

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

Nader Oskoui

Sachverständiger (WF – Akademie) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eckerkamp 8, 22391 Hamburg

eMail: info@oskoui.de

Amtsgericht Reinbek

Parkallee 6

**21465 Reinbek**

QUALITÄTSSICHERUNG  
**WF** geprüft & überwacht  
WertermittlungsForum  
Akademie, Sinzig / Rh.

Reg. - Nr. S 9905 – 04

Datum: 26. Januar 2026

Az.: 286 / 25

# GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Glinde, Blatt 1245 eingetragenen **212 / 10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern mit 48 Wohneinheiten und 48 Stellplätzen bebauten Grundstück in 21509 Glinde, Tannenweg, Tannenweg 6 a-d, 8a-d, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links und Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 33** bezeichnet



Der unbelastete **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 07.01.2026 ermittelt mit rd.

**211.000,00 €.**

Aktenzeichen des Gerichts: 2 K 14/23

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 75 Seiten zzgl. 4 Anlagen.

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

## **1 Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens**

Die Beauftragung zur Erstellung dieses aktualisierten Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 10.10.2025, eingegangen am 13.10.2025, Geschäfts - Nr. 2 K 14/23.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

### **1.1 Hinweis**

Die WEG hat eine Nutzungsregelung für die Garagen und Stellplätze auf dem gemeinschaftlichen Garagengrundstück 1995 vereinbart. Auf der Eigentümerversammlung 1996 wurde diese Nutzungsregelung von allen Miteigentümern einstimmig anerkannt. Demzufolge gibt es ein Sondernutzungsrecht an einer Garage auf dem Parkplatz rechts mit der Nr.33.

Bei diesem Sondernutzungsrecht handelt es sich um eine schuldrechtliche Vereinbarung, welche nicht dinglich gesichert ist.

### **1.2 Kurzprofil**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoß links eines Mehrfamilienhauses mit 4 separaten Hauseingängen. Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 7.871 m<sup>2</sup>.

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses ist ca. 1974.

Das Gebäude ist mit einem roten Klinkermauerwerk verkleidet.

Die Wohnfläche beträgt rd. 70 m<sup>2</sup><sup>1</sup>. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen Flur, 3 Zimmer, das Bad, eine Küche und den Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Loggia.

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist überwiegend baualterstypisch.

In der Wohnung ist im Wohnzimmer Schwarzsimmel in den Fensterlaibungen erkennbar, im Schlafzimmer wird der Schimmel regelmäßig durch die Mieter entfernt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme<sup>2</sup>.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Der Kellerraum ist mit Allerlei vom Eigentümer voll gestellt, so daß eine Nutzung durch den Mieter nicht möglich ist.

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser sowie 38 Garagen und 10 offene Stellplätze.

Der Tannenweg ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in der Möllner Landstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Möllner Landstraße.

---

<sup>1</sup> Gemäß Information aus der Teilungserklärung und der Bauakte, s. Anlage 1.

<sup>2</sup> Gemäß Angabe in der Teilungserklärung.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens .....</b>	<b>2</b>
1.1	Hinweis.....	2
1.2	Kurzprofil .....	2
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen.....	9
3.2	Makrolage (Wohnimmobilien).....	10
3.3	Stadtplan.....	12
3.4	Starkregengefährdung .....	14
3.5	Kleinräumige Lage .....	15
3.6	Lageplan .....	16
3.7	Gestalt und Form .....	17
3.8	Luftbild.....	17
3.9	Erschließung, Baugrund .....	18
3.10	Privatrechtliche Situation .....	18
3.11	Auszug aus der Teilungserklärung.....	19
3.11.1	Bauplanungsrecht .....	21
3.11.2	Bauordnungsrecht.....	21
3.12	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	22
3.13	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	22
3.14	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	22
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>23</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	23
4.2	Sondereigentum an der Wohnung (lt. Aufteilungsplan Nr.33) .....	23
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	23
4.2.2	Nutzungseinheit.....	24
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	26
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	29

4.2.5	Wohnfläche, Grundrissgestaltung und Belichtung.....	30
4.3	Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss.....	31
4.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	31
4.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	31
4.3.2.1	Wohnung .....	31
4.3.3	Zustand des Sondereigentums .....	40
4.4	Nebengebäude .....	40
4.4.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	40
4.5	Außenanlagen.....	40
4.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	40
4.5.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	41
4.5.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet...	41
4.6	Sondernutzungsrecht .....	41
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	42
<b>5</b>	<b>Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts .....</b>	<b>43</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	43
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	43
5.2.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt .....	44
5.3	Bodenwertermittlung .....	45
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	46
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	46
5.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	47
5.4	Ertragswertermittlung.....	48
5.4.1	Ertragswertberechnung.....	48
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	49
5.5	Vergleichswertermittlung.....	55
5.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	55
5.5.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 ) .....	56
5.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 ) .....	57
5.5.4	Vergleichswert.....	58
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	58
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	58
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	58
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	59

5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	59
5.7	Verkehrswert .....	60
<b>6</b>	<b>Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes .....</b>	<b>62</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen .....</b>	<b>64</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	64
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	64
7.3	Verzeichnis der Anlagen .....	64

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

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an einer 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoß links.
Objektadresse:	Tannenweg 8c 21509 Glinde.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Glinde, Blatt 1245, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Glinde, Flur 8, Flurstücke 47/33, 47/34, 47/35, 47/38. Grundstücksgröße insgesamt 7.871 m <sup>2</sup> .

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 10.10.2025 (eingegangen am 13.10.2025) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.01.2026 Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag:	07.01.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.01.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben / Einwurf vom 02.12.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Nader und Sabine Oskoui und die Mieterin.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p><b><u>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.11.2023.</li></ul> <p><b><u>Vom Rechtsanwalt der WEG wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkaufsprospekt;</li><li>• Energieausweis;</li><li>• Protokolle der Jahre 2019 bis 2023;</li><li>• Wirtschaftsplan 2024.</li></ul> <p><b><u>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan;</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt);</li><li>• Berechnung der Geschößflächenzahl;</li><li>• Berechnung des umbauten Raums und der Wohn- und Nutzflächen;</li><li>• Baubeschreibung;</li><li>• Wohnpreise im Bezirk;</li></ul>

- Mietpreise im Bezirk;
- Mikromarktdaten;
- Stadtplan;
- Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen;
- Bodenrichtwert – Auskunft vom Gutachterausschuß Kreis Stormarn;
- LBS-Immobilienmarktatlas 2023 für Hamburg und Umgebung;
- Grundstücksmarktbericht des Kreis Stormarn 2021;
- Wohnungsmarktanalyse.

Präambel zur Mängel / Schadens -  
beurteilung:

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 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten werden normalerweise die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme konnten keine etwaigen Mängel in Augenschein genommen werden. Diesbezüglich wurden seitens der Verwaltung keine Angaben gemacht. Daher kann zu diesem Punkt keine Aussage gemacht werden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung an -

Hinweise zur Beurteilung von  
Rechtsfragen etc.:

stellen zu lassen.

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachver- ständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Ent- wicklungszustandes, 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 auf z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurecht- lichen 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 Einschät- zung des Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswerter- mittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Glinde im Kreis Stormarn belegen. Der Kreis wird gerne als die „grüne Brücke“ zwischen Hamburg und Lübeck bezeichnet.

Die Gemeinde Glinde liegt im grünen Achsenzwischenraum Hamburg – Bad Oldesloe. Im Westen grenzt die Gemeinde an die Metropolregion Hamburg, im Osten an die Gemeinde Wohltorf/Aumühle und im Norden an Barsbüttel.

Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Gemeinschaftsschule sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- und Dienstleistungsangebot sind in der Gemeinde vorhanden.

Das Grundstück befindet sich direkt in der Straße Tannenweg. Der Tannenweg verbindet die Straße Sandkamp und Kornblumenweg miteinander.

##### 3.1.1 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte 1:200.000 wird herausgegeben vom MairDumont. 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 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.

