

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 für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6

21465 Reinbek

13. Februar 2026
AZ 2 K 13/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem Reihendhaus bebaute Grundstück in
22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026:

325.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag	27.01.2026
Ortsbesichtigung	27.01.2026
Grundstücksdaten	Gemarkung Willinghusen, Flur: 4; Flurstück(e): 63/99, 63/101; Größe insgesamt: 583 m ² ; Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392
postal. Anschrift	22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62
Eigentümer	aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.
Nutzer	Der Bewertungsgegenstand wird zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß von der Eigentümerin eigengenutzt. Es wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden welches ca. 1978 in massiver Bauweise errichtet wurde.</p> <p>Die Fassade ist mit einem weiß gestrichenen Kalksandstein ausgeführt, tlw. Holzfenster, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Das Dach ist als asymmetrisches Satteldach ausgeführt und mit Betondachsteinen eingedeckt.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung im Erdgeschoss und Dachgeschoss rd. 140 m² sowie gem. Grobmaß am Ortsbesichtigungstermin im Spitzboden rd. 21 m², insgesamt rd. 161 m².</p> <p><u>Ausstattung:</u> Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Baujahr 2004. Teilweise Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, tlw. über Plattenheizkörper. Zusätzlicher offener Kamin im Wohnzimmer im EG vorhanden. Sanitäre Anlagen insgesamt in durchschnittlicher bis guter Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte und Fliesen im EG und DG, jeweils mit natürlicher Belüftung – nicht mehr zeitgemäß. Im KG befindet sich eine Sauna sowie eine Dusche mit Waschbecken.</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Einbauküche im EG in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, Baujahr ca. 1991.

Allgemein- beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem dem Alter entsprechenden befriedigenden Zustand mit vorhandenen Bauschäden / -mängeln bzw. Instandhaltungsstau und wirtschaftlicher Wertminderung. Insgesamt sind die Räume überdurchschnittlich vollgestellt, so dass nur eine eingeschränkte Begehbarkeit / Inaugenscheinnahme insbesondere im Dachgeschoss, Spitzboden und Keller, am Ortstermin möglich war.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	120.000 €
	marktangepasster Sachwert:	325.000 €
	Ertragswert:	318.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	325.000 €

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 5 Anlagen mit 15 Seiten. Es wurde nur in elektronischer Form ausgefertigt.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Inhaltsverzeichnis		Seite
0	Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1	Allgemeine Angaben	8
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuchliche Belange	12
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umlagungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	13
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.5	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	14
3	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Art des Gebäudes	15
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	15
3.1.2	Wohnflächen	18
3.2	Ausführung und Ausstattung	19
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	22
3.3	Zustand	22
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	24
3.5	Allgemeinbeurteilung	24
4	Verkehrswertermittlung	25
4.1	Grundstücksdaten	25
4.2	Auswahl Wertermittlungsverfahren	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.3.1	Bodenwert Bewertungsgrundstück	27
4.4	Sachwertermittlung	29
4.4.1	Sachwert Einfamilienwohnhaus	31
4.4.1.1	Bruttogrundfläche	31
4.4.2	Anpassung an den Grundstücksmarkt	34
4.4.3	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	35
4.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
4.5	Ertragswertermittlung	37
4.5.1	Ertragswert Einfamilienwohnhaus	38
4.5.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	41
4.5.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
4.6	Verkehrswert / Marktwert	42
5	Literaturverzeichnis	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Kreises Stormarn ein Baugenehmigungsbescheid vom 07.06.1977 vor bzw. eine Mitteilung über eine erteilte Baugenehmigung für die Errichtung von 6 Reihenhäusern (Block F) nebst gestempelten Planunterlagen sowie Rohbauabnahmeschein vom 13.12.1977 und Schlussabnahmeschein vom 09.02.1978.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies für die Wertermittlung möglich und von Notwendigkeit war.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der genannten baulichen Anlagen unterstellt soweit nachfolgend nicht anders beschrieben.

Für den Spitzbodenausbau liegt keine Baugenehmigung in der Bauakte des Kreises Stormarn vor. Es wird angenommen, dass der Spitzbodenausbau im Rahmen einer nachträglichen Baugenehmigung / Genehmigungsverfahren nachträglich genehmigt / legalisiert werden kann. Dies ist im Detail mit der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu klären und ist nicht Aufgabe und Inhalt innerhalb einer Verkehrswertermittlung. Eine Durchsetzbarkeit etwaiger Ansprüche gegenüber dem Sachverständigen sowie eine Haftung des Sachverständigen für die Genehmigungsfähigkeit, für Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde oder für daraus resultierende Folgen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Für die beschriebenen Umstände wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dieses Gutachtens ein Wertabschlag in Ansatz gebracht.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin.

Hinweis: Am Tag der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt zugänglich und einsehbar. Ursache hierfür waren die teilweise stark zugestellten Räume mit einer Vielzahl von gelagerten Gegenständen und Kleidungsstücken, insbesondere im Dachgeschoss, im Spitzboden und im Kellergeschoss. Ebenso war aufgrund der vorhandenen Schneedecke im Außenbereich lediglich eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme möglich. Infolge der eingeschränkten Zugänglichkeit und Sichtbarkeit konnten möglicherweise vorhandene Bauschäden, Mängel oder sonstige wertrelevante Umstände nicht in allen Bereichen festgestellt bzw. beurteilt werden. Eine Haftung des Sachverständigen für durch diese Umstände nicht erkannte Schäden oder Mängel wird insoweit ausgeschlossen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätsstichtag entspricht.

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Werter-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

mittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 17. Oktober 2025

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Wertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug tlw.
Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte
Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
Auskunft des Bauamtes / Gemeinde
zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
Anliegerbescheinigung
Auskunft Schornsteinfeger
Auskunft des Gutachterausschusses
Bodenrichtwerte, Marktberichte, Sachwertfaktoren
Fotos
örtliche Feststellungen

Vom Eigentümer wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen informatorisch zur Verfügung gestellt:

- Marktwertreport zum Stichtag 19.02.2013
- Verkehrswertgutachten zum Bewertungsstichtag 29.12.1989

Eine wertrelevante Berücksichtigung zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte nicht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026

Qualitätsstichtag: 27.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 27.01.2026

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 08.01.2026 vom Ortsbesichtigungstermin am 27.01.2026 in Kenntnis gesetzt. Es konnte an diesem Termin eine überwiegende Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden (vgl. Punkt 0 dieses Gutachtens). Ein zuvor anberaumter Ortstermin wurde wetterbedingt abgesagt.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
Eigentümerin mit Verfahrensbevollmächtigtem

Von immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an Oberverkaufer durch
Dritte ist untersagt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Barsbüttel
(ca. 13.350 Einwohner)

Kreis: Stormarn
(ca. 247.340 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2025

Lage: Die Gemeinde Barsbüttel besteht aus den Ortsteilen Stellau, Sternwarde, Willinghusen und Barsbüttel und befindet sich unmittelbar an der östlichen Landesgrenze Hamburgs im südlichen Teil des Kreises Stormarn im Bundesland Schleswig-Holstein.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Willinghusen, innerhalb eines Wohngebietes; ca. 3 km südöstlich des Zentrums von Barsbüttel.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend geprägt durch Reihenhäuser, Doppelhäuser sowie durch freistehende Einfamilienwohnhäuser. Südlich und östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend befindet sich dichter Baumbestand. Ca. 100 m (Luftlinie) südlich des Bewertungsobjekts verläuft die Bundesautobahn A 24.

Immissionen: Je nach Windrichtung Lärmimmissionen durch die ca. 100 m südlich des Bewertungsobjekts verlaufende A 24 gegeben.

Topographische Grundstückslage: annähernd eben

Infrastruktur: Kindergarten und Grundschule im Ortsteil vorhanden, weiterführende Schulen, Sport-, Freizeitmöglichkeiten und div. Geschäfte sind in Barsbüttel und im angrenzenden Stadtgebiet von Hamburg vorhanden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Geschäfte für den täglichen Bedarf: im Umkreis von ca. 4 km vorhanden

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel Entfernungen: Das Autobahnkreuz "Hamburg Ost" (Autobahn A 1 bzw. A 24) liegt 2 km westlich des Bewertungsobjekts.
Bushaltestelle ca. 500 m entfernt.

Barsbüttel ist an den öffentlichen Nahverkehr des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen. Man gelangt mit den öffentl. Verkehrsmitteln in etwa 60 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.

