

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständigenbüro Oskoui
Eckerkamp 8
22391 Hamburg

Nader Oskoui
Dipl. Ing., Dipl. -Wirtschafts- Ing.,
Gepr. Sachverständiger (SPRENGNETTER -
Akademie) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Reg. - Nr. S 9905 - 04

Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

E-Mail: info@oskoui.de
Datum: 23.07.2026
Az.: 86 / 26

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im
Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6947 eingetragenen **2.364/10.000 Miteigentumsanteils** an
dem mit einem 4- Familienwohnhaus bebauten Grundstück in 21465 Reinbek, Langenhege 56a-c,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 2**
bezeichnet sowie den **Sondernutzungsrechten an einer Stellplatzfläche im Aufteilungsplan mit**
6 P bezeichnet und an einer Gartenfläche



Der unbelastete **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Wertermittlungstichtag
08.07.2026 geschätzt mit

rd. 362.000,00 €.

Aktenzeichen des Gerichts: 2 K 1 / 26

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten incl. 2 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 23.03.2026, eingegangen am 02.04.2026, Geschäfts-Nr. 2 K 1 / 26. Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Mit Schreiben vom 16.06.2026 wurde ein Ortstermin anberaumt auf den 08.07.2026 um 11.30 Uhr. Sämtlichen Parteien wurde der Termin per Einschreiben / Einwurf mitgeteilt. Zum Ortstermin waren die Parteien anwesend.

1.1 Kurzprofil

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoß eines 4-Familienhauses in der Straße Langenhege 56a-c in 21465 Reinbek, Gemarkung Reinbek belegen.

Das Grundstück ist bebaut mit einem 4-Familienhaus aus dem Jahr 2014. Das Gebäude wurde in zweigeschossiger Bauweise ohne Keller erstellt. Die Hauseingänge 56a und 56c verfügen jeweils über eine Wohnung, der Hauseingang 56b verfügt über 2 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoß. Das Gebäude wurde als kfw-Energiesparhaus konzipiert.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich 4 offene Stellplätze, ein Fahrradcarport und ein Heizungshaus.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 741 m².

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung. Die Wohnung verfügt über eine Frischluftanlage mit Heiz- und Klimaanlagenfunktion.

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt rd. 74 m².¹

Die Wohnung teilt sich gemäß vorliegender Grundrisszeichnung auf in einen Flur mit Zugang zum Bad, dem Haustechnikraum und einem Zimmer sowie dem Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer gelangt man in das Kinderzimmer und in den Wintergarten mit der offenen Küche mit Eßbereich.

Zu dem Sondereigentum gehört ein Sondernutzungsrecht an einer Garten- / Grundstücksfläche und einem offenen PKW-Stellplatz.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Hamburger Straße in fußläufiger Entfernung vom Grundstück, rd. 800 m und der S-Bahnhof Reinbek ist rd. 3 km entfernt.

Das Zentrum von Reinbek ist rd. 2,0 km entfernt.

Die Straße Langenhege ist eine reine Anliegerstraße mit Tempo 30.

Die nächste Autobahnauffahrt ist auf der A 24 Anschlussstelle Reinbek rd. 7 km entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Reinbek rd. 1,5 km und der Sachsenwaldstrasse rd. 4,8 km entfernt.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Reinbek, Blatt 6947 sind folgende Eintragungen vorhanden:

- Lfd. Nr. 1 / zu 1: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Reinbek Blatt 1514 BV Nr.2 (bestehend aus dem Flurstück 615); gemäß Bewilligung vom 30.12.2013 /

¹ Gemäß Angaben des Miteigentümers und der Teilungserklärung.

11.03.2014; eingetragen am 04.06.2014 in Reinbek Blatt 6945; von dort bei Bildung von Wohnungseigentum zur Gesamtbelastung nach Reinbek Blätter 6946 bis 6949 übertragen am 01.08.2014.

- Lfd. Nr. 3 / zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 1/26); eingetragen am 29.01.2026.

Gemäß Kaufvertrag vom 30.12.2013 bewilligt und beantragt der Eigentümer des neuen Flurstücks, auf dem vorderen Teil der Zufahrt in einer Breite zwischen dem bestehenden Haus und der Grundstücksgrenze – in der Anlage grün schraffiert dargestellt – ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Reinbek Blatt 1514 einzutragen.

Gemäß Kaufvertrag vom 30.12.2013 befindet sich in der Zufahrt ein RW- oder SW-Übergabeschacht. Wenn die Stadt Reinbek – der Zweckverband – fordern sollte, dass dieser erneuert werden muß, so tragen die Kosten für den neuen Schacht inklusive Erdarbeiten für den neuen Schacht Verkäufer und Käufer je zur Hälfte.

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast zugunsten des Nachbargrundstücks Langenhege 56, Flurstück 615 eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast, welche sich im Bereich der Grundstücksauffahrt im Pfeifenstiel befindet. Diese Baulast entfaltet keine Wertbeeinflussung, da die bauliche Ausnutzung und die Nutzung des Grundstücks sowie des Sondereigentums nicht beeinträchtigt werden.

Im Grundbuchauszug Blatt 6947 vom 12.05.2026 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 2 zwei Eigentümer zu je ½ Anteil eingetragen.²

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum. Hierbei handelt es sich um Bruchteil-eigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller Wert; er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen.

Jeder Miteigentümer hat ein Recht an dem ganzen ungeteilten Grundstück, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist.

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum werden die lastenfreien Einzelwerte (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

Flurstücke 614 u. 616 – 2.364/10.000 tel MEA: 362.000,00 €:

½ Anteil = 181.000,00 €

½ Anteil = 181.000,00 €.

² Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

1	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1.1	Kurzprofil	2
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen.....	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.1.3	Stadtplan.....	11
2.1.4	Luftbild.....	12
2.2	Straßenbeschreibung.....	13
2.3	Gestalt und Form	13
2.4	Erschließung	13
2.5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	14
2.6	Privatrechtliche Situation	14
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.7.1	Baulasten	15
2.7.2	Bauplanungsrecht	16
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	16
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	16
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	17
3.2	Beschreibung des Mehrfamilienhauses mit 4 WE und der Außenanlagen	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche.....	20
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.2.5	Fenster und Türen.....	21
3.2.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	22
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen	23
3.2.8	Bauschäden/Baumängel, Allgemeinzustand, Grundrissgestaltung etc.....	24
3.3	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum	25
3.4	Außenanlagen im Sondereigentum (Sondernutzungsrecht)	26
3.5	Besondere Regelungen (Auszug aus der Teilungserklärung).....	27
4	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts	29
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
4.2	Vorbemerkung zu den Verfahren	30
4.3	Wertermittlung für das Sondereigentum	30
4.4	Verfahrenswahl.....	30
4.5	Bodenwertermittlung	32
4.5.1	Allgemeines.....	32
4.5.2	Bodenrichtwert mit Bodenwertermittlung.....	32

4.5.2.1	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	32
4.5.2.2	Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks	32
4.5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	34
4.6	Sachwertermittlung	35
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.6.2	Sachwertberechnung	36
4.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	37
4.7	Ertragswertermittlung	42
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
4.7.2	Ertragswertberechnung	43
4.7.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	43
4.6.4	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	50
4.7.4	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	50
4.7.5	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	50
4.7.6	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	50
4.7.7	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	50
4.7.5	Verkehrswert	51
5	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes	52
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	55
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	56
7	Verzeichnis der Anlagen	56
8	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	57
9	Anlagen	58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoß eines 4 - Familienwohnhauses.
Objektadresse:	Langenhege 56c in 21465 Reinbek.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Reinbek; Grundbuch von Reinbek; Blatt 6947. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Reinbek; Flur 7, Flurstück 614; Gebäude- und Freifläche, Langenhege 56a mit insgesamt 722 m ² Gemarkung Reinbek; Flur 7; Flurstück 616; Gebäude- und Freifläche, Langenhege 56a mit insgesamt 19 m ² .

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 23.03.2026 (eingegangen am 02.04.2026) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 08.07.2026.
Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2026.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Eigentümer.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<u>Vom Auftraggeber wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen übergeben:</u> ➤ Grundbuchauszug vom 12.05.2026. <u>Von dem Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</u> ➤ Bescheinigung über Eintragungen in das Baulasten - verzeichnis vom 30.04.2026; ➤ Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.04.2026; ➤ Informationen zum Bauplanungsrecht; ➤ Auskunft betreffend des Bodenrichtwertes; ➤ Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild; ➤ Mietpreisübersicht; ➤ Kaufpreisübersicht; ➤ Information zur Mikrolage; ➤ Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreis Stormarn 2024.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da der Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besicht -
igungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Hinweise zur Beurteilung von
Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wird von dem Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines

Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage³

Reinbek liegt im äußersten Süden des Kreis Stormarn rund 10 km östlich von Hamburg. Die Stadt grenzt an die Stadt Glinde und an die Gemeinden Oststeinbek, Barsbüttel, Brunsbek und Witzhave des Kreis Stormarn sowie Aumühle, Wohltorf und Wentorf bei Hamburg des Kreis Herzogtum Lauenburg.

Bundesland: Schleswig-Holstein.

Kreis: Kreis Stormarn.

Ort und Einwohnerzahl: Reinbek (ca. 25.000 Einwohner).

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: B5 rd. 5,0 km mit Anbindung an die Hansestadt Hamburg;
A24 als weitere Autobahnauffahrt Reinbek Richtung Berlin
und Hamburg rd. 7 km.

Wohnlage: gute Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzung in
der nahen Umgebung: Vorherrschend wohnbauliche Nutzungen.
Meist 1-2-geschossige, offene Bauweise.
Einzelhausbebauung, Doppelhausbebauung.

Beeinträchtigungen: gering.

Topographische Grundstückslage: Überwiegend eben.

³ Quelle: Internet.

2.1.1 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2026

2.1.2 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamburg-Curslack (3,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Bergedorf (2,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hamburg Hauptbahnhof (16 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt [HAM] (20,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Reinbek, Störmerweg (0,4 km)

Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 1 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Mikromarkt, nationales Mikromarketing-System und Comstat GmbH Stand: 2023

Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Destatis Deutschland - Nominierung - Version 2.0, Düsseldorf, 2017
on-geo Vergleichspraxisindex, Stand: 2004

2.1.3 Stadtplan

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die

Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt

werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

2.1.4 Luftbild



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.2 Straßenbeschreibung

Straßenbeschreibung:

Die Straße Langenhege ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30. Von der Hamburger Straße abzweigend gelangt man über die Straße Schaumanns Kamp und Störmerweg in die Straße Langenhege.

In der Straße ist beidseitig ein Gehweg vorhanden befestigt mit Bitumen.

2.3 Gestalt und Form

Grundstücksgröße und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 614 Größe: 722 m².

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, Pfeifenstilgrundstück.

Front zur Straße (Flurstück 614): rd. 3,0 m.

Mittlere Tiefe: rd. 18,0 m.

Flurstück 616 Größe 19 m², Randstreifen im Pfeifenstil.

2.4 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:⁴

Elektrischer Strom; Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; öffentliche Abwasserbeseitigung.

Übliche Medienanschlüsse vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

freistehend.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

⁴ Soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. aufgrund vorliegender Informationen.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung –

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Reinbek, Blatt 6947 vom 12.05.2026 vor, s. Anlage 1.

Demnach sind in Zweite Abteilung des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr.1 zu 1: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Reinbek Blatt 1514 BV Nr.2 (bestehend aus dem Flurstück 615) gemäß Bewilligung vom 30.12.2013 / 11.03.2014 eingetragen am 04.06.2014 in Reinbek Blatt 6945; von dort bei Bildung von Wohnungseigentum zur Gesamtbelastung nach Reinbek Blätter 6946 bis 6949 übertragen am 01.08.2014.