**Datenquellen:** Übersichtskarte 1:200.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

**3.2 Makrolage (Wohnimmobilien)**

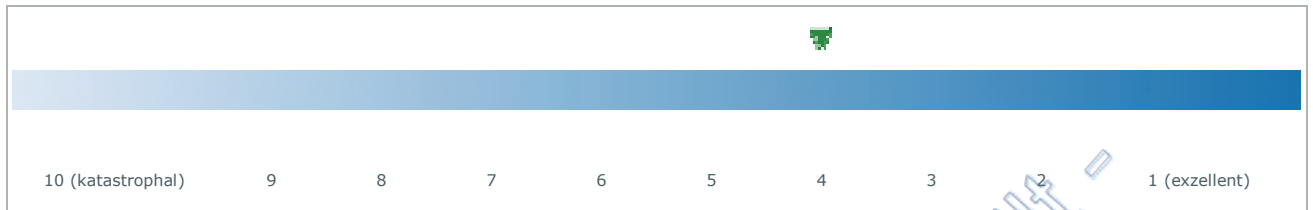
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Stormarn
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober- / Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Kiel (87 km)
Nächste Stadt (Luftlinie)	Glinde, Stadt (0,5 km)

**Bevölkerung & Ökonomie**

Einwohner (Gemeinde)	18.380	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.937
Haushalte (Gemeinde)	7.951	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.593

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



**Quelle:** Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023  
**Quelle Bevölkerungsentwicklung:** Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020  
**Quelle Lageeinschätzung:** on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

überörtliche Anbindung /

nächstgelegene größere Städte:

Entfernungen (Straßenkilometer):

Hamburg (ca. 6 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 90 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 5 (ca. 6 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

Reinbek (ca. 2 km entfernt)

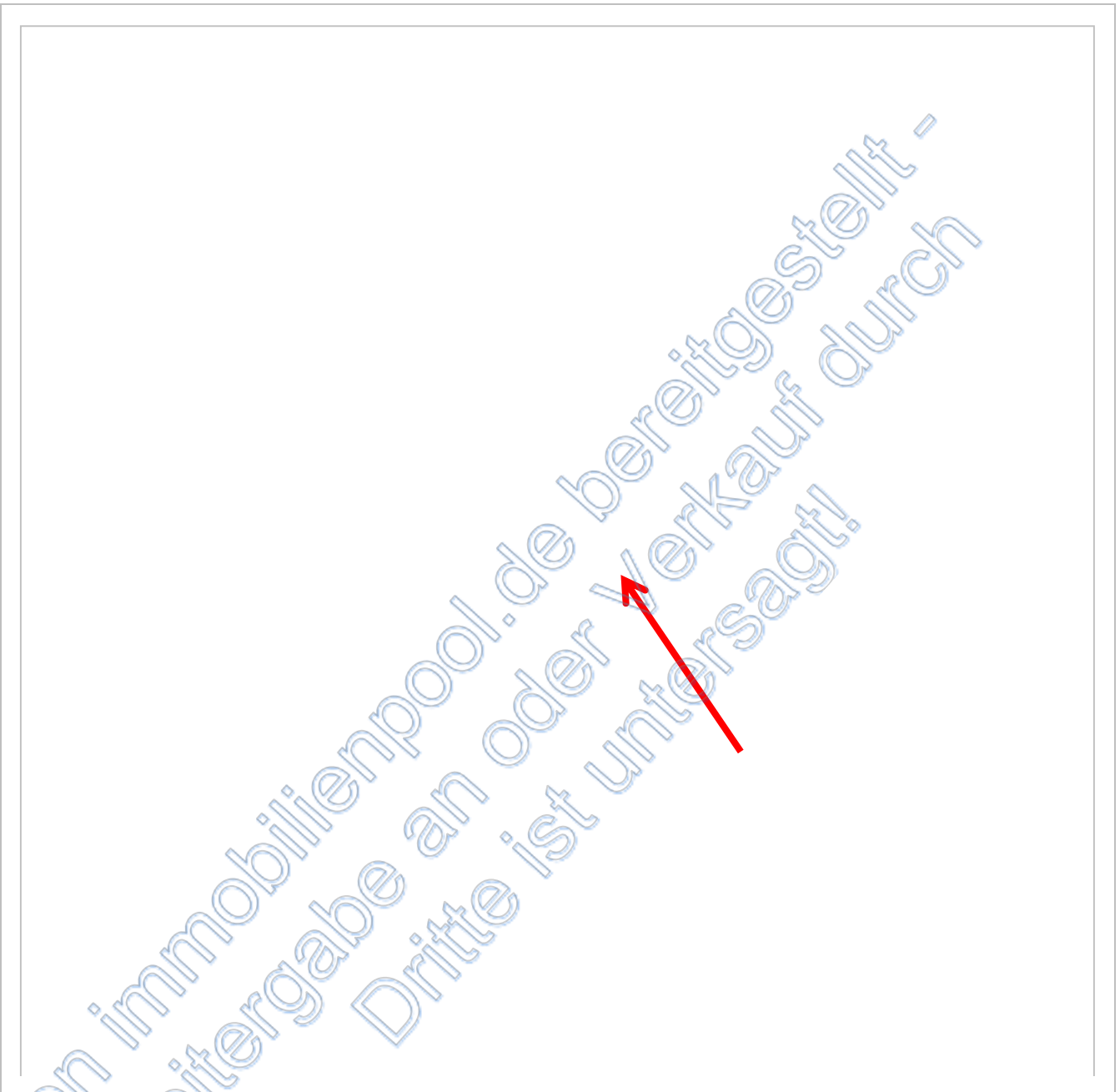
S- Bahnhof:

Reinbek (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:

HH-Fuhlsbüttel (ca. 40 km entfernt).

### 3.3 Stadtplan



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquellen:** - OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024
















**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Mittelstand in älteren Quartieren
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

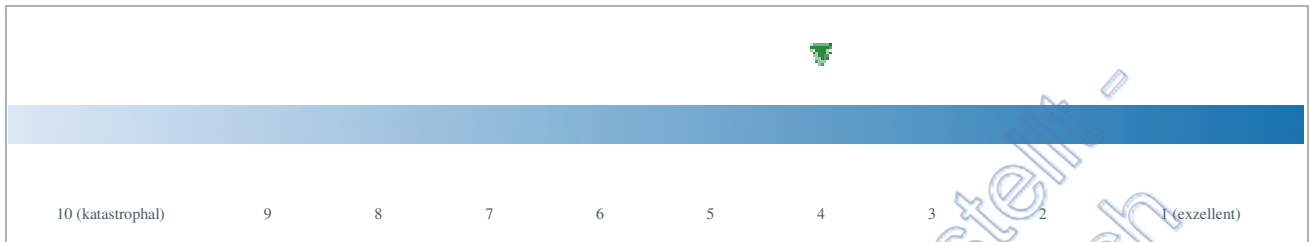
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Reinbek (2,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HAMBURG-BERGEDORF (5,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAMBURG HAUPTBAHNHOF (12,9 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (16,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Glinde, Havighorster Weg (0,2 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

 Allgemein_Arzt	(0,8 km)
 Zahnarzt	(0,2 km)
 Krankenhaus	(3,9 km)
 Apotheke	(0,8 km)
 EKZ	(3,2 km)
 Kindergarten	(0,1 km)
 Grundschule	(0,1 km)
 Realschule	(3,8 km)
 Hauptschule	(6,2 km)
 Gesamtschule	(1,8 km)
 Gymnasium	(1,3 km)
 Hochschule	(4,6 km)
 DB_Bahnhof	(5,9 km)
 Flughafen	(16,4 km)
 DB_Bahnhof_ICE	(12,9 km)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)**

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.



**3.4 Starkregengefährdung**

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

**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

sehr gering

sehr stark

stark

mittel

gering

**Starkregengefährdung:**

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

**Datenquelle**

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017.  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

Das Grundstück liegt nicht in einem starkregengefährdeten Gebiet.

