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.

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg
E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Amtsgericht Pinneberg
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

22869 Schenefeld

Datum: 07.02.2025
Az.: 003/2024

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 13/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Kellergarage** bebaute Grundstück und
und einem **½ Anteil an der Verkehrs-/Wegefläche (Flurstück 12/59)** in
25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße 15.

Der **lastenfreie**[1] **Verkehrswert** des mit einem Einfamilienhaus bebauten **Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **16.01.2025** geschätzt mit rd. **370.000,00 €.**

Der **½ Wertanteil** an der **Verkehrs-/Wegefläche (Flurstück 12/59)** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **16.01.2025** geschätzt mit rd. **2.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

[1] 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 11.11.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 13/24.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 16. Januar 2025 um 12.30 Uhr.
Den Parteien und dem Rechtsbeistand wurde die Terminfestsetzung am 03.12.2024 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer/Parteien 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 12/61 belegen: **Heinrich-Lohse-Straße 15** in **25451 Quickborn** ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit Kellergarage bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Grundstücksgröße: 545 m².

Baujahr: ca. 1960/61. Eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kellergarage wurde 1960 erteilt. Der Gebrauchsabnahmeschein datiert aus 1961.

- Die **Wohnfläche** beträgt: rd. 116 m² gemäß Wohnflächenberechnung nach DIN 283 - als Anlage zum Baugesuch.
  Durchschnittliche Raumhöhen im Erdgeschoss: 2,54 m.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter 6 zu 4 ist **½ Miteigentumsanteil** an dem **Grundstück, Flurstück 12/59** mit **86 m²** angeführt.

Hierbei handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Zugangs-Wegefläche) welche der Erschließung eines hinter liegenden Grundstücks (Flurstück 12/60) und der rückwärtigen Erschließung (Zufahrt zur Kellergarage) des Bewertungsgrundstückes dient. Das Flurstück ist separat im Grundbuch von Quickborn, Blatt 954 unter lfd. Nr. 6/zu 4 gebucht.

Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 10.12.2024 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Quickborn, Flur 16, Flurstück/e 12/59, 12/61, keine Baulast eingetragen.

- Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt vor - vgl. Punkt 11.4 im Gutachten.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Erkenntnisse hinsichtlich der Einbeziehung des in Rede stehenden Grundstückes in ein Bodenordnungsverfahren oder im Hinblick auf baubehördliche Beschränkungen liegen dem Fachbereich Bauen der Stadt Quickborn nicht vor.

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 Erste Abteilung des Grundbuches von Quickborn Blatt 954 sind unter lfd. Nr. 2 zwei Eigentümer, zu je ½ Anteil, eingetragen.[2]

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum.

Hierbei handelt sich um Bruchteileigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller Wert; er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen.

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

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum werden die lastenfreien (Verkehrs-)Wert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

Verkehrswert - Flurstück 12/61 – Einfamilienhausgrundstück: 370.000,00 €:

½ = rd. 185.000,00 €

½ = rd. 185.000,00 €.

½ Miteigentumsanteil an Flurstück 12/59 - Wege-/Verkehrsfläche: 2.000,00 €:

½ = rd. 1.000,00 €

½ = rd. 1.000,00 €.

[2] Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens		2
1	**Allgemeine Angaben**	**6**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Wohnlage, Umgebung, Beeinträchtigungen	14
2.2	Erschließung	15
2.3	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	15
2.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	16
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung	17
2.6	Privatrechtliche Situation	17
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.7.1	Baulasten	18
2.7.2	Bauplanungsrecht	18
2.7.3	Bauordnungsrecht	19
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**20**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Einfamilienhaus	22
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.3	Raumaufteilung, Wohnfläche	24
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	27
3.3.1	Fenster und Türen	28
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	29
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen	31
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen	32
3.4	Außenanlagen	36
3.5	Zugang-/Wegefläche Flurstück 12/59	38
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**39**
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	39
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	39
4.2	Bodenwertermittlung	40
4.2.1	Allgemeines	40
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	41

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück 41
4.3 Sachwertermittlung 43
4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 44
4.4 Ertragswertermittlung 53
4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 54
4.5 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen 59
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 59
4.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 59
4.5.3 Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse 59
4.6 Verkehrswert - Einfamilienhaus - Flurstück 12/61 60

5 Wertermittlung für den ½ Anteil am Flurstück 12/59 (Verkehrsfläche) 61

6 Verkehrswert 63

7 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes 64

8 Sensitivitäts- und Risikoanalyse 66

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 67

10 Haftung und Urheberrecht 68

11 Anlagen 69
11.1 Auszug - Planzeichnungen aus der Bauakte 69
11.2 Wohnflächenberechnung 71
11.3 Baubeschreibung 72
11.4 Energieausweis 73

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:	**Einfamilienhaus mit Kellergarage.** **½ Anteil an dem Flurstück (Verkehrsfläche) 12/59.**
Objektadresse:	**25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße 15.**
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Quickborn; Blatt 954. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 4 und 6/zu 4.
Katasterangaben:	Gemarkung: Quickborn, Flur 16; Flurstück 12/61; Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Lohse-Straße 15 mit 545 m². 6/zu 4: ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Quickborn, Flur 16, Flurstück 12/59, Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Lohse-Straße mit 86 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld. Auftrag vom 19.11.2024 (Datum des Auftragsschreiben); Auftragseingang: 22.11.2024.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 16.01.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2025 - 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:	*Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:* ➢ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Quickborn; Blatt 954 vom 14.06.2024; ➢ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.06.2024.