Der Flughafen Hamburg Fuhlsbüttel ist ca. 20 km entfernt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 13 m

Abmessungen Grundstück b/t: i. M. ca. 50 m x 12 m

Anmerkung: annähernd rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 583 m²

Topographische Grundstückslage: eben

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Die Straße Blangwiesen ist eine Anwohnerstraße mit geringem Verkehr. Nordöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Wendehammer bzw. ein abgesperres Straßenende mit Altglascontainern.

Straßenausbau: - voll ausgebaut
- Fahrbahn geteert
- beidseitig Gehwege
- Parken am Straßenrand möglich

Höhenlage zur Straße: normal



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom Wasser Telefon Gas Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung vorhanden (Endreihenhaus)
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Bewuchs mit Maschendrahtzaun tlw. Holzzaun und Holzschutzwände Östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft ein kleiner Weg o.ä..
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

2.3.1 Altlasten

Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392 (Abruf vom 25.08.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:	Gemarkung Willinghusen, Flur 4, Flurst. 63/99 Gebäude- und Freifläche, Blangwiesen 62, Größe: 316 m ² Gemarkung Willinghusen, Flur 4, Flurst. 63/101 Gebäude- und Freifläche, Blangwiesen, Größe: 267 m ²
-------------	--



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1-2: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3: aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gem. §§ 1090 BGB) eingetragen am 12.04.2010

Lfd. Nr. 2: Rückauflassungsvormerkung eingetragen am 12.04.2010

Hinweis: Die Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1, 2 sind gem. Mitteilung des Gerichts nicht mehr relevant, da der Berechtigte bereits verstorben ist.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 13/25); eingetragen am 25.08.2025.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind, außer den aufgeführten, nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.12.2025 des Kreises Stormarn, Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen; ebenso ist keine begünstigende Baulast eingetragen.

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

Denkmalschutz: Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Wohnen (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Gemeinde Barsbüttel per Email vom 05.12.2025, Fachbereich 4, Bauen und Umwelt, liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans und es ist auch keine Aufstellung vorgesehen. Das Bewertungsgrundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung o.ä.:	Das Bewertungsgrundstück liegt auskunftsgemäß in einem Wasserschutzgebiet sowie in einem Gebiet, wo sowohl die Baumschutz- als auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Barsbüttel anzuwenden sind.

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft vom 05.12.2025 der Gemeinde Barsbüttel sind für das Bewertungsgrundstück Beiträge nach dem BauGB bzw. dem Kommunalabgabengesetz Schleswig-Holstein für den derzeitigen Ausbauzustand nicht zu zahlen und es bestehen keine Rückstände. Begonnen Maßnahmen, die noch nicht abgerechnet wurden, bestehen ebenfalls nicht.</p> <p>Gem. Auskunft vom 03.02.2026 des Zweckverbands Südstormarn sind nachzeitigem Stand der Bebauung alle Anschlussbeiträge bezahlt.</p> <p>Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p>

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Der Bewertungsgegenstand wird zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß von der Eigentümerin eigengenutzt. Es wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Endreihenhaus <ul style="list-style-type: none">- eingeschossig- voll unterkellert- ausgebauten Dachgeschoss- ausgebauter Spitzboden- asymmetrisches Satteldach
Baujahr:	ca. 1978
Modernisierungen:	Gemäß Auskunft der Eigentümerin wurden die Einbauküche ca. 1991 und die Fenster tlw. ca. 2010 erneuert. Die Heizungsanlage stammt gem. Protokoll des Schornsteinfegers aus dem Jahr 2004. Ansonsten wurden in den letzten Jahren am Bewertungsobjekt keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde zulegen. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustand sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund des Sachwertmodells des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2026 - 1978 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Gemäß SW-Richtlinie / NHK 2010 (Anlage 4)

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

	Punkte max	Punkte tats.
1 Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
4 Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc.	2	1
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	
6 Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	
7 Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

2

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

	Punkte max	Punkte tats.
1 Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
4 Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc.	2	
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	
6 Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	2
7 Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	1
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

3

Summe gesamt

5

Hieraus ergeben sich insgesamt 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), der (unterstellt) durchgeführten Modernisierungen (5 Modernisierungspunkte) und dem echten Gebäudealter wird die Restnutzungsdauer auf rd. 35 Jahre geschätzt.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 45 Jahre =) 1981.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

gemäß Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung (EG, DG) und Grobmaß am Ortsbesichtigungstermin (SB)

Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG)	=	139,79 m ²
	rd.	140 m²
Spitzboden (SB)		
Raum	6,50 m x 7,35 m	
-	0,85 m x 2,15 m	
-	0,85 m x 0,70 m	
-	7,35 m x 0,80 m	
-	7,35 m x 1,1 m/2	
-	7,35 m x 1,20 m	
-	7,35 m x 1,5 m/2 =	21,10 m ²
	rd.	21 m²
Wohnfläche EG und DG und SB gesamt	=	160,89 m ²
	rd.	161 m²

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung im Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG, DG) entnommen und überschlägig überprüft und plausibilisiert. Die Wohnfläche im Spitzboden (SB) wurde anhand eines Grobmaßes am Ortsbesichtigungstermin ermittelt.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin und aus den Unterlagen der Bauakte)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbauweise / Stahlbeton	
Fundamente:	Pfahlgründung	
Umfassungswände:	Kelleraußenwände: Stahlbeton Geschossaußenwände: 11,5 cm KSV, 17,5 cm Porenbeton, Geschossinnenwände: KSL Wohnungstrennwände: 2 x 17,5 cm + 2 cm Hartschaumplatten	
Außenverkleidung:	Kalksandstein weiß gestrichen, Giebel tlw. mit Schindelverkleidung	
Sockel:	Beton gestrichen	
Kamin / Schornstein:	Ziegelstein	
Geschossdecken:	Decke über KG:	angenommen Stahlbeton mit schwimmenden Estrich
	Decke über EG:	angenommen Stahlbeton mit schwimmenden Estrich
Treppen:	Kellertreppe:	Beton mit Natursteinplattenstufen o.ä., Metallgeländer mit mipulamummantelten Handlauf
	Geschosstreppe:	Beton mit Natursteinplattenstufen o.ä., Metallgeländer mit mipulamummantelten Handlauf
	Spitzboden:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen mit Teppich, tlw. offene Setzstufen Metallgeländer mit mipulamummantelten Handlauf
	Kelleraußentreppe:	Betonstufen, Metall-Handlauf, Metallgeländer
Bodenbeläge:	EG: Fliesenbelag, DG: tlw. Fliesenbelag, tlw. Teppich, SB: Teppich KG: tlw. Fliesenbelag, tlw. PVC o.ä., tlw. Estrich auf Beton	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Wand- und Deckenbeläge: überwiegend tapeziert, tlw. Strukturputz, im Spitzboden Platten-/Holzverkleidungen, im Keller diverse Wand- und Deckenverkleidungen

Bad EG: ca. 2 m hoch gefliest

Bad DG: raumhoch gefliest

Dusche KG: raumhoch gefliest

Küche: Fliesenspiegel an Objektwand

Fenster: tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Fensterbänke: Holz oder Fliesen

Sohlbänke: Klinkerplatten

Rolläden: tlw. außenliegende Rolläden vorhanden mit elektrischem Antrieb

Türen: Hauseingangstür: Holztür mit Glasausschnitten

Innentüren: weiße Türen in Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitt

Terrassentür: Schiebetürelement

Kelleraußentür: Stahlblechtür

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Sanitäre Installation:	Bad EG:	WC Waschbecken
	Bad DG:	WC Waschbecken Badewanne Dusche Bidet
	Dusche KG:	Dusche Waschbecken
	Ausstattung:	Insgesamt durchschnittliche bis gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte und Fliesen im EG und DG; jeweils mit natürlicher Belüftung.
Küchenausstattung:		Einbauküche im EG in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, weiße Küchenfronten mit Glasausschnitten, Baujahr auskunftsgemäß ca. 1991 – nicht wertrelevant.
Heizung:		Gaszentralheizung; gemäß Protokollen des Schornsteinfegermeisters Baujahr 2004. Zusätzlicher offener Kamin im Wohnzimmer EG vorhanden. Tlw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	asymmetrisches Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- integrierte Garage im EG
- Markise
- offener Kamin
- Einbauschränke
- Sauna im KG
- Satellitenschüssel für TV
- Kelleraußentreppe