**3.5 Kleinräumige Lage**

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße / Umgebung:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-3 geschossige Bauweise; Einzelhaus – und sowie Mehrfamilienhausbebauung, auf der linken Straßenseite überwiegend Garagenbauten und Stellplätze für die Bewohner der gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser, Grundschule, gewerbliche Nutzung sowie religiöse Nutzung hinter der Straße Blockhorner Allee; Baustile aus verschiedenen Zeitepochen.

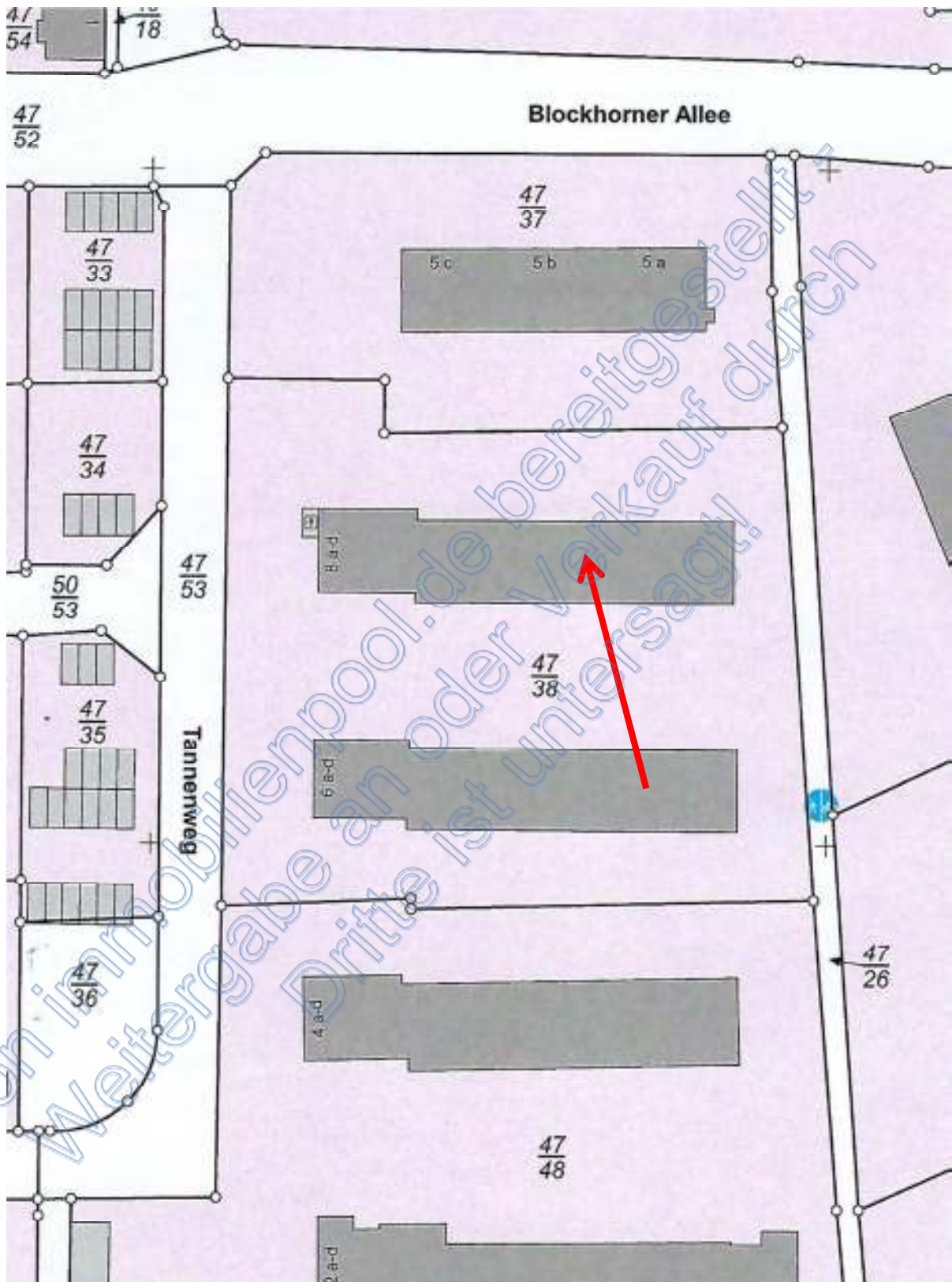
Beeinträchtigungen:

keine.

Topografie:

Überwiegend eben.

### 3.6 Lageplan



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schleswig-Holstein

### 3.7 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 78,0 m;

mittlere Tiefe:

ca. 84,0 m;

Grundstücksgröße (Flurstück 47/38):

insgesamt 5.986 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform.

### 3.8 Luftbild



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. 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

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

### 3.9 Erschließung, Baugrund

Straßenartbeschreibung:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr.  Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen seitlich am Straßenrand vorhanden.  Der Tannenweg verbindet die Straßen Sandkamp und Kornblumenweg miteinander. Der Tannenweg liegt nördlich der Möllner Landstraße.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme; Kanalanschluss; Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Pflanzungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

### 3.10 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.11.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Glinde, Blatt 1245 folgende Eintragungen (vgl. Anlage 2): beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht zum Zwecke von Wärmelieferung) <sup>3</sup> , Zwangsversteigerungsvermerk <sup>4</sup> .
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös) - aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon

---

<sup>3</sup> S. Erläuterungen hierzu in Anlage 2.

<sup>4</sup> Es wird unterstellt, dass weitere, wertrelevante Eintragungen zwischenzeitlich nicht vorgenommen wurden. Diese wären u.U. zusätzlich zu würdigen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer geschuldet. Diese sind nach §194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes jedoch nicht zu berücksichtigen und beeinflussen den Verkehrswert somit nicht.

ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind aus den Akten nicht ersichtlich bzw. wurden von den Parteien nicht mitgeteilt. Informationen hierzu wurden dem Sachverständigen gegenüber nicht gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **3.11 Auszug aus der Teilungserklärung<sup>5</sup>**

#### **§5 Gebrauchsregelung**

**Abs. 2:** Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

**Abs. 3:** Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

**Abs. 4:** Entsprechendes gilt bei der Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung der Wohnung müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

**Abs. 5:** Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach §5 Abs. 2-4 nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach §25 WEG herbeiführen.

#### **§ 7 Instandhaltung**

**Abs. 1:** Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstückes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

**Abs. 2:** Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

**Abs. 3:** Die Behebung von Glas- und sonstigen Schäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

---

<sup>5</sup> Es handelt sich hierbei lediglich um einen Auszug aus der Teilungserklärung.

**§ 13 Lasten und Kosten**

(1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

a) Kapitaldienstlasten .....

b) Betriebskosten

Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen; dabei werden die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung grundsätzlich im Verhältnis der Wohnflächen zueinander umgelegt, es sei denn, daß sich aus den Regelungen mit dem Wärmelieferanten ein anderer Maßstab ergibt.

Die Kosten der Gemeinschaftsantenne, der gemeinschaftlichen Wascheinrichtung, der Abstellplätze und die übrigen Betriebskosten (z.B. Wassergeld, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und dgl.) werden im Verhältnis der Wohnflächen zueinander auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind – vorbehaltlich einer anderweitigen Regelung - im Rahmen – des Wohngeldes an den Verwalter zu zahlen.

c) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen, ebenso die Gebühr für die Gemeinschaftsantenne.

d) Versicherungen .....

e) Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage.....

....

(3) Eine Änderung der in Abs. 1 vorgesehenen Verteilungsschlüssel kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

**§ 13b Fernwärme**

Die Versorgung der im Sondereigentum stehenden Räume und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäude mit Wärme für Raumbeheizung erfolgt aufgrund des zwischen der Kommanditgesellschaft tele-therm, Gesellschaft für Fernwärme mbH & Co., 2 Hamburg 36, Esplanade 41 und der NEUE HEIMAT NORD Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH., 2 Hamburg 60, Schwalbenplatz 18 am 20. Dezember 1973 abgeschlossenen Vertrages über Fernwärmeversorgung.