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

Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft/angefordert:

- Bescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeträge vom 03.02.2025;
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.12.2024;
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 04.12.2024, per Mail;
- Schriftliche Anfrage beim Schornsteinfegermeister;
- Einsicht in die Bauakte am 16.01.2025 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.

Vom (Mit-)Eigentümer wurden folgende, wesentliche Unterlagen/Informationen - per Mail am 06.01.2025 - übermittelt:

- Lageplan, Grundrisszeichnungen, Schnitt, Wohnflächenberechnung; Baubeschreibung,
- Auszug Marktwertermittlung des Sachverständigenbüro Arno Hinz vom 22.01.2021.
- Übersendung Energieausweis per Mail am 24.01.2025.

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.

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

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.

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.

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 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage [3]

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.

Quickborn liegt im Süden Schleswig-Holsteins. Quickborns Reiz besteht neben seiner schönen naturnahen Lage insbesondere auch in der verkehrstechnisch guten Anbindung an das Umland und wichtige Zentren. So sind es zum Flughafen Hamburg - Fuhlsbüttel etwa 20 - 30 Minuten. Ein eigener Autobahnanschluss, eine Bundes- und Landesstrasse, die Bahn (AKN) und eine gute Vernetzung im öffentlichen Personen-Nahverkehr ergänzen die Verkehrsinfrastruktur der Stadt.

Quickborn verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, einem guten Angebot an Schulen, Kindertageseinrichtungen u.ä. sowie Dienstleistungsunternehmen aller Art.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1- 2 km vom Zentrum Quickborn entfernt.

Alle Belange des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Bundesland:	Schleswig Holstein.
Landeshauptstadt:	Kiel.
Kreis:	Pinneberg: 324.018 Einwohner - Stand: 31.12.2023.
Stadt:	Quickborn: 22.339 Einwohner. Stand: 31.12.2023.
Nächstgrößere Städte:	Pinneberg:[4] rd. 12 - 13 km entfernt; Hamburg – City: rd. 24 – 26 km entfernt.

[3] Quelle: u.a. Internet, Ortsbroschüren.
[4] Je nach gewählter Strecke.

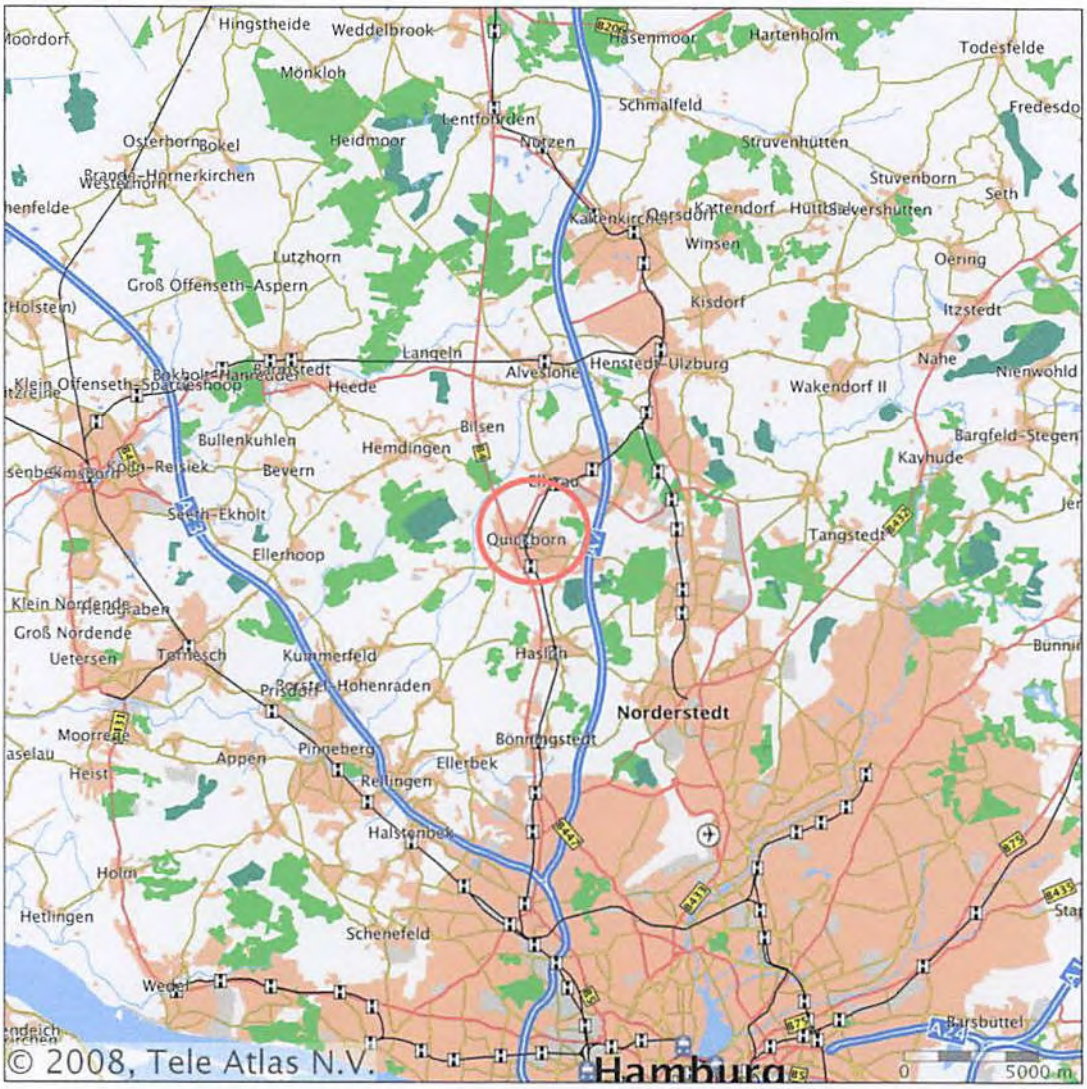
Sabine Oskoui
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

- **Übersichtskarte, detailliert**

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Auffahrt zur A 7 - Anschlussstelle Quickborn: rd. 5 km entfernt. Bahnhof (AKN – Eisenbahnlinie A 1 Hamburg - Quickborn – Kiel): in rd. 1 km Entfernung. Flughafen Hamburg: rd. 16 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Rd. 1 - 2 km östlich vom Zentrum Quickborn entfernt.

