

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

4. Juni 2025
AZ 2 K 3/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025:

354.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag	19.05.2025
Ortsbesichtigung	19.05.2025
Grundstücksdaten	Gemarkung Oststeinbek, Flur: 6; Flurstück(e): 33/4; Größe: 578 m ² Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509
postal. Anschrift	22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a
Eigentümer	aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.
Nutzer	Das Wertermittlungsobjekt wird vom Eigentümer und seiner Familie auskunftsgemäß zu Wohnzwecken eigengenutzt. Es wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.
Objektbeschreibung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, welches ca. 1962 als eingeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, baujahresentsprechende Holzfenster, tlw. mit Isolierverglasung, tlw. mit Einfachverglasung (Bleiverglasung). Die Holzdachkonstruktion ist als Satteldach ausgeführt und mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Wohnfläche beträgt gem. Grobaufmaß am Ortsbesichtigungstermin und Plausibilisierung über die Planunterlagen rd. 76 m² im EG und rd. 63 m² im DG, insgesamt rd. 139 m². <u>Ausstattung:</u> Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Baujahr 2003. Sanitäre Anlagen insgesamt in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (im EG ca. 2014/2015 erneuert, im DG ca. 2000 tlw. erneuert). Einbauküche im EG in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (ca. 2014/2015 erneuert).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

**Allgemein-
beurteilung** Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem dem Alter entsprechenden, noch befriedigenden Zustand mit vorhandenen Bauschäden / -mängeln bzw. Instandhaltungsstau.

Besonderheiten Gem. Auskunft per Email vom 29.04.2025 des Zweckverbands Südstormarn sind noch Abwassergebühren i.H.v. 785,98 € (Stand 29.04.2025) offen und ruhen gemäß § 6 Abs. 7 KAG S-H als öffentliche Last auf dem Grundstück.
Diese Gebühren sind nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt und müssen separat berücksichtigt werden.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	247.000 €
	marktangepasster Sachwert:	354.000 €
	Ertragswert:	342.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	354.000 €

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und 5 Anlagen mit 14 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	7
2 Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung, Baugrund	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1 Grundbuchliche Belange	12
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	13
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
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	21
3.3 Zustand	21
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	23
3.5 Allgemeinbeurteilung	23
4 Verkehrswertermittlung	24
4.1 Grundstücksdaten	24
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	25
4.3 Bodenwertermittlung	26
4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück	26
4.4 Sachwertermittlung	28
4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus	30
4.4.1.1 Bruttogrundfläche	30
4.4.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	34
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
4.5 Ertragswertermittlung	35
4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus	36
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	39
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
4.6 Verkehrswert / Marktwert	40
5 Literaturverzeichnis	41
6 Verzeichnis der Anlagen	42



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Kreises Stormarn ein Bauschein vom 26.03.1962 vor für den Neubau eines Einfamilienhauses nebst gestempelten Planunterlagen. Bei der Gemeinde Oststeinbek liegt auskunftsgemäß keine Bauakte vor.

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 Balkon/Dacheinschnitt im Dachgeschoss liegt keine Baugenehmigung in der Bauakte vor bzw. der Balkon in der vorliegenden Baugenehmigung wurde gestrichen. Es wird angenommen, dass der vorhandene Balkon im Rahmen einer nachträglichen Baugenehmigung / Genehmigungs-freistellungsverfahren nachträglich genehmigt / legalisiert werden kann. Für die beschriebenen Umstände wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dieses Gutachtens für die nachträgliche Baugenehmigung / Legalisierung 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.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstich-tag bzw. Qualitätstichtag entspricht.

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjektes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegen-den 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 fotodokumentari-schen 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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 Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 11. März 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 des Gutachterausschusses
Bodenrichtwerte, Marktberichte, Sachwertfaktoren
Fotos
örtliche Feststellungen

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.

Wertermittlungstichtag: 19.05.2025

Qualitätstichtag: 19.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 19.05.2025



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 05.05.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 19.05.2025 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
Tochter des Eigentümers
Sohn des Eigentümers (nur kurz)

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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Oststeinbek
(ca. 8.927 Einwohner)

Kreis: Stormarn
(ca. 247.107 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2024

Lage: Die Gemeinde Oststeinbek liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein und grenzt südlich und westlich an die Freie und Hansestadt Hamburg. Oststeinbek liegt ca. 1 km von der Hamburger Stadtgrenze und ca. 15 km östlich von der Hamburger Innenstadt entfernt, jeweils ca. 8 km entfernt liegt die Stadt Reinbek und der Stadtteil Hamburg-Bergedorf. Glinde liegt ca. 3 km entfernt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Bereich von Oststeinbek innerhalb eines Wohngebietes. Das Zentrum Oststeinbeks ist in ca. 500 m zu erreichen.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird östlich überwiegend durch viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt, auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts überwiegend Einfamilienhaus- bzw. Doppel- / Reihenhausbauung vorhanden.

Immissionen: Es konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Infrastruktur: Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort; weiterführende Schulen in Glinde oder Hamburg. Diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung gegeben.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Geschäfte für den täglichen Bedarf:

Div. Geschäfte im Umkreis von ca. 500 m vorhanden.

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel Entfernungen:

Autobahn A 1 (Hamburg-Lübeck) ist in ca. 1 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle „HH-Ojendorf“). Das Autobahnkreuz A1 / A 24 (Kreuz Hamburg Ost) liegt ca. 3 km nördlich des Bewertungsobjekts. Die Bundesstraße B5 ist in ca. 4 km in südlicher Richtung zu erreichen (Verbindung Hamburg - Geesthacht).