Die Wohnungseigentümer werden sich verpflichten, den Bedarf an Wärme für die Raumbeheizung vollen Umfangs und ausschließlich von der Kommanditgesellschaft tele-therm, bzw. einem von ihr Beauftragten, auf der Grundlage des Anschlußvertrages zu beziehen und über die Lieferung und Abnahme der Fernwärme einen besonderen Wärmelieferungsvertrag nebst allgemeinen Bedingungen abzuschließen. Sie werden insbesondere gestatten, daß zum Zwecke der Kontrolle und Reparatur der Wärmeanlagen Beauftragte des Betreibers das Grundstück und die Häuser betreten dürfen. Sie werden sich ferner verpflichten, die Zu- und Fortleitungen der Wärmeträger über das Grundstück sowie Anbringung von Leitungen, Leitungsträgern und Zubehör für die Zwecke der örtlichen Versorgung ohne besonderes Entgelt zuzulassen, an den vom Werk installierten Einrichtungen kein Eigentumsrecht geltend zu machen, sie nach Aufhören der Wärmeversorgung im Grundstück zu belassen oder ihre Entfernung zu gestatten und diese Verpflichtung auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen sowie die zur Sicherung dieser Rechte auf dem Grundstück noch einzutragenden Grunddienstbarkeiten und Reallasten zu übernehmen.

Die Wohnungseigentümer werden in alle Rechte und Pflichten des zwischen der Kommanditgesellschaft tele-therm und dem WU abgeschlossenen Anschlußvertrages vom 20. Dezember 1973 ein-treten.

### **§13c Transformatorenstation**

Auf dem Grundstück befinden sich eine Transformatorenstation mit den zugehörigen Zu- und Ableitungen der Schleswig, Schleswig Holsteinische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft, Betriebsverwaltung Ahrensburg.

Diese Versorgungseinrichtungen werden die Eigentümer untereinander unwiderruflich dulden und sich jeglicher Eingriffe oder Einwirkungen in ihrem Betrieb enthalten. Dem Versorgungsunternehmen und dessen Bevollmächtigten muß jederzeit ungehinderte Zutritt gewährt und die Vornahme der für die Unterhaltung bzw. Reparatur der Anlagen erforderlichen Maßnahmen gestattet werden.

#### **3.11.1 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 11 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
III = 3 Vollgeschosse (max.);  
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);  
g = geschlossene Bauweise.

#### **3.11.2 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Bauakte konnten folgende Informationen entnommen werden:

- Baubeschreibung vom 23. Februar 1973
- Zusammenstellung der Wohnflächen
- Wohnflächenberechnung
- Berechnung der GRZ und GFZ
- Grundrisse, Schnittzeichnung
- Baugenehmigungsbescheid vom 8.8.1973 Block 6 3-gesch. Mehrfamilienwohnhaus (24 WE)
- Baugenehmigungsbescheid vom 6.8.1973 Entwässerungsanlagen
- Baugenehmigungsbescheid vom 24. Oktober 1974 Gartenanlage f. Block 6,7 und 8
- Rohbauabnahmeschein vom 13.3.1974 Block 6 3-gesch. Mehrfamilienwohnhaus (24 WE)
- Schlußabnahmeschein Block 6 3-gesch. Mehrfamilienwohnhaus (24 WE)
- Vorprüfbericht vom 8.3.73 Errichtung eines 3-gesch. Mehrfamilienhauses mit 24 WE, Block 7
- Mitteilung über eine erteilte Baugenehmigung vom 9.8.73 Errichtung eines 3-gesch. Mehrfamilienhauses mit 24 WE, Block 7
- Baugenehmigungsbescheid vom 6.8.73 Errichtung eines 3-gesch. Mehrfamilienhauses mit 24 WE, Block 7
- Baugenehmigungsbescheid vom 6.8.73 Entwässerungsanlagen
- Rohbauabnahmeschein vom 15.5.74 Errichtung eines 3-gesch. Mehrfamilienhauses mit 24 WE, Block 7
- Schlußabnahmeschein vom 8.9.75 Errichtung eines 3-gesch. Mehrfamilienhauses mit 24 WE, Block 7
- Baugenehmigung vom 24.07.95 Neubau einer Reihengaragenanlage
- Baubeschreibung Garagen.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

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

### 3.12 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Erschließungsbeiträge: Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Schleswig-Holstein sind für den derzeitigen Ausbauzustand nicht zu zahlen.

### 3.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.14 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation



Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 separaten Hauseingängen mit jeweils 6 Wohneinheiten/Hauseingang und einem Transformatorgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 38 Garagen – Stellplätze sowie 10 offene Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde vorgelegt.

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

### **4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Dokumentationen aus der eingesehenen Bauakte.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und soweit dies aufgrund der Begutachtungsmöglichkeit möglich ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr oder einer Unterstellung des Zustandes analog der begutachteten Flächen.

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen dem Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche ggf. aufgrund ihrer Einrichtung etc. nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren, wird ein Zustand ohne Mängel/Schäden etc. unterstellt. D.h. dass Risiko, dass hier dennoch Mängel/Schäden etc. vorhanden sein könnten, verbleibt beim Bieter/ Ersterher.

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.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits - schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Begutachtungen/Analysen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz u.ä. wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Der Zustand des Daches und des Dachstuhls wurde nicht geprüft.

### **4.2 Sondereigentum an der Wohnung (lt. Aufteilungsplan Nr.33)**

#### **4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; dreigeschossig; unterkellert; freistehend; Flachdach.
Baujahr:	1974 (gemäß Bauakte).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor (s. Anlage 3) <sup>6</sup> ;

---

<sup>6</sup> Der Energieausweis ist ungeprüft vom Sachverständigen dem Gutachten beigelegt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;

Energieverbrauch: 119 kWh / (m<sup>2</sup> \* a) (Warmwasserverbrauch enthalten);

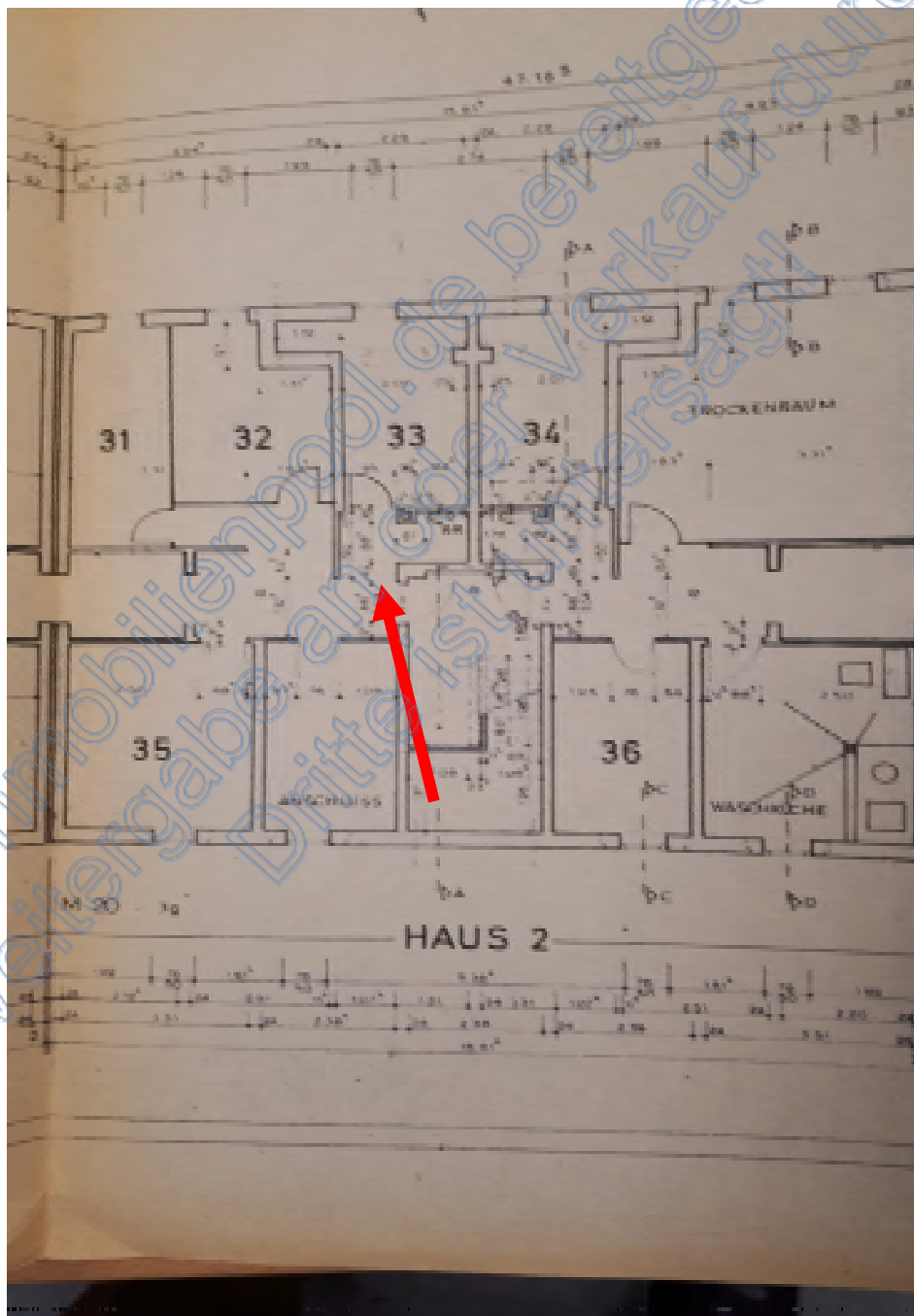
Energieeffizienzklasse: D.