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

➢ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung[1]	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	12,42 km	SO
Bahnhof	Quickborn (bei Pinneberg)	0,63 km	W
Autobahnauffahrt	21 AS Quickborn, A7	2,75 km	NO
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	7,88 km	SO
	Hamburg	20,33 km	S
	Lübeck	53,30 km	O

[1] Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: April 2008

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 der Regionalkarte

Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000
Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m

0 3.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 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

➢ Luftbild

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 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 (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

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

2.1.1 Wohnlage, Umgebung, Beeinträchtigungen

Wohnlage:	Mittlere Wohnlage.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend der Lage an der Heinrich-Lohse-Straße. Straße mit zeitweise regem Verkehrsaufkommen.
	Zeitweise Beeinträchtigungen durch Fluglärm.
	Aufgrund der räumlichen Nähe zum Verkehrsflughafen in Hamburg im An- und Abflugbereich der nordwestlichen Landebahn ist Quickborn von Lärmimmissionen des Flugbetriebes betroffen. Für den Verkehrsflughafen Hamburg wurde zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung des Verkehrsflughafens Hamburg am 13.03.2012 mit der Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg ein Lärmschutzbereich festgesetzt.
	Zu dem ausgewiesenen Lärmschutzbereich gehört auch ein kleiner Ausschnitt der Ortslage Quickborn südlich Harksheider Weg/ Goethestraße, der als Nachtschutzzone festgesetzt wurde (siehe Detailkarte Lärmschutzbereich).[5]

Detailkarte Lärmschutzbereich Verkehrsflughafen Hamburg gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm

Rot = Bereich Bewertungsgrundstück.

[5] Quelle: Stadt Quickborn (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

Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Vorherrschend wohnwirtschaftliche Nutzungen. Offene Bauweise. Einzelhaus-/Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau.
Topographische Grundstückslage:	Leicht hängige Lage.

2.2 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:[6]	U.a. elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Erdgas, Abwasserbeseitigung. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige 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.

2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

<u>Grundstücksgröße:</u>
Flurstück Nr.: 12/61 Größe: 545 m².

Straßenfront: rd. 16 m;
Mittlere Tiefe: rd. 31,50 m.

Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform.

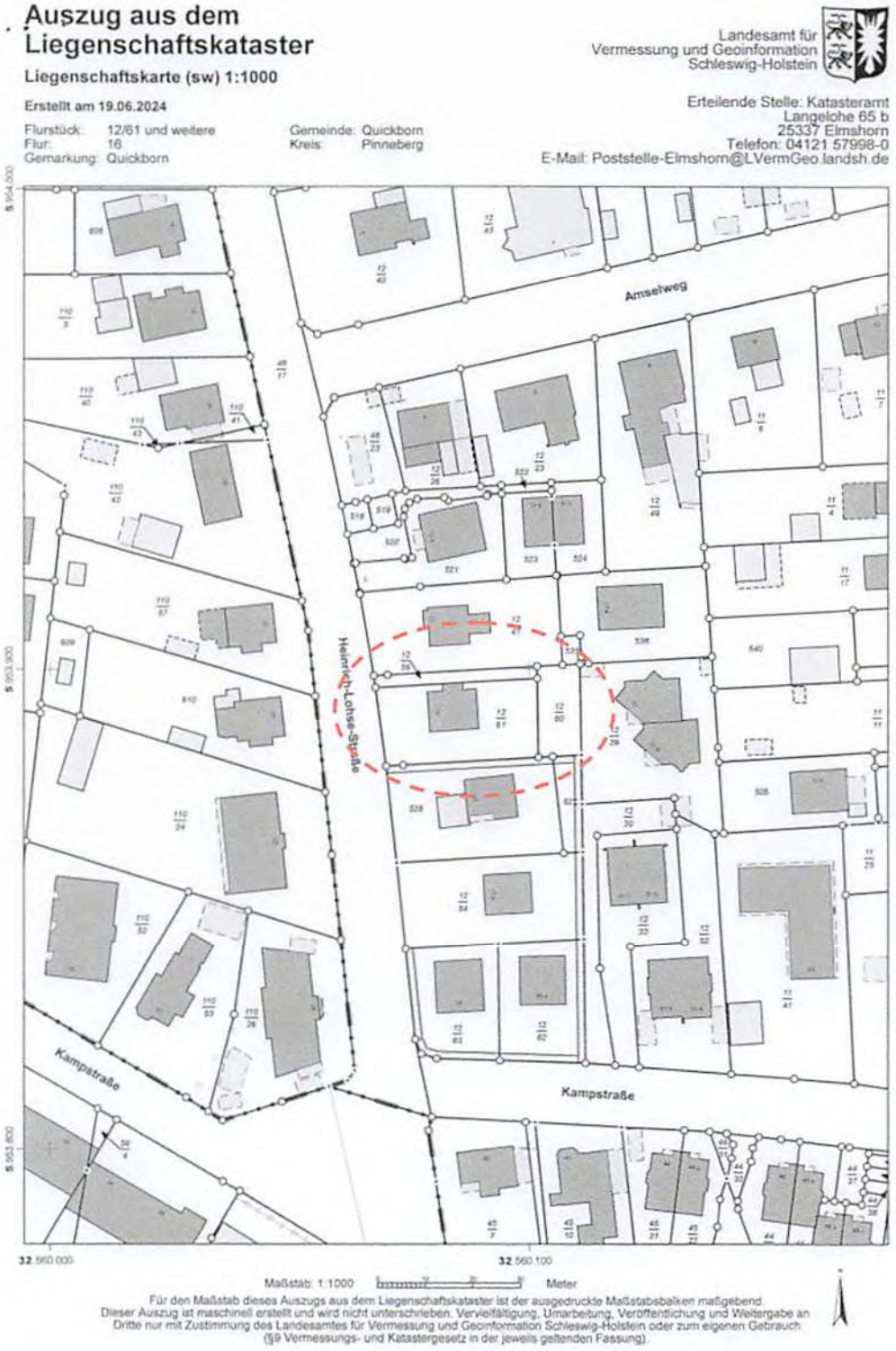
½ Miteigentumsanteil
Flurstück Nr.: 12/59 Größe: 86 m².
Nutzung: Zugangs-/Wegefläche.