- Bushaltestelle ca. 500 m entfernt
- U-Bahnhof Steinfurther Allee ca. 2 km entfernt (Linie U2, Niendorf Nord - Mümmelmannsberg)
- Flughafen Hamburg ca. 20 km in nördlicher Richtung entfernt

Oststeinbek ist an den öffentlichen Nahverkehr des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen. Man gelangt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 1/2 Stunde Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:

ca. 23 m

Abmessungen Grundstück b/t:

i. M. ca. 22 m x 26 m

Anmerkung:

rechteckige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 578 m²

Topographische Grundstückslage:

eben



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Die Bergstraße ist eine Anwohnerstraße mit geringem bis mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	- voll ausgebaut - Fahrbahn geteert - beidseitig Gehwege - Parken am Straßenrand möglich
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)	elektrischer Strom Wasser Telefon Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	überwiegend Hecken / Bewuchs straßenwärtig sowie tlw. zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Mauerwerksockel, straßenwärtig mit Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Altlasten:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509 (Abruf vom 21.02.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Oststeinbek, Flur 6, Flurst. 33/4
Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 8a,
Größe: 578 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1-6: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 L 1/25); eingetragen am 21.02.2025.

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 3/25); eingetragen am 21.02.2025.

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.04.2025 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.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnen (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Geodatenportal Stormarn, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4, 1. Änderung „südlich Möllner Landstraße“ rechtskräftig seit dem 08.02.1973 mit u. a. folgenden Festsetzungen: - Allgemeines Wohngebiet (WA) - Höchstgrenze der Vollgeschosse = I - Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4 - offene Bauweise (o) - Baugrenzen sind vorgegeben
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	ist nicht bekannt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/
Straßenbaubeiträge: Gem. schriftlicher Auskunft vom 15.04.2025 der Gemeinde Oststeinbek liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Straße. Bei der Straße Bergstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße. Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben. Unberührt bleiben Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) des Landes Schleswig-Holstein.

Gem. Auskunft per Email vom 29.04.2025 des Zweckverbands Südstormarn sind noch Abwassergebühren i.H.v. 785,98 € (Stand 29.04.2025) offen und ruhen gemäß § 6 Abs. 7 KAG S-H als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Diese Gebühren sind nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt und müssen separat berücksichtigt werden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Eigentümer und seiner Familie auskunftsgemäß zu Wohnzwecken 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: freistehendes Einfamilienwohnhaus

- eingeschossig
- voll unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss
- nicht ausgebauter Spitzboden
- Satteldach

Baujahr: ca. 1962

Modernisierungen: Auskunftsgemäß wurden das Bad im EG sowie die Einbauküche ca. 2014/2015 erneuert, das Bad im DG wurde ca. 2000 tlw. erneuert. Die Ölzentralheizung ist Baujahr 2003.

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 Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungszustands 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 ($2025 - 1962 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet. Wenn Modernisierungen länger zurückliegen, müssen die Modernisierungspunkte gedämpft bzw. geringer in Ansatz gebracht werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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	
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	1
7	Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	
8	wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

1

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

		Punkte max	Punkte tats.
1	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	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	
7	Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	1
8	wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

3

Summe gesamt

4

Hieraus ergeben sich insgesamt 4 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
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	56	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 (4 Modernisierungspunkte) und dem echten Gebäudealter wird die Restnutzungsdauer auf rd. 25 Jahre geschätzt.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 55 Jahre =) 1970.

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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

gemäß Grobmaß am Ortsbesichtigungstermin

EG

Flur		4,46 m x 1,78 m =	
	+	0,97 m x 1,07 m	
	-	1,09 m x 0,35 m =	8,60 m ²
Küche		4,12 m x 2,99 m =	12,32 m ²
Wohnzimmer		4,69 m x 5,12 m =	24,01 m ²
Schlafzimmer		4,12 m x 3,69 m =	15,20 m ²
Bad		3,35 m x 1,93 m =	6,47 m ²
Kinderzimmer		3,40 m x 2,40 m =	8,16 m ²
überdachte Terrasse (zu 1/4 der Grundfläche)	1/4 x	4,25 m x 1,12 m =	1,19 m ²
Wohnfläche EG			75,95 m ²
			76 m ²

DG

Flur		3,14 m x 1,08 m	
	+	0,23 m x 0,98 m =	3,62 m ²
Kammer		3,00 m x 4,55 m	
	-	0,35 m x 1,15 m	
	-	3,00 m x 0,80 m	
	-	3,00 m x 0,70m/2 =	9,80 m ²
Zimmer		5,14 m x 3,91 m	
	-	2,73 m x 0,65m/2 =	19,21 m ²
Balkon (zu 1/4 der Grundfläche)	1/4 x	2,35 m x 1,10 m =	0,65 m ²
Zimmer		4,12 m x 3,82 m	
	-	4,12 m x 0,60m/2 =	14,50 m ²
Kammer		3,37 m x 3,65 m	
	-	3,37 m x 0,60m/2 =	11,29 m ²
Bad		1,65 m x 2,50 m	
	-	1,65 m x 0,65m/2 =	3,59 m ²
Wohnfläche DG			62,66 m ²
		rd.	63 m ²

Wohnfläche EG und DG gesamt

138,61 m²
rd. 139 m²

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wurde anhand eines Grobmaßes am Ortsbesichtigungstermin überschlägig ermittelt und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig überprüft und plausibilisiert.