Lfd. Nr.3 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 1/26); eingetragen am 29.01.2026.⁵

⁵ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	In Abt. II des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk. Demnach wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind aus vorliegenden Informationen /Unterlagen nicht ersichtlich bzw. wurden den Sachverständigen nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. <i>Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i>

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Stormarn ist im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Langenhege 56 a-c eine Baulast (Abstandsflächenbaulast) zugunsten des Grundstückes, Flurstück 615, Flur 7, Gemarkung Reinbek eingetragen. Verpflichtung zur Übernahme einer Abstandsfläche auf dem Grundstück Langenhege 56 a-c, Flur 7, Flurstücke 614 und 616, Grundbuch von Reinbek, Blatt 170 auf der im Lageplan grün gekennzeichneten Fläche zugunsten des Grundstückes Langenhege 56, eingetragen im Grundbuch von Reinbek, Blatt 1514, Gemarkung Reinbek, Flur 7, Flurstück 615.
---------------------------------------	--

2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechts -
kräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach
§ 34 BauGB zu beurteilen.

2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übermittelten Informationen/ Dokumentationen durchgeführt.

Der Bauakte konnten folgende Informationen entnommen werden:

- Vorprüfbericht vom 16. Mai 2014 nach §73 LBO für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 WE mit Heizungshaus, sowie Fahrradabstell-, Müll- und Gartengeräteraum
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.10.2012
- Wohn-/Nutzflächenaufstellung vom 18. März 2014
- Stellplatznachweis vom 16. Mai 2014
- Baubeschreibung Wohnhaus vom 16.05.2014
- Baubeschreibung Fahrradcarport und Heizungsraum vom 16.05.2014
- Grundrisse Erd- und Obergeschoß, Spitzboden, Schnittzeichnung, Ansichtszeichnungen, Lageplan
- Berechnung GRZ und GFZ vom 16.05.2014
- Berechnung umbauter Raum
- Energieausweis vom 13.01.2014
- Verpflichtungserklärung zur Eintragung einer Baulast vom 13.05.2014
- Genehmigungsbescheid vom 22. Mai 2014 für die Herstellung einer Grundstücksentwässerungs -
anlage
- Baubeginnanzeige vom 19. Mai 2014 für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 WE mit
Heizungshaus, sowie Fahrradabstell-, Müll- und Gartengeräteraum
- Standsicherheitsnachweis vom 06. November 2014
- Erklärung über die Einhaltung der Anforderungen nach EnEV vom 05. November 2014
- Bestätigung des hydraulischen Abgleichs vom 18. November 2014
- Bescheinigung über die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen nach §79 Abs.3
Satz 2 LBO vom 24. November 2014
- Feuerstättenbescheid vom 20.10.2014.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

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

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).
(Grundstücksqualität):

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei
(gemäß BauGB und KAG).

Mit Ablauf des Jahres 2018 trat zudem die städtische
Straßenausbaubeitragsatzung ersatzlos außer Kraft, sodass

Straßenausbaubeiträge nach einer städtischen Straßenausbaubeitragssatzung zunächst nicht mehr erhoben werden. Der zukünftige Erlass einer neuen Straßenausbaubeitragsatzung kann nicht ausgeschlossen werden.

Zugang vom Grundstück zu einer öffentlichen Straße:
Der Zugang zu einer öffentlichen Straße ist gesichert.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Dokumentationen sowie
- die Informationen aus der Bauakte
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile sowie Angaben zum (Ausstattungs-)Zustand am Wertermittlungstichtag beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Baubeschreibung), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.⁶

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen den Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche aufgrund ihrer Möblierung etc. nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren, wird ein normaler Zustand angenommen.

D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich – augenscheinlich erkennbar waren.

⁶ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/ Immissionen etc. wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen der GEG u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachuntersicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.ä. sowie das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wurde nicht analysiert/ erforscht.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

3.2 Beschreibung des Mehrfamilienhauses mit 4 WE und der Außenanlagen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus mit 4 WE in 2-geschossiger Bauweise, freistehend.

Das Bauwerk ist nicht unterkellert.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut.

Baujahr:

2014 gemäß Angaben in der Bauakte.





Instandsetzungs-
Modernisierungsmaßnahmen:

Keine.

Energieausweis:

Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluß auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muß.

Das Sondereigentum ist nicht barrierefrei.

Wärmedämmverbundsystem verputzt und hell gestrichen.
Sockel grau gestrichen.

Hauseingangsbereich:

Weißer Kunststofftür mit mittiger Verglasung. Klingel.
Eingangsbereich ebenerdig.



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)⁷

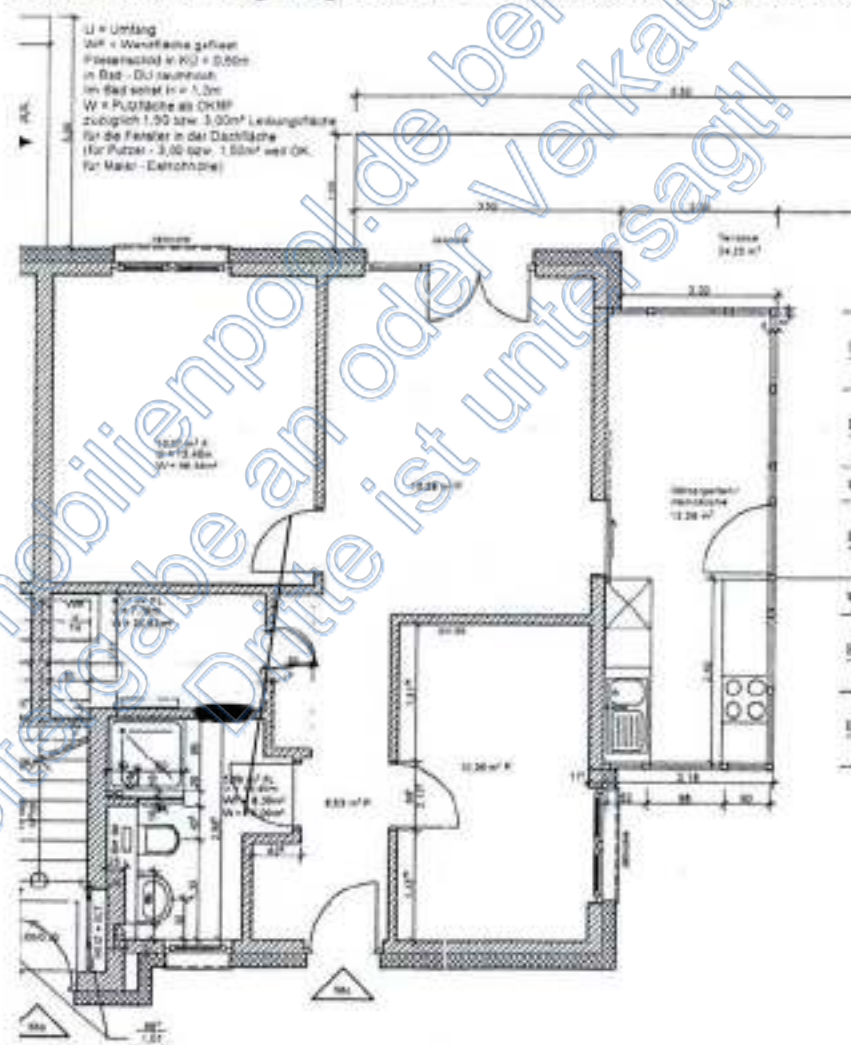
Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Fundamente:	Streifenfundament und Bodenplatte.
Wände:	Kalksandsteinwände.
Decke:	Stahlbetondecke mit Wärme- und Trittschallschutz.
Dach:	Mansarddach.
	Dachdeckung: dunkle Tonpfannen.

