



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Pinneberg  
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

**22869 Schenefeld**

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 05.03.2025

Az.: 006/2025

# GUTACHTEN

## im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 1/23

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück  
in **22880 Wedel, Tinsdaler Weg 91b.**



Der **lastenfreie<sup>1</sup> Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag **13.02.2025** ermittelt mit rd.

**310.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 09.12.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 1/23.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 13. Februar 2025 um 12.30 Uhr.

Den Parteien und dem Rechtsbeistand wurde die Terminfestsetzung am 13.01.2025 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer/Schuldner wurde per Einschreiben/Einwurf übersandt.

Zum Ortstermin war der (Mit-)Eigentümer (Bewohner) anwesend.

Die Verwendung von Innenraumaufnahmen im Gutachten wurde gestattet.

### Kurzprofil

Das Grundstück: Flurstück 9/44 belegen: **Tinsdaler Weg 91b** in **22880 Wedel** ist mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus/Reihenmittelhaus bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert.

**Grundstücksgröße:** 196 m<sup>2</sup>.

**Baujahr:** ca. 1962/63. Eine Baugenehmigung zur Errichtung von 11 Reihenhäuser wurde 1962 erteilt. Die Gebrauchsabnahmescheine datieren aus 1963.

Ca. 1996 erfolgte der Anbau eines Eingangsvorbaus.

- Die **Wohnfläche** beträgt: rd. 88 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenberechnung - als Anlage zum Baugesuch vgl. Punkt 4.4.1.
- Durchschnittliche Raumhöhen Erdgeschoss: 2,53 m - 2,55 m. Obergeschoss: 2,47 m - 2,49 m.

Nach schriftlicher Information der Stadt Wedel vom 16.01.2025 bestehen für das Grundstück: Flurstück 9/44 der Gemarkung Schulau-Spitzerhof keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

- Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Das Grundstück liegt, nach Informationen der Stadt Wedel, nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches und unterliegt zurzeit keinem Flurbereinigungsverfahren.

In Zweite Abteilung des Grundbuches von Schulau, Blatt 429 vom 11.07.2024 ist unter lfd. Nr. 3 zu 1 ein dingliches Nießbrauchrecht an einem Drittel des Nachlasses eingetragen.<sup>2</sup>

Nach Angaben beim Ortstermin ist die Berechtigte im Jahr 2016 verstorben. Nach Rücksprache mit dem Gericht kann die Ermittlung der Wertminderung, bedingt durch die Belastung, entfallen.

---

<sup>2</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird hier der Name nicht genannt. Daten sind dem Gericht bekannt.



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens .....	2
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	11
2.3	Umgebung, Erschließung.....	12
2.4	Gestalt und Form und Grundstücksgröße.....	12
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung .....	12
2.6	Privatrechtliche Situation.....	13
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.7.1	Baulasten .....	14
2.7.2	Bauplanungsrecht .....	15
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	15
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	16
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>17</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
3.2	Einfamilienhaus.....	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	20
3.2.3	Raumaufteilung, Wohnfläche.....	21
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	24
3.3.1	Fenster und Türen.....	25
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	26
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	28
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen .....	28
3.4	Außenanlagen .....	29
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>31</b>
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	31
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....	31
4.2	Bodenwertermittlung.....	32
4.2.1	Allgemeines .....	32
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	33
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück .....	33
4.3	Sachwertermittlung.....	35
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	36



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

4.4	Ertragswertermittlung.....	44
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	45
4.5	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen.....	50
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	50
4.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	50
4.5.3	Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	50
4.6	Verkehrswert.....	51
<b>5</b>	<b>Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes.....</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>Sensitivitäts- und Risikoanalyse.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>Haftung und Urheberrecht.....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>57</b>
9.1	Baubeschreibung .....	57



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<b>Reihenmittelhaus.</b> Bautyp A - gemäß Planunterlagen.
Objektadresse:	<b>22880 Wedel, Tinsdaler Weg 91b.</b>
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Schulau, Blatt 429. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung: Schulau-Spitzerhof; Flur 9; Flurstück 9/44; Gebäude- und Freifläche, Tinsdaler Weg 91b mit 196 m <sup>2</sup> .

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld. Auftrag vom 12.12.2024 (Datum Auftragschreiben).
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 13.02.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025 - Innen- und Außenbesichtigung. Das Gebäude konnte von innen und außen begutachtet werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie der (Mit)Eigentümer/Bewohner.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Schulau; Blatt 429 vom 11.07.2025;</li><li>➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 09.07.2024.</li></ul> <i>Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft/angefordert:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Information zum Bauplanungsrecht der Stadt Wedel vom 28.01.2025;</li><li>➤ Anliegerbescheinigung vom 16.01.2025;</li></ul>



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.01.2025;
- Schriftliche Anfrage beim Schornsteinfegermeister;
- Einsicht in die Bauakte am 13.02.2025 nebst Erstellung von Kopien/Fotos;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. ongeo);
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Pinneberg 2024;
- Immobilienmarktinformation zum 30.06.2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Pinneberg.

Präambel zur  
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die 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 die 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, Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden etc. sind nach ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängel/Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag 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 von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden von der Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV21) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

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

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage<sup>3</sup>

Der Kreis Pinneberg grenzt an die Elbmetropole Hamburg. Im Osten schließt sich der Kreis Segeberg und im Norden der Kreis Steinburg an. Im Süden liegt jenseits der Elbe der niedersächsische Landkreis Stade. Der Kreis Pinneberg ist Teil der Metropolregion Hamburg und zählt zu den starken Regionen im Land Schleswig Holstein, mit einer modernen, forschungsintensiven Wirtschaftsstruktur.

Arbeiten und Wohnen lassen sich im Kreis Pinneberg gut verbinden. Dabei spielt die Nähe zur Stadt Hamburg eine wichtige Rolle. Auch für die Freizeit bieten sich vielfältige Möglichkeiten an.

Gut ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr, die Autobahnen A 7 und A 23, der Flughafen Hamburg und die regionalen Flugplätze sowie die Elbe als Bundeswasserstrasse sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.

**Wedel** ist die drittgrößte Stadt im Kreis Pinneberg im Süden Schleswig Holstein. Die Stadt liegt direkt an der B 431, der Autobahnanschluss in Hamburg ist rd. 20 Minuten entfernt. Mit der S-Bahn der Linien 1 und 11 ist Wedel von Hamburg aus gut zu erreichen (bis zur Hamburger City rd. 40 Minuten).

Wedel besteht aus den traditionell gewachsenen Stadtteilen Alt-Wedel und Schulau und bietet damit sowohl im Innenstadt- als auch im Altstadtbereich attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich befinden sich u.a. verschiedene Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, Haupt- und Realschule, Gymnasium und Musikschule sowie Dienstleistungsunternehmen aller Art am Ort.

---

<sup>3</sup> Quelle: u.a. Internet, Ortsbroschüren.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Schulau-Spitzerdorf. Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle sind in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadt sowie S-Bahnanschluss sind rd. 1,5 km entfernt. Das Elbufer befindet sich rd. 1 km entfernt.

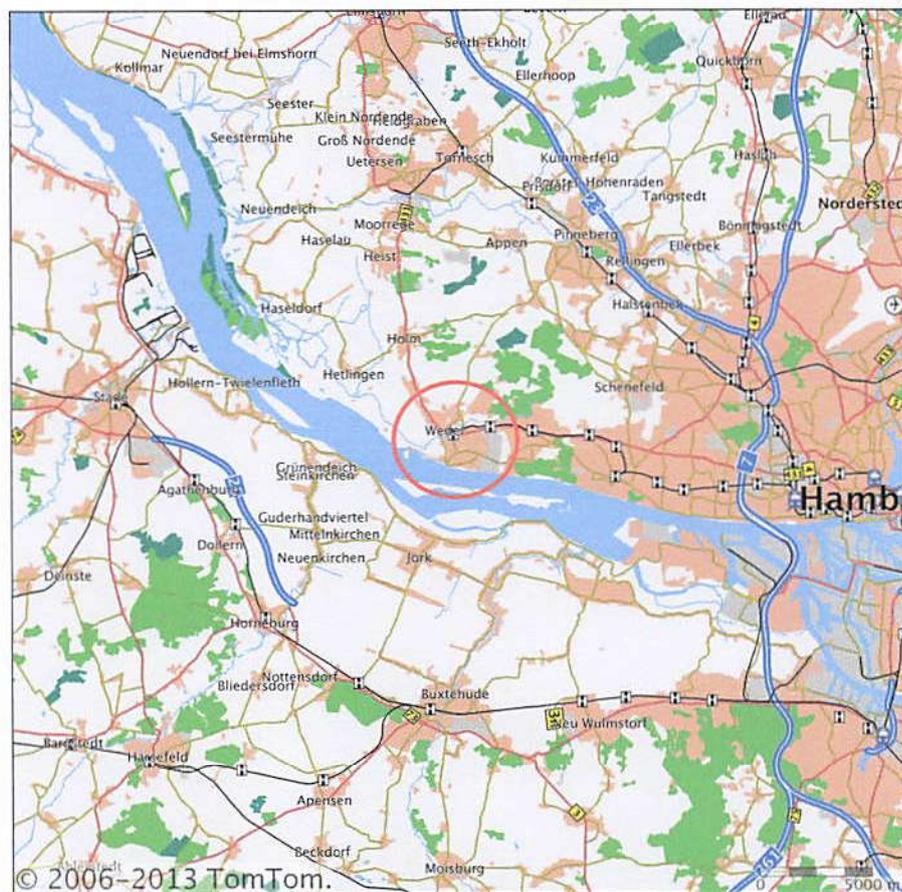
Bundesland: Schleswig Holstein.

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis: Pinneberg: 324.018 Einwohner - Stand: 31.12.2023.

Stadt: Wedel: 34.716 Einwohner. Stand: 31.12.2023.

### ➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	20,59 km	O
Bahnhof	Wedel (Holstein)	0,83 km	N
Autobahnauffahrt	4 AS Dollern, A26	9,74 km	W
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	18,90 km	O
	Norderstedt	21,38 km	NO
	Lübeck	72,49 km	NO

<sup>1</sup>Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### ➤ Stadtplan

Nächstgrößere Städte:

Stadt Pinneberg rd. 12-13 km entfernt;  
Hamburg-Rissen rd. 4–5 km entfernt;  
Hamburg (City) rd. 21-23 km entfernt.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Bundesstraße B 431(Mühlenstraße): ca. 1,5 km entfernt;  
Autobahnanschluss A 23/Anschlussstelle Pinneberg-Nord:  
rd. 15 km entfernt;  
S-Bahnhof und ZOB in Wedel: rd. 1,5 km entfernt.  
S-Bahnlinie Wedel – Hamburg.  
Bushaltestelle: in naher Erreichbarkeit.