[6] Soweit offensichtlich/ortsüblich bzw. aus der Bauakte erkundbar.

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

2.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- 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

2.5 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung:[7]

Die **Heinrich-Lohse-Straße** verläuft von der Feldbehnstraße über die Heidkampstraße und endet nach rd. 1,5 km als Sackgasse.

Die Straße gestaltet sich - je nach Abschnitt Anliegerstraße/ Gemeindestraße - unterschiedlich.

Streckenweise gelten unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h, 50 km/h).

Der **Fahrbahnbelag** variiert: **Asphalt** und **Pflastersteine**.

Die Gehwege gestalten sich abschnittsweise unterschiedlich: z.B. als eigenständiger Weg sowie teilweise als einseitiger Bürgersteig oder kein Bürgersteig.

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind Gehwege beidseitig vorhanden.

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

Die Verkehrsfläche (Zugangs-Wegefläche - Flurstück 12/60) dient der rückwärtigen Erschließung (Zufahrt zur Kellergarage) des Bewertungsgrundstückes.

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Quickborn, Blatt 954 vom 14.06.2024 vor.

[7] 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

	Demnach ist in Zweite Abteilung des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden: [8]
	Lfd. Nr. 6; 4, 6/zu 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 13/24); eingetragen am 14.06.2024.[9]
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. Daher wird angenommen, dass das Grundstück derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
	Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereiches Bauen der Stadt Quickborn vom 04.12.2024 liegen Erkenntnisse hinsichtlich der Einbeziehung des Grundstückes in ein Bodenordnungsverfahren oder im Hinblick auf baubehördliche Beschränkungen nicht vor.
Mietbindungen:	Keine. Das Gebäude wird eigen genutzt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 10.12.2024 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Quickborn, Flur 16, Flurstück/e 12/59, 12/61, keine Baulast eingetragen.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: [10]	Wohnbauflächen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

[8] Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.
[9] Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigten.
[10] Gemäß schriftlicher Mail-Auskunft vom 04.12.2024.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereiches Bauen der Stadt Quickborn vom 04.12.2024 liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Die Beurteilung der Bebaubarkeit richtet sich nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, wonach sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung (Umgebungsbebauung) einfügen muss.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen bewahrt bleiben.

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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.

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Einsicht am 16.01.2025, nachfolgende maßgebliche Dokumentationen, vorhanden:

- Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kellergarage. Bauschein 12/484/60 vom 11.02.1960; Rohbauabnahmeschein vom 22.07.1960. Gebrauchsabnahmeschein vom 10.02.1961.
- Vorhaben: Herstellung eines Rohrbrunnens: Bauschein 12/944/60 vom 24.03.1960. Gebrauchsabnahmeschein vom 31.05.1960.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitrags- und Abgabenzustand:	Gemäß Bescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Quickborn vom 03.02.2025 ist, für das Grundstück: Heinrich-Lohse-Straße 15 in Quickborn, nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Quickborn ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht nicht zu entrichten.

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

Bei einem eventuell anstehenden Ausbau, Umbau oder einer Erneuerung der Straße könnten allerdings Beiträge auf der Grundlage der Straßenbaubeitragssatzung fällig werden. *Zurzeit laufen Planungen.* Es kann derzeit keine Aussage getroffen werden, inwieweit dort ein Ausbau bzw. eine Erschließung stattfindet und ob Beiträge zu zahlen sind.

Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche der Stadt nicht berührt; insbesondere kann der Eigentümer (Miteigentümer/Erbbauberechtigte oder sonst Berechtigte) aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

Hinweis: Es wird die Situation zum Stichtag bewertet. Da keine Aussagen, seitens der Behörde, getroffen werden können ob ein Ausbau/Erschließung stattfindet, kann dies abschließend nicht beurteilt werden.

Es obliegt daher dem Bieter/Käufer die Möglichkeit von zukünftigen Maßnahmen in seiner Kaufpreisfindung zu würdigen.

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.

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

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.[11]

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 gesundheitsschädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,[12] 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/Dachstuhls (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.

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 Werteinfluss - 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 Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung.

[11] Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.
[12] Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise. Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage.
Baujahr:	Ca. 1960/61.[13] Die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses wurde 1960 erteilt. Der Rohbauabnahmeschein datiert aus 1960; der Gebrauchsabnahmeschein aus 1961.

[13] 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.