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Erdgeschoß:

Flur mit Garderobe, 3 Zimmer, Bad, Haustechnikraum, offene Küche im Wintergarten mit Eßbereich.

Grundrisszeichnung Erdgeschoss – nicht maßstäbliche Darstellung



Wohnfläche (Erdgeschoss) rd. 74 m².

⁷ Gemäß vorliegender Baubeschreibung, s. Anlage 2.

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkung: Das Bauwerk wurde ca. 2014 gebaut.

Der Ausstattungsstandard entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Erdgeschoss:

Bodenbeläge: Echtholzparkett Eiche in den Zimmern und der Hälfte des Flurs, großformatige Fliesen in der anderen Hälfte des Flures, Bad, Abstellraum (Technikraum) und im Wintergarten in Holzoptik.

Decken- und Wandbekleidungen: Putz überwiegend hell gestrichen.

Bad 2/3 hoch hell gefliest im Duschbereich, helles Fliesenschild in der Küche im Arbeitsbereich.

Gehwegplatten als Terrasseneindeckung.



3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:

3-fach verglaste Wärmeschutzverglasung, elektrische Außenjalousien mit Einbruchschutz.



Türen:

Eingangstür: Holztür mit Glasausschnitt.

Innentüren: Holztürblätter in Holzzargen, einfache glatte Türblätter.



3.2.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Baujahrestypische Ausstattung.

Übliche fernmeldetechnische Anschlüsse sind vorhanden.

Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Heizung/Warmwasserversorgung:

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung.

Als Heizungsanlage ist eine Gaszentralheizung vorhanden.

Frischluftanlage mit Heiz- und Klimaanlage - funktion.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Sanitäre Installation:

Bad mit 1 Waschbecken, eingebauter Wanne sowie wandhängendes WC.
Die Sanitärobjekte sind in weißer Farbe gehalten.
Waschmaschinenanschluß im Abstellraum.



3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Keine.

Besondere Einrichtungen:

Keine werterheblichen Einrichtungen vorhanden.

Küchenausstattung:

offene Einbauküche u.a. mit Ober- und Unterschränken, Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank, Geschirrspüle. Die Küche befindet sich im Wintergarten mit anschließendem Eßbereich.

3.2.8 Bauschäden/Baumängel, Allgemeinzustand, Grundrissgestaltung etc.

Baumängel/Bauschäden
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme / Analyse.⁸

Wesentliche bzw. gravierende Mängel/Schäden etc. waren beim Ortstermin offensichtlich nicht erkennbar bzw. diesbezüglich wurde nichts weiter angezeigt.

Hinweis: Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-) Ausführung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt.

Ausnehmend Instandsetzungs- / Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/-mängel, Modernisierungserfordernisse etc. bedingen – im Zuge einer Verkehrswertermittlung – zusätzliche Wertabschläge.

Belüftung:

Fensterlüftung, sowie Frischluftanlage mit Heiz- und Klimaanlagefunktion.

Besonnung/Belichtung:

Sämtliche Aufenthaltsräume verfügen über ausreichend große Fenster, so dass insgesamt in der Wohnung eine annehmbare Besonnung / Belichtung vorhanden ist.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist so angeordnet, daß das Wohnzimmer und Kinderzimmer eine

⁸ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerkespezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

südliche Ausrichtung besitzen, das Schlafzimmer eine westliche Ausrichtung.

Das Bad besitzt eine nördliche und die Küche eine westliche Ausrichtung.

Innenliegender Flur ohne eigene Belichtung.

Üblicherweise sind Schlafzimmer bevorzugt nach Osten (Morgensonne) ausgerichtet. Außerdem besitzt die Wohnung einen gefangenen Raum, in dem sich aktuell das Kinderzimmer befindet.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit ersichtlich befindet sich die Wohnung, das Gebäude und das Grundstück in einem gepflegten Zustand.

3.3 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Wegebefestigungen, Standplatz für Mülltonnen, Fahrradcarport und Heizungshaus, befestigte Zufahrt zur Straße (Pfeifenstiel).