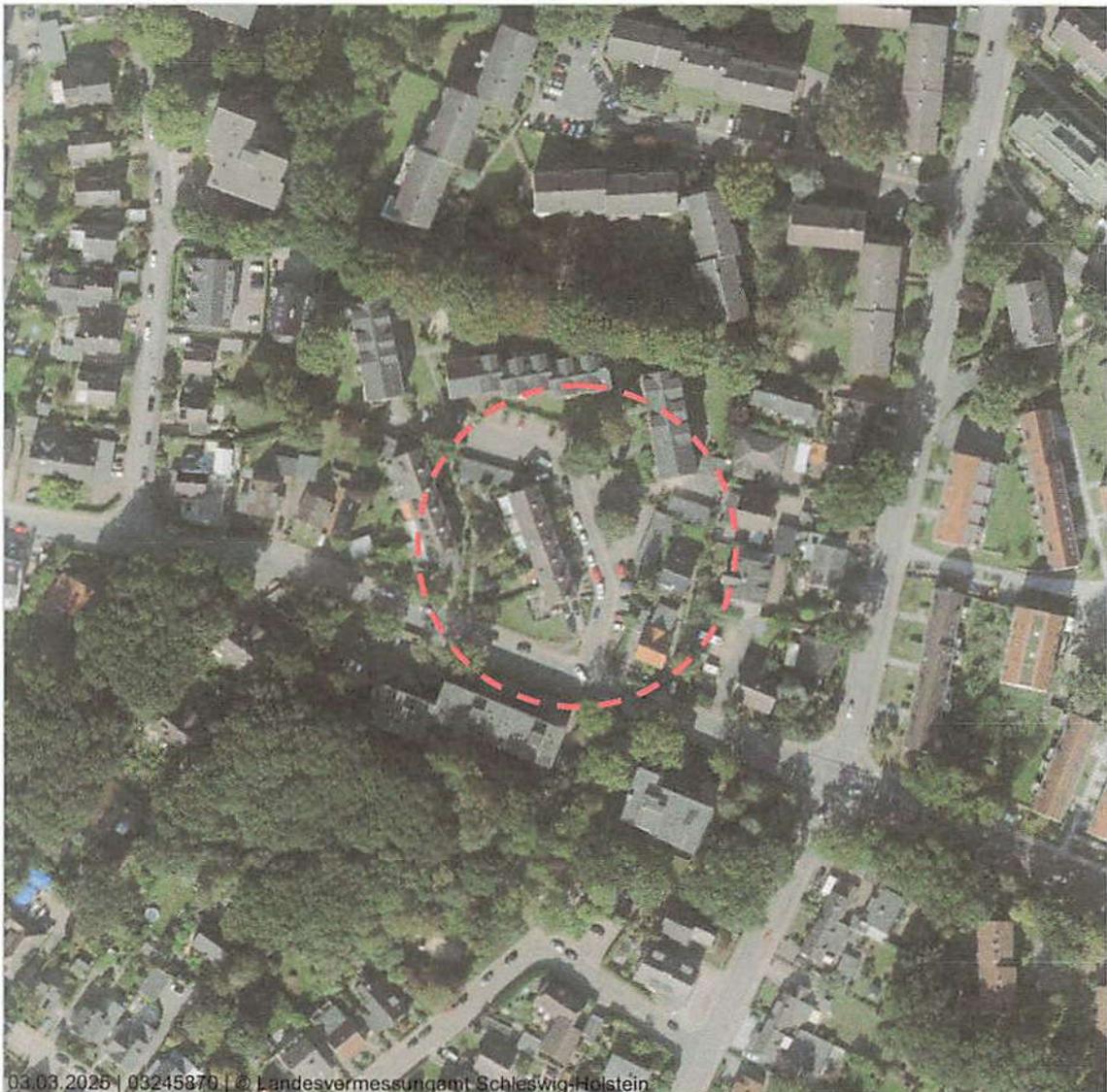


## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Innerörtliche Lage:	Im Stadtteil Schulau, im nördlichen Bereich der Stadt Wedel gelegen.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage.
Beeinträchtigungen:	Normal - entsprechend der Umgebung/Lage an einer innerörtlichen Durchgangsstraße.

### ➤ Luftbild



03.03.2025 | 03245879 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

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



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

## 2.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 09.07.2024

Flurstück: 9/44  
Flur: 9  
Gemarkung: Schulau-Spitzerdorf

Gemeinde: Wedel  
Kreis: Pinneberg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: Katasteramt  
Langeloh 65 b  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121 57998-0  
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 2.3 Umgebung, Erschließung

Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Vorherrschend wohnwirtschaftliche Nutzungen. Meist 1-2-geschossige, offene Bauweise. Reihenhaus-/Einzelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau.
Topographische Grundstückslage:	Unterschiedlich: eben wie leicht unebene, hängige Lage.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: <sup>4</sup>	U.a. elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserbeseitigung. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Beidseitige Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.
Baugrund, Grundwasser:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr.: 9/44 Größe: 196 m <sup>2</sup> .  Straßenfront: rd. 6 m; Mittlere Tiefe: rd. 32,5 m.  Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform; im hinteren, westlichen Grundstücksbereich schräg verlaufend.
-------------------	--

### 2.5 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung: <sup>5</sup>	Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentliche Straße: <b>Tinsdaler Weg.</b>  Die Gemeindestraße führt abgehend von der Bahnhofstraße, auf rd. 2 km Länge in Richtung Rissen und mündet in den Schulauer Weg. Sie dient als innerörtliche Durchgangsstraße und wird auch von Bussen befahren.
-----------------------------------	---

---

<sup>4</sup> Soweit offensichtlich/ortsüblich bzw. aus der Bauakte erkundbar.

<sup>5</sup> Quelle: u.a. online-street/Internet.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Der Tinsdaler Weg gestaltet sich - je nach Abschnitt (z.B. Nebenstraße mit Verbindungscharakter und Verbindungsstraße sowie Zufahrtsstraße) - unterschiedlich.

Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Es gibt 2 Fahrstreifen.  
Fahrbahnbelag aus Asphalt.

Das Grundstück liegt der Zufahrtsstraße an, die verkehrliche Erschließung des Bewertungsgrundstückes ist gesichert.

Gehwege sind beidseitig vorhanden.



## 2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Schulau; Blatt 429 vom 11.07.2024 vor.

Demnach sind in Zweite Abteilung des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Witwe XX<sup>7</sup> hat als Ehefrau des Erblassers XX ein dingliches Nießbrauchrecht an einem Drittel des Nachlasses (52 VI 135/98 Amtsgericht Pinneberg) eingetragen am 17.05.2000.

Nach Angaben beim Ortstermin ist die Berechtigte im Jahr 2016 verstorben. Nach Rücksprache mit dem Gericht kann die Ermittlung der Wertminderung, bedingt durch die Belastung, entfallen.

Lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 1/23); eingetragen am 11.07.2024.<sup>8</sup>

### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden.

### Bodenordnungsverfahren:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 28.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### Sonstiges:

Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen/Beanstandungen für das Grundstück sind, nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 28.01.2025, nicht bekannt.

### Mietbindungen:

Keine.  
Das Gebäude wird eigen genutzt.

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Information der Stadt Wedel vom 16.01.2025 besteht für das Grundstück: Gemarkung: Schulau-Spitzerhof; Flur 9; Flurstück 9/44, keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Wedel.

---

<sup>7</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen etc. nicht genannt. Die Namen/Daten sind dem Gericht bekannt.

<sup>8</sup> Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 2.7.2 Bauplanungsrecht

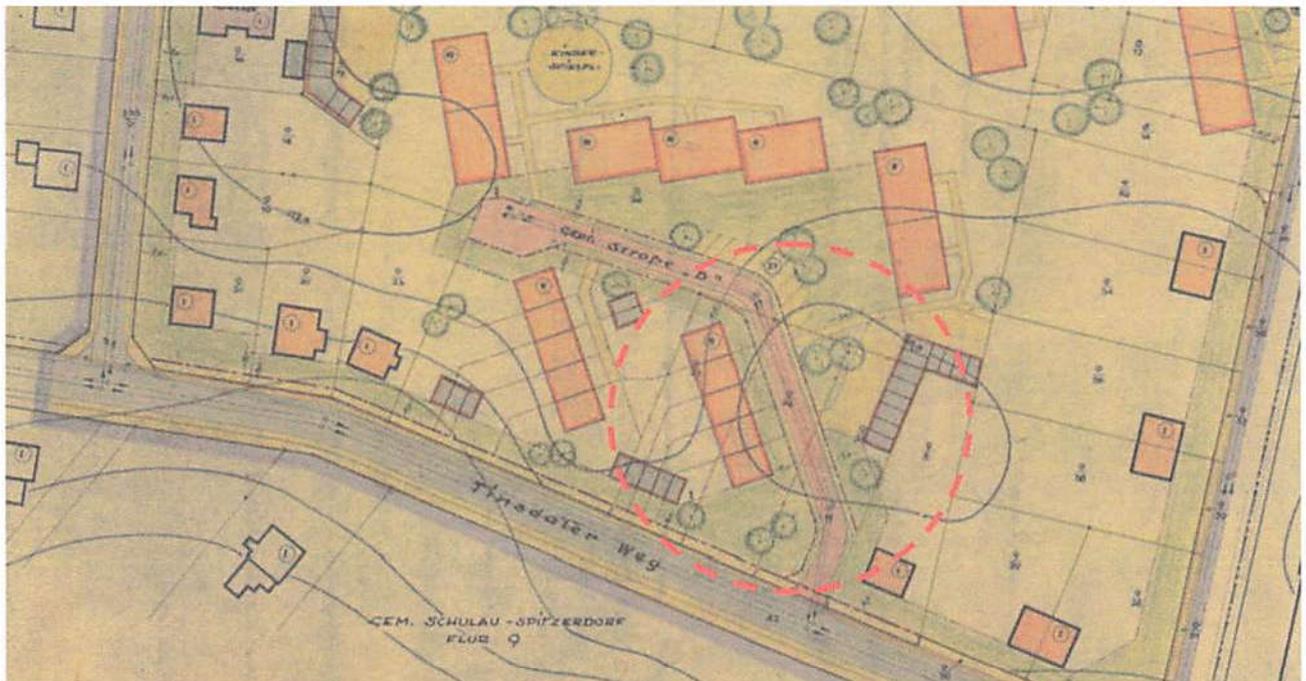
Darstellung im Flächennutzungsplan: <sup>9</sup> Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: <sup>10</sup> Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Durchführungsplanes Nr. 16 „Tannenkamp“. Rechtskraft: 02.02.1962 mit u.a. folgenden Festsetzungen:

- Wohngebäude
- II-Geschossigkeit
- Nebengebäude/Garagen rd. 5 m<sup>2</sup> in südwestlicher Grundstücksecke.

#### Auszug aus dem Durchführungsplan

Nicht maßstäbliche Darstellung - Quelle: Internet/Geoportal Kreis Pinneberg



### 2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie aufgrund von übermittelten Informationen/Unterlagen und den Eindrücken beim Ortstermin durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

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

<sup>9</sup> Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 28.01.2025.