Modernisierungsmaßnahmen etc.:	Gemäß den Erkundungen beim Ortstermin wurden in den letzten Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt: ▪ Ca. 1993: Erneuerung von Fenster; ▪ Ca. 2003: Dämmung Außenfassade (Ausschäumen der Hohlschicht); ▪ Ca. 2003/2023 Modifizierung der Heizungsanlage; ▪ Ca. 2018/19: Einbau einer neuen Hauseingangstüre; ▪ Ca. 2022: Ausbau Dachboden; ▪ Ca. 2021/22: Umbau von Gäste-WC im Erdgeschoss; ▪ Ca. 2024: Einbau von 2 neuen Fenster.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) [14]

Fundamente:	Beton.
Wände:	Mauerwerk u.a. Trennwände: Kalksandsteine u.a. Gemäß den Angaben des (Mit-)Eigentümers beim Ortstermin soll im Schlafzimmer/Dachgeschoss eine Außenwand noch mit Strohdämmung ausgeführt sein.
Decken:	U.a. armierte Hohlsteindecken.
Dach:	Dachform: Satteldach. Senkrechte Wände ½ Stein bzw. 5 cm Platten beiderseits verputzt. Decke und Dachschrägen Rohrmatten mit Gipsputz und Steinwollisolierung.
Treppen:	Kellertreppe: Fertige Betonstufen mit Belag. Treppe zum Dachgeschoss: Holz mit seitlichem Geländer. (Buchen-)Holztreppe zum Dachspitz.

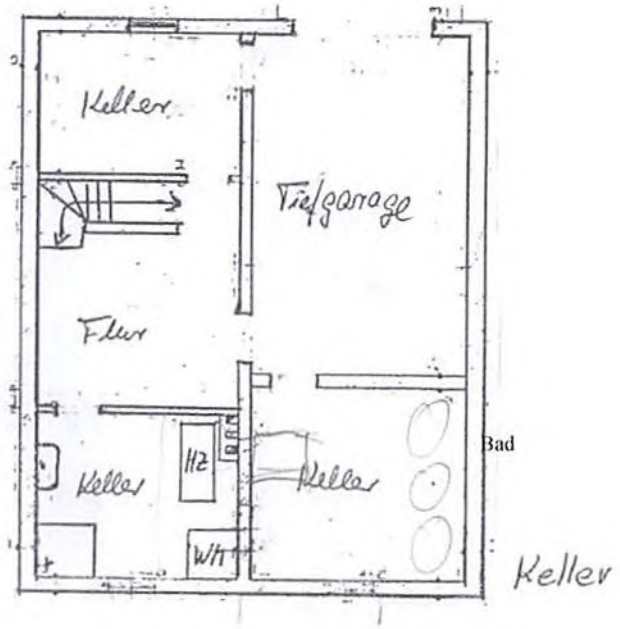
[14] Gemäß Baubeschreibung - vgl. Punkt 11.3 im Gutachten.

3.2.3 Raumaufteilung, Wohnfläche

Raumaufteilung
Die nachfolgend dargestellten Grundrisszeichnungen wurden vom (Mit-)Eigentümer - per Mail - übermittelt und stellen maßgeblich die aktuelle Aufteilung dar. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstäblich.

Die Dokumentationen/Planzeichnungen aus der Bauakte sind unter Punkt 11.1 im Gutachten dargestellt.

Kellergeschoss
Das Gebäude ist unterkellert: Vorraum, Kellerräume, Kellergarage.



Blick in die Kellerflächen

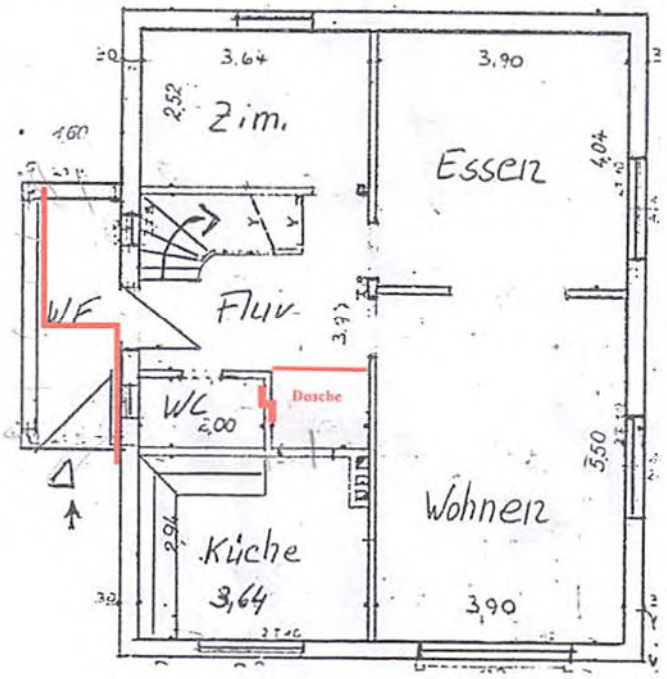
Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage.

Nutzfläche: rd. 22 m². Rolltor. Zum Wertermittlungsstichtag wird die Garage als Holzlager genutzt.

Erdgeschoss

Eingangsbereich/Flur mit Aufgang in das Dachgeschoss. Gäste-WC mit Dusche. Wohn-/Essbereich, Küche. Zimmer.

