

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

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

Reg. - Nr. S 9905 – 04

Datum: 08.12.2025

Az.: 195 / 25

Amtsgericht Reinbek

Parkallee 6

21465 Reinbek

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch **aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebaute Grundstück in **22885 Barsbüttel, Achtern Barg 59**



Der unbelastete **Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme** wurde zum Stichtag 20.11.2025 ermittelt mit rd.

602.000,00 €.

Aktenzeichen des Gerichts: 2 K 6 / 25

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 4 Anlagen.

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

1 Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 11.07.2025, eingegangen am 14.07.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 6 / 25. Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Mit Schreiben vom 03.11.2025 wurde ein Ortstermin anberaumt auf den 20.11.2025 um 10.00 Uhr. Sämtlichen Parteien wurde der Termin schriftlich mitgeteilt. Zu diesem Termin war keine Partei anwesend.

1.1 Hinweis

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes hat nicht stattgefunden.

Demnach ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Abweichungen vom unterstellten zum tatsächlichen Zustand bestehen können die durchaus werterheblich sein können.

1.2 Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 6/122) in **22885 Barsbüttel, Achtern Barg 59** ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus unter Walmdach und einer massiven Garage bebaut.

Das Bauwerk ist unterkellert¹. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut². Auf dem Grundstück befindet sich linksseitig ein Kfz.-Stellplatz und rechtsseitig eine massive Kleingarage.

Baujahr des Gebäudes: ca. 1984 (gemäß Einsicht in die Bauakte).

Grundstücksgröße: 587 m².³

Wohn- Nutzflächen⁴: Erdgeschoss: rd. 113 m² inkl. Terrassenflächen. Dachgeschoss: rd. 71 m².

Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:⁵

Kellergeschoss: Kellerflur, Heizungsraum, Vorraum und 5 Kellerräume.

Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Bad, Wohnzimmer mit Kaminraum, Schlafzimmer, Gastzimmer, Küche und Terrasse.

Dachgeschoss: Aufteilung nicht bekannt.

Das Gebäude erscheint zum Wertermittlungsstichtag selbstgenutzt.

Im Grundbuchauszug Blatt 2398 vom 17.07.2025 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 2 zwei Eigentümer zu je ½ Anteil eingetragen.⁶

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

¹ Lt. vorliegenden Grundrisszeichnungen.

² Lt. Angabe der Schuldnerin.

³ Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch.

⁴ DG: Berechnung mittels Wohn-/Nutzflächenfaktoren, EG lt. Wohnflächenberechnung, siehe Anlage 1.

⁵ Gemäß vorliegenden Grundrissen aus der Bauakte.

⁶ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui, Sachverständiger (WF - Akademie) für Grundstücksbewertung

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

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

Flurstück 6/122 – Einfamilienhausgrundstück: 602.000,00 €:

$\frac{1}{2}$ = rd. 301.000,00 €

$\frac{1}{2}$ = rd. 301.000,00 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1.1	Hinweis.....	2
1.2	Kurzprofil	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Besonderheiten des Auftrags	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen.....	9
3.2	Stadtplan	11
3.3	Kleinräumige Lage	12
3.4	Lageplan – nicht maßstäblich -	15
3.5	Gestalt und Form	15
3.6	Luftbild.....	16
3.7	Starkregengefährdung	17
3.8	Erschließung, Baugrund	17
3.9	Privatrechtliche Situation	18
3.9.1	Bauplanungsrecht	19
3.9.2	Bauordnungsrecht.....	20
3.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	20
3.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	20
3.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
4	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlage	22
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
4.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
4.2.1	Nutzungseinheit.....	23
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	25
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
4.2.4	Wohnfläche, Grundrissgestaltung und Belichtung.....	26
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	26
4.2.6	Fenster und Türen.....	26

4.2.7	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
4.3	Außenanlagen	27
4.4	Beurteilung der Gesamtanlage	27
5	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts	28
5.1	Grundstücksdaten	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
5.2.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	29
5.3	Bodenwertermittlung	30
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	31
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	31
5.4	Sachwertermittlung	32
5.4.1	Sachwertberechnung	32
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
5.5	Ertragswertermittlung	40
5.5.1	Ertragswertberechnung	40
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	46
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	46
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
5.6.5	Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	47
5.7	Verkehrswert	47
6	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes	50
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagen	53
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	53
7.3	Verzeichnis der Anlagen	54

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Kleingarage.
Objektadresse:	Achtern Barg 59, 22885 Barsbüttel.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Barsbüttel, Blatt 2398, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Barsbüttel, Flurstück 6/122 Grundstücksgröße insgesamt 587 m ² .

2.2 Besonderheiten des Auftrags

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand der baulichen Anlagen/Wohneinheiten sind daher nicht möglich. Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen und den Dokumentationen aus der Bauakte sowie auf Basis der Außenbesichtigung erstellt.

Demzufolge basiert diese Wertermittlung auf der Grundlage folgender Annahmen:

- Überwiegend baujahrestypischer Ausstattungsstandard des Gebäudes,
- Mangel- und Schadensfreiheit des Gebäudes,
- Keine rechtlichen Verpflichtungen Dritten gegenüber, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind,
- Keine aktuellen Instandsetzungsarbeiten im Gebäude
- Berücksichtigung der Angaben aus der E-Mail einer der Parteien vom 05.09.25.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 11.07.2025 (eingegangen am 14.07.2025) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	20.11.2025 Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag:	20.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.11.2025 wurden die Parteien durch Einschreiben / Einwurf vom 03.11.2025 fristgerecht eingeladen. Zum Ortstermin war keine Partei anwesend. Es wurde daher nur eine Außenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Nader und Sabine Oskoui.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<u>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</u> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2025.

Von einer der Parteien und dem Prozeßbevollmächtigten dieser Partei wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Angaben zur Modernisierung in 2017
- Energieausweis
- Baugenehmigung Erker
- Grundrisse Keller- und Erdgeschoß
- Lageplan
- Ansichtszeichnungen / Schnittzeichnung
- Grundriss Dachgeschoß nicht aufgeteilt
- Gutachten aus 2016.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Lageplan;
- Zeichnungen (Grundriss);
- Wohnpreise im Bezirk;
- Mietpreise im Bezirk;
- Makro- und Mikromarktdaten;
- Stadtplan;
- Luftbild;
- Starkregengefährdungspotential;
- Soziodemographische Informationen;
- Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen;
- Bodenrichtwert – Auskunft vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte des Kreis Stormarn;
- Bescheinigung über Kanalbaubeiträge;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;
- LBS-Immobilienmarktatlas 2024 für Hamburg und Umgebung;
- Grundstücksmarktbericht des Kreis Stormarn aus 2022/24
- Anfrage zur Baulastauskunft.

Präambel zur Mängel / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da der Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

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

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

zur Sachverständigenpflicht.

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

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

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

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

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV) 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 baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Barsbüttel im Kreis Stormarn gelegen. Der Kreis wird gern als die „grüne Brücke“ zwischen Hamburg und Lübeck bezeichnet.

Die Gemeinde Barsbüttel liegt im grünen Achsenzwischenraum Hamburg – Bad Oldesloe. Im Westen grenzt die Gemeinde an die Metropolregion Hamburg, im Süden an Oststeinbek, Glinde und Reinbek und im Norden an das Amt Siek.

Zum Amtsbezirk gehören Barsbüttel, Stellau, Stemwarde und Willinghusen.

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Randbereich der Gemeinde.