3.4 Außenanlagen im Sondereigentum (Sondernutzungsrecht)

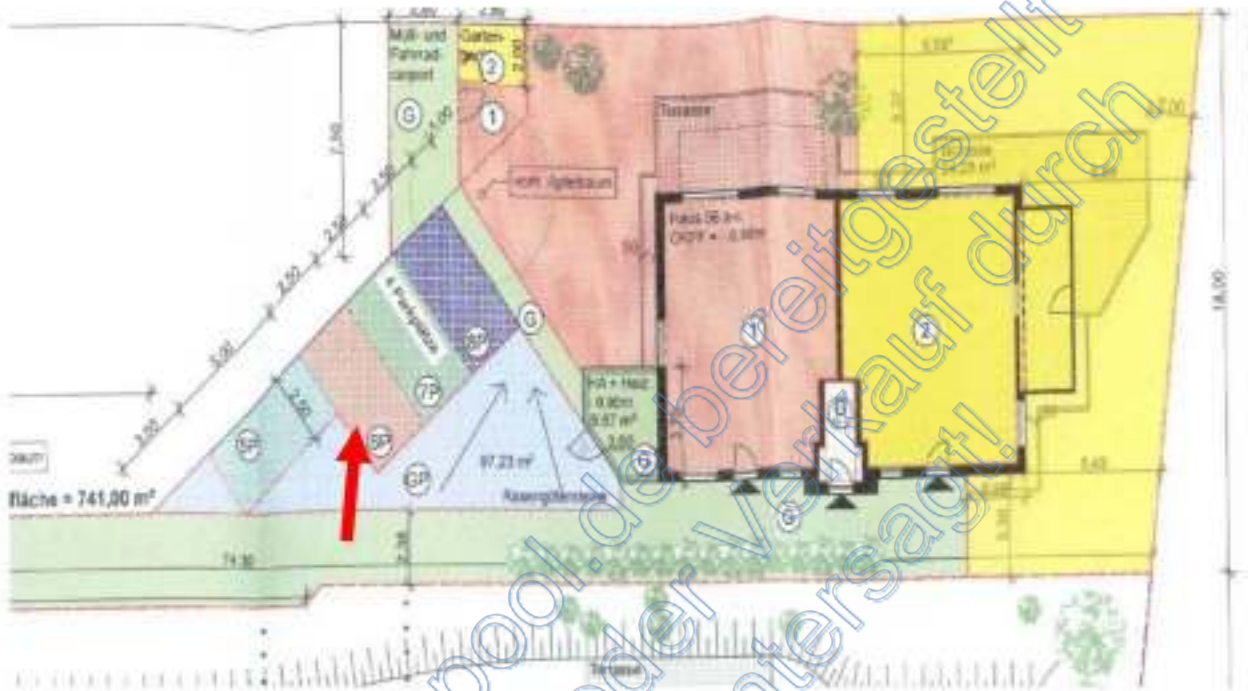
Holzzaun, Gartenanlagen, Einfriedung, Pflanzungen, gepflasterte Terrassenflächen, PKW-Stellplatz.



Gemäß Teilungserklärung vom 26.05.2014 wurde folgendes vereinbart: Miteigentumsanteil von 2.364/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoß des Hauses Langenhege 56c, nebst dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum für Gartengeräte bezeichnet mit gleicher Nummer sowie dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an der dieser Wohnung vorgelagerten ebenerdigen Terrasse und an dem in

anliegenden Lageplan über das Grundstück gelb eingezeichneten Teil des Grundstücks.

Gemäß Kaufvertrag vom 07.10.2014 wurde dem Käufer folgendes Sondernutzungsrecht zugewiesen: Der Käufer erwirbt das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 6P. Dieses Sondernutzungsrecht wird von der Verkäuferin hiermit gemäß der Teilungserklärung dem vorstehenden Wohnungseigentum zugeordnet. Die entsprechende Grundbucheintragung wird hiermit bewilligt und beantragt.



3.5 Besondere Regelungen (Auszug aus der Teilungserklärung)

§5 Berufsausübung / Gebrauchsüberlassung

(2) Die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit – mit eingeschränktem Publikumsverkehr (z.B. Architekt, Versicherungen, EDV-Berater, Planer, Designer, Rechtsanwalt, Arzt o.ä.) in der Eigentumswohnung ist gestattet. Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund widerrufen werden. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums befürchten läßt. Die Zustimmung kann auch widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden.

§7 Instandhaltung

(1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer.

(2) Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Eigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten. Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen

Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Eigentümer.

(3) Der Eigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(4) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Eigentümer.

(5) Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild der Gebäude verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Werbevorrichtungen, Satelliten - schüsseln, Wohnungsabschlußtüren, Balkonen, Fenstern.

§12 Lasten und Kosten

(1) Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten werden aufgrund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen (Dauerauftrag oder Bankeinzugsverfahren).

(2) Für die Ermittlung des Hausgeldes gelten derzeit folgende Verteilungsschlüssel:

1. Sofern eine getrennte Verbrauchsmessung stattfindet, sind Wasser, Strom und Heizung nach Verbrauch umzulegen.

2. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

(3) Eine Änderung der Verteilungsschlüssel kann mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

§14 gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte

Neben den in §2 hinsichtlich der Kfz.-Stellplätze begründeten Sondernutzungsrechte sollen hierdurch folgende gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechte begründet werden:

Die Wohnungseigentumsrechte Nrn. 3 und 4 erhalten zusätzlich das Recht zur alleinigen Nutzung des Eingangsflurs nebst Treppenhaus, wie er im Lageplan (Abgeschlossenheitsbescheinigung) mit G 3+4 (weiß hinterlegt) dargestellt ist.

Die Wohnungseigentumsrechte Nr. 3+4 haben diese Fläche auf eigene Kosten zu unterhalten und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

Die Gemeinschaftsflächen dürfen (mit Ausnahme der Parkplätze P5 bis P8) nicht zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden.

4 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

Nachfolgend wird der **unbelastete Verkehrswert** des im Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6947 eingetragenen **2.364/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem 4- Familienwohnhaus , einem Fahrradcarport und einem Heizungshaus bebauten Grundstück in 21465 Reinbek, Langenhege 56a-c, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG , im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an einer Stellplatzfläche im Aufteilungsplan mit 6 P und einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit gelber Farbe unterlegt** zum Wert - ermittlungstichtag **08.07.2026** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Reinbek	6947		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reinbek	7	614	722 m ²
Reinbek	7	616	19 m ²
Fläche insgesamt:			741 m ²

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.⁹ Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

⁹ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

4.2 Vorbemerkung zu den Verfahren

Ableitung der erforderlichen Daten

Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst worden.

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021- ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten.

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei der Ableitung der Daten ist folgendes zu beachten: gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21 sind bei der Wertermittlung in Anwendung des Grundsatzes der **Modellkonformität** die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 21).