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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Kellerwände: 36,5 cm Kalksandstein Geschosswände: 30 cm Außenwand, ½ Stein Verblend, 1 Stein innen
Außenverkleidung:	Verblendstein rot
Sockel:	Klinker rot
Kamin / Schornstein:	Ziegelstein
Innenwände:	tragende: 24 cm Kalksandstein nicht tragende: 11,5 cm Kalksandstein
Geschossdecken:	Decke über KG: 12 cm Stahlbeton mit schwimmenden Estrich Decke über EG: 12 cm Stahlbeton mit schwimmenden Estrich
Treppen:	Kellertreppe: Betonstufen mit Anstrich, Metall-Handlauf Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Teppichstufenmatten, Holzstabgeländer Spitzboden: Einschubtreppe Holz Kelleraußentreppe: Betonstufen mit Anstrich, Metall-Handlauf
Bodenbeläge:	EG: überwiegend Stäbchenparkett, Bad und Küche mit Fliesenbelag, DG: überwiegend Stäbchenparkett, Bad mit Fliesenbelag KG: Fliesenbelag
Wand- und Deckenbeläge:	überwiegend tapeziert, tlw. Putz mit Anstrich



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

	Bad EG:	raumhoch gefliest
	Bad DG:	halbhoch gefliest
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Fenster:		baujahresentsprechende Holzfenster, tlw. mit Isolierverglasung, tlw. mit Einfachverglasung (Bleiverglasung)
	Fensterbänke:	Steinplatten o. ä., tlw. Holz
	Sohlbänke:	Klinkerplatten
	Rollläden:	tlw. außenliegende Rollläden vorhanden mit manuellem Antrieb
Türen:	Hauseingangstür:	Holztür mit Einfachverglasung (Bleiverglasung)
	Innentüren:	EG, DG: braune, glatte Türen in Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitt KG: glatte Holztüren in Holzzargen
	Terrassentür:	wie Fenster
	Kelleraußentür:	Holztür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad EG:	WC Waschtisch Whirlpool-Eckbadewanne o.ä.
	Bad DG:	WC Waschbecken Badewanne
	Ausstattung:	insgesamt durchschnittliche Ausstattung, weiße Sanitärobjekte, jeweils mit natürlicher Belüftung.
Küchenausstattung:		Einbauküche im EG in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, rote Hochglanz-Küchenfronten
Heizung:		Niedertemperatur-Ölzentralheizung; gemäß Auskunft des Schornsteinfegermeisters Baujahr 2003.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

tlw. Plattenheizkörper, tlw. Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad EG und DG, Kunststofftanks im Keller

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Dach

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach mit Gaube und Dachbalkon

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen
und Fallrohre: Zinkblech gestrichen

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Gaube mit Dachbalkon
- Eingangstreppe
- Eingangsvordach
- Terrasse (tlw. überdacht) mit Treppe in Garten
- Markise
- Kelleraußentreppe

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

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

- Fenster erneuerungsbedürftig
- Rolllädengurte tlw. stark verschlissen
- Regenrinnen tlw. mit Farbabplatzungen, tlw. verbogen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

- Gaubenverkleidung und außenliegende Holzbauteile erneuerungsbedürftig, im Bereich der nördlichen Dachunterschläge / Ortgangverkleidung tlw. Holfraßschäden erkennbar. In wie weit dies auf einen akuten Befall schließen lässt, konnte nicht ermittelt werden.
- Glasbruch an der Balkontür im DG und an einem Kellerfenster
- Terrassenpodest und Treppe in den Garten mit Fugen- und Putzschäden
- Ausblühungen im Bereich der Stützwände der Kelleraußentreppe, Stufenbelag der Kelleraußentreppe mit Abplatzungen
- Feuchtigkeitsflecken, gerissene, tlw. geflickte Verkleidung und Unterspännbahn im Spitzboden, Wasserränder auf dem Boden im Bereich des Schornsteinfegerausstiegs und tlw. an den Verkleidungen sichtbar
- tlw. kleinere dekorative Tapetenschäden in der Küche, Farbabblösungen und schwarze Verfärbungen an der Decke im Bad EG
- Farbabblösungen an den Kellerinnenwänden
- Rissbildung der Eingangsstufen
- straßenwärtiger Mauerwerkssockel nur tlw. verputzt und mit Rissbildung

Hinweis: Im Bereich der nördlichen Dachunterschläge / Ortgangverkleidung sind Fraßlöcher im Holz zu erkennen, die ggf. auf einen akuten Holzschädlingbefall hinweisen. Um ein abschließend dezidiertes Ergebnis zum Zustand der Holzbauteile zu erhalten und inwieweit ein Holzschädlingbefall vorliegt, wird empfohlen, die Untersuchung durch einen fachlich anerkannten Baubiologen / Sondersachverständigen für Holzschädlingbefall durchführen zu lassen.

In diesem Gutachten werden die Kosten für die vorgenannte Untersuchung berücksichtigt, jedoch nicht die Kosten für eine eventuelle Sanierung und Ursachenbehebung. Diese sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

keine Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegung / Zufahrt mit Betonsteinpflaster
- Rasen, Pflanzungen, Hecke / Bewuchs

Einfriedung: überwiegend Hecke / Bewuchs, straßenwärtig und tlw. an der nördlichen Grundstücksgrenze Mauersockel mit Metallzaun / -tor

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem dem Alter entsprechenden, noch befriedigenden Zustand mit vorhandenen Bauschäden / -mängeln bzw. Instandhaltungsstau.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a

Gemarkung Oststeinbek

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
6	33/4	578 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 578 m²

zum Wertermittlungstichtag: 19.05.2025

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."



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 Bauschaden, 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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 = 400 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Ein- und Zweifamilienhäuser
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 700 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Begründung zum Bodenrichtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 700 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone. Dieser Wert muss wegen der kleineren 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 1.000 m² Umrechnungsfaktoren angegeben.

Der Umrechnungsfaktor beträgt gem. Tabelle des Gutachterausschusses für ein 578 m² großes Grundstück ca. 1,07, entsprechend einem Zuschlag von rd. 7 %. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit rd. 428 €/m² (400 €/m² x 1,07 = 428,00 €/m²).