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

Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui, Sachverständiger (WF - Akademie) für Grundstücksbewertung

Bundesland:	Schleswig Holstein (rd. 2,8 Mio. Einwohner).
Landeshauptstadt:	Kiel.
Kreis:	Stormarn: rd. 230.000 Einwohner.
Gemeinde/ Einwohnerzahl:	Amtsfreie Gemeinde Barsbüttel: rd. 13.0 Einwohner.
Nächstgrößere Städte/Entfernungen:	Hamburg- Jenfeld: rd. 3 km entfernt; Hamburg-City: rd. 15-17 km entfernt.

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Barsbüttel
Gemeindekennziffer	01062009
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	13.152
Haushalte	6.075
Fläche (km ²)	24,51
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	537

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Konservativ-Etablierte
Vorherrschende Lebensphase ²	Ältere Paare
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten: Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Konservativ-etabliertes Milieu (sozial gehobenes Milieu) - Das klassische Establishment: Verantwortungs- und Erfolgsethik; Exklusivitäts- und Führungsansprüche; Standesbewusstsein, Entree-Abgrenzung.

Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung.

Einfache Häuser im Grünen - Mittelschicht, gehobene Angestellte und Beamte, mittlere und ältere Generationen sowohl in älteren als auch in neueren Einfamilienhäusern; gute Zahlungsmoral; geringes Umzugsvolumen.

3.2 Stadtplan

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 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: Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

3.3 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße / Umgebung:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1 -2 geschossige Bauweise in der direkten Nachbarschaft, Baustile aus verschiedenen Zeitepochen.

Beeinträchtigungen:

Gering – Anliegerverkehr.














Topografie:

eben.

Infrastruktur (Luftlinie)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Barsbüttel (2,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Tonndorf (3,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Hamburg Ausg. Steindamm (10,4 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg-Terminal 2 Ankunft (12,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bus (0,2 km)

Versorgung/ Dienstleistung (Luftlinie)

	Einkaufszentrum	2,0 km
	Discounter oder LEH	0,1 km
	Krankenhaus	2,0 km
	Arzt (Allgemein)	0,3 km
	Apotheke	0,0 km
	Kindergarten	0,3 km
	Grundschule	1,5 km
	Hauptschule	4,9 km
	Gesamtschule	5,5 km
	Realschule	7,6 km
	Gymnasium	3,8 km
	Universität	3,9 km
	Hochschule	8,6 km

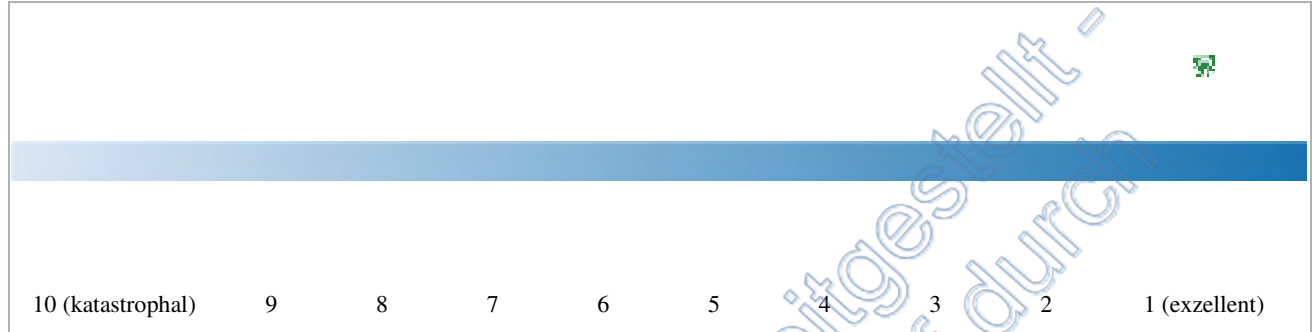
Maßstab 1:15.000

Kartengrundlage: MairDumont GmbH und Co. KG

Stand: 2015

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHR 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.



Quelle: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Index Private Kaufkraft

0 - 75

5 - 85

5 - 95

5 - 105

05 - 115

15 - 125

125

wertliche Flächen

Alter des Haushaltsvorstands

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

3.4 Lageplan – nicht maßstäblich -

3.5 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20,0 m;

mittlere Tiefe:

ca. 29 m;

Grundstücksgröße (Flurstück 6/122):

insgesamt 587 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform.

3.6 Luftbild

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

3.7 Starkregengefährdung

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

3.8 Erschließung, Baugrund

Straßenartbeschreibung:

Anliegerstraße, Sackgasse mit Wendehammer;
Straße mit geringem Verkehr, Tempo 30 Zone und Spiel-
straße.

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinen;
Gehwege nicht vorhanden,
Parkplätze partiell an ausgewiesenen Stellen vorhanden.
Die Straße Achtern Barg zweigt von der Hauptstraße ab
und endet als Sackgasse. Die Straße dient der Er -
schließung der angrenzenden Wohnhäuser und des Wohn-
gebietes.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Bauwischgarage;
eingefriedet durch kleinen Mauerwerkssockel im vorderen
Bereich.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

3.9 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom
17.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von
Barsbüttel, Blatt 2398 folgende Eintragung (vgl. Anlage
2): Zwangsversteigerungsvermerk⁷.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund-
buchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gut -
achten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen,

⁷ Es wird unterstellt, dass weitere, wertrelevante Eintragungen zwischenzeitlich nicht vorgenommen wurden. Diese wären u.U. zusätzlich zu würdigen.

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

- 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 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. 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.

3.9.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 1.35 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschoss (max.);

Einfamilienhaus;

GRZ: 0,30.

3.9.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Bauakte konnten folgende Informationen entnommen werden:

- Bauantrag vom 20.02.1984 Errichtung eines Einfamilienhauses
- Entwässerungsantrag vom 20.02.1984
- Baugenehmigung vom 11.05.1984 Neubau eines Einfamilienhauses, Anbau einer Klein - garage
- Antrag auf Genehmigung einer Grundstücksentwässerungsanlage vom 2.2.1984
- Grundriss- / Schnittzeichnung, Ansichten vom 28.12.1983
- Baubeschreibung / Antrag auf Baugenehmigung für Feuerungsanlagen vom 21.02.1984
- Baubeschreibung vom 28.12.1983
- Lageplan vom 28.12.1983
- Wohnflächenberechnung- bzw. Nutzflächenberechnung nach DIN 283 bzw. 277
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Bauantrag vom 22. Mai 1987 Einbau einer Dachgaube
- Baugenehmigung vom 3.6.87 Einbau eines Erkers.

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.

3.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
qualität):

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Beiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Kommunalabgabengesetz Schleswig Holstein für den derzeitigen Ausbauzustand sind nicht zu zahlen und es bestehen keine Rückstände.

Begonnene Maßnahmen, die noch nicht abgerechnet wurden, bestehen ebenfalls nicht.

Straßenbauliche Maßnahmen, die das o.g. Grundstück betreffen könnten, sind derzeit nicht geplant.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde Barsbüttel am 14. August 2025 erkundet.

3.11 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.

3.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 offener Stellplatz links neben dem Gebäude sowie rechts angebaut eine Kleingarage.

Das zu bewertende Grundstück erscheint zum Zeitpunkt der Bewertung selbstgenutzt.



4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlage

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes hat nicht stattgefunden.

Die Beschreibung erfolgt auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme. Unterschiede zwischen der Beschreibung aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme und den tatsächlichen Eigenschaften sind daher nicht auszuschliessen. Dies sollte der Bieter bei seinem Bieterverhalten berücksichtigen. Die Möglichkeit, daß sich das Gebäude in einem abweichenden Zustand befindet, ist dem Risiko der Außenbesichtigung geschuldet.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung.