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend; Terrasse nach Süden ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten augenscheinlich folgende wesentliche Bauschäden / -mängel bzw. Instandhaltungsstau festgestellt werden:

- Bodenbeläge überaltert, nicht mehr zeitgemäße Fliesenbeläge
- im DG im Bereich eines Dachflächenfensters Tapetenablösungen vorhanden. Gemäß ungeprüfter Angabe der Eigentümerin ist dies ein Altschaden aufgrund einer, bereits behobenen, defekten Fensterabdichtung vor vielen Jahren.
- kleinere Farbablösungen im Sockelbereich der Fassade
- tlw. starke Farb- und Putzabplatzungen im Bereich der Stützwände der Kelleraußentreppe und Nachbartrennwand westliche Seite; Farb- und Putzabplatzungen mit Rissbildungen im Bereich der Terrassenwand östliche Seite, Rissbildungen zwischen Seitenwände und Gebäude Außen (Terrassen- und Nachbartrennwand)
- tlw. Rissbildung in der Fassade, tlw. grüne Verfärbungen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Insgesamt sind die Räume überdurchschnittlich vollgestellt, so dass nur eine eingeschränkte Begehbarkeit / Inaugenscheinnahme insbesondere im Dachgeschoss, Spitzboden und Keller, am Ortstermin möglich war. Es besteht das Risiko, dass das Bewertungsobjekt nicht komplett frei geräumt verlassen bzw. übergeben wird. Dieser Umstand überschreitet den üblichen Rahmen und wird von einem Erwerber nicht ohne Abschläge akzeptiert werden. Daher wird für die überdurchschnittlich vollgestellten Räume ein Risikoabschlag vorgenommen.

Hinweis: Gemäß ungeprüfter Angabe der Eigentümerin am Ortstermin funktioniert die Heizung im Dachgeschoss und Spitzboden nicht. Gemäß Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters wurden an der Heizungsanlage bei der letzten Überprüfung am 04.12.2024 keine sichtbaren Mängel festgestellt. Gemäß Auskunft des Schornsteinfegers sind als mögliche Ursachen eine unzureichende Entlüftung der Heizkörper, Funktionsstörungen der Thermostatventile oder eine Beeinträchtigung der Umwälzpumpe möglich. Eine technische Überprüfung der Heizungsanlage erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht. Es wird von einer insgesamt intakten Heizungsanlage, gem. Protokoll des Schornsteinfegers, ohne wesentlichen wertrelevanten Einschränkungen ausgegangen.

Wirtschaftliche Wertminderung: Die Bäder sind nicht mehr zeitgemäß und insgesamt erneuerungsbedürftig, farbige Sanitärobjekte in geschwungenem Stil, farbige Wand- und Bodenfliesen.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Sonstige Besonderheiten: Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- Holzgeräteschuppen – nicht wertrelevant

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegung / Zufahrt vermutlich mit Betonsteinpflaster/Betonplatten o.ä., Stellplatzfläche
- Rasen, Pflanzungen, Bewuchs

Einfriedung:

überwiegend Maschendrahtzaun mit Bewuchs sowie Holzzaun und Holzschutzwände

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem dem Alter entsprechenden befriedigenden Zustand mit vorhandenen Bauschäden / -mängeln bzw. Instandhaltungstau und wirtschaftlicher Wertminderung. Insgesamt sind die Räume überdurchschnittlich vollgestellt, so dass nur eine eingeschränkte Begehbarkeit / Inaugenscheinnahme insbesondere im Dachgeschoss, Spitzboden und Keller, am Ortstermin möglich war.

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62

Gemarkung Willinghusen

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
4	63/99, 63/101	316 m ² , 267 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 583 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen, der baulichen Außenanlagen sowie der Wert der sonstigen Anlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wenn genügend geeignete Vergleichskaufpreise für ein zu bewertendes Objekt in ausreichender Anzahl vorliegen, ist ein Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. In diesem Fall liegen auf Nachfrage beim zuständigen Gutachterausschuss keine geeigneten Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl vor, so dass ein Vergleichswertverfahren in diesem Gutachten nicht zur Anwendung kommt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wird aus dem vorliegenden Bodenrichtwert des Gutachterausschusses abgeleitet.

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Stormarn beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 295 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 350 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Begründung zum Bodenrichtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 350 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Doppelhaushälften / Reihenendhäuser) in der betreffenden Richtwertzone (Ortsteil Willinghusen). Dieser Wert muss u.a. wegen der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden.

Die Umrechnung der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück wird gem. Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Stormarn vorgenommen. Der Gutachterausschuss hat für Grundstücksgrößen bis maximal 500 m² Umrechnungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser angegeben. Die darüber hinausgehende Fläche wird gemäß Gutachterausschuss in gegebener Lage mit 30 €/m² als sogenanntes hausnahes Gartenland angegeben.

Der Umrechnungsfaktor beträgt gem. Tabelle des Gutachterausschusses für ein 500 m² großes Grundstück ca. 0,89, entsprechend einem Abschlag von rd. -11 %. Für die unterdurchschnittliche Lage (Nähe zur Autobahn A 24) wird ein Abschlag i.H.v. 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet. Für die Teilfläche hausnahes Gartenland wird der Richtwert mit 30 €/m² herangezogen und für die unterdurchschnittliche Lage (Nähe zur Autobahn A 24) ein Abschlag i.H.v. 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit rd. 236 €/m² (295 €/m² x 0,89 x 0,90 = 236,30 €/m²) bzw. mit rd. 27 €/m² (30 € x 0,9 = 27 €/m²).

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland	
500 m ² x 236 €/m ² =	118.000 €
- hausnahes Gartenland	
83 m ² x 27 €/m ² =	<u>2.241 €</u>
Bodenwertanteil:	120.241 €
	rd. 120.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindex. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz ist in den Normalherstellungskosten enthalten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind für die jeweilige Gebäudeart bzw. dem herangezogenen Wertermittlungsmodell zu wählen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung wird in der Wertermittlungspraxis in der Regel linear auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Gemäß § 38 ImmoWertV ist stets eine lineare Alterswertminderung zu Grunde zu legen. Einige Marktanpassungsmodelle stellen jedoch auf die Alterswertminderung von Ross ab, weshalb ggf. auch das Alterswertminderungsmodell von Ross zur Anwendung kommt, um eine Modelkonformität zu gewährleisten. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) gem. § 39 ImmoWertV.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

4.4.1.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche

(gem. Plauerlagen aus der Bauakte)

Kellergeschoss	8,385 m x	12,620 m		
	+ 1,62 m x	3,585 m	=	111,63 m ²
Erdgeschoss	8,385 m x	12,620 m		
	+ 1,62 m x	3,585 m	=	111,63 m ²
Dachgeschoss	8,385 m x	12,620 m	=	105,82 m ²
				<u>329,08 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt rd. **329 m²**

Baujahr (fiktiv):	1981
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	35 Jahre

Typbeschreibung aus den Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		2,0				23%
Dach		2,0				15%
Fenster und Außentüren		2,5				11%
Innenwände und -türen		2,0				11%
Deckenkonstruktion und Tre			3,0			11%
Fußböden			3,0			5%
Sanitäreinrichtungen			3,0			9%
Heizung			3,5			9%
sonstige technische Einricht		2,5				6%
NHK-Typ 2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						2,47
						734,70 €

Ausstattungsstandard: 2,47

NHK-Typ 2.01; Doppel- und Reihenendhäuser, EG, ausgeb. DG, unterkellert

Für das Bewertungsobjekt wurde insgesamt ein Gebäudestandard von 2,47 ermittelt. Für den zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden wird insgesamt ein Zuschlag auf den ermittelten NHK-Ansatz in Höhe von 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz: $734,70 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 808,17 \text{ rd. } 808 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

Ansatz: **808 €/m² BGF**

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- Regionalfaktor Kreis Stormarn

0,984

Die Regionalisierung wird entsprechend dem angewendeten Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren mit 0,984 gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010:
(inkl. Baunebenkosten)

795 €/m²

Baupreisindex zum Stichtag 27.01.2026 (Index IV/ 2025)
(Basisjahr 2010 = 100)