Konkret bedeutet dies: das genutzte Wertermittlungsverfahren muss „exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem methodisch definierten Bewertungsmodell praktiziert worden ist.“

4.3 Wertermittlung für das Sondereigentum

4.4 Verfahrenswahl

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im ge-

wöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Eine Immobilie ist jedoch kein Fließbandprodukt, es kann daher kaum gelingen, Vergleichspreise heranzuziehen, die völlige Identität mit den Zustandsmerkmalen des zu wertenden Grundstücks aufweisen und zudem sich auch noch auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag beziehen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsobjekte nicht hinreichend differenziert übermittelt werden. So wird zwar die Lage der Vergleichsobjekte übermittelt, detaillierte Hinweise zur Mietsituation, zu bestehenden Beschränkungen (Dienstbarkeiten etc.), zur Wohnungs-/Gebäudeausstattung oder zu vorhandenem besonderen Einrichtungen, Renovierungsstau bzw. Bauschäden/Baumängel erfolgen (meistens) nicht. Unterschiede in den wesentlichen Zustandsmerkmalen können demnach nicht fachgerecht beurteilt werden.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 3 Zimmer Wohnung in einem 4 - Familienhaus aus dem Jahre 2014. Der Gutachterausschuß konnte keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stellen, daher wird hier das Vergleichswertverfahren nicht angewandt.

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.¹⁰ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

Handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern vorherrschend zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, ist das **Sachwertverfahren** vorrangig anzuwenden.

Das Sach- und das Ertragswertverfahren werden angewandt. Dies ist wie folgt begründet:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Sach- und Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) erkundbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge, Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar
- Bewertungsgrundstücke in der vorliegenden Art werden auch von Eigennutzern und Kapitalanlegern angekauft.

¹⁰ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

4.5 Bodenwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Geschossflächenzahl - sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

4.5.2 Bodenrichtwert mit Bodenwertermittlung

4.5.2.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Gemarkung Reinbek: **300,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land.
Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhausbebauung (Wohnbebauung).
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei.
Geschossflächenzahl	=	0,8.

4.5.2.2 Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	08.07.2026.
Entwicklungszustand	=	baureifes Land.
Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhausbebauung (Wohnbebauung).
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei.
Geschossflächenzahl	=	0,44.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.07.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 300,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	08.07.2026	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,100 ¹¹
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 330,00 €/m ²
GFZ	0,8	0,44	× 0,767 ¹²
Fläche (m ²)	keine Angabe	741	× 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 253,11 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 253,11 €/m ²
Fläche	× 741 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 187.554,51 € rd. 188.000,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2026 insgesamt **188.000,00 €**.

4.5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2.364 / 10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert	188.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.364/10.000
anteiliger Bodenwert	= 44.443,20 € rd. 44.400,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2026 **44.400,00 €**.

¹¹ Der Bodenrichtwert gilt für die Gemeinde Reinbek insgesamt. Aufgrund der guten Lage erfolgte ein geschätzter Zuschlag von 10%.

¹² Der Umrechnungskoeffizient wurde vom Gutachterausschuß des Kreis Stormarn ermittelt, s. Tabelle auf voriger Seite (Umrechnung von Bodenrichtwerten mit abweichender Geschoss - flächenzahl (GFZ)).

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu) Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 7 Abs. 1 Ziffer 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

4.6.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.828,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	74,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	135.272,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	261.616,05 €
Regionalfaktor	x	0,930
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	243.302,93 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		68 Jahre
• prozentual		15,00 %
• Faktor	x	0,85
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	206.807,48 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.807,48 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		206.807,48 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.807,48 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	251.207,48 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,37
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	344.154,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	26.600,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	370.754,25 €
	rd.	371.000,00 €

4.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Wohn-/Nutzflächenberechnung entnommen. Diese ist ausschließlich für diese Wertermittlung anzusetzen, s. Erläuterung im Ertragswertverfahren.

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm) Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.¹³ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude.

Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur¹⁴ entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
3	1.510,00	25,5	385,05
4	1.805,00	71,5	1.290,58
5	2.180,00	3,0	65,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.741,03 gewogener Standard = 3,8 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen

¹³ Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

¹⁴ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.01.1.

Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwerttrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [2], Seite 87). Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.741,03 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.828,08 €/m² WF
rd. 1.828,00 €/m² WF.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Stichtag (bzw. des dem Stichtag vorausgehenden Quartals) und dem Baupreisindex aus dem Basisjahr 2010 (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser beträgt modellbedingt 0,93.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Für die besonderen Bauteile erfolgt kein gesonderter Ansatz, da Anlagen in einem üblichen Umfang enthalten sind.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist.

Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde

Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wert - ermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser wird bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 eine Spanne – abhängig der Standardstufen – von 60 – 80 Jahren vorgegeben.

Die modellabhängige Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsäch - lichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung stellt das Verhältnis zwischen der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dar.

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell (gem. § 4 ImmoWertV21 und Sachwertrichtlinie (SW-RL)).

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (u.a. Gartenanlagen). Gemäß dem Sachwert-Modell des Gutachterausschusses des Kreis Stormarn erfolgt für Außen - anlagen kein gesonderter Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 7 Abs. 1 Ziffer 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

Die Höhe des Marktanpassungsab- bzw. -zuschlags ist bei genauerer Betrachtung nicht nur von „der Lage auf dem Grundstücksmarkt“ sondern vor allem durch die im Einzelfall zu Grunde gelegte Sachwertermittlungsmethodik abhängig, denn die Höhe des Sachwerts ist von einer Vielzahl von Wertermittlungsparametern abhängig, insbesondere von

- den zu ihrer Ableitung herangezogenen Normalherstellungskosten und ihrem Bezugsjahr
- der zur Anwendung kommenden Alterswertminderungskurve
- der angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der zur Anwendung kommenden Baupreisindexreihe
- den Abschlägen für Baumängel und Bauschäden sowie
- der wirtschaftlichen Wertminderung bzw. Werterhöhung und schließlich
- dem angesetzten Bodenwert.

Demgemäß wird der Sachwertfaktor seine Funktion nur dann erfüllen, wenn der Sachwert mit der gleichen Methodik unter Verwendung der Einflussgrößen ermittelt wurde, die bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren maßgeblich waren.

Der Gutachterausschuß des Kreis Stormarn hat keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen abgeleitet. Da das zu bewertende Sondereigentum den Charakter eines Endreihenhauses hat, wurde auf die Sachwertfaktoren für Endreihenhäuser zurückgegriffen.