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 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 der Sachverständige Zutritt bzw. Einblick hatte. Für Flächen welche ggf. aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme 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 / Ersteher.

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.

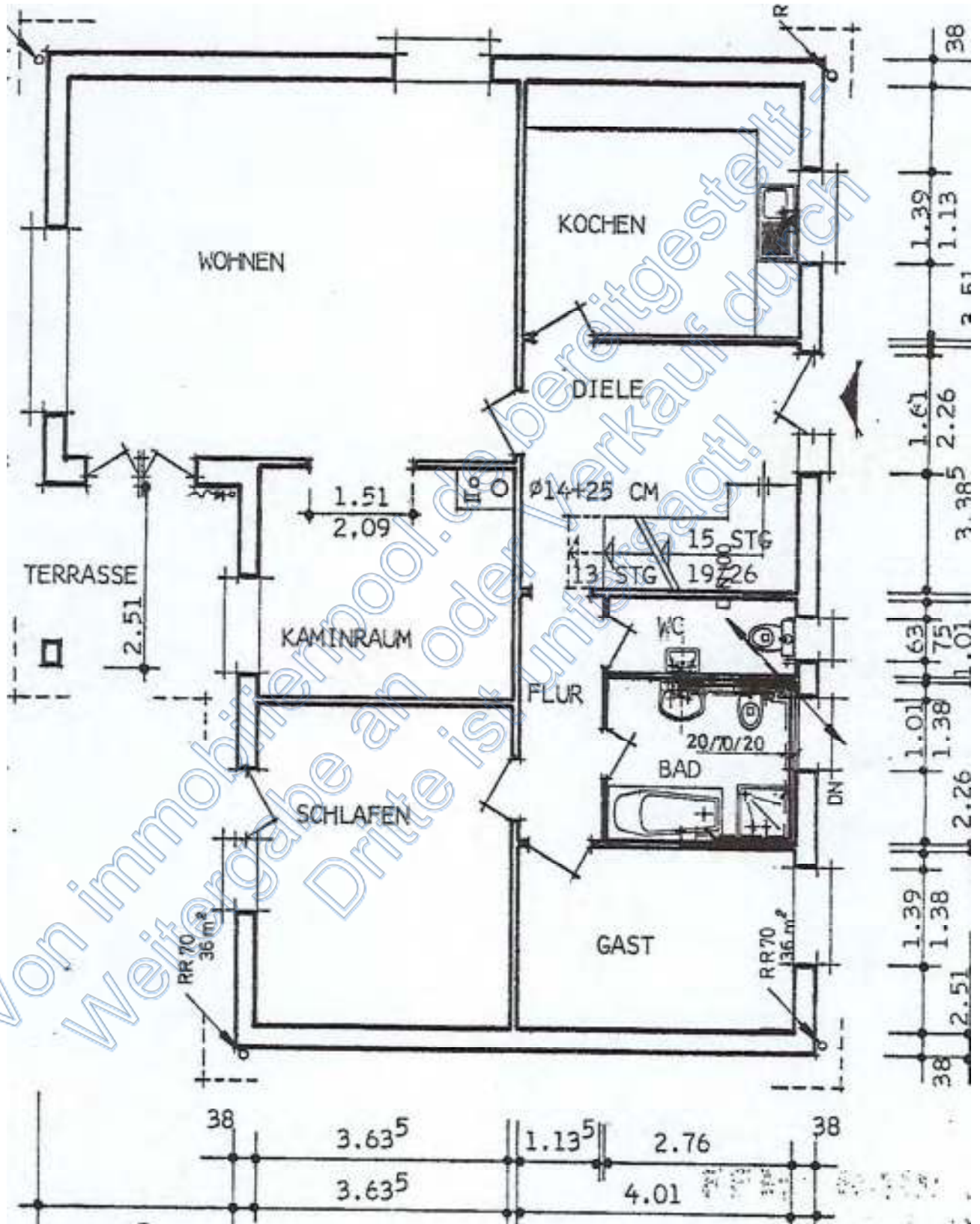
Der Zustand des Daches und des Dachstuhls wurde nicht geprüft.

4.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

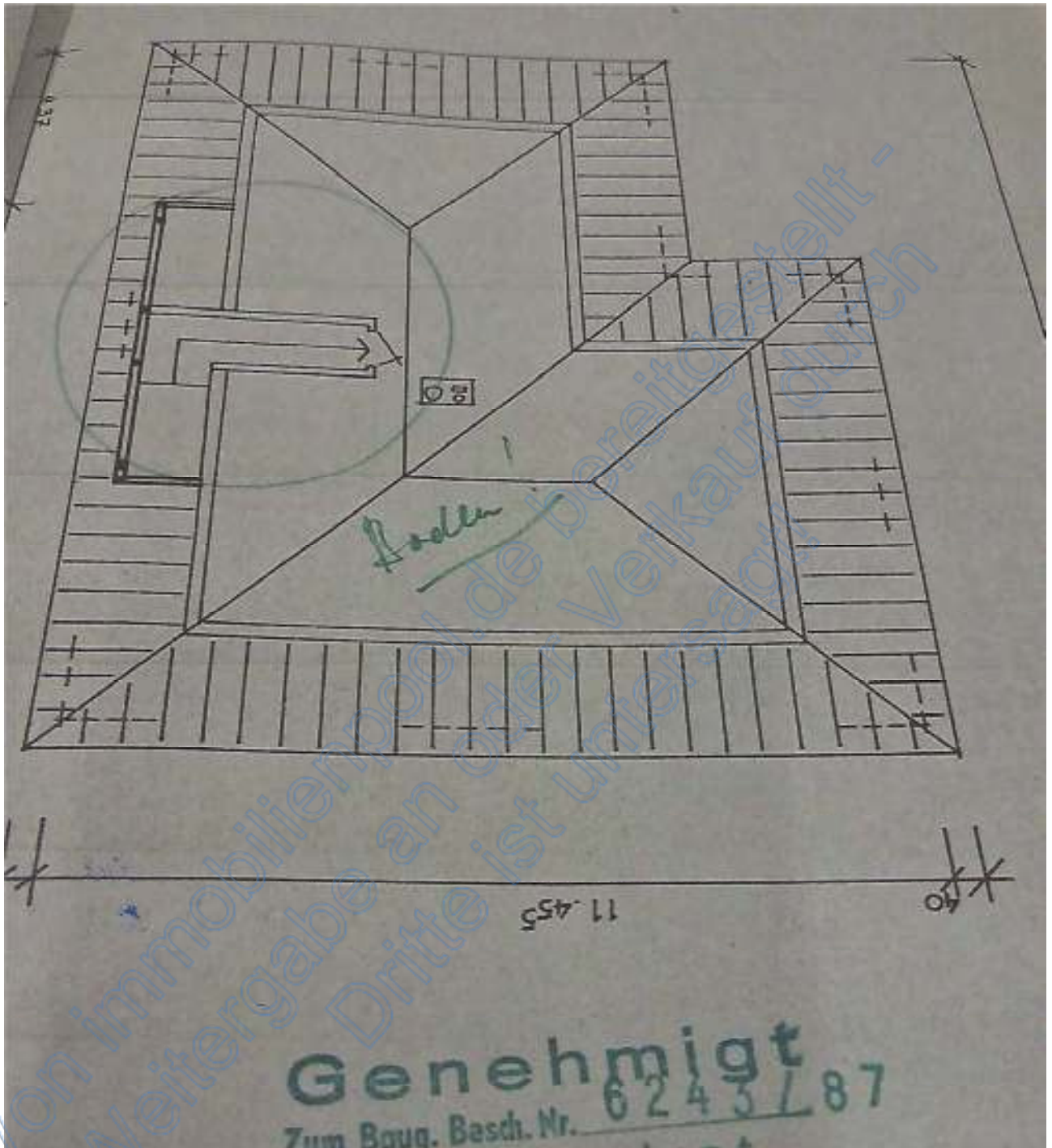
Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Kleingarage; Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (Annahme); Unterkellert.
Baujahr ⁸ :	1984.