1,906



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Normalherstellungskosten: zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026	1.515 €/m ²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.515 € x 329 m ² BGF)		498.435 €
Wertminderung wegen Alters (linear): Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 35 Jahre rd. 56,3% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,438		-280.619 €
<p>Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual zu den Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses sind die Außenanlagen jedoch bei durchschnittlichen Objekten im üblichen Umfang enthalten und werden nicht gesondert in Ansatz gebracht.</p>		
Zwischensumme:		217.816 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: - im Ansatz der Sachwertfaktoren gem. Gutachterausschussmodell bzw. im Ansatz der NHK enthalten		
Wert der baulichen Anlagen:		217.816 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	120.000 €
vorläufiger Sachwert:		337.816 €
	rd.	338.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.4.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an eine Marktlage angepasst wird, um das Regulativ des Marktes bei der Entwicklung des Verkehrswertes aus dem Sachwert einfließen zu lassen. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39 ImmoWertV).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung für Doppelhaushälften und Reihenhäuser für verschiedene Lagen/Bodenwertniveaus im Kreis Stormarn abgeleitet und veröffentlicht. Es wird als sachgerecht erachtet für das Bewertungsobjekt die Regressionsgleichung für Doppelhaushälften heranzuziehen, da die Regressionsformel für Reihenhäuser auch Mittelreihenhäuser mit deutlich kleineren Grundstücken berücksichtigt.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist die folgende Regressionsformel mit einem Bodenrichtwert bis 400 €/m² anzuwenden.

$$\text{Sachwertfaktor} = -0,002 \times \text{vorl. Sachwert}/1.000 + 2,2832$$

Gemäß Regressionsformel des Gutachterausschusses beträgt der mittlere Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 338.000 € durchschnittlich ca. 1,61 entsprechend einem Markt-anpassungszuschlag von ca. 61%.

Gem. Auswertungen des Gutachterausschusses ist aufgrund der konjunkturellen Entwicklung im 2. Halbjahr 2022 ein Rückgang der Marktanpassung um rd. 15 % zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wird auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses ein Abschlag in Höhe von 15 % in Ansatz gebracht. Weiter wird ein Abschlag i.H.v. 5 % wegen der unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit aufgrund der Lage nahe der Autobahn in Ansatz gebracht ($1,61 \times 0,85 \times 0,95 = 1,300$).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit 1,30, respektive einem Zuschlag von 30%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	337.816 €
Sachwertfaktor 1,3 (30 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	439.161 €

4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die veränderte Marktlage mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen, die durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten infolge höherer Energiepreise, durch gestiegene Zinsen sowie durch erhöhte Baukosten, behördliche Auflagen und Anforderungen gekennzeichnet ist. In diesem Zusammenhang stellt auch die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Unsicherheitsfaktor dar. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($439.161 \text{ €} \times 0,9 = 395.245 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 395.245 €

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung, wirtschaftliche Überalterung u.a.) in Ansatz gebracht.

Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 genannten Baumängel / -schäden bzw. erforderlichen Instandhaltungsbedarf und wirtschaftliche Wertminderung wird insgesamt ein Wertminderungsabschlag in Höhe von **70.000 €** in Ansatz gebracht. Hierin enthalten ist auch ein Risikoabschlag für die überdurchschnittlich vollgestellten Räume und ein Wertabschlag für die nachträgliche Baugenehmigung / Legalisierung des nicht genehmigten Spitzbodens.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung ggf. tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -70.000 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung /
Risikoabschlag)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert: 325.245 €
rd. 325.000 €

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Der Bewertungsgegenstand wird zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß von der Eigentümerin eigengenutzt. Es wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	161 m ²			0 €
Stellplatzfläche Im Freien	1 St.			0 €
integrierte Garage im EG	1 St.			0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		eigengenutzt		0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Die marktüblich erzielbaren Mieten sind vom Sachverständigen auf Basis von Mietangaben des Gutachterausschusses Kreis Stormarn in seinem Grundstücksmarktbericht ermittelt worden.

Für Barsbüttel gibt der Gutachterausschuss ein durchschnittliches Mietniveau mit einer Spanne von 10,48 – 14,54 €/m² (Mittelwert 12,90 €/m²) an, bezogen auf Wohnungsmieten (nettokalt) mit Wohnflächen von 91 m² bis 130 m² für das Jahr 2024. Für größere Wohnungen gibt der Gutachterausschuss keine Mietwerte für Barsbüttel an. Die Wohnungsmietenaufstellungen basieren überwiegend auf Angebotsmieten. Die Auswertung basiert auf den Mieten möblierter und unmöblierter Wohnungen.

Zunächst wird aufgrund des älteren Baujahrs ein unterdurchschnittliches Mietniveau gem. Angaben des Gutachterausschusses geschätzt. Nachteilig ist auch die größere Wohnfläche gem. o.g. Spanne sowie die Lage nahe der Autobahn im dezentraleren Ortsteil Willinghusen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Endreihenhaus mit Grundstücks- und Gartenfreiflächen handelt. Hierfür werden in der Regel höhere Mieten gezahlt. Insgesamt wird eine marktüblich zu erzielende Miete im unteren Durchschnittsbereich gem. Angaben des Gutachterausschusses als angemessen erachtet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Einfamilienhäuser und auch Reihenhäuser wie das vorliegende werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmietten vermietet. Es wird eine monatliche Gesamtmiete von rd. 1.700 € nettokalt inkl. der Grundstücksfrei- und Nebenflächen etc. geschätzt und in Ansatz gebracht. Hierin enthalten ist auch die Stellplatzfläche im Freien und die integrierte Garage im EG.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	161 m ²		1.700 €	20.400 €
Stellplatzfläche Im Freien	1 St.	inkl. der Gesamtmiete		
integrierte Garage im EG	1 St.	inkl. der Gesamtmiete		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.700 €	20.400 €

Jahresrohertrag:

rd. **20.400 €**

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall gibt der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Kreis Stormarn in seinem Marktbericht 2022 mit einer Spanne von 0,55 – 3,88 % an, bei einem Mittelwert von 1,7 %. Für Reihenhäuser gibt der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze an.

Weiter werden die Liegenschaftszinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,5 % an, Stand Januar 2025.

Auf Basis der vorgenannten Liegenschaftszinsangaben des Gutachterausschusses sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag wird insgesamt ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,75% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:		rd.	20.400 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):			
Verwaltungskosten	psch.		360,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnfläche	161 m ² x 14,00 €/m ²		2.254,00 €
integrierte Garage	1 St. x 110,00 €/St.		110,00 €
Inst. Kosten rd. 11,6% des Rohertrags			2.364,00 €
Mietausfallwagnis	psch. 2,0%		408,00 €
entspricht insgesamt -15,4% Bewirtschaftungskosten			<u>-3.132,00 €</u>
Jahresreinertrag:			17.268 €
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3)	=		120.000 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)			
	120.000 € x 2,75%	=	-3.300 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:			<u>13.968 €</u>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 22,29 einschl. Abschreibung und 2,75% Liegenschaftszinssatz			
	13.968 € x 22,29	=	311.346,72 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:			311.347 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)			<u>120.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert:		rd.	431.347 €
			<u>431.000 €</u>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die veränderte Marktlage mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen, die durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten infolge höherer Energiepreise, durch gestiegene Zinsen sowie durch erhöhte Baukosten, behördliche Auflagen und Anforderungen gekennzeichnet ist. In diesem Zusammenhang stellt auch die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Unsicherheitsfaktor dar. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($431.347 \text{ €} \times 0,9 = 388.212 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 388.212 €

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Siehe Punkt 4.4.4 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -70.000 €
(Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung / Risikoabschlag)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 318.212 €
rd. 318.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

4.6 Verkehrswert / Marktwert

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	120.000 €
marktangepasster Sachwert:	325.000 €
Ertragswert:	318.000 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62

Gemarkung Willinghusen, Flur 4, Flurstück(e) 63/99, 63/101

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

325.000 €

in Worten: **Dreihundertfünfundzwanzigtausend EURO** geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Hamburg, den 13. Februar 2026

Dipl.-Ing. Ole Rintelen
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung), Onlinedatenbank - BOOKS

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

DIN 283

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A Kartografische Darstellung, Luftbild (3)

Anlage B Liegenschaftskartenausschnitt (1)

Anlage C Wohnflächenberechnung (1)

Anlage D Grundrisse, Ansichten, Schnitt (5)

Anlage E Objektfotos (5)

Insgesamt 5 Anlagen mit 15 Seiten.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