Für diese Wertermittlung werden örtliche Sachwertfaktoren gemäß aus dem zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuß des Kreis Stormarn hat Sachwertfaktoren für Reihenhäuser (Mittel- und Endreihenhäuser) in folgendem Modell abgeleitet:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010);
- Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwert - übersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.);
- Bezugsgröße: 700 m²;
- Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der angegebenen Wohnfläche bzw. der bebauten Fläche;
- Bei Angabe eines Teilkellers wurde die BGF angesetzt;
- Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010;
- Bewertung der objektbezogenen Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010=100;
- Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindizes (Basisjahr 2010 = 100);
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre;
- Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
- Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports usw. wurden **nicht** angesetzt; d.h. in der Marktanpassung sind Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten;
- Der Regionalfaktor wird mit 0,93 vorgegeben.

Demzufolge wird der Sachwertfaktor für Mittel- und Endreihenhäuser für Bodenrichtwerte ab 301 €/m² nach folgender veröffentlichten Formel berechnet:

$$Y = -0,0009 \cdot x + 1,6092.$$

Hieraus ergibt sich rechnerisch ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,37.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 2 Immo WertV21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Gemäß Angaben in der Teilungserklärung ist mit dem Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an der mit gelb umrandeten Fläche verbunden.

Nach §13 Abs.2 WEG ist jeder Miteigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen des §14 und des §15 WEG berechtigt, jedoch kann dieses Recht dahingehend mit einem Sondernutzungsrecht eingeschränkt werden, dass das Recht zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einem Miteigentümer unter Ausschluss des Mitbenutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümer eingeräumt wird.

Das Sondernutzungsrecht ist ansonsten gesetzlich nicht geregelt. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG dar.

Sondernutzungsrechte werden in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt.¹⁵

Der kapitalisierte Nutzwert des Sondernutzungsrechts wird mit € 8.600,- geschätzt.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| • jährliche Rentenrate (Nutzwert) | $R = 274,85 \text{ EUR}$ |
| • Laufzeit der Rente | $n = 68,00 \text{ Jahre}$ |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | $t = 1$ |
| • jährliche Rentenrate | $R/t = 274,85 \text{ EUR}$ |
| • Zahlungsweise | = vorschüssig |
| • Kapitalisierungszinssatz | $k = 2,80 \% / \text{Jahr}$ |
| • Dynamik(zins)satz | $s = 0,00 \% / \text{Jahr}$ |

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- | | |
|---|-------------------------|
| • Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) | $a_n^{(t)} = 31,099887$ |
|---|-------------------------|

Barwert der Zeitrente (Sondernutzungsrecht) $B_n = 8.547,80 \text{ EUR}$

Der Barwert des Kfz.-Stellplatzes, auf der Grundlage einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von € 50,- über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 68 Jahren kapitalisiert, ergibt rd. € 18.000,- und wird im Sachwertverfahren unter diesem Punkt werterhöhend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		26.600,00 €
• Kfz.-Stellplatz	18.000,00 €	
• Sondernutzungsrecht Gartenfläche	8.600,00 €	
Summe		26.600,00 €

¹⁵ Quelle: Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020.

4.7 Ertragswertermittlung

4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.7.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung	74,00		14,00	1.036,00	12.432,00
	Kfz.-Stellplätze		1	50,00	50,00	600,00
Summe		74,00	-		1.086,00	13.032,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.032,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.873,24 €
jährlicher Reinertrag	= 11.158,76 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	- 1.243,20 €
2,80 % von 44.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.915,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 68 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,253
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 299.975,44 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 44.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 344.375,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 344.375,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 8.600,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 352.975,44 €
	rd 353.000,00 €

4.7.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche wurde der Wohn-/Nutzflächenberechnung aus der Bauakte entnommen.

Wohnung 56 c, Erdgeschoss					
Bad			5,59	m ²	
Abstellraum			4,17	m ²	
Flur			6,53	m ²	
Zimmer			10,38	m ²	
WZ			15,28	m ²	
EZ/Küche			12,28	m ²	
Schlafzimmer			13,57	m ²	
Terrasse	24,25 x	0,25	=	6,06	m ²
				=	<u>73,84 m² WF</u>

Rohrertrag

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind gemäß (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21) alle bei ordnungs- gemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen als Grund - lage anzunehmen. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen. Daraus folgt, dass hier grund - sätzlich weder die am Wertermittlungsstichtag gegebene tatsächliche Miete (selbst dann nicht, wenn ein langjähriger Mietvertrag vorliegt) noch die ortsübliche Vergleichsmiete und auch nicht die Marktmiete verwendet werden dürfen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grund- stücke u.a. aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, dem Mietenspiegel für Reinbek sowie auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Anmerkung: Nachfolgend angeführte Mietpreisveröffentlichungen dienen als Grundlage zur Be- urteilung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Der Mietwert einer Wohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus wird gegenüber dem Mietwert einer Wohnung im großen Geschossbau aufgrund der geringeren Lärmimmissionen, der alleinigen Nutzbarkeit von zugewiesenen Gartenflächen, zusätzlichen Abstellflächen im Fahrradcarport höherwertiger beurteilt.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreis Stormarn 2024 werden Wohnungsmieten im Kreis Stormarn für die Jahre 2023 und 2024 veröffentlicht. Diese Mietangaben sind nicht nach Wohnlage und Baualtersklasse differenziert.

Diese Mietangaben dienen lediglich als Orientierungsangaben für 60 - 90 m² große Wohnungen. Zwecks Anpassung an die zu bewertende Wohnungsgröße wird auf eine von einem Lübecker Gutachter entwickelten Formel verwiesen.

Für Reinbek wird 2024 im Minimum eine Spanne von € 8,82/m² bis 10,33/m² und im Maximum eine Miete von € 15,33/m² bis 18,57/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Der Mittelwert beträgt € 12,75/m².

Bei der individuellen Bewertung sind entsprechende Zu- und Abschläge entsprechend vorzu - nehmen.