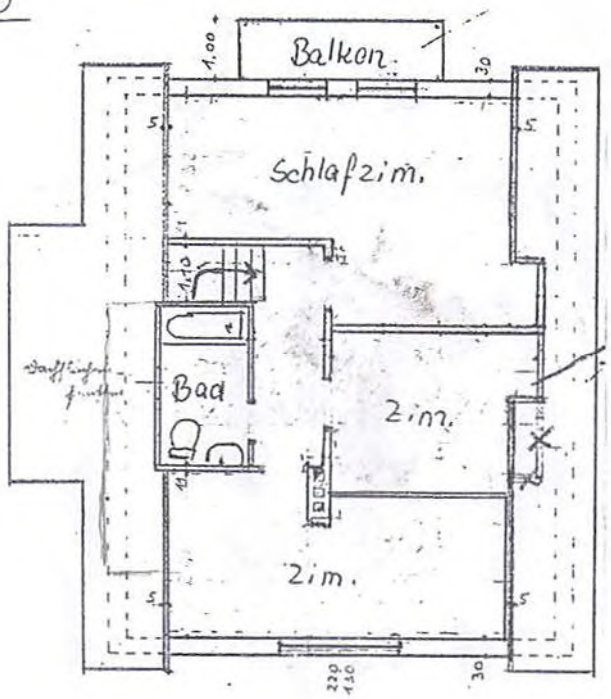
Die Grundrisszeichnung weicht dahingehend ab dass der Windfang nicht vorhanden ist und das Gäste-WC um den Duschbereich verlängert wurde (rot dargestellt - nicht maßstäblich).



Dachgeschoss

Flur, 3 Zimmer. Bad mit WC. Balkon. Aufgang in den ausgebauten Dachspitz.

17/EH 803



Dachspitz

Der Dachspitz ist ausgebaut. Holzständerwerk mit Rigips verkleidet.[15]
Ausstattungen u.a. Dachflächenfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Klima-Splitgerät.

Deckenhöhe bis unter First: 2,24 m - 2,26 m.

Blick in die Dachfläche

[15] Gemäß den Erkundungen/Angaben beim Ortstermin.

- Die **Wohnfläche** beträgt: rd. 116 m² gemäß Wohnflächenberechnung nach DIN 283 - als Anlage zum Baugesuch vgl. Punkt 11.2. Durchschnittliche Raumhöhen Erdgeschoss: 2,54 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.

3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

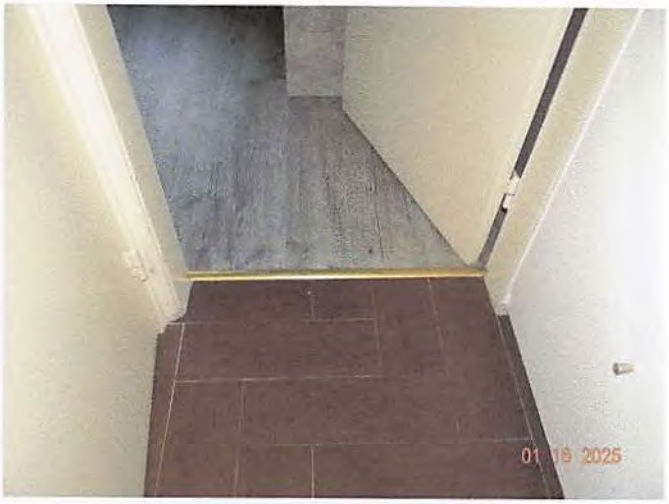
Bodenbeläge:

Kellergeschoss: vorherrschend Betonboden.

Erdgeschoss/Dachgeschoss: Fliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung u.a. Feinsteinzeug, Mosaikfliesen, Naturstein (Granit).
Vinyl Designboden,[16] Parkett, Laminat.

[16] Gemäß den Informationen beim Ortstermin befindet sich teilweise unter dem Bodenbelag Parkett.

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



Wand- Deckenbekleidungen:	Kellergeschoss: Mauerwerk gestrichen sowie verputzt, gestrichen, partiell im Waschraum Wandfliesen. Erdgeschoss/Dachgeschoss: u.a. verputzt/gespachtelt und gestrichen, Tapeten/Raufaser. In den Sanitärräumen Wandfliesen.

3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:	Erd-/Dachgeschoss: Fenster- und Fenstertürelemente/ bodentiefe Elemente vorherrschend aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Im Dachspitz u.a. Dachflächenfenster.

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

Türen:

Hauseingangstüre: Massives Element mit Glasausschnitten.

Innentüren: meist glatte Türelemente, teilweise mit Glasausschnitt.

Im Kellergeschoss fh-Türe zur Garage.

3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung/Warmwasserversorgung:

Gemäß dem übermittelten Energieausweis vom 08.01.2025:
Baujahr Wärmeerzeuger: 2023, 2003.
Wesentlicher Energieträger für Heizung: Erdgas, Holz.
Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Erdgas.

Gemäß den Erkundungen beim Ortstermin: Combi-Heizung: Holzvergaser (2003); Gastherme Fa. Wolf (2023).

Weitere Informationen - vgl. Energieausweis Punkt 11.4 im Gutachten.

Des Weiteren befindet sich ein Kaminofen im Wohnbereich.

Nach Informationen beim Ortstermin soll der Kaminofen die Werte der 1. BImschV nicht mehr einhalten so dass dieser seit dem 01.01.2025 nicht weiter betrieben werden darf.[17] Bei der Heizungsanlage soll Reparaturbedarf bestehen.[18]

Hinweis: Eine schriftliche Anfrage beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger vom 02.12.2024 blieb ohne Antwort.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Gemäß vorliegenden Informationen/Erkenntnissen befindet sich im ausgebauten Dachspitz ein Klima-Splitgerät.