⁸ Gemäß Einsicht in die Bauakte.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in eine Diele, ein Gäste-WC, Bad, Flur, eine Küche, ein Gästezimmer, Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse, Kaminraum und Schlafzimmer.



Das **Dachgeschoss** ist lt. vorliegendem Grundriss nicht ausgebaut.



4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, s. Anlage 4 Baubeschreibung.
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte.
Hauseingangstür / -bereich:	Eingangstür aus Holz mit Butzenscheiben, mit seitlichem Lichtausschnitt, Eingangspodest mit Überdachung.
Dach:	<u>Dachform:</u> Walmdach mit Dachgaube.

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	<u>Annahme</u> : durchschnittliche Ausstattung entsprechend dem Baujahr; Klingelanlage, Telefonanschluss; übliche Medienanschlüsse.
Heizung:	<u>Annahme</u> : Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas).
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung.
Warmwasserversorgung:	<u>Annahme</u> : Zentral über die Heizungsanlage.

4.2.4 Wohnfläche, Grundrissgestaltung und Belichtung

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung, s. Anlage 1, rd. 113 m ² inkl. der hälftigen Anrechnung der Terrassenfläche. Die Wohnfläche im Dachgeschoß wurde mit Hilfe von Nutzflächenfaktoren mit rd. 71 m ² berechnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig.
Besonnung/Belichtung:	Mangels einer Innenbesichtigung kann hierzu keine dezidierte Ausführung gemacht werden. Aufgrund der vorliegenden Flurkarte besitzt das Gebäude eine West-Ost Ausrichtung. Demzufolge sollte die Belichtungssituation als gut angesehen werden.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand ¹⁰

Anmerkung: Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein Gebäude älteren Datums. Das Gebäude wurde ca. 1984/85 erbaut.

Nach Mitteilung eines Eigentümers wurde das Haus im Jahr 2017 renoviert. Mithin wird unterstellt, daß der Ausstattungsstandard den heutigen Wohnansprüchen entspricht.

4.2.6 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster soweit ersichtlich aus Holz mit Isolierverglasung, Annahme: Dreh-/ Kippfenster.
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Sprossenfenster als Butzenscheiben und seitlichem Lichtauslaß.

¹⁰ Auf Basis der vorliegenden Beschreibungen.

4.2.7 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
besondere Bauteile:	2 stufiges Eingangspodest, Dachgaube.
Baumängel/Bauschäden:	Straßenseitig ist neben der Hauseingangstür ein be - arbeiteter Riss erkennbar.



allgemeine Beurteilung des Gebäudes: Hierzu kann keine Aussage gemacht werden. Aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme erscheint das Gebäude gepflegt.

4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigter Kfz.-Stellplatz, Einfriedungen straßenseitig durch Mauerwerksockel und Mauerwerkspfeiler (nicht endgültig fertiggestellt).



4.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck, auf dem der Straße zugewandten Teil des Grundstücks sind noch Restarbeiten zur Einfriedung erforderlich.

5 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme für das mit einem Einfamilienhaus mit Kleingarage bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Achtern Barg 59 zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barsbüttel	2398	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Barsbüttel	3	6/122	587 m ² .

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.¹¹ 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.

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.

¹¹ 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.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im 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, nachhaltige Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbestandstücken.¹² 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.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Kleingarage in der Gemeinde Barsbüttel.

Das Vergleichswertverfahren wird in vorliegendem Fall nicht angewandt. Eine Immobilie ist kein Fließbandprodukt, es kann daher kaum gelingen, Vergleichspreise von Grundstücken heranzuziehen, die völlige Identität mit den Zustandsmerkmalen des zu wertenden Grundstücks aufweisen und zudem sich auch noch auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag beziehen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsobjekte nicht hinreichend differenziert übermittelt werden. So wird zwar die Lage der Vergleichsobjekte übermittelt, detaillierte Hinweise zur Mietsituation, zu bestehenden Beschränkungen (Dienstbarkeiten etc.), zur Wohnungs- und Gebäudeausstattung oder zu vorhandenem besonderen Einrichtungen, Renovierungstau bzw. Bauschäden/Baumängel erfolgen (meistens) nicht. Unterschiede in den wesentlichen Zustandsmerkmalen können demnach nicht fachgerecht beurteilt werden.¹³

¹² vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

¹³ Entsprechend können ersatzweise Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht sowie aus Immobilienpreisveröffentlichungen zur Plausibilitätsprüfung - vgl. hierzu Punkt 7 des Gutachtens - herangezogen werden. Zur Plausibilitätsprüfung sind diese Veröffentlichungen hinreichend geeignet.

Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert sowie Sachwert abgeleitet.

Dies ist wie folgt begründet:

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

Daher wird das Sachwertverfahren 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 Vergleichsverfahren 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.

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 für Grundstückswerte des 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 Grundstücksgröße – sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts bereits berücksichtigt.

Der angepasste Bodenrichtwert beträgt für das zu bewertende Grundstück € 376,00 / m² Grundstücksfläche bei einer Grundstücksfläche von 587 m², gemäß den Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreis Stormarn.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **355,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche).
abgabenrechtlicher Zustand	= frei;
Grundstücksgröße	= 700 m ² .

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	= 20.11.2025;
Entwicklungszustand:	= baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung:	= Einfamilienhaus;
abgabenrechtlicher Zustand:	= frei;
Grundstücksgröße:	= 587 m ² .

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 376,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 587,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 220.712,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 220.712,00 € <u>rd.221.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 insgesamt **221.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	775,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	410,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	317.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	602.454,00 €
Regionalfaktor	x	0,984
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	592.814,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	296.407,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		296.407,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	296.407,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	221.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	517.407,37 €
Sachwertfaktor	×	1,47
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	91.270,66 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	669.318,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	14.000,00 €
Sachwert	=	683.318,17 €
	rd.	683.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für das Gebäude wurde aus den vorliegenden Grundriss- und Schnittzeichnungen errechnet.

Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**) **Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.¹⁴ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude. Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur¹⁵ entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	54,5	395,13
3	835,00	45,5	379,93
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 775,06 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 775,06 €/m² BGF
 rd. 775,00 €/m² BGF.

¹⁴ Soweit sie eine werterhöhende Relevanz besitzen. Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

¹⁵ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.01.1

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Gemäß Angaben des Gutachterausschuß des Kreis Stormarn beträgt dieser Faktor 0,984.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle Anlagen, die sich außerhalb der Bauwerke (Gebäude) auf dem Grundstück befinden und mit diesem fest verbunden sind. D.h. sie sind wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Bei den Außenanlagen wird unterschieden in bauliche und nicht bauliche Anlagen.

Zu den baulichen Anlagen gehören u.a. die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen auf dem Grundstück vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Versickerungsanlagen, Brunnen etc.; Befestigungen für Wege, Stellplätze, Terrassen, Spielplätze und Einfriedungen; fest mit dem Grundstück verbundene Müll- und Abfallbehälter. Die nicht baulichen Außenanlagen sind u.a. die Gartenanlagen und Anpflanzungen.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses des Kreis Stormarn werden für die Außenanlagen keine gesonderten Ansätze gemacht, diese sind im üblichen Umfang bereits enthalten.