Außenansicht:

insgesamt rotes Klinkermauerwerk;  
Sockel in rotem Klinkermauerwerk.

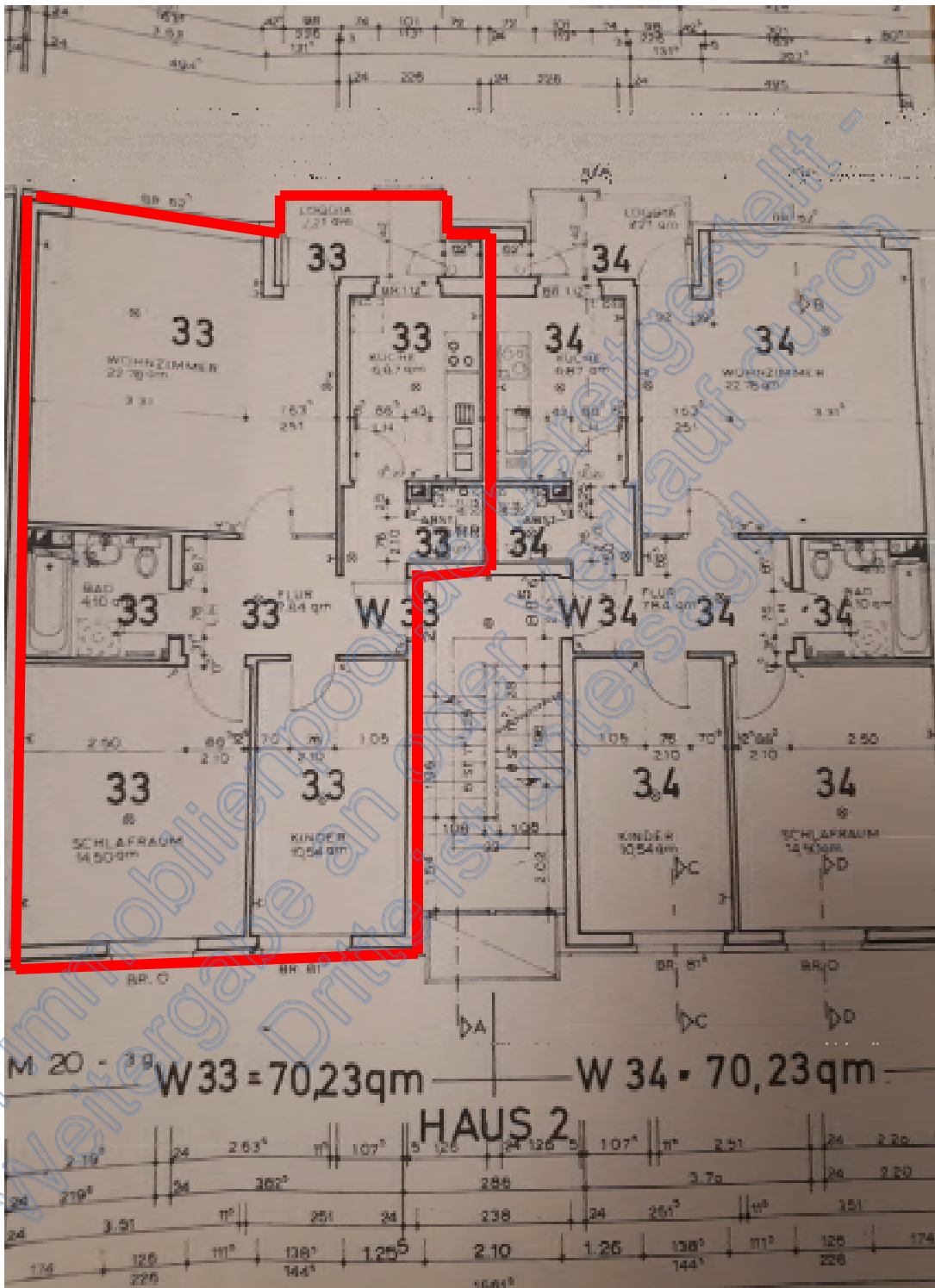
#### 4.2.2 Nutzungseinheit

Kellergeschoß:



1. Obergeschoß links:

Wohnung Nr. 33: 3-Zimmer Wohnung



#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <sup>7</sup>

Konstruktionsart:	Massivbau, s. Anlage 4 Baubeschreibung.
Fundamente:	Streifenfundamente normal aus Beton.
Umfassungswände:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Treppen, - haus:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein Graue Wandfliesen 2/3 hoch gefliest Einfaches Stahlgeländer mit Handlauf aus Kunststoff.



---

<sup>7</sup> Für nicht sichtbare bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen



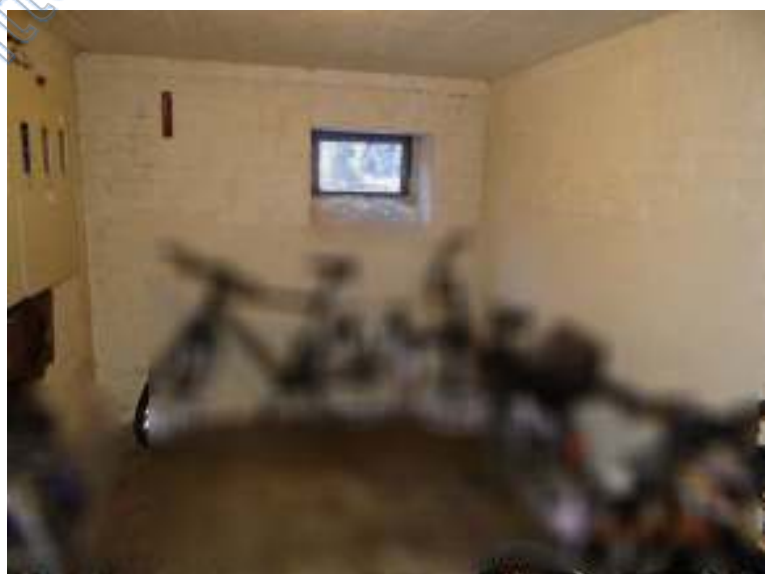
Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt.

Hauseingangstür:



Kellerräume:

Hell gestrichenes Mauerwerk, Betonboden.  
Lochgitterfenster.