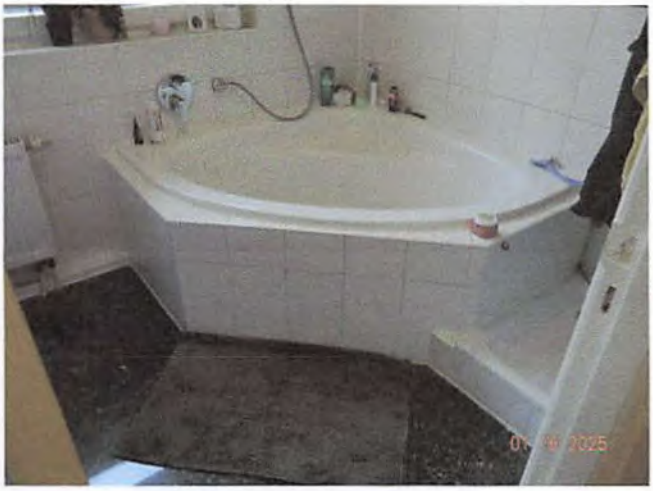
Rauchwarnmelder sind, im Gebäude, nicht vorhanden.

Elektroinstallation:	Großteils baujahrestypische Ausstattung.
Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Gäste-WC mit wandhängendem Spülklosett, Handwaschbecken, bodengleiche Dusche. Handtuchhalterheizung. Dachgeschoss: Bad mit wandhängendem Spülklosett, Eckbadewanne, Duschwanne, Waschbecken.

[17] Der Kaminofen wird daher in der Wertermittlung nicht werterhöhend berücksichtigt.
[18] Diese Angaben beruhen auf den Mitteilungen beim Ortstermin ohne Konkretisierung/Protokolle des Bezirksschornsteinfegers o.ä.

- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

- Bad/WC im Dachgeschoss



3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:	Keine (verkehrswert-)relevanten Einrichtungen.
Küchenausstattung:	Offener Küchenbereich mit einer im Winkel angeordneten Küchenzeile mit Spüle, Ober- und Unterschränken. Verschiedene elektrische Einrichtungen u.a. Herd/Backofen, Spülmaschine. Die Schrankelemente etc. weisen Gebrauchsspuren und partiell schadhafte Stellen auf. Gemäß den Angaben beim Ortstermin handelt es sich um eine Ikea-Küche > 20 Jahre. Der (Zeit-)Wert der Ausstattung ist gering.

- Küchenausstattung

Besondere Bauteile: Balkon.

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.[19]

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.

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

Die augenscheinlich erkennbaren Mangelhaftigkeiten werden nachfolgend dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche bzw. Erkennbare und ist nicht abschließend.

[19] 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.

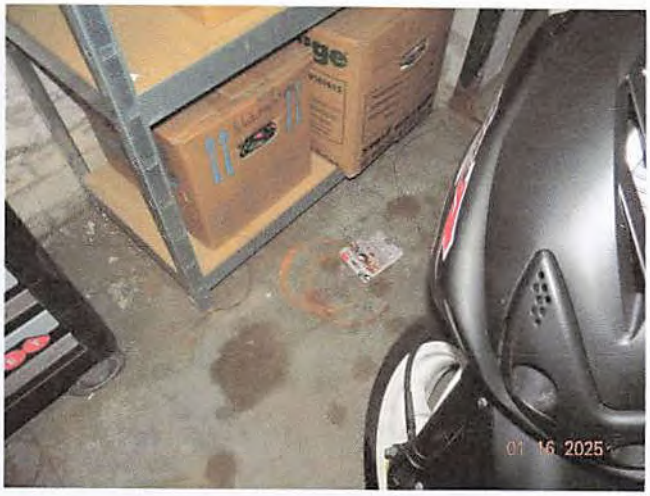
Sabine Oskoui
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

- An der Außenfassade sind partielle Rissbildungen sowie Auswaschungen, Verfärbungen u.ä. ersichtlich.
- Der Balkon ist sanierungsbedürftig.

- Nach Angaben beim Ortstermin gab es ca. Dezember 2023 einen Leitungswasserschaden in der Waschküche im Keller - wonach 10 cm Wasser im Keller stand. Daraufhin wurden partiell Leitungen erneuert. Diese Maßnahmen sollen noch nicht vollendet/abgeschlossen sein.

  Im Keller sind partiell Probleme mit Feuchtigkeit erkennbar (z.B. Abplatzungen, Auswaschungen). Ob es sich hierbei um „Restfeuchtigkeit" handelt oder anderes ursächlich hierfür ist, kann von der Sachverständigen nicht beurteilt werden.[20]

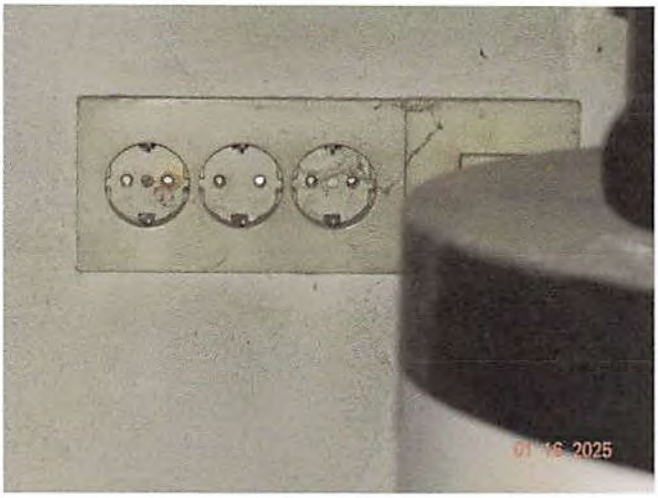
[20] Für die Wertermittlung wird angenommen dass es sich um „Restfeuchtigkeit" handelt - Abweichungen wären zusätzlich zu würdigen.



➢ Im Bereich des Kellerabgangs sind Probleme mit Feuchtigkeit ersichtlich.