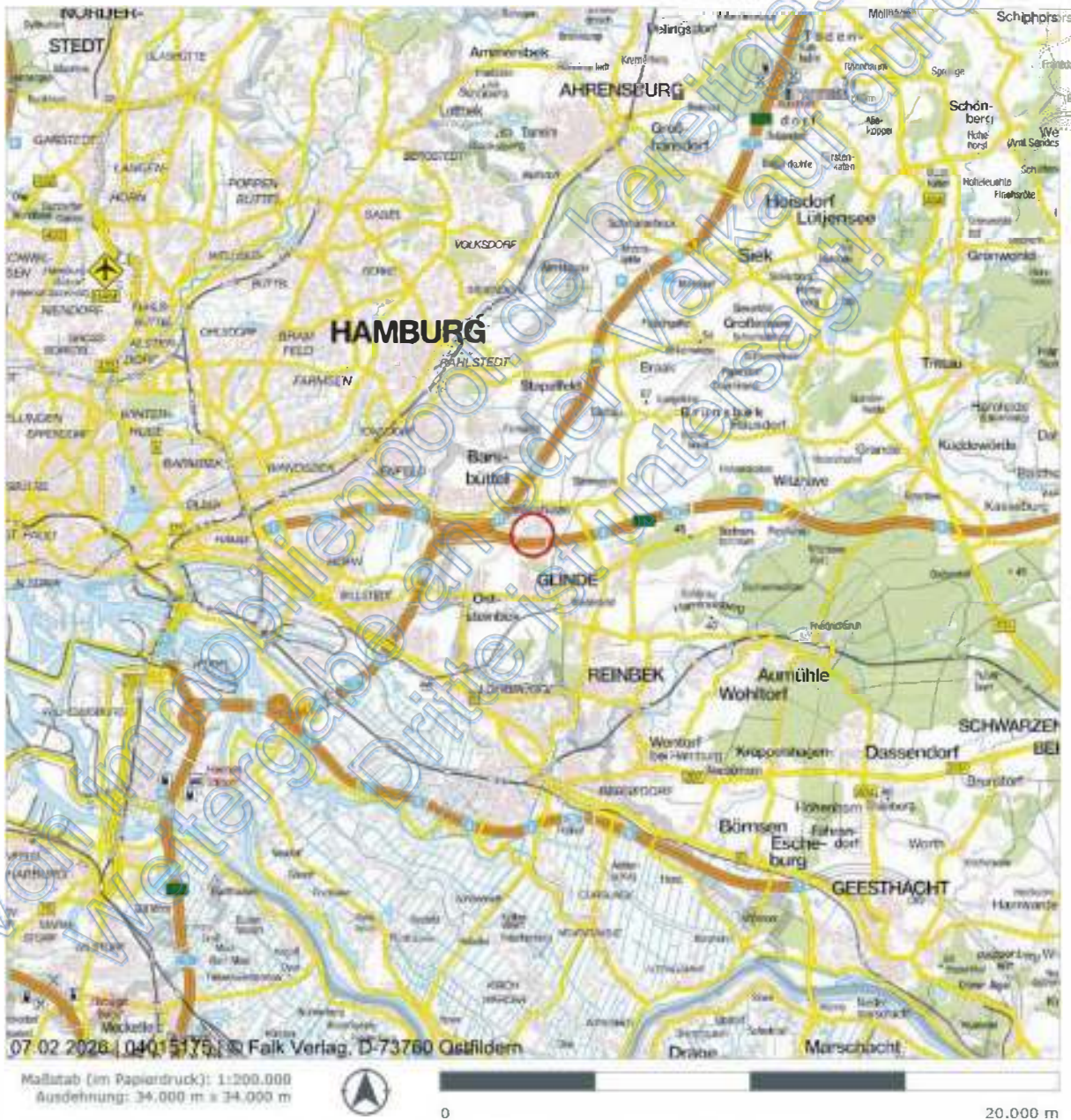
Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild

Übersichtskarte MairDumont

22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62



Geoport



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

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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: 2025



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

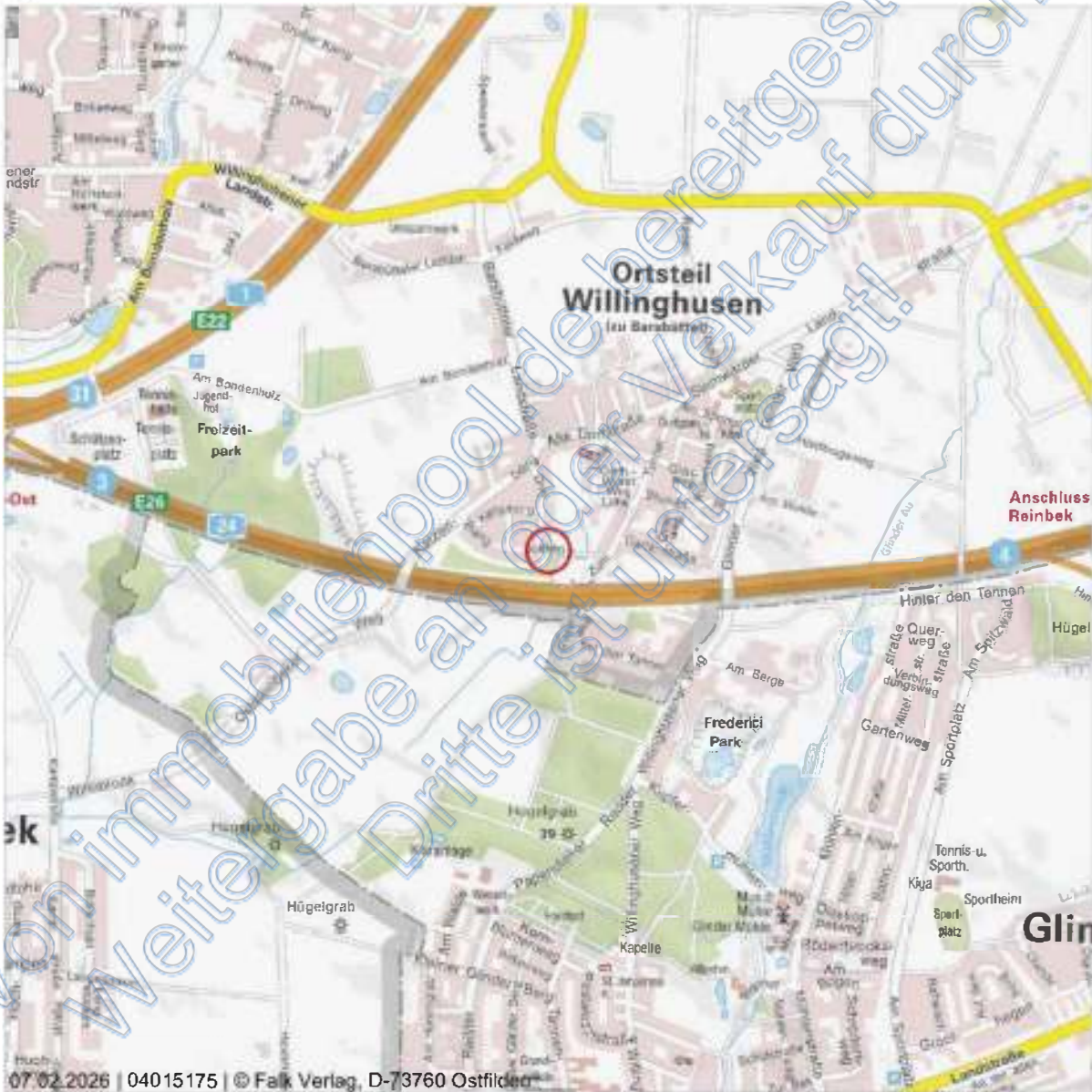
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Regionalkarte MairDumont