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

578 m² x 428 €/m² =

247.384 €

Bodenwertanteil:

247.384 €

rd. 247.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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 Wertermittlungstichtag 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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. Pläunterlagen aus der Bauakte)

Kellergeschoss	9,96 m x	9,96 m =	
-	4,25 m x	1,125 m =	94,42 m ²
Erdgeschoss	9,99 m x	9,99 m =	
-	4,25 m x	1,125 m =	95,02 m ²
Dachgeschoss	9,99 m x	9,99 m =	99,80 m ²
			<u>289,24 m²</u>

Bruttogrundfläche gesamt rd. **289 m²**

Baujahr (fiktiv): 1970
Gesamtnutzungsdauer 80
Restnutzungsdauer 25 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,5					23%
Dach		2,0				15%
Fenster und Außentüren			3,0			11%
Innenwände und -türen		2,0				11%
Deckenkonstruktion und Tre			3,0			11%
Fußböden			3,0			5%
Sanitäreinrichtungen			3,0			9%
Heizung			3,0			9%
sonstige technische Einricht			3,0			6%
NHK-Typ 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						2,40
						773,05 €

Ausstattungsstandard:

2,4

NHK-Typ 1.01; freistehendes Einfamilienhaus, EG, ausgeb. DG, unterkellert

Für das Bewertungsobjekt wurde insgesamt ein Gebäudestandard von rd. 2,4 ermittelt. Für den fehlenden Drempel und damit unterdurchschnittlichen Gebäudevolumen wird ein Abschlag auf den ermittelten NHK-Ansatz in Höhe von 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz: $773,05 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 695,75 \text{ rd. } 696 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

Ansatz: **696 €/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)

685 €/m²

Baupreisindex zum Stichtag 19.05.2025 (Index I/ 2025)
(Basisjahr 2010 = 100)

1,872



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Normalherstellungskosten: zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025	1.282 €/m ²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.282 € x 289 m ² BGF)		370.498 €
Wertminderung wegen Alters (linear): Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre rd. 68,8% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,313		-254.903 €
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.		
Zwischensumme:		115.595 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: - im Ansatz der Sachwertfaktoren gem. Gutachterausschussmodell enthalten Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	0 €
Wert der baulichen Anlagen:		115.595 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	247.000 €
vorläufiger Sachwert:		362.595 €
	rd.	363.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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 Ein- und Zweifamilienhäuser für verschiedene Lagen/Bodenwertniveaus im Kreis Stormarn abgeleitet und veröffentlicht.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist die folgende Regressionsformel mit einem Bodenrichtwert über 301 - 400 €/m² anzuwenden.

$$\text{Sachwertfaktor} = -0,0003 \times \text{vorl. Sachwert} / 1.000 + 1,629$$

Gemäß Regressionsformel des Gutachterausschusses in der anzuwendenden Richtwertklasse beträgt der mittlere Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 363.000 € durchschnittlich ca. 1,52 entsprechend einem Marktanpassungszuschlag von ca. 52,0%.

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 ($1,52 \times 0,85 = 1,292$).

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 1,30, respektive einem Zuschlag von 30,0%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	362.595 €
Sachwertfaktor 1,3 (30 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	471.374 €

4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($471.374 \text{ €} \times 0,9 = 424.237 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	424.237 €
--	-----------

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 genannten Baumängel / -schäden bzw. erforderlichen Instandhaltungsbedarf wird ein Wertminderungsabschlag in Höhe von **70.000 €** in Ansatz gebracht. Hierin enthalten ist auch ein Wertabschlag für die nachträgliche Baugenehmigung/ Legalisierung des nicht genehmigten Balkons und für die Untersuchung auf Holzschädlingsbefall durch einen Sondersachverständigen.

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.

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

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:	354.237 €
rd.	354.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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 Wertermittlungstichtag 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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:

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Eigentümer und seiner Familie auskunftsgemäß zu Wohnzwecken eigengenutzt. Es wird eine miet- und pachtfreie Lieferung unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	139 m ²			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 Oststeinbek gibt der Gutachterausschuss für 2022 ein Mietniveau für Wohnungsmieten (nettokalt) mit einer Spanne von 8,92 – 12,42 €/m² (Mittelwert 10,50 €/m²) an, bezogen auf eine einheitliche, vergleichbare Größe von 60 - 90 m² Wohnfläche. Die Mieten enthalten Altbau- und Neubaumieten. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Mieten je nach Ausstattung, Lage, Baujahr und Zustand der Wohnungen jeweils bis zu 30 % über oder unter den Mittelwerten liegen.

Zunächst wird aufgrund des älteren Baujahrs, ein unterdurchschnittliches Mietniveau gem. Angaben des Gutachterausschusses geschätzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein freistehendes Wohnhaus mit Grundstücks- und Gartenfreiflächen handelt. Hierfür werden in der Regel höhere Mieten gezahlt. Weiter ist die gute Nachfrage auf dem Mietmarkt mit Mietsteigerungen seit dem Auswertungszeitraum des Gutachterausschusses zu berücksichtigen. Insgesamt wird eine marktüblich zu erzielende Miete im Bereich des mittleren bis oberen Spannenbereichs 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Einfamilienhäuser werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmieten vermietet. Es wird eine monatliche Gesamtmiete für das Einfamilienhaus von rd. 1.600 € nettokalt inkl. der Grundstücksfrei- und Nebenflächen etc. geschätzt und in Ansatz gebracht.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	139 m²		1.600 €	19.200 €
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.600 €	19.200 €

Jahresrohertrag:

rd. 19.200 €

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 %.