<sup>10</sup> Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.01.2025.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Einsicht am 13.02.2025, nachfolgende maßgebliche Dokumentationen, vorhanden:

- Vorhaben: Errichtung von 11 Reihenhäuser/Einbau von 11 Schwerkraft-Warmwasser-Heizungsanlagen mit Ölfeuerung. Bauantrag vom 01.12.1961. Baugenehmigung 76/62 vom 18.04.1962; Rohbauabnahmescheine vom 14.11.1962/26.03.1962. Gebrauchsabnahmescheine vom 12.08.1963/09.08.1963.
- Vorhaben: Anbau eines Eingangsvorbau: Bauantrag vom 14.05.1996, Bauschein 127/36 - Baugenehmigung 00127-96-01 vom 01.08.1996.

## 2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Wedel vom 16.01.2025 werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG werden derzeit nicht erhoben, da die Beitragserhebungspflicht zum 26.01.2018 ausgesetzt wurde.

Aus Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen ruhen keine öffentlichen Lasten auf dem Grundstück.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der zurzeit geltenden Fassung.

**Hinweise:** Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG könnten grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Die Anliegerbescheinigung ist eine Mitteilung über die derzeitige bestehende Rechtslage. Sie berührt nicht die Beitragserhebungspflicht und ist auch nicht als Beitragsfreistellung zu werten.

Für die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen nach § 8 KAG des Landes Schleswig Holstein ist die Stadtentwässerung der Stadt Wedel zuständig.

## 2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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



### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Unterlagen;
- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.<sup>11</sup>

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung, zugrunde gelegt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,<sup>12</sup> Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhl (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.a. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

---

<sup>11</sup> Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

<sup>12</sup> Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben, Brunnen o.ä. sowie die Realisierung/Notwendigkeit der Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung werden nicht durchgeführt.

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

**Zum Begutachtungsumfang:** Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

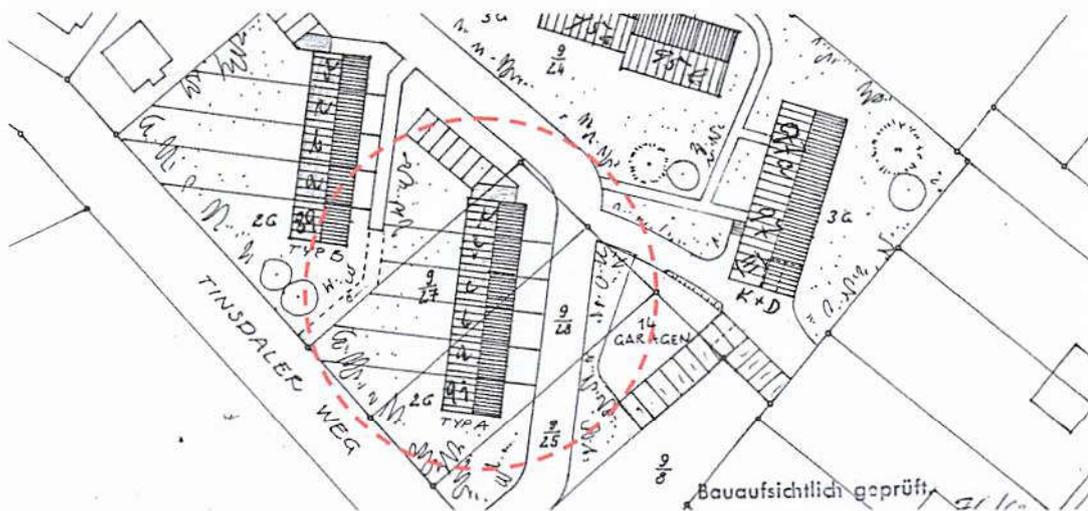




## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Auszug aus dem Lageplan mit Typen-Darstellung



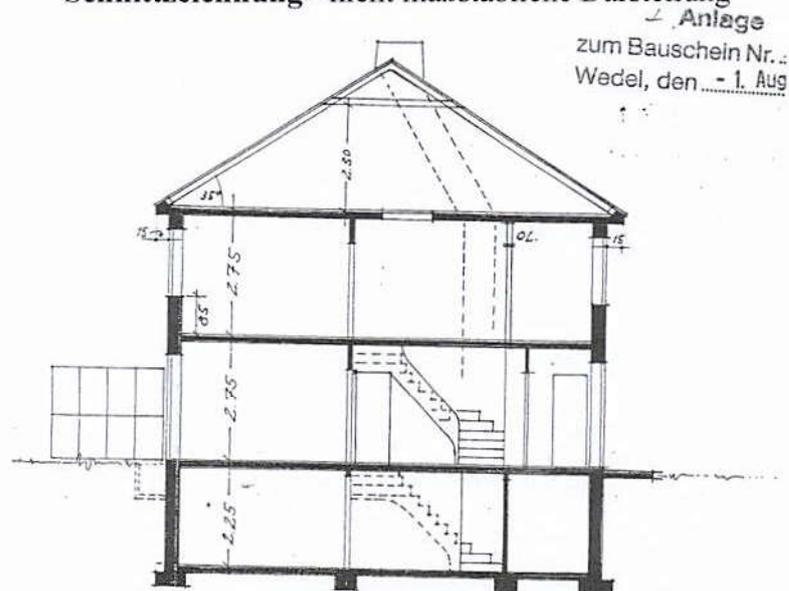
Gebäudeart:

Reihenmittelhaus - Bautyp A (vgl. oben).

Einfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise. Das Gebäude ist unterkellert.

Der Dachraum ist ausgebaut.

### Schnittzeichnung - nicht maßstäbliche Darstellung



Baujahr:

Ca. 1962/63.<sup>13</sup>

Die Baugenehmigung zur Errichtung von 11 Reihenhäuser wurde 1962 erteilt. Die Gebrauchsabnahme erfolgte 1963.

<sup>13</sup> Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Modernisierungsmaßnahmen:

Gemäß den Erkundungen beim Ortstermin wurden in den letzten Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Ca. 2000: Erneuerung von Fenster;
- Ca. 2022: Erneuerung Brenner Heizungsanlage.

Ansonsten wurden Maßnahmen, im Rahmen einer üblichen Instandhaltung, durchgeführt.

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <sup>14</sup>

Fundamente:

Streifenfundamente. Beton.

Wände:

- Kellerwände: 36,5 cm KSV (Kalksandstein);
- Geschossaußenwände: 11,5 cm VMZ (Vormauerziegel, Vollziegel) und 17,5 cm KSL und 1,5 cm Putz;
- Geschossinnenwände: 24 cm KSV und 11,5 cm KSV;
- Trennwände: 2 x 11,5 cm KSL (Loch- und Hohlblocksteine) und 2 cm Luftschicht mit Hartschaumplatten ausgefüllt.

Decken:

Stahlbeton, Estrich.

Dach:

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Frankfurter Pfannen.

Treppen:

Kellertreppe: Fertige Betonstufen mit Teppichtritt.

Geschosstreppe: Holz.

Treppe zum Bodenraum: Raumpartreppe.



---

<sup>14</sup> Soweit offensichtlich erkennbar und gemäß Baubeschreibung - vgl. Punkt 9.1 im Gutachten.

In Bezug auf die tatsächliche Ausführung/Übereinstimmung mit der Baubeschreibung, insbesondere von nicht sichtbaren (Gebäude-)Teilen, wird keine Gewähr übernommen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 3.2.3 Raumaufteilung, Wohnfläche

- Die **Wohnfläche** beträgt: rd. 88 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenberechnung - als Anlage zum Baugesuch vgl. Punkt 4.4.1.
- Durchschnittliche Raumhöhen Erdgeschoss: 2,53 m - 2,55 m. Obergeschoss: 2,47 m - 2,49 m.

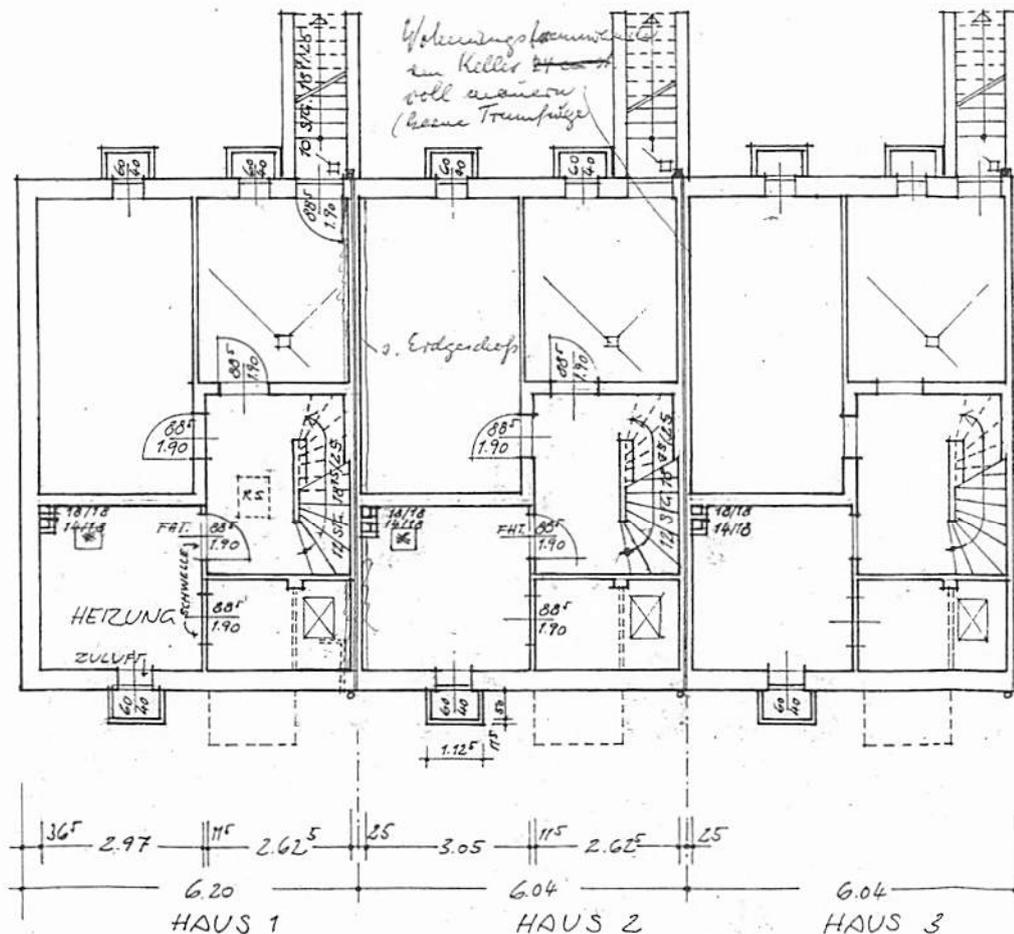
Hinweis: Die angeführten Raumhöhen wurden vor Ort, anhand partiellen Stichmaßen, ermittelt - mittels einfachem Lasermessgerät. Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. sowie die exakte Feststellung der lichten Raumhöhen wurde nicht durchgeführt - dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

### Raumaufteilung

Die Raumaufteilung/Grundrissgestaltung entspricht der üblichen Ausführung eines Reihenmittelhauses. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstäblich dargestellt.