Der zugehörige Kellerraum ist mit Allerlei vom Eigentümer vollgestellt, eine Nutzung durch den Mieter ist nicht möglich.



Dach:

Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten.

Dachform:  
Flachdach.

#### **4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.

Elektroinstallation: Keine Aussage möglich.  
zeitgemäße Fernmelde- und informationstechnische An -

lagen, Klingelanlage, Telefonanschluss  
übliche Medienanschlüsse.

Heizung:

Rippenheizkörper in den Räumen.



Lüftung:

Herkömmliche Fensterlüftung;  
mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Wandlüfter)  
im Bad.

Warmwasserversorgung:

elektrischer Durchlauferhitzer.

#### **4.2.5 Wohnfläche, Grundrissgestaltung und Belichtung**

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung und der Wohnflächenberechnung rd. 70 m<sup>2</sup> inkl. der hälftigen Anrechnung der Loggia, s. Anlage 1.

Grundrissgestaltung:

Normal, keine Durchgangszimmer.

Besonnung/Belichtung:

Das Wohn-/ Eßzimmer, die Loggia und die Küche besitzen eine südliche Ausrichtung, das Schlaf- und Kinder-

zimmer eine nördliche Ausrichtung.  
Die Belichtungssituation ist insgesamt als normal anzusehen.

### **4.3 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss**

#### **4.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 1. Obergeschoß links des Wohngebäudes, Hauseingang Nr. 8c.



Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Abstellraum.

Die Wohnung hat insgesamt eine nord-südliche Ausrichtung, das Wohnzimmer hat eine südliche Ausrichtung.

Grundrissgestaltung:

Durch die zentrale Erschließung der Räume über den Flur besitzt die Wohnung insgesamt einen guten Grundriss.

Besonnung/Belichtung:

Die Belichtungssituation ist insgesamt als gut zu bezeichnen, bis auf die Sanitärräume haben alle Zimmer eine Fensteröffnung.

#### **4.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

##### **4.3.2.1 Wohnung**

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich mit Laminat im Flur, Korkplatten in der Küche, weißes Kleinmosaik im Bad, Parkett im Wohnzimmer und Teppichboden in den Schlafräumen. Die Loggia ist hell gefliest.



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



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

Wandbekleidungen:

Putz mit hellen Tapeten,  
rotbraune Fliesen, ca. 2/3 m hoch, darüber gelblicher Anstrich im Bad,  
beigefarbener Fliesenspiegel im Arbeitsbereich in der Küche.



Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Raufasertapeten mit weißem Anstrich,  
helle Deckenvertäfelung in der Küche,  
Rauchwarnmelder.



Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;  
einfache Beschläge.



Türen:

Wohnungs - Eingangstür:

Holztür mit Spion und Sicherheitsriegel.



Zimmertüren:

einfache glatte Türen, aus Holz, tlw. mit Glasausschnitt;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen.



sanitäre Installation:

durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;

Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 Stand WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer; normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Abluftventilator.





besondere Einrichtungen:

keine vorhanden.

Küchenausstattung:

Einbauküche mittlerer Qualität, Einzelspüle, Herd mit Cerankochfeld, Unter- und Oberschränke, Kühlschrank, Waschmaschine.

Die Waschmaschine ist nicht funktionstüchtig. Gemäß Aussage der Mieterin erhält man elektrische Schläge am Wasserhahn bei Betrieb der Waschmaschine. Daher haben die Mieter eine separate Waschmaschine im Bad angeschafft.

Bauschäden und Baumängel:

Es ist Schwarzsimmel an den Fensterlaibungen im Wohnzimmer sowie in den Ecken an der Decke im Schlafzimmer erkennbar. Die Mieter beseitigen den Schwarzsimmel im Schlafzimmer regelmäßig eigenhändig. Laut Aussage der Mieterin besteht diese Belastung auch in den übrigen Wohnungen im Gebäude.



wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

#### **4.3.3 Zustand des Sondereigentums**

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums ist als gepflegt aber nicht modernisiert zu bezeichnen. Es bestehen Unzulänglichkeiten in Form von Schwarzsimmel.

#### **4.4 Nebengebäude**

##### **4.4.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

Transformatorstation giebelseitig am Mehrfamilienhaus 8 a-d.



#### **4.5 Außenanlagen**

##### **4.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Zufahrtsweg zu den Garagen, Pflanzungen.

#### **4.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

Garagenstellplatz Nr. 33 auf dem rechten Parkplatz, nicht dinglich gesichert.

#### **4.5.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

Garagenstellplätze und offene Stellplätze auf dem linken und rechten Parkplatz.

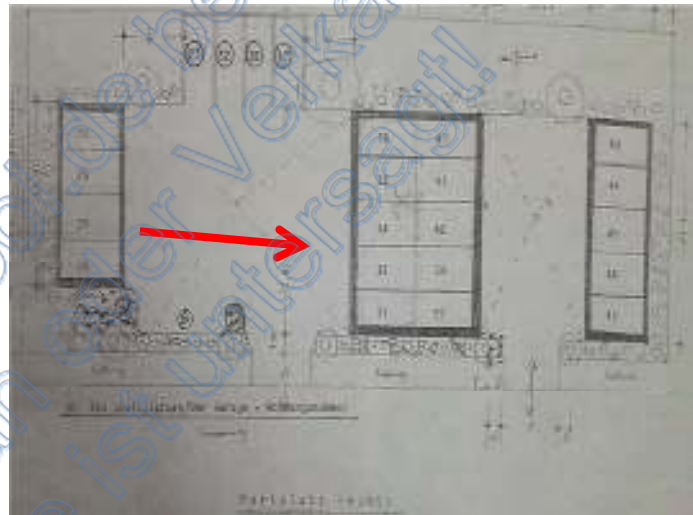
#### **4.6 Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht:

An einem Kfz.- Stellplatz (Garage) im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet, ohne dingliche Sicherung.

Der Garagenstellplatz befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf einem Garagengrundstück.

Die Mieter nutzen keinen Stellplatz.  
Inwieweit hier eine Nutzung des Stellplatzes vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.





#### **4.7 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck.

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

## 5 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 212/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern mit zusammen 48 Wohneinheiten und 48 Stellplätzen sowie einem Transformatorengebäude bebauten Grundstück in 21509 Glinde, Tannenweg, Tannenweg 6a-d, 8 a-d verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Glinde	1245	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Glinde	8	47/33	580 m <sup>2</sup> .
Glinde	8	47/34	503 m <sup>2</sup> .
Glinde	8	47/35	802 m <sup>2</sup> .
Glinde	8	47/38	5.986 m <sup>2</sup> .

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre”.

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

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.<sup>8</sup> 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. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

<sup>8</sup> 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.

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.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV21 geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

### 5.2.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

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 Gewerbestandstücken.<sup>9</sup> Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

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

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.

Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird üblicherweise als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird vorliegend nicht angewandt, da der Gutachterausschuß des Kreis Stormarn keine Sachwertfaktoren abgeleitet hat.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück (Sondereigentum) handelt es sich um eine vermietete 3-Zimmer Wohnung in der Gemeinde Glinde.

Das Vergleichswertverfahren wird in vorliegendem Fall angewandt. Der Gutachterausschuß hat eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert sowie dem Vergleichswert abgeleitet. Dies ist wie folgt begründet:

---

<sup>9</sup> vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

- Es besteht sowohl ein Markt, welcher derartige Immobilien zur Weitervermietung erwirbt als auch eine Käuferschicht welche das Sondereigentum zur Eigennutzung verwendet.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze; etc.) erkundbar.
- Zudem dient die Anwendung von zwei Wertermittlungsverfahrens der zusätzlichen Ergebnisstützung und ist daher unverzichtbar.

Daher wird das Vergleichswertverfahren wie auch das Ertragswertverfahren angewandt.

### **5.3 Bodenwertermittlung**

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. §24-26 ImmoWertV21) 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. § 13 ImmoWertV21).