Auf Basis der vorgenannten Liegenschaftszinsangaben des Gutachterausschusses sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag wird insgesamt ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,20% 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:	rd.	19.200 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):		
Verwaltungskosten	psch.	360,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnfläche	139 m ² x 14,00 €/m ²	1.946,00 €
Inst. Kosten rd. 10,1% des Rohertrags		1.946,00 €
Mietausfallwagnis	psch. 2,0%	384,00 €
entspricht insgesamt -14% Bewirtschaftungskosten		-2.690,00 €
Jahresreinertrag:		16.510 €
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3)	=	247.000 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)		
247.000 € x 2,20%	=	-5.434 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		11.076 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre		
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 19,07		
einschl. Abschreibung und 2,2% Liegenschaftszinssatz		
11.076 € x 19,07	=	211.219,32 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:		211.219 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)		247.000 €
		458.219 €
vorläufiger Ertragswert:	rd.	458.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($458.219 \text{ €} \times 0,9 = 412.397 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 412.397 €

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.4 in diesem Gutachten.

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

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 342.397 €
rd. 342.000 €

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	247.000 €
marktangepasster Sachwert:	354.000 €
Ertragswert:	342.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

4.6 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungstichtag 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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a

Gemarkung Oststeinbek, Flur 6, Flurstück(e) 33/4

wird zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

354.000 €

in Worten: **Dreihundertvierundfünfzigtausend 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 Urnehberschutz, 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 4. Juni 2025

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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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)

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)

WoFlV

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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

6 Verzeichnis der Anlagen

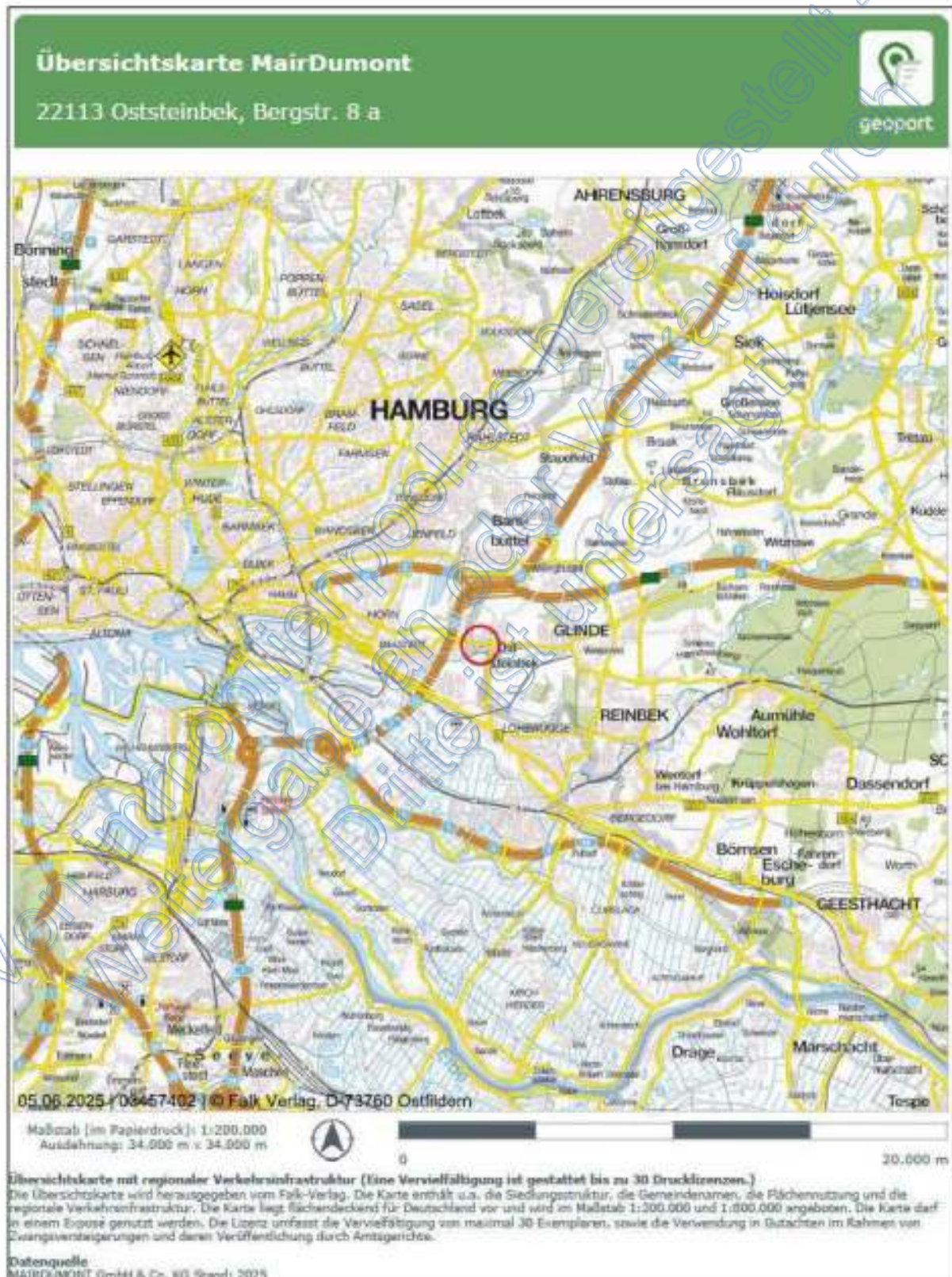
Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Bebauungsplanausschnitt (1)
Anlage D	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (6)
Anlage E	Objektfotos (4)
Insgesamt 5 Anlagen mit 14 Seiten.	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Anlage A - Kartografische Darstellung





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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
22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Anlage C - Bebauungsplanausschnitt (ohne Maßstab)

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek, „südlich Möllner Landstraße“,
1. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.02.1973**