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

Für Einfamilienwohnhäuser wird entsprechend ihrer Qualität (Ausstattungsstandard) eine Spanne von 60 bis 80 Jahren vorgeschlagen.

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

Für das Bewertungsobjekt wird modellbedingt, zur Bestimmung des Sachwertfaktors, durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte des Kreises Stormarn, eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** angenommen.

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Laut Mitteilung einer der Parteien am 05.09.2025 wurde das Haus komplett renoviert. Es wurden zwei neue Bäder mit Markenamaturen und hochwertigen Fliesen eingebaut, das Gäste-WC wurde wie o.g. erneuert, die Wände komplett gedämmt und gestrichen, im Schlafzimmer ein eigenes Ankleidezimmer errichtet und das Erd- und Obergeschoß mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet.

Entsprechendes gewürdigt ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer. Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 Immo - WertV21.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1984 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	2006
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	2017
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	2	2,0	0,0	2017
Summe		4,5	0,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1984 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

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

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, daß eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Die Restnutzungsdauer hängt von den jeweiligen Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit ab. Desweiteren ist die Restnutzungsdauer abhängig von den allgemeinen Marktverhältnissen. Selbst ein modernisiertes Gebäude hat nur dann eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, wenn es von anderen wirtschaftlich genutzt wird.

Die Alterswertminderung wird im allgemeinen in einem Vomhundertsatz des Gebäudeherstellungswerts ausgedrückt. Die Alterswertminderung wurde linear durchgeführt.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

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

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

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

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

Der Marktanpassungsfaktor ist in erster Linie abhängig von

- der Gebäudeart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke oder Wohnungseigentume anders als für Geschäftsgrundstücke oder Teileigentume)
- dem Gebäudealter
- der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts
- der Lage in der Gemeinde und im Einzugsbereich größerer Gemeinden und Städte (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen)
- den Besonderheiten des Gebäudes.

Für die Wertermittlung werden örtliche Sachwertfaktoren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss des Kreis Stormarn hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in folgendem Modell abgeleitet:

- Normalherstellungskosten 2010;
- Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwert - übersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.);
- Bezugsgröße: 700 m²;
- Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der angegebenen Wohnfläche bzw. der bebauten Fläche;
- Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010;
- Bewertung der objektbezogenen Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010=100;
- Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindizes (Basisjahr 2010 = 100);
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre;
- Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
- Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports usw. wurden **nicht** angesetzt; d.h. in der Marktanpassung sind Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten;
- Der Regionalfaktor wird mit 0,984 vorgegeben.

Demzufolge wird der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser für Bodenrichtwerte 301 €/m² bis 400 €/m² auf der Basis 2022 nach folgender veröffentlichten Formel berechnet:

$$Y = -0,0003 x + 1,629.$$

Hieraus ergibt sich rechnerisch ein **Sachwertfaktor** in Höhe von **1,47**.

Hierbei handelt es sich um einen durchschnittlichen Sachwertfaktor für den gesamten Kreis Stormarn basierend auf den Auswertungen aus dem Jahr 2021/22. Auswertungen des Gutachterausschusses für das 2. Halbjahr 2022 haben einen Preisrückgang von 15% ergeben.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ggf. erforderlich.

Der Immobilienmarkt hat sich seit 2022 verändert.

Laut Recherchen im Internet werden durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser für 2022 bis 2025 in Barsbüttel ausgewiesen. Die Angebotspreise werden differenziert nach Wohn – flächen für Hauspreise veröffentlicht. Den Auswertungen zur Folge existierten in 2022 durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser in guter Lage für Baujahre 1978-1990 und Boden - richtwerten von € 301,-/m² bis € 400,-/m² im, Mittel in Höhe von rd. 4.262,00 €/m². Für das Jahr 2024 wird bisher ein durchschnittlicher Angebotspreis für gleiche Rahmenbedingungen wie 2022 in Höhe von rd. 3.739,00 €/m² ausgewiesen. Dies entspricht einem Rückgang der Preise in Höhe von rd. 12%. Seit 2024 blieben die Preise weitgehend konstant.

Da die Formel zur Ableitung des Sachwertfaktors auf dem Stand 2022 basiert und es seitens des Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Stormarn keine aktuelle Gleichung gibt, mithin die bestehende Formel nicht aktuell ist, wird zur besseren Anpassung an die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt ein zusätzlicher **Abschlag** von **12 %** aufgrund obiger Auswertungen für die zu bewertende Lage geschätzt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -12,00 % von (760.588,83 €)	-91.270,66 €
Summe	-91.270,66 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

➤ **Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung**

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt lediglich von außen besichtigt werden. Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf-/Bieterinteressenten, welcher das Risiko dass das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte entsprechend zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand bekannt ist, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt. Ist - wie im vorliegenden Fall – nur eine Außenbesichtigung möglich und sind relevante Informationen zur Nutzung (z.B. in Bezug auf ein ggf. vorliegendes Mietverhältnis) nicht vorhanden, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass der tatsächliche Objektzustand von dem für die Wertermittlung angenommenen Zustand abweichen kann.

Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann der Sachverständige die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung quantifizieren. Der Abschlag wird pauschal mit rd. 10 % geschätzt.

Wobei es dem potentiellen Käufer/Bieter vorbehalten bleibt, den Risikoabschlag, nach eigenen Einschätzungen, anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.

Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui, Sachverständiger (WF - Akademie) für Grundstücksbewertung

Das Kellergeschoß soll laut Angabe einer der Parteien ausgebaut sein. Mangels einer Innenbe-sichtigung kann hierzu keine Bestätigung erfolgen. Hierfür wird ein alterswertgeminderter Ausbau-zuschlag in Höhe von € 17.000,- geschätzt.

Die Einfriedung straßenseitig ist erkennbar noch nicht fertig gestellt worden. Für die noch ausste-henden Restarbeiten wird ein Aufwand von rd. € 3.000,- geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Kellerteilausbau	17.000,00 €
Fehlende Einfriedung	-3.000,00 €
Summe	14.000,00 €

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	184,00		12,00	2.208,00	26.496,00
	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe		184,00	1,00		2.268,00	27.216,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **27.216,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.632,32 €**

jährlicher Reinertrag **= 23.583,68 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,30 % von **221.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 5.083,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 18.500,68 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **40** Jahren Restnutzungsdauer **× 25,970**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 480.462,66 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 221.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 701.462,66 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 84.175,52 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 617.287,14 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **+ 14.000,00 €**

Ertragswert **= 631.287,14 €**

rd. 631.000,00 €

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzflächen wurden der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen, siehe Anlage 1. Für die Wohnfläche im Dachgeschoß wurde die Wohnfläche mit Hilfe von Nutzflächenfaktoren ermittelt. Demnach besitzt das zu bewertende Einfamilienhaus eine Wohnfläche von rd. 184 m² inkl. der Terrassenfläche. Die angenommenen vermietbaren Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV 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 auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet – vgl. nachfolgende Darstellungen) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Recherchen im Internet haben folgende Mietpreise in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl, dem Baujahr und der Einstufung in den Energieausweis ergeben. Hieraus ist ersichtlich, daß sich die Miethöhe um den Betrag von € 12,00/m² Wohnfläche bewegt. Dieser Rohertrag wurde für diese Bewertung zugrunde gelegt.

Durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter in Barsbüttel nach Zimmeranzahl

Mietspiegel nach Baujahr pro qm 2025 in Barsbüttel

Der Mietpreis einer Wohnung in Barsbüttel hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, und eines der entscheidenden Kriterien ist das Baujahr der Immobilie. Das Alter eines Gebäudes kann einen erheblichen Einfluss auf den Mietpreis haben, da es wichtige Informationen über den Zustand, die Ausstattung und die energetische Effizienz der Wohnung liefert. Von historischen Altbauten mit ihrem besonderen Charme bis hin zu modernen Neubauten mit zeitgemäßer Technologie – das Baujahr beeinflusst nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch die laufenden Kosten und Instandhaltungsaufwendungen. Die folgende Grafik zeigt die Bedeutung des Baujahrs bei der Mietpreisgestaltung:

Baujahr	2022	2023	2024	2025
Bis 1969	10,37 €	11,26 €	11,67 €	11,85 €
1970 - 1999	10,37 €	11,46 €	11,88 €	12,24 €

Mietpreise in Barsbüttel nach Heizungsart, Energieträger und Energieeffizienzklasse

Die Themen Heizung und Energieeffizienzklasse gewinnen in der heutigen Zeit eine immer größere Bedeutung bei der Mietpreisgestaltung von Wohnungen. Mit steigenden Energiekosten und einem wachsenden Bewusstsein für den Klimaschutz suchen Mieter vermehrt nach Wohnungen, die sowohl in Bezug auf die Heizung als auch hinsichtlich ihrer Energieeffizienz eine nachhaltige Lösung bieten. Die Art der Heizung und die Energieeffizienzklasse einer Immobilie können dabei nicht nur den Wohnkomfort erheblich beeinflussen, sondern auch langfristige finanzielle Vorteile für Mieter und Vermieter mit sich bringen. In den folgenden Grafiken zeigen wir den Mietpreis in Barsbüttel:

Bewirtschaftungskosten

Die Generalklausel des §32 Abs.1 ImmoWertV21, nach der von marktüblichen Bewirtschaftungskosten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auszugehen ist, entspricht § 24 Abs.2 II.BV. Demnach sind Bewirtschaftungskosten in der Höhe anzusetzen, wie sie demnach bei normalen die Art der Nutzung berücksichtigenden Verhältnissen laufend entstehen.

Unberücksichtigt bleiben überdurchschnittliche, unnötige und unwirtschaftliche Ausgaben, die auf einer aufwendigen Wirtschaftsführung beruhen, sowie einmalige oder zufällige Kosten.

Grundsätzlich sind in Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudeart und Beschaffenheit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten maßgebend, die für eine bauliche Anlage aufgrund der Konstruktion und Nutzbarkeit entstehen. Es muss der Umstand berücksichtigt werden, dass ein Gebäude besondere hohe oder niedrige Bewirtschaftungskosten verursachen kann, da das Gebäude ggfs. über

besondere bauliche Einrichtungen verfügt.

Die Bewirtschaftungskosten können grundsätzlich in zwei verschiedenen Arten Berücksichtigung finden. Zum einen als Gesamtpauschale oder im Wege von Einzelansätzen. Pauschale Ansätze werden i.d.R. immer dann berücksichtigt, wenn es sich bei der Immobilie um durchschnittliche Objektarten mit durchschnittlichen Verhältnissen handelt. Einzelansätze werden immer dort angebracht, wo es gilt die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme um ein durchschnittliches Gebäude mit durchschnittlichen Verhältnissen, es wird aber dennoch im zu bewertenden Fall von Einzelansätzen ausgegangen.

Die Bewirtschaftungskosten teilen sich auf in Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie in das Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten sind die Kosten, welche zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen und der hierfür erforderlichen Arbeitskräfte anfallen. §32 Abs.2 Immo – WertV21 führt zur Klarstellung die Kosten der Verwaltung als den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit gesondert aus. Hierzu gehören die Kosten der Überwachung der Mieteingänge, der Mietanpassung und Mietveränderungsprüfung, des Zahlungsverkehrs und des Jahresabschlusses, die Kosten für die Bearbeitung von Versicherungsfällen und der Organisation von Instandhaltungsarbeiten.

Die Verwaltungskosten fallen umso höher aus, je kleinteiliger eine Wohnanlage ist. Bei gewerblichen Objekten fallen die Verwaltungskosten geringer aus, wenn ein größerer Komplex nur an einen einzigen Nutzer vermietet ist.

§ 28 II.BV definiert die Instandhaltungskosten als die Maßnahmen, welche erforderlich sind, um die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Hierzu zählen die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel, die ordnungsgemäß zu beseitigen sind. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Höhe der Instandhaltungskosten hängt im Wesentlichen von den folgenden Kriterien ab:

- des Alters und des Zustands der baulichen Anlage,
- der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der Bauweise und – konstruktion,
- der Herstellungskosten sowie,
- der Nutzungsart.

Das Mietausfallwagnis ist nach § 29 II.BV das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Daneben können Kosten für die eventuelle Lagerung von Einrichtungsgegenständen, Maschinen, Möbeln und Zubehör sowie für eine u.U. notwendige Renovierung des geräumten Mietobjekts anfallen. Das Mietausfallwagnis wurde entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV21 mit 2,0 % geschätzt.

Es dürfen nur die Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag abgezogen werden, die nicht zusätzlich zur Miete als Umlage vom Mieter erhoben werden dürfen. D.h. zur Ermittlung des Reinertrages dürfen nur die Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag abgezogen werden, die beim Eigentümer verbleiben.

Betriebskosten sind nach § 556 Abs.1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer durch das

Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Betriebskosten können im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung gemäß § 556 BGB mietvertraglich auf den Mieter umgelegt werden. Davon wird auch regelmäßig Gebrauch gemacht. Die Betriebskosten werden daher i.d.R. ganz von den Mietern neben der Miete getragen. Daher werden die Betriebskosten unter diesem Punkt nicht gesondert berücksichtigt.

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

Die üblichen Bewirtschaftungskosten stellen sich in funktionaler Hinsicht vergleichbarer Objekte gemäß Anlage 3 der ImmoWertV21 wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	184,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.576,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		544,32 €
Summe			3.632,32 €

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird in § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, definiert.

Gemäß § 21 Abs. 2 + 3 ImmoWertV21 sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“ Die gesetzliche Definition drückt aus, dass

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbe - immobilie 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 Liegenschaftszinssätze für die Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht. Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze datieren jedoch aus 2022.

Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen. In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- die Gebäudeart (Einfamilienhaus);
- die Lage und die Umgebung des Bewertungsobjektes (gute Wohnlage - jedoch befriedigende Infrastruktur) und
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes.¹⁶

Der Immobilienmarkt hat sich seit der letzten Veröffentlichung des Gutachterausschusses in 2022 verändert. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreis Stormarn sind keine Angaben zu Liegenschaftszinssätzen wie im Marktbericht 2022 vorhanden. Demzufolge wird auf Auswertungen von Sprengnetter zurückgegriffen, welche bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für die Art des zu bewertenden Grundstücks veröffentlichen. Frühere Auswertungen haben gezeigt, daß die Liegenschaftszinssätze in Metropolregionen in Norddeutschland ca. um 10% – 20% vom bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssatz abweichen. Für diese Wertermittlung wird ein Zuschlag von 10% geschätzt.

Gemäß den obigen Ausführungen wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,3 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -12,00 % von (701.462,66 €)	-84.175,52 €
Summe	-84.175,52 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die detaillierte Darstellung im Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die detaillierte Darstellung im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

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

¹⁶ Je länger die Restnutzungsdauer desto höher die Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

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 Sachwertwert 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 **Sachwert** wurde mit rd. **683.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **631.000,00 €**

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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[683.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 631.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } 669.000,00 \text{ €}$.