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 zuständige Gutachterausschuß im Kreis Stormarn hat einen hinreichend geeigneten Bodenrichtwert veröffentlicht. Der Bodenrichtwert stammt aus der zu bewertenden Lage, der Bodenrichtwert ist somit hinsichtlich der Lage prägenden Eigenschaften voll umfänglich repräsentativ. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie im vorliegenden Fall die bauliche Ausnutzung – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts bereits berücksichtigt.

#### **Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung – wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Ausdrücklich bei Geschosswohnungsbau werden Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück – insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung – durch Anpassungen an die wertrelevante Geschossflächenzahl berücksichtigt.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist definiert in der Bodenrichtwert- Richtlinie vom 11.02.2011 (Bundesanzeiger Nr. 24 S. 597).

Gemäß § 6 Abs.6 BRW-RL wird die Vorgehensweise beschrieben, wie das Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist, sofern als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche beim Richtwertgrundstück angegeben wird.

Hierbei sind auch die Flächen anzurechnen, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschosszahl – WGFZ**).

Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Der angepasste Bodenrichtwert beträgt für das zu bewertende Grundstück € 262,00/m<sup>2</sup> Grund-

stücksfläche bei einer GFZ von 0,75, gemäß den Angaben des Gutachterausschuss im Kreis Stormarn.

### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **270,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	0,8.

### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2026;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ <sup>10</sup>	=	0,75;
Grundstücksgröße	=	7.871 m <sup>2</sup> .

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>10</sup> Die wertrelevante Geschossflächenzahl wurde der Bauakte entnommen.

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	07.01.2026	× 1,00 <sup>11</sup>

**III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 297,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ	0,8	0,75	× 0,97
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	7.871	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 288,09 €/m<sup>2</sup></b>

**IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts**

<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 288,09 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 7.871 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 2.267.556,39 €
	<b>rd. 2.270.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 insgesamt **2.270.000,00 €**.

**5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 212 / 10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

**Ermittlung des anteiligen Bodenwerts**

Gesamtbodenwert	2.270.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 212/10.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 48.124,00 €
	<b>rd. 48.100,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 **48.100,00 €**.

<sup>11</sup> Der Gutachterausschuß des Kreis Stormarn hat seit dem 01.01.2024 keinen neuen aktualisierten Bodenrichtwert ausgewiesen.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 1. OG links	70,00	11,76	823,00	9.876,00
Summe		70,00		823,00	9.876,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 1. OG links	70,00	11,50	805,00	9.660,00
Summe		70,00		805,00	9.660,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.660,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.568,20 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 8.091,80 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 48.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.202,50 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.889,30 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,724
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 156.552,45 €
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.100,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 204.652,45 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 204.652,45 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 1.000,00 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 203.652,45 €
	<b>rd 204.000,00 €</b>

## **5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den Angaben aus der Bauakte (Flächenberechnung nach der WoFIV) entnommen. Demnach besitzt das zu bewertende Sondereigentum eine Wohnfläche von rd. 70 m<sup>2</sup> incl. ½ Anrechnung der Loggia. Die angenommenen vermietbaren Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar (s. Anlage 1).

### **Rohrertrag**

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV21 alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen als Grundlage 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 grundsätzlich 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.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird unter Würdigung von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und zusätzlich auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet – vgl. nachfolgende Darstellungen) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Das zu bewertende Sondereigentum ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde vorgelegt, der Mietzins beträgt monatlich € 823,-.

Inwieweit der Garagenstellplatz einer Vermietung unterliegt, konnte nicht abschließend erkundet werden.

Der Rohertrag wird aus im Internet recherchierten Mieten abgeleitet und sachverständig angesetzt. Es konnte ein Mietenspiegel für Glinde im Internet recherchiert werden, dort wird ein durchschnittlicher Mietpreis für eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung mit € 11,96/m<sup>2</sup> Wohnfläche publiziert.

Das Gebäude befindet sich in einem gut gepflegten Gesamtzustand, sowie in einer guten und ruhigen Wohnlage. Das Wohnungseigentum wurde nicht modernisiert, es bestehen Unzulänglichkeiten. Daher wird ein nachhaltig erzielbarer Mietzins in Höhe von € 11,50/m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

**Ortsübersicht Mikromarkt Glinde / Gemeinde Glinde, Stadt**

**Marktübersicht Mikromarkt Glinde**

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 209

Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 12.45

**Mietpreise: Mikromarkt Glinde**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	13	12,28 €	9,50 € - 14,11 €	881

Wohnungen	13 (100%)	12,28 €	9,50 € - 14,11 €	758 (86%)
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	431 (48,9%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	6 (46,1%)	12,92 €	11,37 € - 14,11 €	530 (60,2%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	7 (53,9%)	11,72 €	9,50 € - 13,62 €	565 (64,1%)

**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

Anmerkung: Oben angeführte Mietpreisveröffentlichungen dienen als Grundlage zur Beurteilung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

**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.

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 als Prozentansatz angenommen.

Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt mit rd. 16,0 % angenommen.

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 üblichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich in funktionaler Hinsicht vergleichbarer Objekte auf rd. 16,0 %.

In Anlage 3 der ImmoWertV21 sind Bewirtschaftungskosten wie folgt gegliedert nach den einzelnen Positionen aufgeführt.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	70,00 m <sup>2</sup> × 14,40 €/m <sup>2</sup>	1.008,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		193,20 €
Summe			1.568,20 €

**Liegenschaftszinssatz**

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV21 ist, zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Die gesetzliche Definition drückt aus, dass

- 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.

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.

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 hat modelkonforme Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Diese gelten für Mehrfamilienhäuser im Kreis Stormarn.

Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen.

In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- die Gebäudeart (Mehrfamilienhaus);
- die Lage und die Umgebung des Bewertungsobjektes (gute Wohnlage, Speckgürtel von Hamburg)
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Alles in allem entsprechend berücksichtigt wird der für Mehrfamilienhäuser abgeleitete Liegenschaftszinssätzen ermittelte und gemäß obigen Ausführungen entsprechend modifizierte Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,25 % angenommen.

Das zu bewertende Sondereigentum ist vermietet, für vermietete Sondereigentume zahlt der Markt einen geringeren Kaufpreis. Daher wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,5% geschätzt.

### **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. Um marktkonforme Werte ermitteln zu können, bedarf es Modellvorgaben, die für eine Wertermittlung angehalten werden sollten.

In der ImmoWertV21 wurden diesbezüglich Vorgaben in Abhängigkeit von der Nutzungsart angegeben, welche in der Praxis angehalten werden sollten.

Für Mehrfamilienwohnhäuser wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgeschlagen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
Summe		6,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1974 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Zu dem Sondereigentum gehört ein Sondernutzungsrecht an einem Garagenstellplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Garagenzeile wurde laut Bauakte ca. 1995 erbaut. Das Sondernutzungsrecht ist **nicht dinglich gesichert** und wird lediglich mit einem Nebenwert in Höhe von pauschal rd. € 5.500,- geschätzt, der dem Verkehrswert aber nicht hinzugerechnet wird.