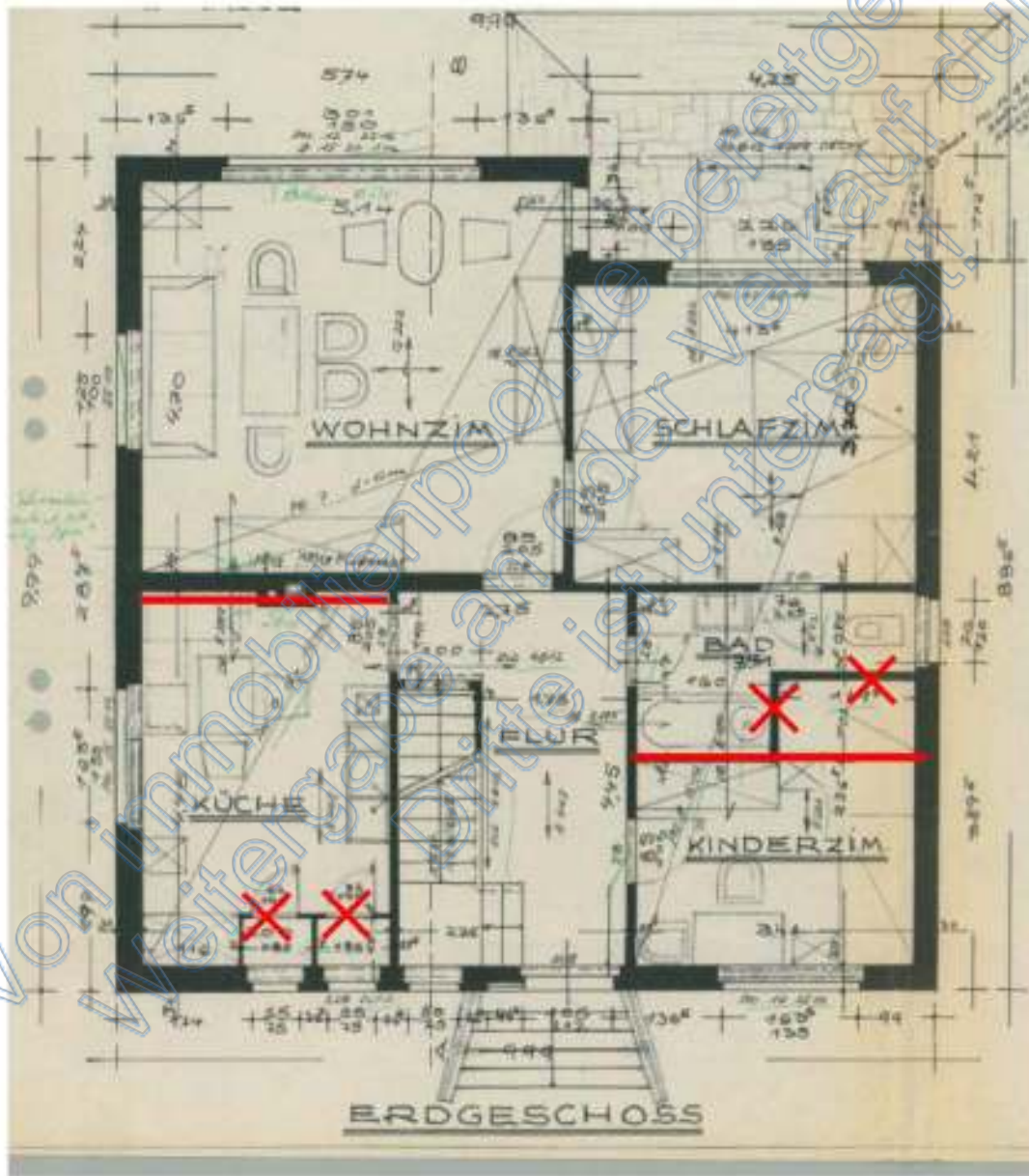
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