### Kellergeschoss

Grundrisszeichnung aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung.



Entgegen der Planzeichnung ist keine Keller-/Außentreppe vorhanden.



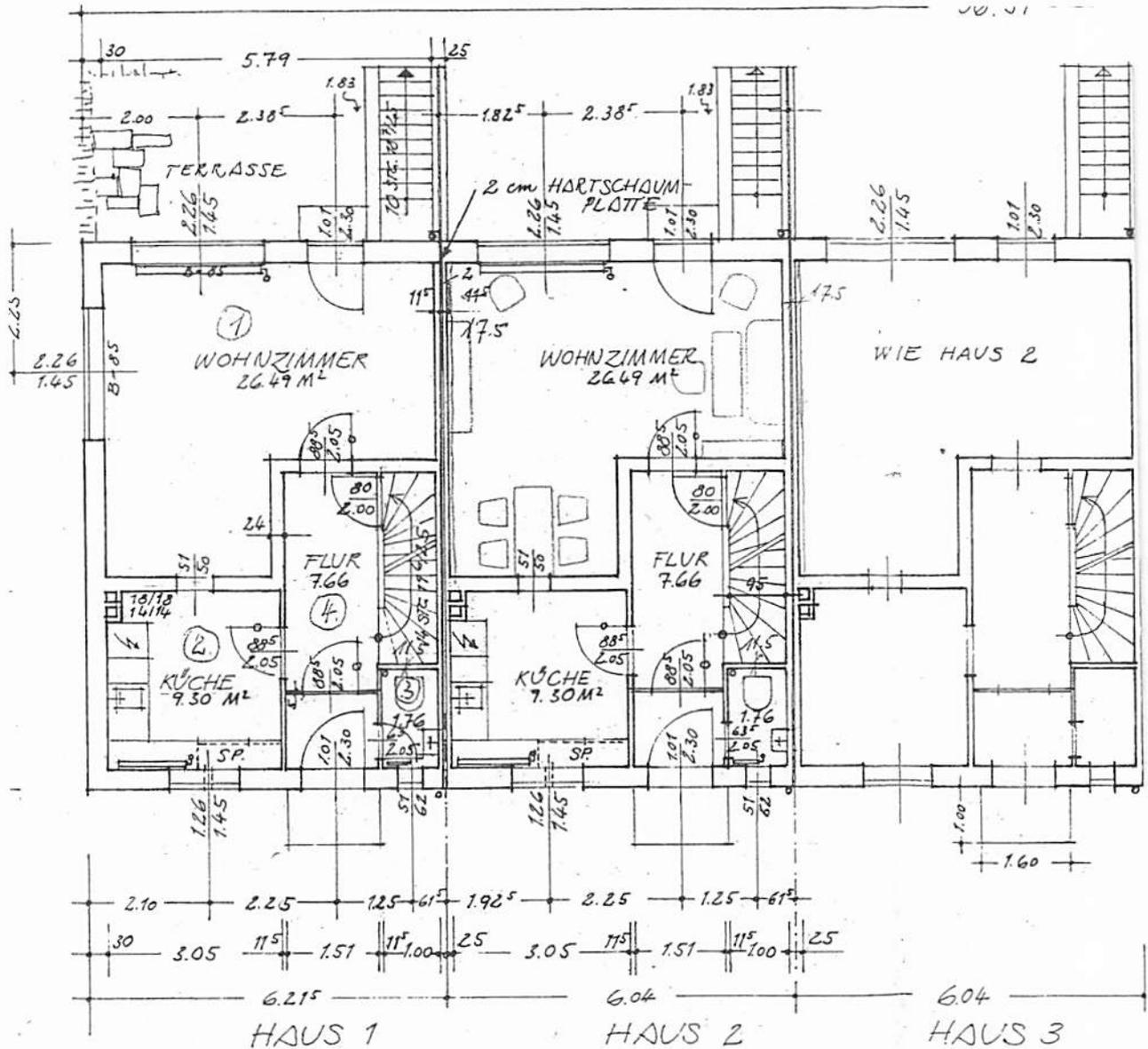
## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Erdgeschoss

Windfang/Flur mit Aufgang in das Obergeschoss. Gäste-WC. Küche. Wohn-/Essbereich mit Zugang in den Garten.

Grundrisszeichnung aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung.





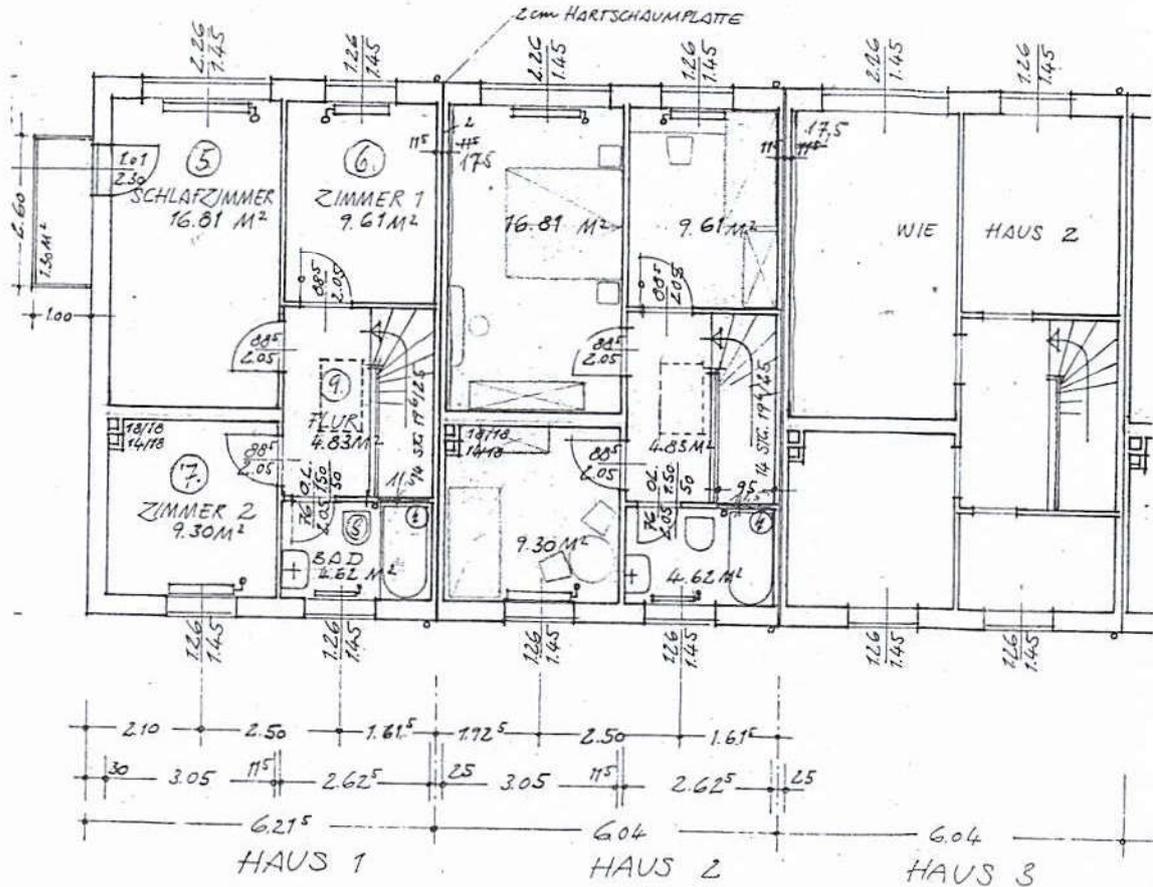
## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Obergeschoss

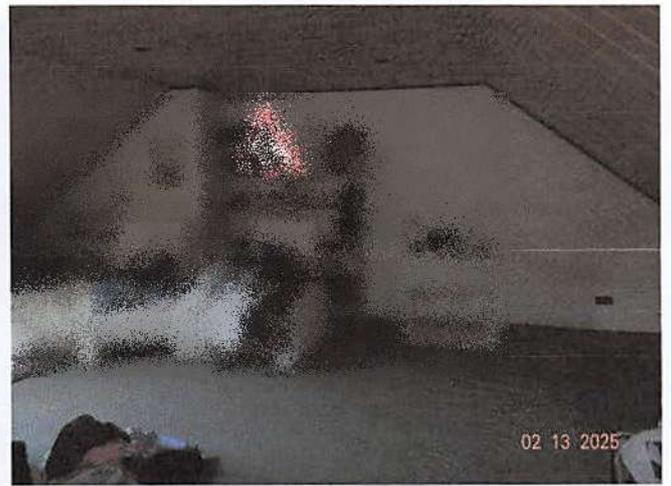
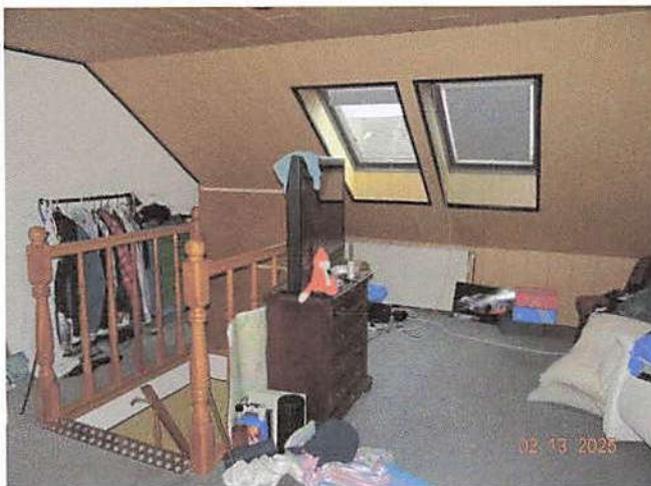
Flur, 3 Zimmer. Bad mit WC. Ausgang in den ausgebauten Dachspitz über Raumpartreppe.

Grundrisszeichnung aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung.



### Dachspitz

Blick in die Dachfläche





## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Der Dachspitz ist ausgebaut. Ausstattungen u.a. Dachflächenfenster; Beläge: Decken/Wände mit Holzverkleidungen sowie Raufaser; Teppich. Heizkörper.

Grundfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen: rd. 29 m<sup>2</sup>.

Deckenhöhe bis unter First: 2,25 m.

### 3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: vorherrschend Betonboden, teils mit Teppich.

Erdgeschoss/Obergeschoss: Bodenfliesen. Stäbchenparkett. Teppich, Laminat.