22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62



Geoport



07.02.2026 | 04015175 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



2.000 m

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

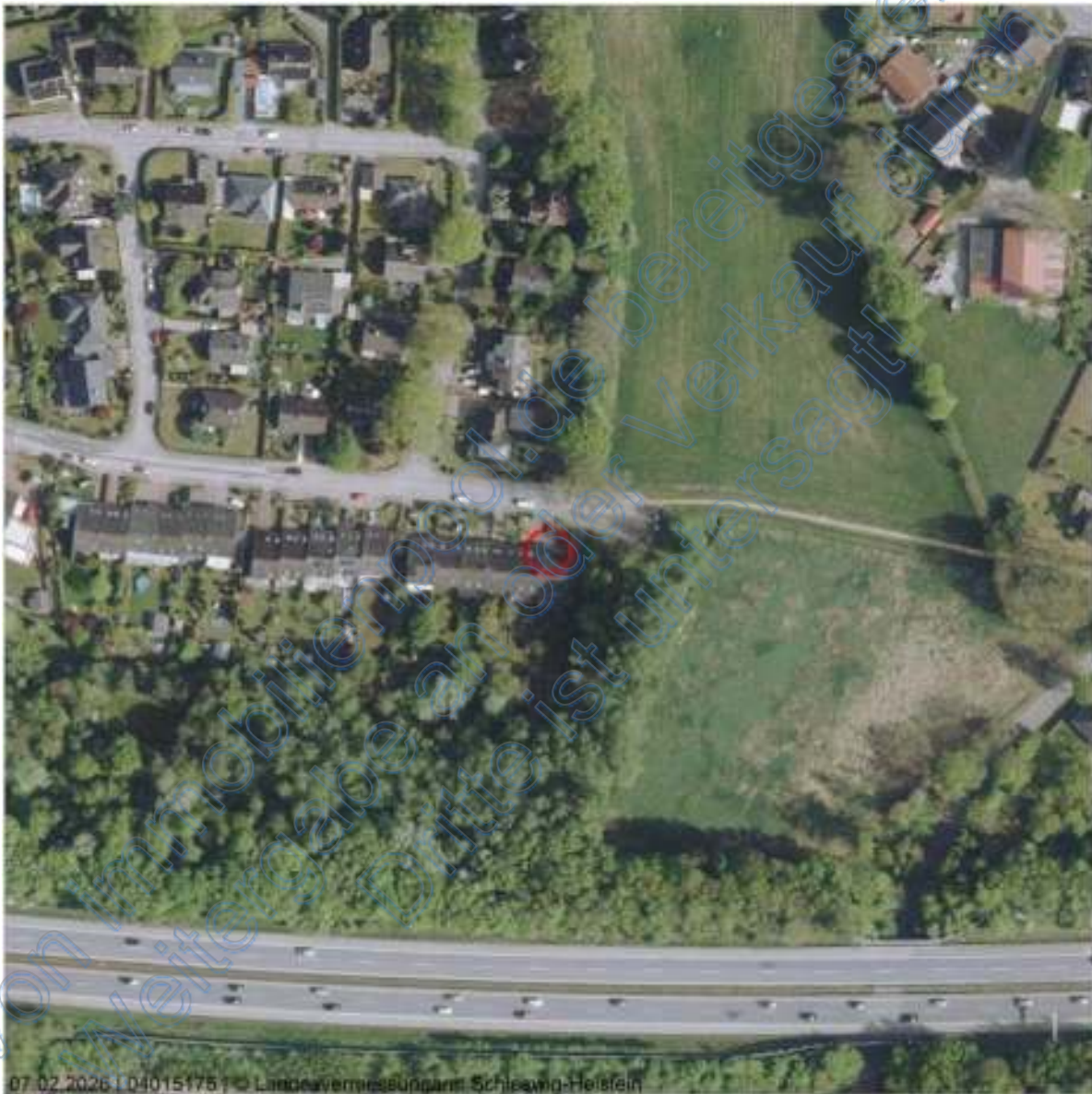
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62



Geoport



07.02.2026 | 04015175 | Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



300 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Anlage C - Wohnflächenberechnung

28 APR 1977 AKTENSTÜCK

Gen. Besondere: Grundstück Grundbesitzer: Willinghusen (Blatt 392)
 Natur: Grundstückskommune Name: Barsbüttel, Ortst. Willinghusen
 Kreuz: Störns

Wohnflächenberechnung
 nach Teil IV der II. Bauordnung vom 14. XII. 1959

Nr. der Räume	Berechnungsformel nach Tabelle	Wohn- und Schlafräume nach Tabelle	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Balkone m ²	Verdeckte Terrassen m ²	Verdeckte Terrassen % der Wohnfläche
<u>Für 1 Raum</u>							
<u>Ergebnis</u>							
1	$1,35 \cdot 1,665 \cdot 0,97$					2,47	
2	$2,50 \cdot 1,42 \cdot 0,97$	1	1,97				
3	$(4,165 - 1,665 + 1,90 \cdot 0,97 + 1,00 \cdot 0,80) \cdot 0,97$					4,14	
5	$1,80 \cdot 1,10 \cdot 0,97$					1,92	
6	$1,80 \cdot 1,50 \cdot 0,97$					2,47	
7	$5,445 \cdot 0,97$		4,17				
<u>(Räume nur wohnfläche)</u>							
<u>Dachgeschoss</u>							
8	$1,90 \cdot 2,725 \cdot 0,97$					4,02	
9	$4,10(5,305 - 1,00/2) \cdot 0,97$	1	3,90				
10	$3,60(5,305 - 1,00/2) \cdot 0,97$	1	3,99				
11	$(4,32 - 1,40/2 + 0,42) \cdot 0,97$		15,40				
12	$(5,305 - 0,99/2) \cdot 2,725 \cdot 0,97$					12,05	
4	Garage: $15,2 \cdot 0,97 = 14,74$						14,74
		5	10,72	10,72	35,15		14,74
		Summe		179,79	qm		
<u>Zusammenfassung nach Zi</u>							
6 Räume, 30 Räume		336,71	Wohnfläche +	116,22	m ² Garage		

Baujahr 1944

Wohnflächenberechnung EG, DG zur Baugenehmigung vom 07.06.1977



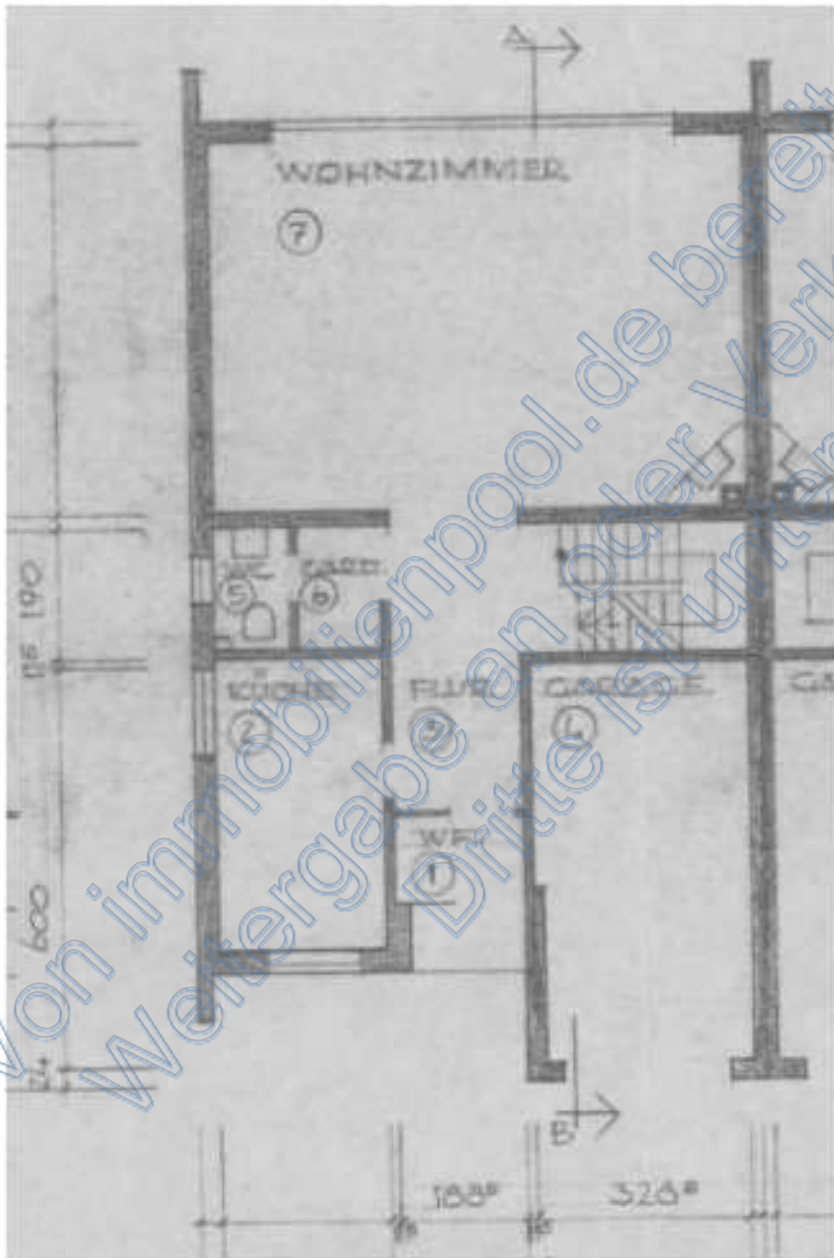
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Anlage D - Grundrisse, Ansichten, Schnitt (ohne Maßstab)

Planunterlagen aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 07.06.1977

Änderungen / Abweichungen von den Planunterlagen, die beim Ortsbesichtigungstermin festgestellt wurden, sind schematisch in den Planunterlagen einskizziert – es besteht kein Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit.