Der Kellerraum ist mit Allerlei vom Eigentümer vollgestellt, daher ist eine Nutzung durch die Mieter nicht möglich. Es wird für die Entrümpelung des Kellerraums ein Betrag von € 1.000,- frei geschätzt und entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterausschuß des Kreis Stormarn vom 22.01.26 veröffentlichten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	198.000,00	221.000,00	330.000,00	228.500,00
Wohnfläche [m²]	70,00	86,00	74,00	87,00	89,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.302,33	2.986,49	3.793,10	2.567,42
nicht enthaltene Bei- träge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 07.01.2026</b>					
Kaufdatum/Stichtag	07.01.2026	22.04.2024	12.06.2024	05.09.2024	11.09.2024
zeitliche Anpassung		× 0,800	× 1,010	× 0,980	× 0,980
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m²]		1.841,86	3.016,35	3.717,24	2.516,07
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	70,00	86,00	74,00	87,00	89,00
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,000	× 1,020	× 1,020
Lage	gute Lage	mittlere Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,000	× 1,100	× 1,100
RND/GND [Jahre]	34 / 80	32/80	35/80	43/80	31/80
Anpassungsfaktor		× 1,060	× 0,970	× 0,790	× 1,100
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,100	× 1,100	× 1,100
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterver- kauf	Weiterver- kauf	Weiterver- kauf	Weiterver- kauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.409,62	3.218,45	3.624,37	3.415,87
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.409,62	3.218,45	3.624,37	3.415,87

**5.5.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )**

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E159**

Lage: 21509 Glinde, Ave.St.Sebastian

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**E259**

Lage: 21509 Glinde, Tannenweg

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**E359**

Lage: 21509 Glinde, Zur Bek

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**E459**

Lage: 21509 Glinde, Ave.St.Sebastian

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	168.000,00	295.000,00	171.000,00	125.000,00
Wohnfläche [m²]	70,00	74,00	87,00	74,00	72,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.270,27	3.390,80	2.310,81	1.736,11
nicht enthaltene Bei- träge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 07.01.2026</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	07.01.2026	04.06.2025 × 0,990	05.09.2025 × 0,800	23.07.2025 × 0,986	20.11.2025 × 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m²]		2.247,57	2.712,64	2.287,70	1.736,11
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	70,00	74,00	87,00	74,00	72,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,020	× 1,000	× 1,000
Lage	gute Lage	einfache Lage	mittlere Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,375	× 1,100	× 1,375	× 1,375
RND/GND [Jahre]	34 / 80	32/80	44/80	35/80	32/80
Anpassungsfaktor		× 1,060	× 0,770	× 0,970	× 1,060

Vermietung Anpassungsfaktor	vermietet	unvermietet × 1,100	unvermietet × 1,100	unvermietet × 1,100	unvermietet × 1,100
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterver- kauf × 1,000	Weiterver- kauf × 1,000	Weiterver- kauf × 1,000	Weiterver- kauf × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.603,41	2.577,91	3.342,79	2.783,42
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.603,41	2.577,91	3.342,79	2.783,42

**5.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 )**

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E159**

Lage: 21509 Glinde, Sönke-Nissen-Allee

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**E259**

Lage: 21509 Glinde, Zur Bek

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**E359**

Lage: 21509 Glinde, Sönke-Nissen-Allee

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**E459**

Lage: 21509 Glinde, Sönke-Nissen-Allee

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.01.2026

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.185,39 €/m<sup>2</sup> - 4.058,58 €/m<sup>2</sup>.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	24.975,85 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	<b>= 3.121,98 €/m<sup>2</sup> rd. 3.122,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.122,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.122,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 70,00 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 218.540,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 218.540,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 218.540,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 217.540,00 € <b>rd. 218.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 07.01.2026 mit rd. **218.000,00 €** ermittelt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

S. Erläuterungen hierzu im Ertragswertverfahren.

### 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 5.6.1 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.

#### 5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als Eigennutzungsobjekt wie auch als Renditeobjekt erworben. Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert sowie aus dem Ertragswert abgeleitet.

Für eine marktkonforme Wertermittlung standen für beide Wertermittlungsverfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung.

### 5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **204.000,00 €**,  
und der **Vergleichswert** mit rd. **218.000,00 €**  
ermittelt.

### 5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

- **8 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[204.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 218.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,900 = \text{rd. } 211.000,00 \text{ €}$ .

### 5.7 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 212/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehr – familienhäusern mit 48 Wohneinheiten, 48 Kfz.-Stellplätzen auf einem separaten Garagengrundstück bebauten Grundstück in 21509 Glinde, Tannenweg, Tannenweg 6a-d, 8a-d verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Glinde	1245	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>
Glinde	8	47/33, 47/34, 47/35, 47/38

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 mit rd.

**211.000 €**

(in Worten: zweihundertelftausend Euro)

geschätzt.

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 26. Januar 2026



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

### **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.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

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.

## **6 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes**

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 be-gründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.<sup>12</sup>

**Auswertungszeitraum: April 2025 bis September 2025**

**Auswertungsgebiete: Mikromarkt Glinde / Gemeinde Glinde, Stadt**

**Produktausprägung: erweiterte Auswertung**

**Ortsübersicht Mikromarkt Glinde / Gemeinde Glinde, Stadt**

Mikromarkt Glinde

Gemeinde Glinde, Stadt

---

<sup>12</sup> Anzumerken ist, dass die in Zeitungsangeboten bzw. Internetangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Markt-gängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können).

**Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Mikromarkt Glinde**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m <sup>2</sup> / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
>60 - 90 m <sup>2</sup>	5 (100%)	3.395 € 258.200 €	2.833 €-4.048 € 219.000 €-340.000 €	273 (63,5%)

**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

Der unbelastete **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wurde ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit **rd. 212.000,00 €** ermittelt.

Der m<sup>2</sup>-Preis für die Wohnfläche des Bewertungsobjektes, gemäß dem in dieser Wertermittlung geschätzten Verkehrswert, entspricht somit **rd. 3.028,00 €/m<sup>2</sup>.**<sup>13</sup>

Gemäß den vorher aufgezeigten Veröffentlichungen ist der ermittelte Verkehrswert unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Sondereigentums, plausibel.

<sup>13</sup> Bei einer Wohnfläche von rd. 70 m<sup>2</sup>

## **7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen**

### **7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

### **7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002
- [6] Schönhofer / Reinisch: Haus und Grundbesitz
- [7] Schäfer, Bernd: Anforderungen an Gutachten in der Zwangsversteigerung.

### **7.3 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Wohnflächenberechnung

Anlage 2: Grundbuchauszug

Anlage 3: Energieausweis

Anlage 4: Baubeschreibung.

Anlage 1: Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen  
nach der D. Bauordnungsverordnung v. 20. VII. 1982

Nr. der Räume	Berechnungsformel Abbildungsbereich unter Decken	Von und zu welchem Raum	Wohn- und Nutzfläche in qm	Einheit	Wohnfläche in qm	Nutzfläche in qm	Gesamtfläche in qm
W1 - W2	$2,43 \times 4,96 = 12,05$ $1,12 \times 3,05 = 3,42$						
Hollraum	$(4,95 \times 4,01 + 3,635 \times 4,01) \times 0,97 = 32,78$	1	32,78				
Schlafraum	$3,51 \times 4,26 \times 0,97 = 14,50$	1	14,50				
Kinderschlafraum	$2,315 \times 4,26 \times 0,97 = 9,74$	1	9,74				
Küche	$2,26 \times 3,135 \times 0,97 = 6,97$	1	6,97				
Bad	$(2,20 \times 2,01 + 0,25 \times 0,75) \times 0,97 = 4,10$					4,10	
Abstellraum	$(1,26 \times 1,26 + 0,38 \times 0,75 - 0,17 \times 0,13) \times 0,97 = 1,19$					1,19	
Flur	$(2,71 \times 1,95 + 1,075 \times 1,50 + 1,19 \times 1,335) \times 0,97 = 7,84$					7,84	
Loggia	$(2,825 \times 1,42 + 0,625 \times 0,635) \times 0,52 = 2,21$					2,21	
		1	47,82	0,07	47,89		
					70,25 qm		
Badhaus W1 - W2							
Bad	$2,20 \times 2,01 \times 0,97 = 4,29$					4,29	
					70,54 qm		

Der Flächensumme:  
70,54 qm

MIRB BEHMT MIBB

**Anlage 2: Auszug aus dem Grundbuch**

---

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

**Anlage 3: Energieausweis**

---

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

**Anlage 3: Energieausweis**

---

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

**Anlage 3: Energieausweis**

---

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

**Anlage 3: Energieausweis**

---

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

**Anlage 4: Baubeschreibung**

---

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

**Anlage 4: Baubeschreibung**

---

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

**Anlage 4: Baubeschreibung**

---

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

**Anlage 4: Baubeschreibung**

---

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

**Anlage 4: Baubeschreibung**

---

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