Wand- Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss: Mauerwerk gestrichen sowie verputzt, gestrichen.

Erdgeschoss/Obergeschoss: u.a. Tapeten/Raufaser. Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche.

In den Sanitärräumen: Wandfliesen.



## Sabine Oskoui

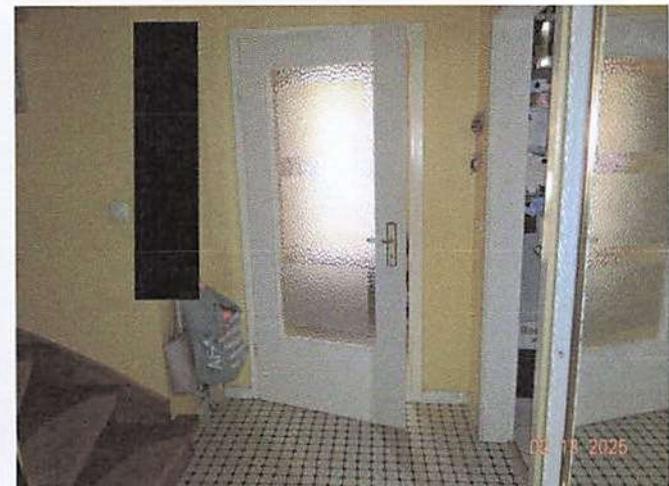
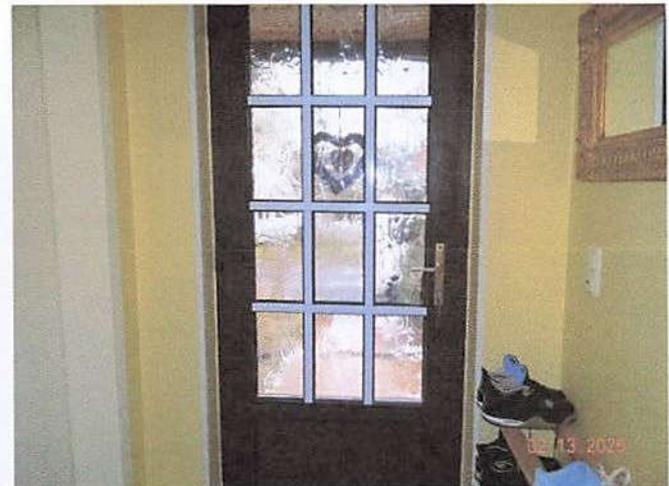
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:

Kellergeschoss: Metallfenster o.ä.

Erdgeschoss/Obergeschoss: Fenster- und Fenstertürelemente vorherrschend aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Glasbausteine.





## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Die Fenster verfügen über elektrische Rollläden mit Ausnahme: 1 Zimmer<sup>15</sup> und Bad.

Türen: Hauseingangstüre: Massives Element mit Sprossenverglasung.  
Innentüren: meist glatte Türelemente, teilweise mit Glas-ausschnitt.

### 3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Großteils baujahrestypische Ausstattung.

Wasserinstallationen: Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

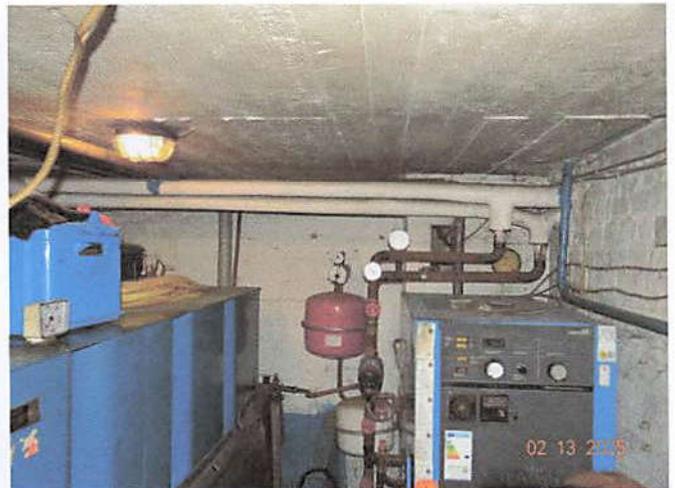
Heizung/Warmwasserversorgung: Gemäß der übermittelten E-Mail Nachricht vom 21.01.2025 des zuständigen Bezirksschornsteinfeger: Brenner der Heizungsanlage (Interzero 2011-S) aus dem Baujahr 1992. Die letzte Messung am 02.08.2024 hat keine Auffälligkeiten ergeben. Ein Energieausweis liegt hier nicht vor.

Gemäß den Erkundungen beim Ortstermin: Ölzentral-Heizung Buderus Ecomatic (Baujahr 80er Jahre). Die Öltankanlage befindet sich im Keller.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Rauchwarnmelder sind, im Gebäude, teils vorhanden.



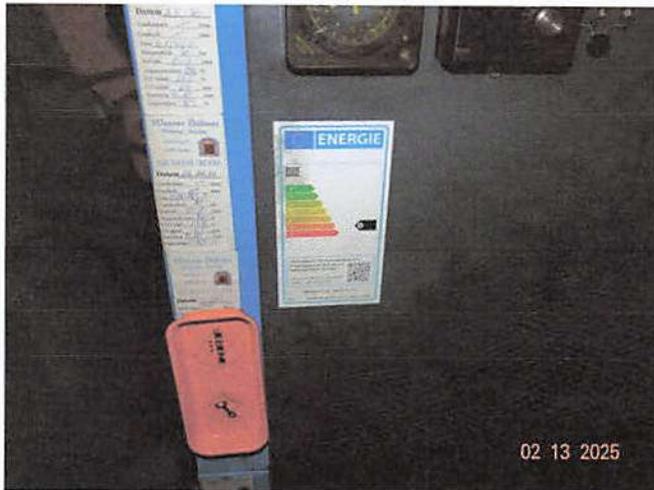
---

<sup>15</sup> Gemäß den Angaben beim Ortstermin soll im Bad der Rollladen-Riemen defekt sein.



## Sabine Oskoui

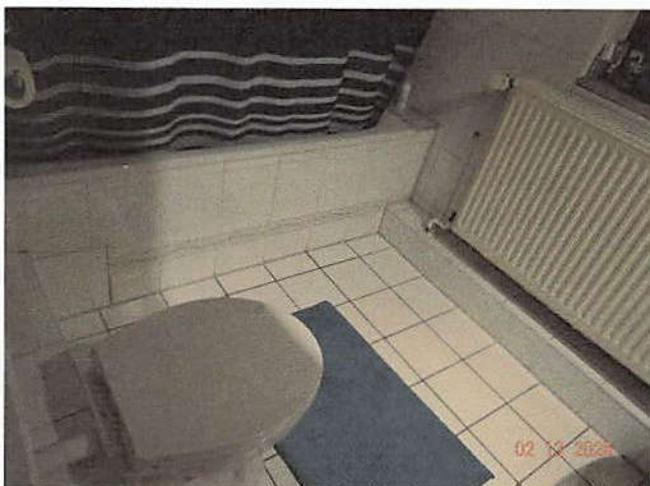
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Gäste-WC mit Stand-WC. Handwaschbecken.

Obergeschoss: Bad mit Wanne und Duschvorrichtung, Stand-WC, Waschbecken.





## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen: Keine (verkehrswert-)relevanten Einrichtungen.
- Küchenausstattung: Eine im Winkel angeordnete Küchenzeile mit Spüle, Ober- und Unterschränken.
- Verschiedene elektrische Einrichtungen u.a. Herd mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Spülmaschine.
- Gemäß den Angaben beim Ortstermin handelt es sich um eine Küchenausstattung > 10 Jahre.
- Der (Zeit-)Wert der Ausstattung ist gering.



- Besondere Bauteile: Eingangsvorbau.

### 3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Grundlage dieser Wertermittlung ist die stichtagsbezogene Situation. Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet.

Es werden daher nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen, welche nicht im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, in der Wertermittlung bemessen.

- Mängel/Schäden/Unzulänglichkeiten etc.: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse.<sup>16</sup>

**Hinweis:** Abnutzungen/Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in den Wertparameter z.B. Wertminderung wegen Alters, Ausstattungsstandard/Ansatz der Normalherstellungskosten, im Reinertrag berücksichtigt.

<sup>16</sup> D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Mängel/Schäden/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Aufgrund dessen sind lediglich zeitnah notwendige Maßnahmen z.B. Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich durch Wertabschläge zu bemessen.

Gravierende Mangelhaftigkeiten/Schäden waren augenscheinlich nicht erkennbar. Diesbezüglich wurde auch nichts mitgeteilt.

- Es sind allgemeine Gebrauchspuren/Abnutzungen sowie partieller Erhaltungsbedarf erkennbar.

### Allgemeinbeurteilung:

Das Bauwerk wurde ca. 1962/63 erbaut. Umfangreiche bzw. wesentliche (energetische) Maßnahmen wurden < 15 Jahre nicht durchgeführt. Entsprechend entspricht das Gebäude nicht bzw. nicht vollständig den heutigen Ansprüchen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/Brandschutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Baumaterialien, DIN-Normen und insbesondere den aktuellen, energetischen Anforderungen/Energieeffizienz.

### Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

## 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Befestigte Zugangsfläche und Vorgarten. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen etc.. Befestigte Terrassenfläche.





## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Die befestigte Zugangsfläche als auch die Terrassenfläche bedürfen einer Instandsetzung. Die Gartenanlage einer pflegerischen Gestaltung.

**Nachweis zur Dichtheitsprüfung:** Grundstückseigentümer sind für die Instandhaltung ihrer Grundstücksentwässerungsanlage zuständig.

Dazu gehören die regelmäßige Reinigung und Wartung der Anlage sowie die Beseitigung von Verstopfungen und anderen Schäden. Zudem müssen sie in bestimmten zeitlichen Abständen eine Überprüfung und Dichtheitsprüfung ihrer Entwässerungsanlage durchführen lassen.

Die Prüfungsintervalle für die Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen variieren je nach Bundesland und Kommune.

Das Umweltministerium Schleswig Holstein<sup>17</sup> erarbeite neue Vorgaben zur Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsleitungen: Die Erstprüfungen privater Leitungen sind künftig bis zum Jahr 2040 durchzuführen, unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches.

In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) bleibt die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Gleiches gilt für Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten.

Abwasserdichtheitsprüfungen dienen dem Grundwasserschutz. Denn durch undichte Abwasserleitungen kann Schmutzwasser ins Erdreich eindringen und das Grundwasser verunreinigen. In Schleswig-Holstein wird hieraus nahezu das gesamte Trinkwasser gewonnen.

Die DIN 1986 Teil 30 gilt als sogenannte allgemein anerkannte Regel der Technik unmittelbar. Sie wurde am 05.10.2010 in Schleswig-Holstein bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung wurden für Schleswig-Holstein von der DIN abweichende Fristen zur Durchführung der Dichtheitsprüfung privater Leitungen festgesetzt: Die Prüfung war innerhalb von drei Jahren nach Sanierung des öffentlichen Kanalnetzes durchzuführen.