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

Planunterlagen aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 26.03.1962

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

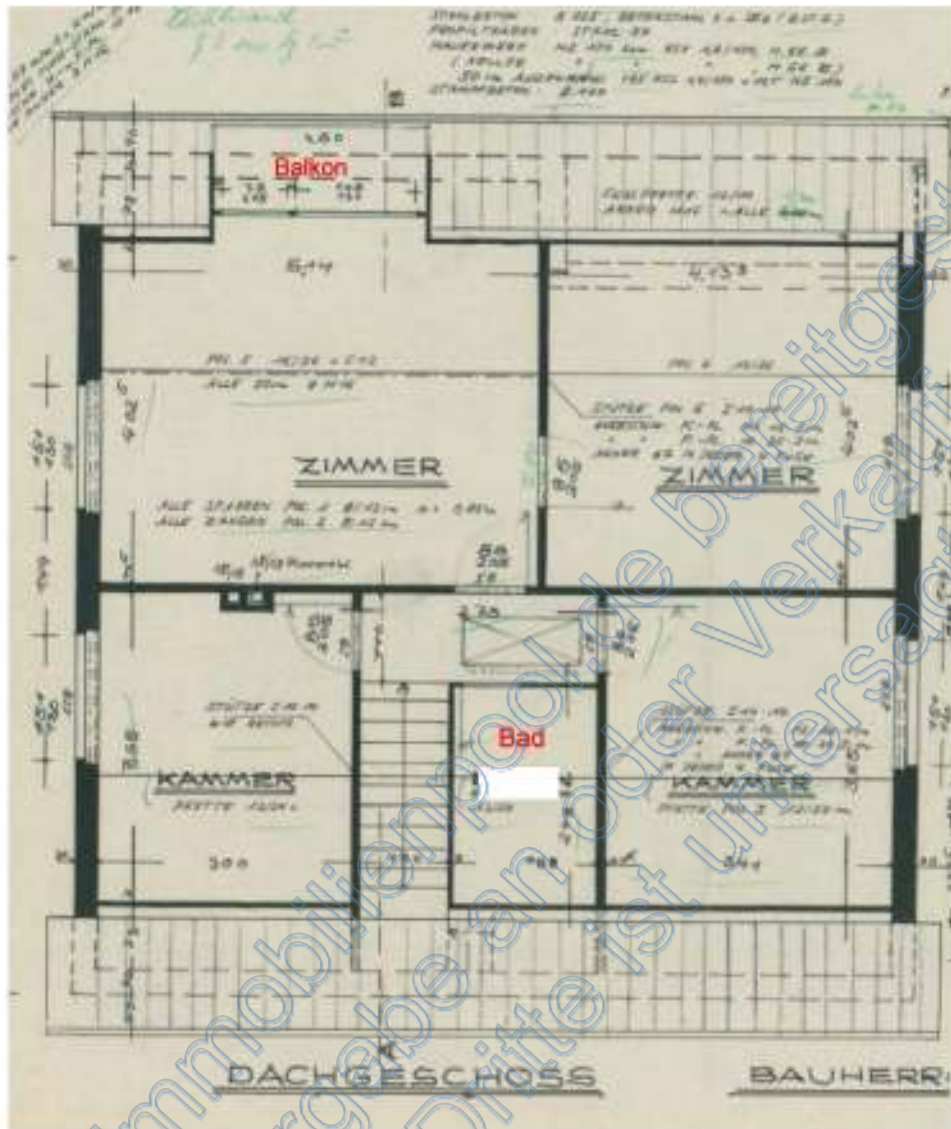


Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

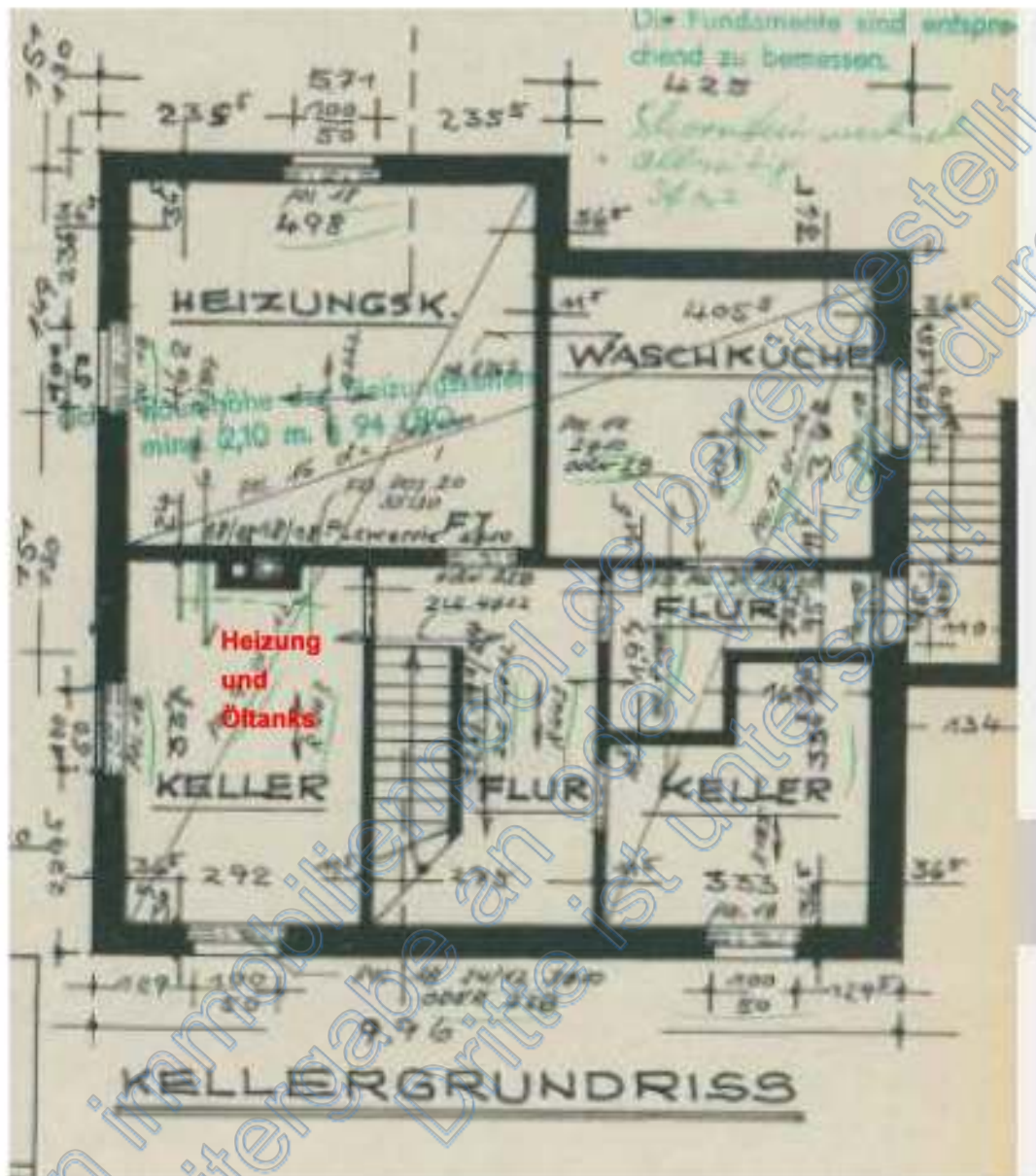
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509