Für Reinbek war vorliegender Mietenspiegel erkundbar:

Nettokaltmiete = Monatliche Miete ohne Heiz- und Betriebskosten in Euro/m² Wohnfläche

* bei Fallzahlen unter 30 ist die Aussage eingeschränkt, da bei grauhinterlegten Leerfeldern lagen weniger als 10 Mietwerte vor, aus denen sich keine validen Aussagen hinsichtlich der Miethöhe ableiten lassen. In allen anderen Fällen lag eine ausreichende Anzahl an Mietwerten vor (mindestens 30).

Auswertungszeitraum: Oktober 2025 bis März 2026

Auswertungsgebiete: Umkreis 1000 Meter / 1500 Meter

Umkreis 1000 Meter

Umkreis 1500 Meter

Marktübersicht Umkreis 1000 Meter

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2026

Anmerkung: Oben aufgeführte Mietpreisveröffentlichungen dienen als Basis zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Gesamt-Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden beim Ansatz der marktüblichen Nettokaltmiete berücksichtigt u.a. die Lage in der 2. Reihe und der Ortsteil. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde in dieser Wertermittlung mit ca. € 14,00/m² Wohnfläche geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als pauschaler, durchschnittlicher Prozentansatz angenommen.¹⁶

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der

¹⁶ Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.41/5/1.

Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten (Grundlage: ImmoWertV21):

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnung	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnung	74,00 m² × 14,40 €/m²	1.065,60 €
	Außen-Stellplatz	1 Stellplatz × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		260,64 €
Summe			1.873,24 €

Die üblichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich in funktionaler Hinsicht vergleichbarer Objekte auf rd. 14,3 %.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV21 ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.“

Die gesetzliche Definition drückt aus, dass

- der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig.

Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreis Stormarn hat Liegenschaftszinssätze für die Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht.

Diese Liegenschaftszinssätze sind abgeleitet im Modell der ImmoWertV und werden für den

örtlichen Grundstücksmarkt als überzeugend beurteilt und entsprechend modifiziert angewendet.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte (sogenannter Basiszinssatz) zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen. Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen.

In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- das Bodenwertniveau und das Wohnumfeld (2. Reihe);
- die Gebäudeart: kleines Mehrfamilienhaus, Baujahr 2014;
- die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes¹⁷.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Gemäß Angaben in der Teilungserklärung ist mit dem Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an der mit gelb umrandeten Fläche verbunden.

Nach § 13 Abs. 2 WEG ist jeder Miteigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen des § 14 und des § 15 WEG berechtigt, jedoch kann dieses Recht dahingehend mit einem Sondernutzungsrecht eingeschränkt werden, dass das Recht zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einem Miteigentümer unter Ausschluss des Mitbenutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümer eingeräumt wird.

Das Sondernutzungsrecht ist ansonsten gesetzlich nicht geregelt. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG dar.

Sondernutzungsrechte werden in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt.¹⁸

Der kapitalisierte Nutzwert des Sondernutzungsrechts wird mit € 8.600,- geschätzt.

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| • jährliche Rentenrate (Nutzwert) | R = 274,85 EUR |
| • Laufzeit der Rente | n = 68,00 Jahre |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 1 |
| • jährliche Rentenrate | R/t = 274,85 EUR |
| • Zahlungsweise | = vorschüssig |
| • Kapitalisierungszinssatz | k = 2,80 % / Jahr |
| • Dynamik(zins)satz | s = 0,00 % / Jahr |

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- | | |
|---|-------------------------|
| • Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) | $a_n^{(t)} = 31,099887$ |
|---|-------------------------|

Barwert der Zeitrente (Sondernutzungsrecht)	$B_n = 8.547,80 \text{ EUR}$
--	--

¹⁷ Je niedriger die Restnutzungsdauer desto niedriger der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

¹⁸ Quelle: Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		8.600,00 €
• Sondernutzungsrecht	8.600,00 €	
Summe		8.600,00 €

4.6.4 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

4.7.4 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.7.5 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.6 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **371.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **353.000,00 €**
ermittelt.

4.7.7 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von

den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren auch das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[371.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 353.000,00 \text{ €} \times 1,000] : 2,000 = \text{rd. } 362.000,00 \text{ €}$

4.7.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** des im Wohnungsgrundbuch von Reinbek, Blatt 6947 eingetragenen **2.364/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem 4-Familienwohnhaus mit Heizungshaus und Fahrradcarport bebauten Grundstück in 21465 Reinbek, Langenhege 56 a-c, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an einer Garten- / Grundstücksfläche und einem Kfz.-Stellplatz im Aufteilungsplan mit 6P bezeichnet**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reinbek	6947	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Reinbek	7	614 und 616

wird zum Wertermittlungstichtag **08.07.2026** geschätzt mit rd.

362.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundsechzigtausend Euro)

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

Hamburg, den 23. Juli 2026



Dipl. Ing., Dipl. Wirtschafts Ing. Nader Oskoui

5 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen.

Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert.

Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert. Der Gutachter - ausschuss konnte keine Vergleichskaufpreise benennen.

Zur Erkundung des Grundstückmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet sowie Grundstücksmarktberichte z.B. der Gutachterausschüsse herangezogen werden.

Diese Preisveröffentlichungen können, aufgrund der nicht vorhandenen Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

Anzumerken ist, dass die in Zeitungsangeboten/Internetangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkauflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können).

IS24 -Kaufpreise für Wohnimmobilien- Auswertungszeitraum: Oktober 2025 bis März 2026
Marktübersicht Mikromarkt Reinbek / Gemeinde Reinbek, Stadt

Marktübersicht Gemeinde Reinbek, Stadt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Der unbelastete Verkehrswert des Sondereigentums wurde mit rd. 362.000,00 € geschätzt.

Der m²-Preis entspricht – bei rd. 74 m² Wohnfläche – rd. 4.892,00 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert ist - unter Würdigung der besonderen Lage und der Wohnfläche für das Objekt – in Anlehnung an die vorher aufgezeigten Veröffentlichungen, plausibel.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung; Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [8] **Eduard Mändle/Jürgen Galonska:** Wohnungs- und Immobilienlexikon
- [9] **RDM Ring Deutscher Makler:** Informationsdienst für Sachverständige, Zeitschrift/Sammlung
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Grundbuchauszug
- Anlage 2: Baubeschreibung.

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

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

9 Anlagen

Anlage 1: Grundbuchauszug

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Baubeschreibung

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!