Da die Überprüfung im öffentlichen Bereich im November 2022 jedoch nicht flächendeckend abgeschlossen war, setzte das Umweltministerium die Verpflichtung von Privatpersonen vorerst aus. Mit Inkrafttreten der neuen Fristen werden die bislang geltenden Regelungen hinfällig.

Eine Bescheinigung über eine Dichtigkeitsprüfung für das Bewertungsgrundstück liegt nicht vor bzw. wurde der Sachverständigen nicht übermittelt.

---

<sup>17</sup> Letzte Aktualisierung 01.03.2023.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück in **22880 Wedel, Tinsdaler Weg 91b** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **13.02.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Schulau	429	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schulau-Spitzerdorf	9/44	196 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:		<u>196 m<sup>2</sup></u>

#### 4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen 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.

##### 4.1.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.<sup>18</sup> Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

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

Das Bewertungsgrundstück mit 196 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist bebaut mit einem Einfamilienhaus - Reihenmittelhaus: Baujahr 1962/63. Üblicherweise werden derartige Objekte maßgeblich zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

<sup>18</sup> Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.



Das Ertragswertverfahren wird zusätzlich angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens dient der Ergebnisstützung.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.

Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Für die Wertermittlung liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.



## Sabine Oskoui

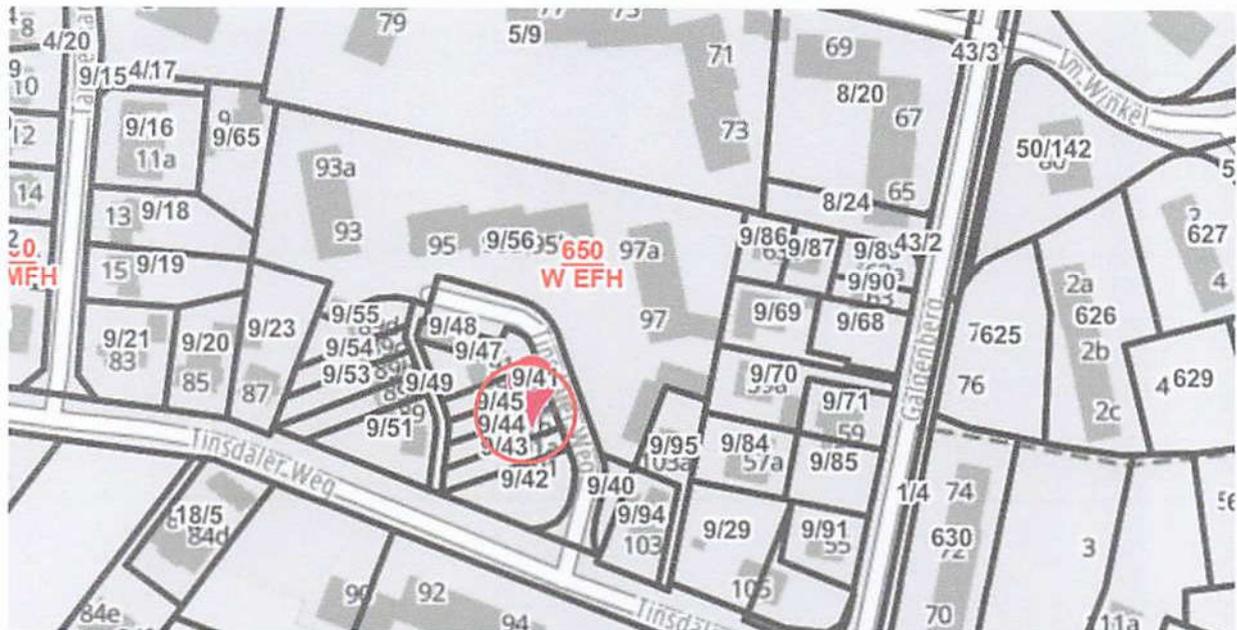
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäbliche Darstellung**

Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Richtwertzone - Zone 1. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche);
Beitragszustand	= frei;
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser;
Grundstücksgröße	= 600 m <sup>2</sup> .

Eine differenzierte Abhängigkeit vom Gebäudetyp ist seit 2019 nicht mehr erkennbar und wird nur noch über eine Anpassung an die Grundstücksgröße berücksichtigt.

### 4.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück

Wertermittlungsstichtag	= 13.02.2025;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche); Ein- und Zweifamilienhausbebauung; Reihenmittelhaus;
Beitragszustand	= frei;
Grundstücksgröße	= 196 m <sup>2</sup> .



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Bodenrichtwertanpassung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	650,00 €/m <sup>2</sup>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	× 1,00 <sup>19</sup>
zeitlich angepasster BRW am Stichtag		=	650,00 €/m <sup>2</sup>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	× 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag		=	650,00 €/m <sup>2</sup> <sup>20</sup>
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	× 1,30 <sup>21</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	W (Wohnbaufläche) Reihenmittelhaus	× 1,00 <sup>22</sup>
relativer abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	650,00 €/m <sup>2</sup>
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert		=	650,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	196 m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert		=	165.620,00 € <b>rd. 166.000,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 **166.000,00 €**.

<sup>19</sup> Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

<sup>20</sup> Auf diesen lageangepassten Bodenwert ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen. Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Faktor.

<sup>21</sup> Eine Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Empfohlene Umrechnungskoeffizienten:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	200	300	400	600	800	1.100
Umrechnungskoeffizient	1,30	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85

Quelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 01.01.2024 (BRW 2024) Stand BRW: 1. Januar 2024  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg

<sup>22</sup> Die beim Bodenrichtwert vorgegebene Art der baulichen Nutzung: individueller Wohnungsbau entspricht der Art von Ein-/Zweifamilienhäuser. Eine zusätzliche Anpassung auf Reihenhausbebauung erfolgt nicht.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4.3 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung: Tinsdaler Weg 91b		Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	580,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	171,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	99.180,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	183.185,46 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	183.185,46 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	57.245,46 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) - Einbauküche pauschal	+	2.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>59.245,46 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>59.245,46 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>64.245,46 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>166.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>230.245,46 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,35</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>--</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>310.831,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
▪ Zuschlag Dachbodenausbau pauschal: 7.000,00 €		
▪ Mangelhaftigkeiten pauschal: -5.000,00 €	+	<b>2.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>312.831,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>313.000,00 €</b>



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde – entsprechend den wertbezogenen Maßgaben der ImmoWertV21 zur Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - aus den Baugenehmigungsunterlagen/Maßangaben ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden.

#### Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen**<sup>23</sup> und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.<sup>24</sup>

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 Normalherstellungskosten (NHK) ist aus entsprechender Literatur entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, DG (ausgebauter Spitzboden)

---

<sup>23</sup> Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

<sup>24</sup> Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	505,00	23,0	116,15
2	560,00	36,0	201,60
3	640,00	41,0	262,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 580,15 gewogener Standard = 2,3			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 580,15 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 580,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2000 (= 100).

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

### Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden. Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Die Küchenausstattung wird mit einem pauschalen Zeitwertzuschlag berücksichtigt.

### Abweichungen zum Standardgebäude

Aufgrund eines zusätzlichem oder mangelndem Gebäudeausbaus eines zu bewertenden Gebäude gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes/ Standardgebäude können Zu- bzw. Abschläge erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau) werden.

Gegenüber dem sogenannten Normgebäude verfügt das Bewertungsobjekt über einen zusätzlichen Ausbau im Dachspitz.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Diese Abweichung zum Standard-/ bzw. Normgebäude wird nach in der Wertermittlungsliteratur<sup>25</sup> empfohlenen Ausbauschlägen pauschal gewürdigt. Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität - § 10 ImmoWertV21 - wird der Ausbauschlag, in beiden Verfahren, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren und hier - modellbedingt - nicht zu würdigen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Die Gesamtnutzungsdauer wird – entsprechend den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor - mit **80 Jahre** zugrunde gelegt.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Es wurden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Modernisierungsgrads ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **25 Jahren**.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (u.a. Gartenanlagen).

Der Wert der Außenanlagen wird gemäß den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses - pauschal angesetzt. Im Ansatz sind Alter sowie der Zustand berücksichtigt.

---

<sup>25</sup> Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien und Wertermittlungssoftware.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objektes (bzw. des Objektes zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu-/Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Faktoren (für den individuellen Wohnungsbau – Ein-/Zweifamilienhäuser) bestimmt und auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepasst. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der übrigen Wertermittlungsparameter zugrunde liegt.

Den im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV);
- Keine Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten);
- Keine Regionalisierung;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (mindestens 15 Jahre angesetzt);
- Gebäudestandards nach Anlage 4 ImmoWertV;
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche;
- Alterswertminderung: linear;
- Baupreisindex für Bauwerke in Deutschland des Statistischen Bundesamtes;
- Bodenwert: erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschal mit 5.000,00 - 20.000,00 € angesetzt;
- Nebengebäude und nicht erfasste Bauteile pauschalisiert geschätzt;
- Besondere objektspezifische Merkmale, keine.

Die örtlichen Sachwertfaktoren sind auf ein kreisumfassendes Bodenwertniveau - aufgeteilt in Bodenrichtwertspannen - und auf durchschnittliche Objekte bezogen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Demgemäß sind Besonderheiten wie u.a. die Lage/Bodenwertniveau sowie die Gebäudeart zu würdigen.

Auf Grundlage der Marktanpassungsfaktoren im Grundstücksmarktbereich 2024 wird, unter Würdigung der Objektart/Bodenwertniveaus und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag, der **Sachwertfaktor** mit **1,35** zugrunde gelegt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Marktanpassungsfaktors auch durch eine Anpassung z.B. mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

In Bezug auf ggf. notwendige Zu- oder Abschläge wurden Recherchen durchgeführt.

Nachfolgende Abbildungen - auszugsweise Darstellungen der Veröffentlichungen im Internet - (Quelle: u.a. © 2025 Immoportal GmbH - Immobilienpreise Wedel; Wohnungsbörse) stellen die Marktsituation in der Stadt Wedel nachvollziehbar dar.