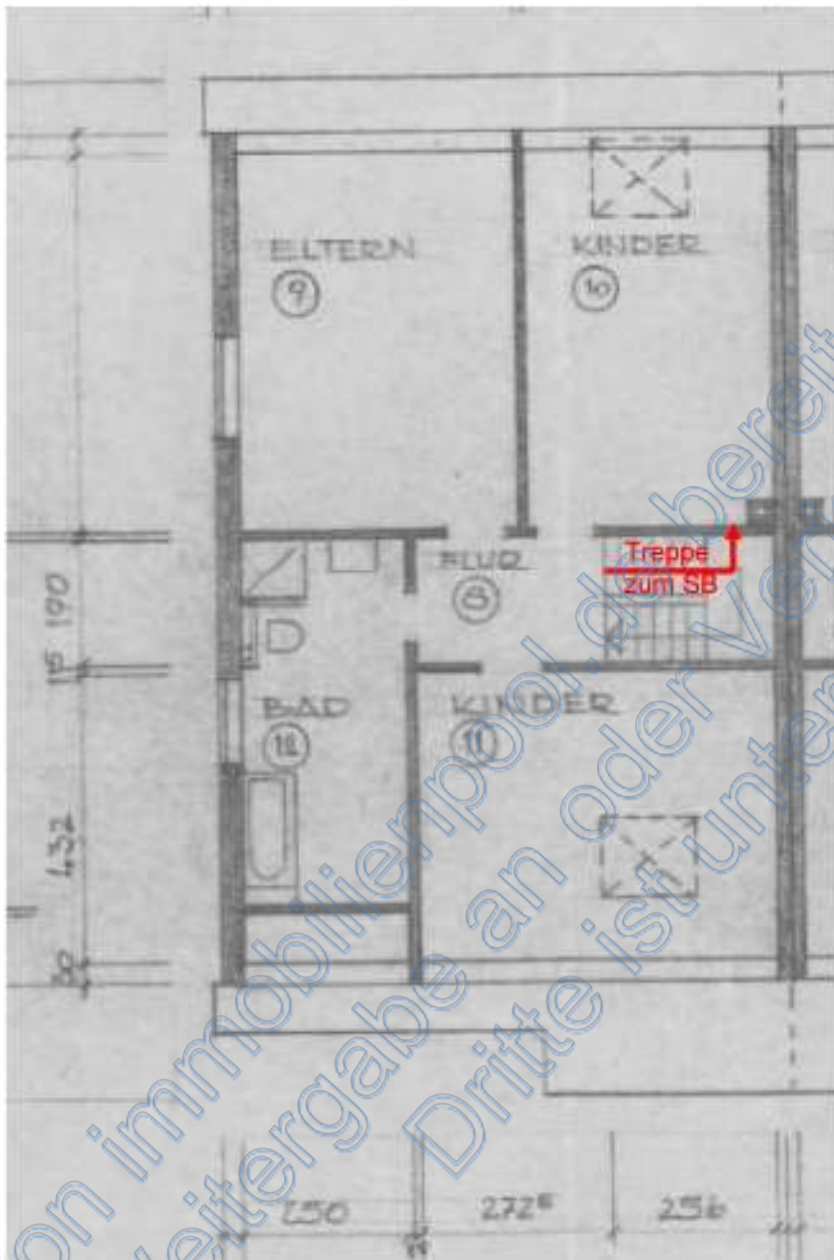


Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

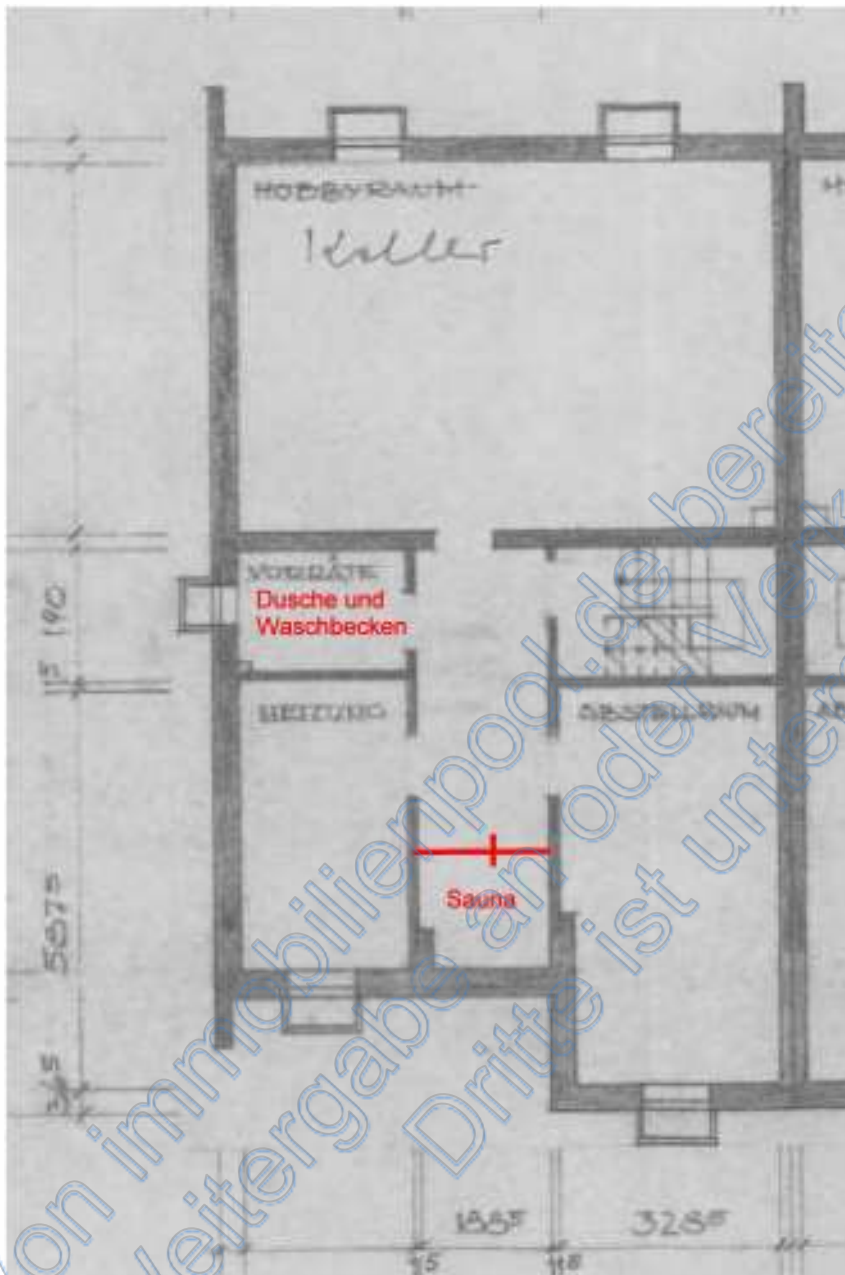


Grundriss Dachgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

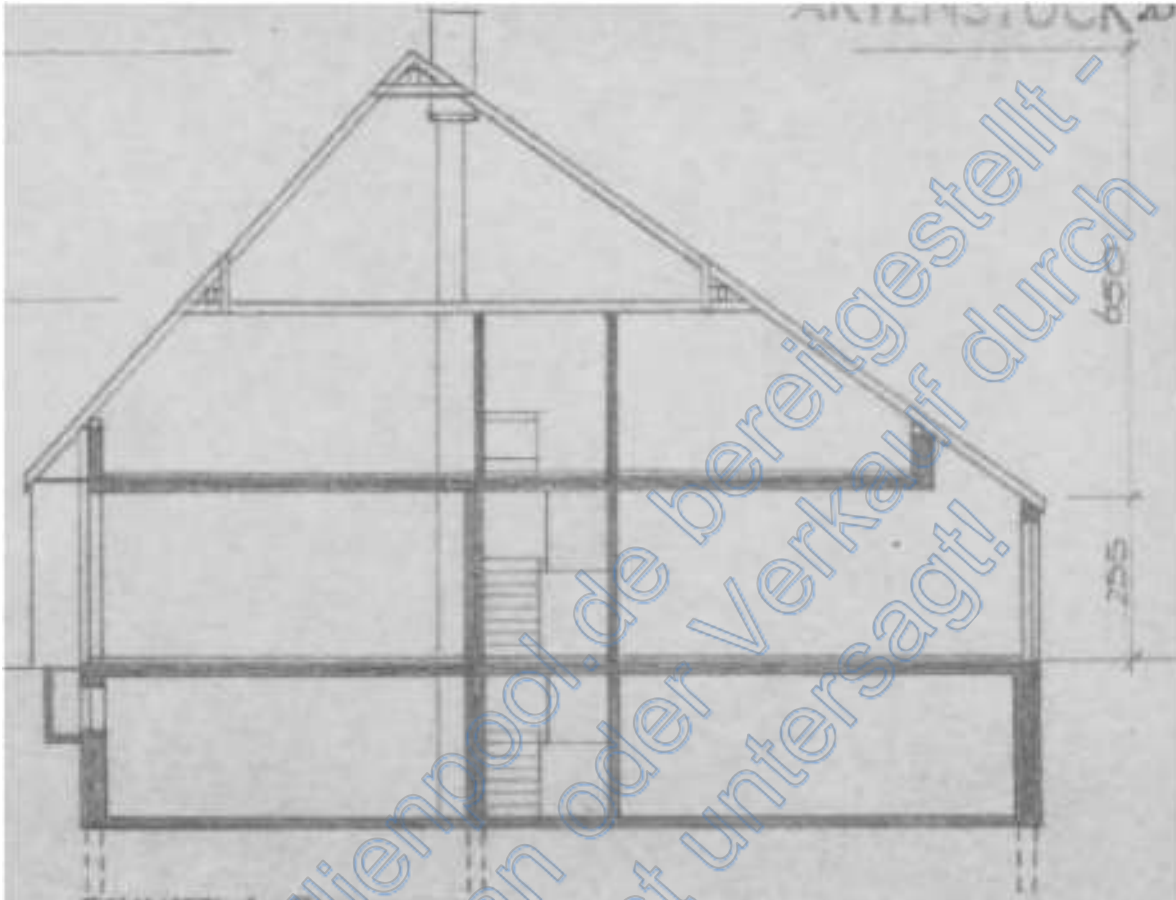


Grundriss Kellergeschoss

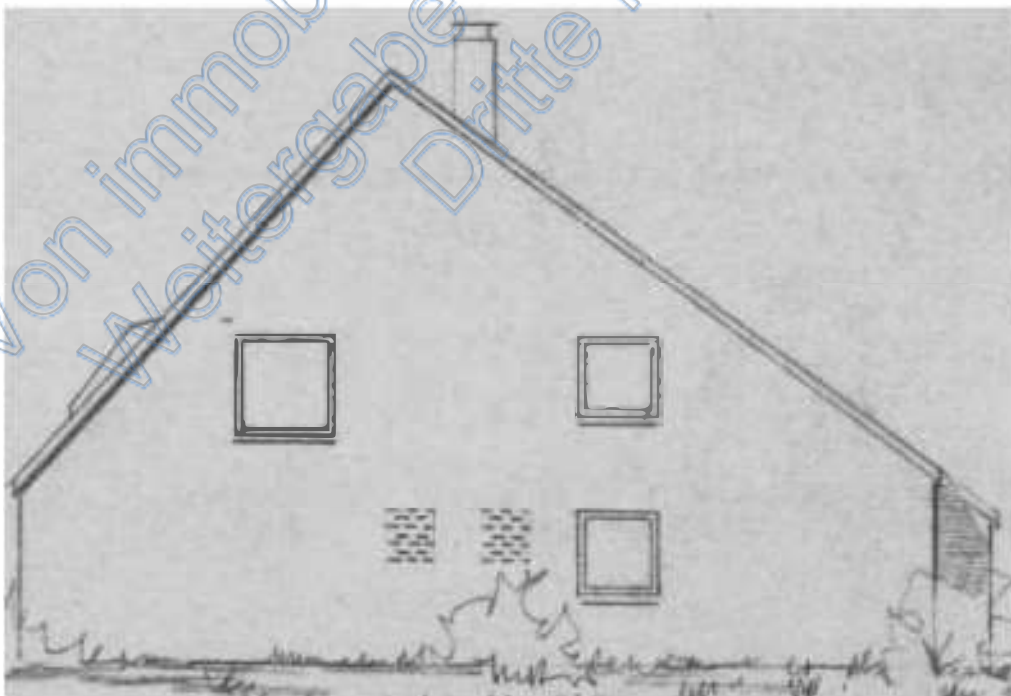


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392



Schnitt



Giebelansicht

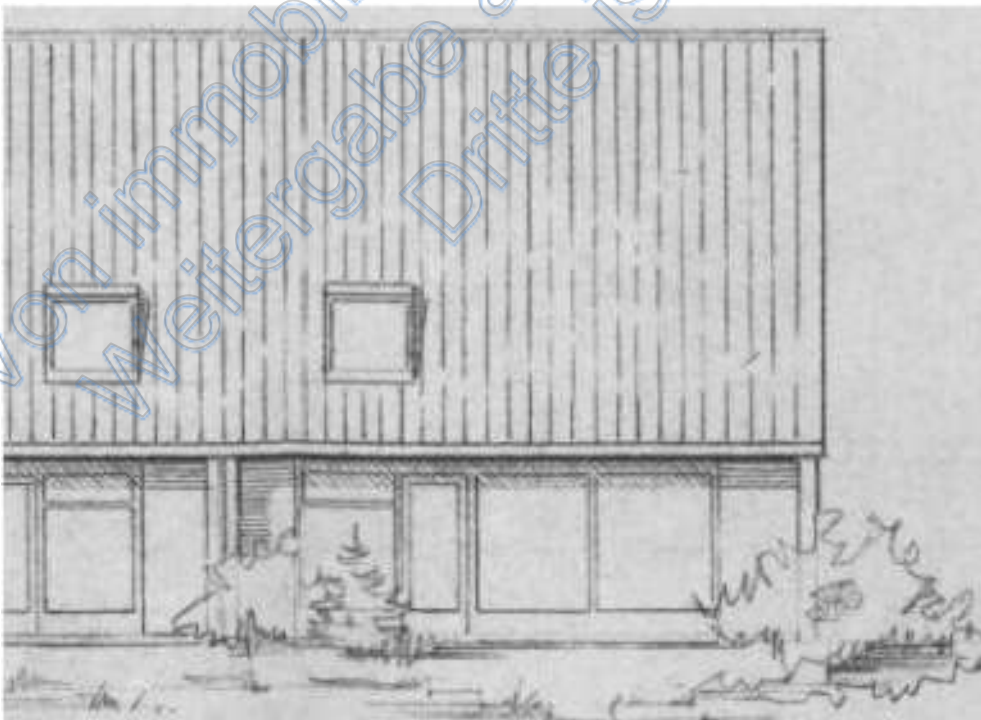


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392



Eingangs- / Nordansicht



Rückansicht / Südansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392

Anlage E - Objektfotos

Hinweis: Die Eigentümerin hat der Veröffentlichung von Objektfotos im Gutachten nur von Außen zugestimmt, weshalb keine Innenfotos im Gutachten enthalten sind.



Straßensituation „Blangwiesen“
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Osten



Straßensituation Blangwiesen“
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392



Giebel-/Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südwesten



Straßenansicht
mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392



Eingangansicht

Blick Richtung Süden



Rückansicht

Blick Richtung Norden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392



Rückansicht mit Blick zur Nachbartenneidwand Blick Richtung Nordwesten



Garten

Blick Richtung Süden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Blangwiesen 62, Grundbuch von Willinghusen, Blatt 392



Kelleraußentreppe an Trennwand zum Nachbarn

Zustand Trennwand zum Nachbarn und Stützwände Kelleraußentreppe



östliche Terrassenwand

Zustand Wand