5.6.5 Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung

Vorläufiger Wert des Grundstücks aufgrund äußerer Inaugenschein- = **669.000,00 €**
nahme

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 5.4.2 des Gutachtens – – **66.900,00 €**
 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) pauschal mit 10 %

Wert des Grundstücks¹⁷ = **602.100,00 €**
 rd. **602.000,00 €**

5.7 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme** für das mit einem Ein-
 familienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 22885 Barsbüttel, Achtern Barg 59 bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barsbüttel	2398	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barsbüttel	3	6/122

wird zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 mit rd.

602.000,- €

in Worten: sechshundertzweitausend Euro

geschätzt.

Die Immobiliennachfrage in den Randgemeinden zu Hamburg stellt sich nach wie vor als hoch her-
 aus, somit ist die Marktentwicklung als positiv anzusehen.

Aus genanntem Grund ist die Wahrscheinlichkeit, daß sich der erzielbare Kaufpreis um mehr als
 nur +/- 10% um den geschätzten Verkehrswert bewegt, sehr hoch.

¹⁷ Auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.

Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui, Sachverständiger (WF - Akademie) für Grundstücksbewertung

Mit Hilfe einer Sensitivitäts- und Risikoanalyse basierend auf dem Fehlerfortpflanzungsgesetz ergibt sich eine Verteilungskurve für den wahrscheinlichsten Kaufpreis. Demzufolge beträgt die geschätzte Kaufpreisspanne ca. € 500.000,00. - € 820.000,00.

Häufigkeitsverteilung (Verkehrs- Ertrags- Sachwert)

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 08. Dezember 2025



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'N' followed by a horizontal line.

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.

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.

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

6 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert. Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert, auf die sie sich beziehen.

Zur Erkundung des Grundstücksmarkts 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.¹⁸

IS24 - Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: April 2025 bis September 2025

Karte Mikrolage / Makrolage:

Mikromarkt Barsbüttel, Zentrum

Gemeinde Barsbüttel

¹⁸ 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 Einfamilienhäuser: Gemeinde Barsbüttel

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	47 (100%)	4.409 € 696.759 €	3.227 €-5.852 € 392.000 €-1.190.000 €
<=90 m ²	2 (4,3%)	3.837 € 345.333 €	3.767 €-3.907 € 339.000 €-351.667 €
>90 - 120 m ²	4 (8,5%)	4.347 € 466.500 €	3.439 €-4.714 € 392.000 €-565.000 €
>120 - 160 m ²	25 (53,2%)	4.499 € 633.758 €	3.429 €-5.852 € 450.000 €-819.299 €
>160 m ²	16 (34%)	4.357 € 896.691 €	3.031 €-8.219 € 585.000 €-1.800.000 €

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

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



Im LBS-Immobilienmarktatlantlas 2024 für Hamburg und Umland werden anhand einer Immobilien-Preiskarte Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Hamburg und im Umland publiziert.

Diese Preisveröffentlichungen können, aufgrund der nicht vorhandenen Differenzierungs - möglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind in jedem Falle jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

Die Preisentwicklungsstatistik für die Regionen im Hamburger Umland gibt durchschnittliche m²-Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand für die Gemeinde **Barsbüttel von 3.476,00**¹⁹ an. Hierbei handelt es sich um Durchschnittsangebotspreise in der Gemeinde Barsbüttel. Die Spanne beträgt € 1.887,00 / m² bis € 5.777,00 / m² Wohnfläche. Die Preisentwicklung von 2023 bis 2024 betrug – 18%.

Der unbelastete **Verkehrswert für das Grundstück** wurde ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit **rd. 655.000,00 €** ermittelt.

Der m²-Preis für die Wohnfläche des Bewertungsobjektes, gemäß dem in dieser Wertermittlung geschätzten Verkehrswert, entspricht somit **rd. 3.559,00 €/m²**.²⁰

Der Grundstücksmarktbericht des Kreis Stormarn 2024 weist Marktwerte/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser für Baujahre 1978 bis 1990 aus. In Abhängigkeit von dem BRW in €/m² Grundstücksfläche von 301 €/m² bis 400 €/m² wird ein mittlerer Kaufpreis von 3.739,00 €/m² ausgewiesen. Die mittlere Wohnfläche beträgt 144 m², das mittlere Baujahr 1983. Die Spanne beträgt 3.080,00 – 4.706,00 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert weicht rd. 5,0 % von dem mittleren Kaufpreis – auf Basis der Vorgaben des Gutachterausschusses - ab.

Gemäß den vorher aufgezeigten Veröffentlichungen ist der ermittelte Verkehrswert bzw. die Abweichung vom mittleren Kaufpreis unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Gebäudes und der äußeren Inaugenscheinnahme, plausibel.

¹⁹ LBS Immobilien-Preiskarte Hamburg und Umland, Stand Januar 2024.

²⁰ Bei einer Wohnfläche von rd. 184 m².

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

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden.

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- [4] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [5] Schönhofer / Reinisch: Haus und Grundbesitz
- [6] 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.

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

Anlage 1: Wohnflächenberechnung

1. Wohnflächenberechnung nach DIN 283 bzw. 277

A. Wohnfläche EG

Möhlen	6,510 x 5,305 =	34,54 qm
Kasiraum	3,635 x 3,135 =	11,60 qm
Schlafen	3,635 x 4,510 =	16,39 qm
Gast	4,010 x 2,510 =	10,07 qm
Bad	2,760 x 2,780 =	7,64 qm
WC	1,010 x 2,760 =	2,79 qm
Kochen	4,010 x 3,510 =	14,08 qm
Flur	1,135 x 3,370 =	3,83 qm
Diele	3,385 x 4,010 =	13,57 qm
Terrasse	2,510 x 8,750 =	21,96 qm
		116,52 qm
	3 % für Putz	3,49 qm
		113,02 qm

2. Nutzflächenberechnung

Keller 1	6,495 x 4,275 =	27,76 qm
Keller 2	3,995 x 3,495 =	13,96 qm
Keller 3	3,370 x 2,785 =	9,29 qm
Keller 4	3,495 x 2,495 =	8,72 qm
Keller 5	3,620 x 4,495 =	16,27 qm
Heizung	3,135 x 3,620 =	11,35 qm
Vorrat	3,385 x 3,995 =	13,52 qm
Flur	1,135 x 3,370 =	3,83 qm
		112,41 qm

3. Berechnung der bebauten Fläche

	11,455 x 8,005 =	91,71 qm
	8,580 x 7,875 =	67,57 qm
		132,05 qm

4. Berechnung des ungebauten Raumes

SO	11,305 x 8,005 =	90,53 qm	
	8,570 x 7,875 =	67,46 qm	
		100,15 qm	
B	2,50 m	2 x B = 135,59 qm x 2,50 m =	338,93 m ³
RII	2,75 m	2 x RII = 137,03 qm x 2,75 m =	376,83 m ³
nach	3,75 x 8,58 (2 = 13,94 + 5,30)	= 258,45 m ³	
	+ 8,58 x 3,55 x 0,45 x 2,875	= 33,31 m ³	
		199,76 m ³	
	199,76 x 1,75	= 349,58 m ³	
		702,11 m ³	

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!