Die Quadratmeterpreise für Häuser basieren auf Angebotspreisen der von Immobilienverkäufern und Maklern angebotenen Immobilien. Echte Verkaufspreise in Wedel können je nach Marktlage, Zustand und Ausstattung entsprechend nach oben und unten abweichen.<sup>26</sup>

### Immobilienpreise Wedel 2025 - Quadratmeterpreise für Häuser

ein Service von © wohnungsboerse.net - Immobilienpreisspiegel Wedel Stand 28.2.2025

#### Immobilienpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2025

Jahr	Wedel	SH	DE
<b>100m² Haus</b>			
2024	5.087,27 €	3.709,17 €	3.564,08 €
2023	4.980,99 €	3.709,33 €	3.569,72 €
2022	5.353,48 €	3.818,84 €	3.102,17 €
2021	4.534,13 €	3.133,35 €	2.821,94 €
2020	4.143,85 €	2.917,83 €	2.625,18 €

### Quelle: Immoportal GmbH

#### Aktuelle Hauspreise in Wedel (Holstein) pro qm im Vergleich zu 2024 nach Angebotspreisen

Hauspreise /m²	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr
<b>Nach Wohnlage</b>					
Einfach	3.190 €	2.719 €	2.880 €	3.173 €	+293,08 € / +10,18 %
Mittel	4.464 €	3.841 €	3.957 €	4.121 €	+164,34 € / +4,15 %
Gut	5.897 €	5.122 €	5.552 €	5.638 €	+85,71 € / +1,54 %

<sup>26</sup> Quelle: Internet/© 2025 Immoportal GmbH, Stuttgart.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Nach Baujahr					
Vor 1969	4.174 €	3.513 €	3.469 €	3.746 €	+277,36 € / +8,00 %
1970 - 1999	4.367 €	3.659 €	4.002 €	4.117 €	+114,80 € / +2,87 %
2000 - 2015	5.185 €	4.643 €	4.794 €	4.913 €	+118,92 € / +2,48 %
Nach 2016	5.303 €	5.118 €	5.081 €	5.286 €	+205,01 € / +4,04 %
Nach Wohnfläche					
Bis 100m <sup>2</sup>	4.609 €	4.227 €	4.409 €	4.514 €	+104,88 € / +2,38 %
101m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup>	4.697 €	3.996 €	4.203 €	4.352 €	+148,98 € / +3,54 %
Über 150m <sup>2</sup>	4.095 €	3.375 €	3.762 €	3.842 €	+79,90 € / +2,12 %

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg wird folgendes publiziert: „Reihmittelhausbebauung (RMH): Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rund 7 % fiel das Niveau im Jahr 2023 um rund 20 %. Für das erste Halbjahr 2024 liegt der durchschnittliche Kaufpreis eines Reihmittelhauses bei rund 325.000,00 € und ist annähernd gleichbleibend im Wert. Hierbei hat das durchschnittliche Wohnhaus im Auswertzeitraum im Mittel rd. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und ist vom Baujahr 1980.“



Die Auswertung basiert auf tatsächlichen Verkäufen.

Nach Beurteilung der oben angeführten Preisentwicklung sind, aus Sicht der Sachverständigen, keine zusätzlichen Ab-/Zuschläge erforderlich, da das stichtagsbezogene Marktgeschehen im Sachwertfaktor ausreichend Berücksichtigung findet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

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.

### ➤ (Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten etc.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“

D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) aufgrund vorhandener Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteeinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann die Wertminderung, durch einen pauschalen Ansatz erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- die Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin beurteilen konnte
- und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde - dazu ist die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig. Dieses gehört nicht zu den Pflichten/zum Aufgabenbereich eines Bewertungssachverständigen.

In Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten können, im Sinne der ImmoWertV21, grob geschätzte Erfahrungswerte dienen.

Hierzu ist auch die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden/Unzulänglichkeiten und die damit verbundenen Kosten üblicherweise reagiert, zugrunde zu legen.<sup>27</sup>

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage.

In Lagen mit durchschnittlicher - guter Nachfragesituation sind die Käufer eher bereit, je nach Objektart und innerörtlicher Lage, Schäden (in gewissem Umfang) hinzunehmen als in Lagen mit insgesamt eher geringen Nachfragesituation.

Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn im Ein-/Zweifamilienhausmarkt im Rahmen einer Kaufüberlegung über notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer, in Einzelfällen, mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht.

---

<sup>27</sup> Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet.

Die Beschaffenheit der baulichen Anlagen/des Gebäudes ist im Ansatz des Ausstattungszustand/Standardstufe und darauf basierend in der Höhe der Normalherstellungskosten, als auch in der Alterswertminderung hinreichend berücksichtigt. Mangelhaftigkeiten im Bereich der Außenanlage sind im pauschalen Zeitwert beachtet. Demgemäß werden zeitnahe Reparatur-/Instandsetzungsnotwendigkeiten, welche nicht im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, bemessen.

- Für unmittelbar notwendige Maßnahmen/zeitnaher Instandsetzungsbedarf wird ein **pauschaler Wertabschlag** von **rd. 5.000,00 €** bemessen.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

*Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag.*

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zusatz: Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung gesamt
Wertabschlag für vorhandene Mangelhaftigkeiten pauschal	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	7.000,00 €
▪ Ausbau Dachspitz pauschaler Zeitwert	7.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>2.000,00 €</b>



#### 4.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	wertrelevante Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Tinsdaler Weg 91b			
Reihenmittelhaus	88	1.100,00	13.200,00
Summe	88	1.100,00	13.200,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.796,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 11.404,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 166.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.150,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 7.254,00 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,424
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 133.647,70 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 166.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 299.647,70 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– --
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 299.647,70 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
▪ Zuschlag Dachbodenausbau pauschal: 7.000,00 €	
▪ Mangelhaftigkeiten pauschal: -5.000,00 €	+ 2.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 301.647,70 €
	<b>rd. 302.000,00 €</b>



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- Nutzflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte:

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**  
nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anlegungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ?)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. <sup>7)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>4)</sup> qm
<b>Typ A: 6 Häuser</b>						
<b>A. Erdgeschoß</b>						
1.	$(2.925 \times 5.51) + (2.865 \times 3.535)$	1	26,49			
2.	$3.05 \times 3.10 - (0.295 \times 0.55)$	1		9,30		
3.	$1.00 \times 1.76$				1,76	
4.	$1.51 \times 5.075$				7,66	48,24
<b>B. Obergeschoß</b>						
5.	$3.05 \times 5.51$	1	16,81			
6.	$2.625 \times 3.66$	1	9,61			
7.	$3.05 \times 3.10 - (0.295 \times 0.55)$	1	9,30			
8.	$2.625 \times 1.76$				4,62	
9.	$1.51 \times 3.20$				4,83	42,86
		5	62,21	9,30	18,87	
				90,38		
				2,71		
				87,67		
			+/. 3 % Putz			
						526,02 qm
						87,67 x 6 Häuser =

Beim Ortstermin erfolgte eine Plausibilisierung der Maßangaben per stichprobenhaften Messung mit einem einfachen Laser-Messgerät.

Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren Flächen orientieren sich zudem an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.<sup>28</sup> Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert:

- ❖ Die Fläche im Dachspitz genügt nicht den landesbaurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume in Wohnungen und ist daher nicht der Wohnfläche zuzurechnen. Der Ausbau wird mit einem pauschalen Zeitwertzuschlag unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

#### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (§ 31 (2) ImmoWertV21. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

<sup>28</sup> Band III: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 bzw. WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18.07.2007.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Es handelt sich hier nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten oder Angebotsmieten. Vielmehr ist hier der, auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung.

- ❖ Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird in der Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für das Reihenmittelhaus mit gesamt 1.100,00 € monatlich angesetzt.

Der Mietansatz wird objektspezifisch/standardbezogen, auf Basis der nachfolgend dargestellten Auswertungen - unter Würdigung dass es sich nachfolgend um Angebotsmieten handelt - beurteilt.

**Hinweis:** Die nachstehenden, aktuell abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter/-innen erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer aktuellen Auswertung der im Immobilienportal [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) gelisteten Mietobjekte. D.h. es handelt sich hier um Angebotsmieten. Da jedes Objekt sich von der Art, dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, können diese Mietspiegel/Darstellungen nur als Anhaltspunkt dienen. Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

Die nachfolgend dargestellten Mietpreise © wohnungsboerse.net - beziehen sich auf den Stand: 28.02.2025.

## Mietpreise für Häuser in Wedel

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2025

Jahr	Wedel	SH	DE
100m <sup>2</sup> Haus			
2024	15,10 €	13,27 €	12,87 €
2023	13,54 €	13,00 €	12,45 €
2022	15,37 €	10,66 €	10,57 €
2021	12,45 €	10,03 €	9,65 €
2020	11,21 €	9,85 €	9,33 €

Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Wedel





## Sabine Oskoui

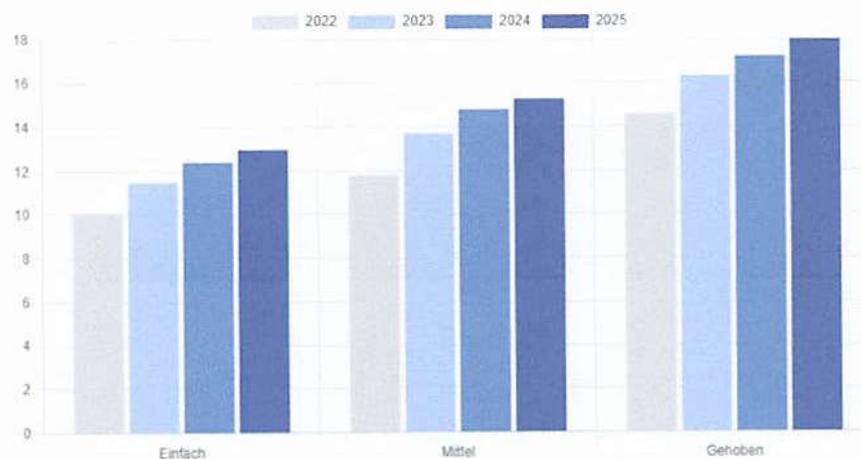
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### ▪ Mietenspiegel-Auszug - Datenquelle: Internet/immoportal

Miete pro Quadratmeter nach Wohnfläche in Wedel (Holstein)

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	2022	2023	2024	2025
Bis 100m <sup>2</sup>	12,57 €	14,09 €	15,04 €	15,87 €
101m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup>	11,87 €	14,16 €	14,95 €	16,15 €
Über 150 <sup>2</sup>	11,43 €	13,33 €	14,41 €	15,50 €

Mietpreise pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser in Wedel (Holstein) nach Lage



Wichtiger Hinweis zu den angegebenen Mietenspiegelpreisen: Der vorliegende Marktmietspiegel für Wedel ist kein offizieller Mietspiegel von Wedel. Bei den ermittelten Angaben werden Neubauten nicht in die Preisermittlung miteinbezogen. Die angegebenen Mietpreise pro m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Kaltmiete. Die Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank, einer etablierten Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft. Sie ersetzen keinesfalls einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel.

### Mietpreise pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser

Die Quadratmeterzahl bei den Mietkosten für Häuser ist ein ganz wesentlicher Faktor. Die nachfolgende Tabelle gibt Ausschuss über die entsprechenden Preise.

Größe	2021	2022	2023	2024
alle Größen	9,06 €	10,12 €	9,80 €	9,30 €
- 120 m <sup>2</sup>	9,47 €	9,39 €	8,47 €	9,30 €
120 - 150 m <sup>2</sup>	8,38 €	10,65 €	10,22 €	10,36 €
180 - 240 m <sup>2</sup>	8,95 €	9,02 €	9,34 €	k. A.

