mit sinkender Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte zunimmt. Um den Vertrauensbereich zu ermitteln, bedient man sich des sogenannten C-Wertes aus der STUDENT-Verteilung, der diese Faktoren berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% lägen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

**C-Wert: 1,86**

Dieser C-Wert wird mit der Standardabweichung multipliziert und durch die Wurzel aus der Anzahl der Vergleichsobjekte dividiert. Das Ergebnis ist das Konfidenzintervall (K).

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_x}{\sqrt{n}} = \frac{1,86 \times 1.380}{\sqrt{8}} = 907 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 907 €/m<sup>2</sup>

Der Vertrauensbereich (VB) entspricht der Schwankungsbreite des Konfidenzintervalls um den arithmetischen Mittelwert im Rahmen der Irrtumswahrscheinlichkeit.

**Vertrauensbereich (VB): 7.050 €/m<sup>2</sup> +/- 907 €/m<sup>2</sup>**

$$VB = \bar{X} \pm K = 7.050 \text{ €/m}^2 \pm 907 \text{ €/m}^2 = 6.143 \text{ €/m}^2 - 7.957 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$166,52 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 6.143 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 1.022.932 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$166,52 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 7.050 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 1.173.966 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$166,52 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 7.957 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 1.325.000 \text{ €}$$

Gewählter Vergleichswert rd. **1.175.000 €**

Der Mittelwert entspricht mit einer sehr geringen Abweichung dem Ergebnis des vorläufigen angepassten Sachwertes und bestätigt dieses Verfahrensergebnis.

## 18. 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.

Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand ohne wesentliche wertrelevante Mängel und Schäden, weshalb an dieser Stelle keine Abzüge erfolgen.

## 18.1. Verfahrensergebnisse

### Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert rd.	1.067.327,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	1.067.327,00 €

### Vergleichswertverfahren

vorläufiger Vergleichswert	1.175.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Angepasster /bereinigter Vergleichswert	1.175.000,00 €

## 19. Verkehrswert (Marktwert)


Die Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Sasel, Band 278 Blatt 8308, erfolgte über das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher käme das Sachwertverfahren eher in Frage. Das Vergleichswertverfahren spiegelt i.d.R. den Markt am besten wider, weil es sich um „echte“ Kaufpreise handelt. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsmethoden liegen recht nah beieinander, was grundsätzlich die Berechnungen stützt und bestätigt.

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

**1.175.000,00 €**

**(in Worten: Eine Million einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)**



Torsten Kühl

Uetersen, 19.11.2025 tk/mb





1.

Ansicht Ost



2.

Terrasse Südseite



3.

Terrasse und Garten



4.

Terrasse Südwestseite



5.

Dito



6.

Garten



7.

Ansicht Südwesten



8.

Private Zufahrt von Westen



9.

Zufahrt, Ansicht Ost m. Tor



10.

Carport



11.

Dito, nah



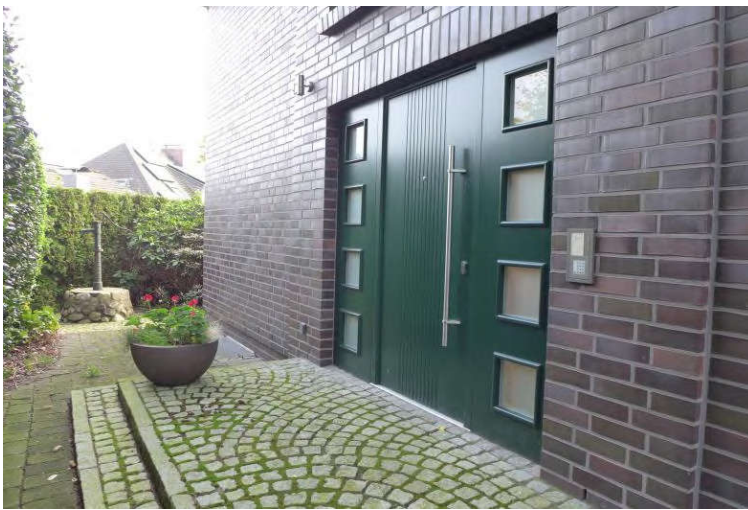
12.

Carport und Weg zum Haus



13.

Weg zum Hauseingang



14.

Hauseingang Nordseite



15.

Keller, Heizungsanlage



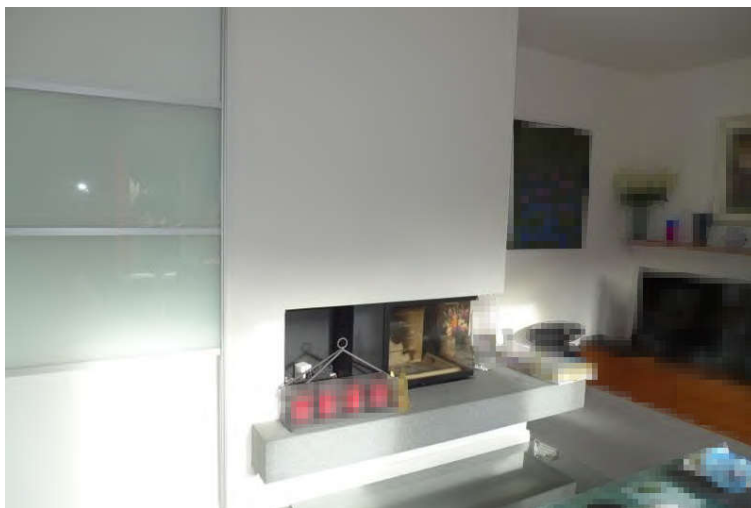
16.

Erdgeschoss, Küche



17.

Dito



18.

Wohnzimmer m. Kamin



19. Duschbad



20. Obergeschoss, Bad



21. Dito



22.

Dachspitz