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

Anlage 4: Baubeschreibung

AUSFERTIGUNG

Blatt 1

Baubeschreibung
(6.5. Bauvorschriften)

Bestand	[REDACTED]
Lage des Grundstücks (Ort/Route / Flur/Flurstück)	2005 Barabüchel 2-DIAG 1.95, Achtern Barg Flur 1 Flurstück 119. 6/1
zum Bauvertrag vom	18.12.1983
Bedeutung des Bauvertrags (Wie ist die Art der Bauverträge)	Baubau eines Einfamilienhauses und Garage
Bestandstück Oberflächenbeschaffenheit und nutzbar	Ehernes Grundstück
Struktur	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden
Außenbeschichtung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> in Ausführung <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> Mischputz <input checked="" type="checkbox"/> Putzsystem <input checked="" type="checkbox"/> Injektionsanstrich <input type="checkbox"/> Kalkputz <input type="checkbox"/> Spezialputz <input type="checkbox"/> Anstrich an feuchte Mauerwerk vorarbeiten <input type="checkbox"/> Anstrich an feuchte Mauerwerk vorarbeiten
Trinkwasseranschluss	<input type="checkbox"/> Anstrich an feuchte Mauerwerk vorarbeiten <input type="checkbox"/> Anstrich an feuchte Mauerwerk vorarbeiten
Elektrische Verdrahtung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> in Ausführung <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden
Gasanschluss	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> in Ausführung <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden
Baugrund (Angaben nach DIN 1053 Kategorie 1 bis 4)	X-Leichtboden
Bauverfahren und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1053 Kategorie 1 bis 4)	Wahl-Strahl
Platt- bzw. Plattenbauweise	
Grundverankerung	ca. 4-5 m (Wahl-Strahl)
Drainageart	
Gebäude-Rohbau	Restmühle
Fundamente	Wahl-Strahl
Wände Kellerkellern, Außenwände des Gebäudes	11,5 cm KZ 1,4/150/17 bzw. KZ 1,4/150 und Mgr III
Außenwände des Gebäudes Empfehlung	11,5 cm Verbinderzug, 8,0 cm Mineralwolle KZ 1, 17,5 cm KZ
a) Mauerwerk	Tempelgel. = NELL
b) Mauerwerk	
Decken a) Verputzen	
b) Mauerwerk	
Decken a) Verputzen	
b) Mauerwerk	

Genehmigt
[Signature]

Blatt 2

1	Dachstuhl (Mittel, Dämmung) a) Wärmehaushalt	entfällt
2	b) Material und Farbe	
3	Wohnungstrennwände (Leppwandwände, Brandschuttwände)	entfällt
4	Zwischendecken a) tragende (soll aussteifende)	24 bzw. 17,5 cm K8% - 15o/II
5	b) nicht tragende	11,5 cm K8% - 15o/II, 10 cm Leichtbaupanel
6	Decken (Gesamtkonstruktion einschließlich Estrichbelag)	Stahlbetondecke 14 cm, 35/3er Styropor Matze, 4 cm Estrich, Textilbelag bzw. keramische Bodenfliesen
7	Kellerdecken	wie vor
8	Ordnung Abschnür- bzw. Pfosten des nicht strukturierten Böden	entfällt
9	Wohnungstrennfloßen	entfällt
10	Decken über Durchläufen	entfällt
11	Decken unter Durchläufen	entfällt
12	Decken unter nicht angefaßten Dachgeschoß	entfällt
13	Dachträger, Decken unter Speicherboden	wie Pkw. 20 jedoch ohne Belag
14	Abstrichwände	entfällt
15	Dach Konstruktion	Einheitl. Holzstuhl, Mauerwerk 18" / siehe Statik
16	Fenster (Mauerwerk, Stahl)	Betondurchlaufrahmen (Kraus Doppel-18" / entfällt
17	Treppen (Wahlweise als Außen- oder Innenanlage) Außentreppe	entfällt
18	Innentreppe	Stahlfertigstufentreppe, 15 Stg., 19/26 cm unvollständiger Handlauf
19	Decken über Treppen	Decke 4 Mahagoni, 2 mit Abschlusstreifen (Harte) aus schichtiger Handlauf, 15 Stg., 19/26 cm
20	Böden in Aufenthaltsräumen	entfällt

	Maßstab
2) Kaminsteine Aufstieg, Kaminsteine, vor- übergehend (z.B. Zulußung, etc.)	ca. 8 m Fertigteilsteinsystem, System Schiedel
3) Heizkörperanlage	Typ 81 246, Heizloch \varnothing 14 cm mit Lüftung
4) Abgasrohranlage	10/25 cm (\varnothing 25 cm) Zulußung \varnothing 25 cm
5) Lüftungserdpan (WTM40)	Kreislaufzug \varnothing 100 mm in der Küche
Schutz gegen Grundwasser (DN 433 u. a.)	
Feuchtdicht (DN 417)	"Elefantenhaut" Bitumen-Kautschuk-Kautschuk
Holzbohlen (DN 6930 u. a.)	Impregnierung, nach Veranschaffl.
Kerndämm (DN 1950 u. 4113)	
Feuer (DN 4102)	
Böden (Mischbetondecke ABIII)	
Gebäude-Ausbau	Mahagoni-Fenster mit ISO-Glas
Fußboden Kerndämm, Kleberstein, Verputz	
Türen Material: Kieferholz, laminiert Türschwelle: 200 mm Türschwelle: 200 mm Türschwelle: 200 mm	Holzbohlen Mahagoni mit 12-Steinböhlen
Wohnungsbauarbeiten	
Sanitär-Anlagen (Kanal, WC, Bad, Dusche, etc.) Wasserleitungen, etc.	1. Badewanne 2. Duschwanne 3. Waschtisch mit Badwannebeckens 4. WC-Böden
Heizung (Heizkörper, etc.)	Wasserzentralheizung, nach Veranschaffl.
Decken (Balken, etc.)	Stahlbetondecke, EB-150/1 Kleberstein mit Eisenstange
Wand-Decken-Verbindungen (etc.)	Beplattung nach DIN EN 14114 \approx (100 cm ²) Kupferblech durch Lüftungswand \approx (250 cm ²)
Türen-Flügelarbeiten (etc.)	mit etc.

Blatt 4

①	Legenweise der Treppen oder sonstigen Durchgänge in die 1.	zufällig
②	Bauweise nach DIN	<input type="checkbox"/> oberdach <input type="checkbox"/> unterdach
③	Für- und Einrichtungsgegenstände (Wandker, Möblierung)	
④	Schutz gegen Überflutungen und Kräfte in diesen Umkleekabinen	
⑤	Geräte Dampf- oder Gasgeräte Refrigeratoren, Wasserpumpen, Fernwärme, Heizungsanlage etc.	1 Stück Gasföhrerplatte 1 Stück Gas-Warmwasserboiler
⑥	Wandker, Türen, Griffe, etc. wie a) innerhalb der Wohnung b) außerhalb der Wohnung	Küche und Keller
⑦	Geräte für Heizung (Wandker, Treppenheizung) etc.	
⑧	Abstellraum für Fahrzeuge Müllbehälter (2000 Liter)	Keller
⑨	Geräte für Heizung Refrigerator, Fernseher, Kühlschrank, Wasserpumpen, Kühlschrank, etc. (Wandker, etc.)	
⑩	Küchenanlagen (z. B. Wandker, Gasföhrer, etc.) Speisekammer Geräte und andere Einrichtung	Kücheninsel, etc. in den Raum lebende Stecke und Zonen
⑪	Art der Kleingarage	1 Garage
⑫	Einrichtungen der Vor- und Zugänge wie Wärmepumpe, Zugänge, etc.	1 an Isobelag und Auswärtige
⑬	Art der Abfälle	Müllbox, durch bittlicher Vorschrift
⑭	Technische Anlagen Wandker, etc. (Wandker, Sinter, etc. (Wandker, etc.))	
⑮	Beschreibung weiterer Anlagen etc.	
⑯	Ort, Datum	21.0.2018, Ort: 20.11.1983
⑰	Unterschrift	