Quelle: Marktmietspiegel Wedel - Ausgabe Januar 2025



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien: 22880 Wedel, Tinsdaler Weg 91b

Objekt: Reihenhhaus. Wohnfläche 88 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche: 196 m<sup>2</sup>; Baujahr: 1963;  
Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

#### Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	12,21
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	10,77 bis 13,85
Bemerkung	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

#### Bewirtschaftungskosten

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (BWK-Anteil) werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses bemessen.<sup>29</sup>

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	88,00 m <sup>2</sup> × 13,50 €/m <sup>2</sup>	1.188,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		264,00 €
Summe			1.796,00 €

#### Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

<sup>29</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV21).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze in folgendem Modell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte;
- Mieten: Nettokaltmieten nach Käuferangaben; auf Marktüblichkeit plausibilisiert;
- Wohn- bzw. Nutzflächen nach Käuferangaben oder Aufteilungsplan;
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Tabelle im Grundstücksmarktbericht;
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für Wohnhäuser;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (mindestens 15 Jahre angesetzt);
- Bodenwerte erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, an das Richtwertgrundstück und individuellen Merkmale angepasst;
- Grundstücksfläche nur rentierlich zugehörige Flächen berücksichtigt;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: kein besonderer Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten;
- Keine besonderen objektspezifischen Merkmale.

Der **durchschnittliche Liegenschaftszinssatz** für Ein-/Zweifamilienhäuser wird, in der Immobilien-Marktinformation zum 30.06.2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg, mit 2,8 % mit einer Streuung: +/- 0,5 angegeben.

Die Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen.

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

- das Bodenwertniveau/Lage und das nähere (Wohn-)Umfeld;
- die Art: Reihenmittelhaus - Baujahr ca. 1962/63 - der Modernisierungsgrad;
- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- dass das Gebäude nicht vermietet sondern eigengenutzt ist.

Entsprechend berücksichtigt wird der **Liegenschaftszinssatz** mit **2,50 %** zugrunde gelegt.

In der Immobilien-Marktinformation Juni 2024 werden Rohertragsfaktoren für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) von 24 veröffentlicht - mit einer Streuung: +/- 4,5.



## **Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsgrundstück beträgt 22,9.

Somit ist der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das Ertragswertergebnis - bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag - plausibel.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung z.B. mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt nicht - vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

## **4.5 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

### **4.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **313.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **302.000,00 €** ermittelt.

### **4.5.3 Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vornehmlich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

$[313.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 302.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } 310.000,00 \text{ €}$ .

### 4.6 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Reihenmittelhaus** bebaute Grundstück in **22880 Wedel, Tinsdaler Weg 91b**

Grundbuch	Blatt	
Schulau	429	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schulau-Spitzendorf	9/44	196 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:		196 m <sup>2</sup>

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **13.02.2025** geschätzt mit rd.

**310.000,00 €**

**in Worten: dreihundertzehntausend Euro**

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

Hamburg, den 5. März 2025



**Allgemeiner Hinweis:** Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

## 5 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein.

Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum 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.

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.

### Auszug - on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien

#### - 22880 Wedel, Tinsdaler Weg 91b

Objekt: Reihenhaushaus. Wohnfläche 88 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche: 196 m<sup>2</sup>; Baujahr: 1963; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

#### Informationen zur Lage - Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m<sup>2</sup>] **3.584,00**

Preisspanne [EUR/m<sup>2</sup>] 3.021,00 bis 4.251,00

Bemerkung	<p>Es wurden 1.646 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024).</p> <p>Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reihemittelhaus in 0,6 km Entfernung (PLZ: 22880), Baujahr 1965, Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 3.275 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Reihemittelhaus in 0,6 km Entfernung (PLZ: 22880), Baujahr 1956, Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2.843 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Reihemittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22880), Baujahr 1962, Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2.653 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Reihemittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22880), Baujahr 1964, Wohnfläche 90 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 3.778 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Reihemittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22880), Baujahr 1955, Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 4.375 €/m<sup>2</sup></li> </ul>
-----------	---

Informationen zu den Daten/Quelle: on-geo GmbH. Stand: 2024.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

❖ Die Auswertung basiert auf Untersuchungen/Zugrundelegung von Angebotspreisen.

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

Die angeführten Vergleichs-(kaufangebots-)preise können, aufgrund der eingeschränkten Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind in jedem Falle jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes** (Reihenmittelhausgrundstück) wurde mit rd. **310.000,00 €** geschätzt.

Der m<sup>2</sup>-Preis entspricht bei rd. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche **rd. 3.520,00 €/m<sup>2</sup>**.

Unter Betrachtung der vorgenannten Vergleichspreise/Preisspanne (Auswertung von Kaufpreisangeboten) sowie der unter Punkt 4.3.1 angeführten Quadratmeterpreise sowie objektspezifisch

- der Gebäudeart (Reihenmittelhaus) - ohne Pkw-Stellplatz;
- dem Baujahr - ohne die Durchführung wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen und damit verbunden
- dem Objektzustand/Ausstattungsstandard sowie
- den Markt-/Preisänderungen

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

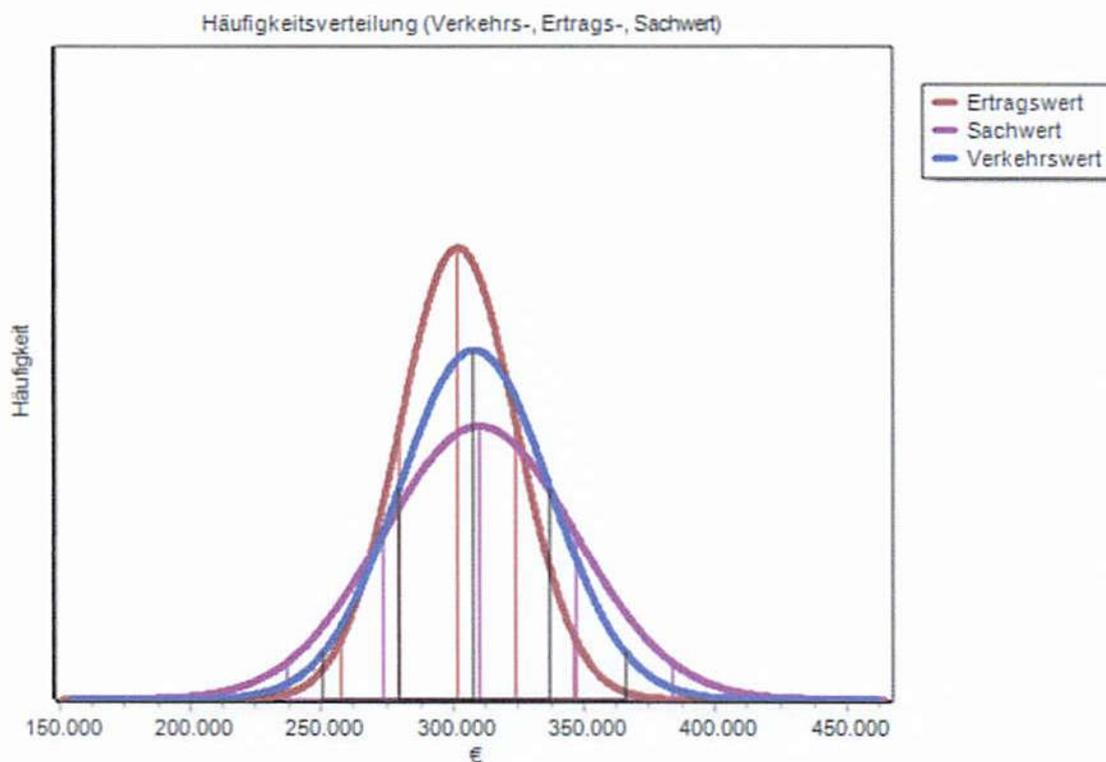


## 6 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung/Versteigerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.<sup>30</sup>

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

<sup>30</sup> BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.



## **Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

## **7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV21:**

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

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

### **7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.**

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [7] **Schönhöfer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- [10] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ erstellt.



## **Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### **8 Haftung und Urheberrecht**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

9 Anlagen

9.1 Baubeschreibung

- Kopie aus der Bauakte

Baubeschreibung

entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) für das Land Schleswig-Holstein

Table with 2 columns: Category (Normale Wohnlage, Gute Wohnlage, Beste Wohnlage) and Value (%). Header: Nicht vom Antragsteller ausfüllen!

1. Baugrundstück

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / bei Baubeginn - Fertigstellung später
1.12 Abwässerbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen - als Mischsystem - Trennsystem - Regenabwässer - Grube
1.13 Trinkwasserversorgung: Wasserleitung oder Brunnen vorhanden / vorgesehen
1.14 Elt- und Gasversorgung: bereits vorhanden / vorgesehen

1.2 Baugrund

- 1.21 Tragfähigkeit: untersucht - ausreichend oder besondere Gründung erforderlich
1.22 Grundwasserstand: untersucht - besondere Dichtung erforderlich, Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

2. Wohngebäude - Putz- oder Rohbau -

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = ... cm Betongüte B 120

2.2 Wände

2.21 Kellerwände: dick 36,5 cm, aus Beton B ... KSV oder
2.22 Geschosäußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z.B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h²/kcal)
11,5 VMZ 150 + 17,5 KSL + 1,5 cm Putz

2.23 Geschosinnenwände: tragend 24 cm aus KSV nicht tragend 11,5 cm aus KSV

2.24 Wohnungstrennwände: ... cm dick, aus Rohwichte mit Putz kg/m² oder
2 x 11,5 cm KSL + 2 cm Luft mit Hartschaumpl. ausgefüllt

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. angegeb., z.B.: 1,5 cm Putz, 12 cm Stahlbetonplatte, 1,5 cm mineral. Dämmplatte, 3,5 cm Estrich, 3,5 mm Linoleum = 0,57 m² h²/kcal)

2.31 Kellerd. unt. Wohn- u. Schlafr.: 14 cm Stahlbeton, 2 kg Dämmpl., 4 cm Estrich, 2,4 mm Kunststoffpl.

„ „ Küchen: wie vor, jedoch 4 cm Terrazzoestrich

„ „ Bädern: „ „ „

„ „ Fluren u. Abstellr.: wie Wohn- u. Schlafräume

2.32 Wohnungstrennd. unt. Wohn- u. Schlafr.: wie 2.31 + 1,5 cm Putz

„ „ Küchen: 2

„ „ Bädern: „

„ „ Fluren u. Abstellr.: „

2.33 Decken über Durchfahrt, offenen Abstellr., Garagen o. ähnl.: entfällt

2.34 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch. (massiv. Luftschuttford.) auch hinter den Abseitenwänd.: wie 2.31 jedoch ohne Kunststoffpl.

2.35 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkell. Aufenthaltsr.: entfällt