Grundriss Dachgeschoss

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

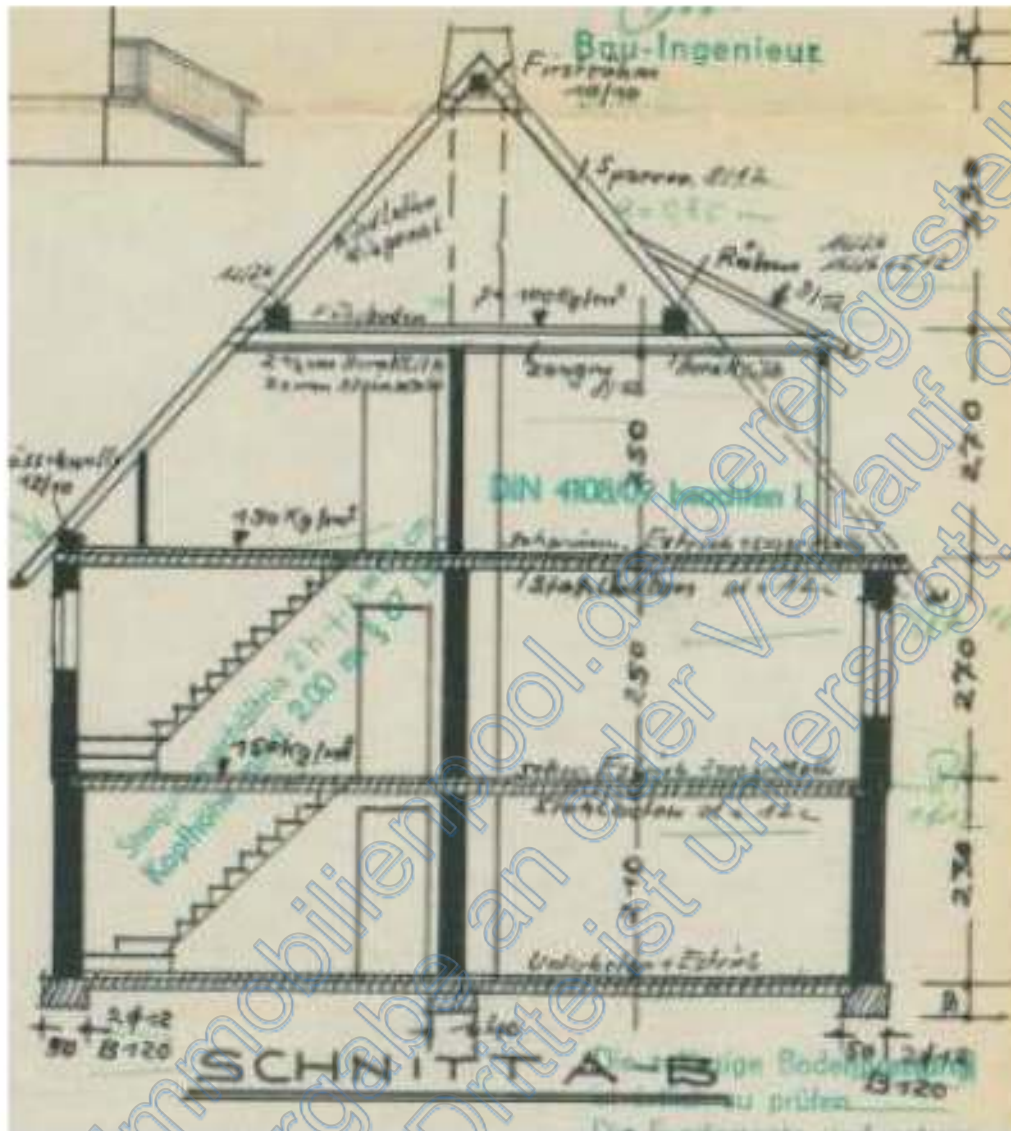


Grundriss Kellergeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

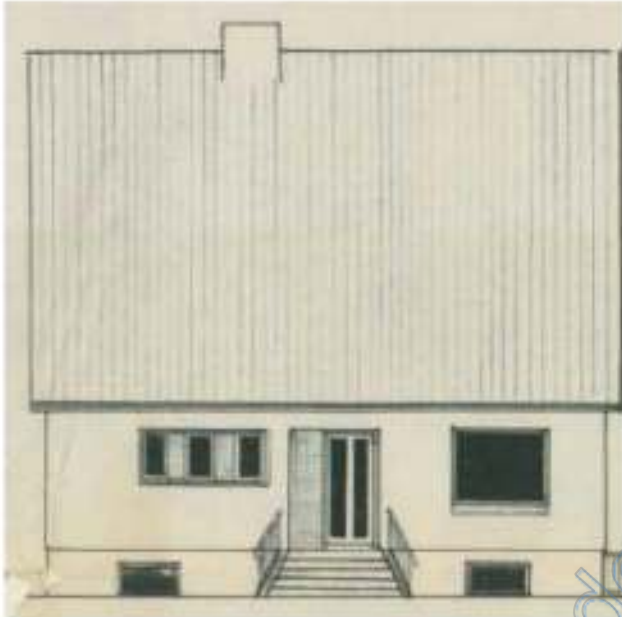


Schnitt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509



Eingangs- / Nordostansicht



Seiten- / Nordwestansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509



Rückansicht / Südwestansicht



Seiten- / Südostansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509

Anlage E - Objektfotos

Hinweis: Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Objektfotos im Gutachten nicht zugestimmt, weshalb nur Fotos von der Straße aus im Gutachten enthalten sind.



Straßensituation Bergstraße
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südwesten

Straßensituation Bergstraße
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509



Giebel-/Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordwesten



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 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509



Straßenansicht mit Eingang

Blick Richtung Südwesten



Straßenansicht mit Eingang

Blick Richtung Westen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22113 Oststeinbek, Bergstraße 8a, Grundbuch von Oststeinbek, Blatt 2509



Giebelansicht

Blick Richtung Süden



Detaillansicht Giebel

Zustand Fenster / Ortangverkleidung