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

- Im Keller sind mangelhafte Stellen/Ausführungen etc. augenscheinlich.



- Die Garageneinfahrt bedarf einer Instandsetzung.

- Vereinzelt sind Gebrauchspuren/Abnutzungen über ein übliches Maß hinaus vorhanden.

Allgemeinbeurteilung: Das Bauwerk wurde ca. 1960/61 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 Zufahrts-/Zugangsflächen. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen, Einfriedungen etc.. Befestigte Terrassenfläche.

Gemäß den Angaben des (Mit-)Eigentümers bei Ortstermin soll Wurzeleinwuchs im Bereich der Abwasserleitung vorliegen. Eine diesbezügliche, fachliche Einschätzung/Kostenkalkulation wurde nicht übermittelt.

Im Bereich der Terrasse steht ein Pool.
Sachverständige Annahme: Gemäß § 94 Abs. 1 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks „die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen…"

Bei dem auf dem Grundstück stehenden Pool wird angenommen dass dieser „vom Grundstück getrennt werden kann, ohne dass der eine Teil oder aber andere Teile zerstört wird."

Dies entsprechend zugrunde gelegt wie auch bezogen auf den Zustand wird der Pool in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Nachweis zur Dichtigkeitsprüfung: 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[21] 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.

[21] Letzte Aktualisierung 01.03.2023.

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.

Zum mitgeteilten Wurzeleinwuchs im Bereich der Abwasserleitung kann die Sachverständige keine Einschätzung geben. Hierzu ist ggf. eine Dichtigkeitsprüfung o.a. erforderllich.

3.5 Zugang-/Wegefläche Flurstück 12/59

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter 6 zu 4 ist **½ Miteigentumsanteil** an dem Grundstück, Flurstück 12/59 mit 86 m² angeführt.

Hierbei handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Zugangs-Wegefläche) welche der Erschließung eines hinter liegenden Grundstücks (Flurstück 12/60) und der rückwärtigen Erschließung (Zufahrt zur Kellergarage) des Bewertungsgrundstückes dient.

Das Flurstück ist separat im Grundbuch von Quickborn, Blatt 954 unter lfd. Nr. 6/zu 4 gebucht.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Kellergarage** bebaute Grundstück und einem **½ Anteil an der Verkehrs-/Wegefläche (Flurstück 12/59)** in **25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße 15** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **16.01.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	*954*	
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Quickborn	*12/61*	*545 m²*
Fläche insgesamt:		545 m²

½ Anteil an

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	*954*	
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Quickborn	*12/59*	*86 m²*

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 Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.[22] Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

[22] Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

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 545 m² Grundstücksgröße ist bebaut mit einem Einfamilienhaus - Baujahr 1960/61. Üblicherweise werden derartige Objekte maßgeblich zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

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.

4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** 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 m².

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	=	16.01.2025;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Beitragszustand	=	frei;
Grundstücksgröße	=	545 m².

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-/abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**500,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.01.2025	× 1,00 [23]
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 500,00 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Stichtag			= 500,00 €/m² [24]
Grundstücksgröße	600 m²	545 m²	× 1,00 [25]
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	W (Wohnbaufläche) Einfamilienhaus	× 1,00 [26]
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**= 500,00 €/m²**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 500,00 €/m²**
Fläche	× 545 m²
abgabenfreier Bodenwert	= 272.500,00 € **rd. 273.000,00 €**

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 **273.000,00 €.**

[23] Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.
[24] 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.
[25] Eine Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Empfohlene Umrechnungskoeffizienten:

Fläche [m²]	200	300	400	600	800	1.100
Umrechnungs-koeffizient	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
[26] Die beim Bodenrichtwert vorgegebene Art der baulichen Nutzung: individueller Wohnungsbau entspricht der Art von Ein-/Zweifamilienhäuser.

4.3 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung: Heinrich-Lohse-Straße 15		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	253,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	197.593,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.954,27 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	364.954,27 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 30 Jahre 62,50 % 0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	136.857,85 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Einrichtungen (Zeitwert) - Küchenausstattung pauschal	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	139.857,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**139.857,85 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschaler Zeitwert	+	**6.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**145.857,85 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**273.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**418.857,85 €**
Sachwertfaktor	×	**0,90**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**--**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**376.972,07 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen	–	**5.000,00 €**
Sachwert	=	**371.972,07 €**
	rd.	**372.000,00 €**

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.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche: 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 (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen**[27] und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.[28]

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.

[27] Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.
[28] 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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, DG (zu Wohnzwecken ausgebaut).

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	31,5	228,38
3	835,00	56,1	468,44
4	1.005,00	0,9	9,05
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 781,20 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 781,20 €/m² BGF
rd. 781,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Werter - mittlungsstichtag 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 Gebäude-teile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude" bezeichnet.

Für die besonderen Bauteile erfolgt kein gesonderter Ansatz, 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen Einrichtungen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gemäß den Angaben beim Ortstermin darf der vorhandene Kaminofen nicht mehr betrieben werden und besitzt daher keinen zusätzlichen Wert. 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.

Diese Abweichung zum Standard-/ bzw. Normgebäude wird nach in der Wertermittlungsliteratur[29] empfohlenen Ausbauzuschlägen pauschal gewürdigt. Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität - § 10 ImmoWertV21 - wird der Ausbauzuschlag, 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.

Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV21. Ausgehend von den sich daraus ergebenden 6 Modernisierungspunkten, ist das Gebäude dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

[29] Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien und Wertermittlungssoftware.

Liegen die einzelnen durchgeführten Maßnahmen > 15 Jahre zurück oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteils, sind ggf. nur Teilpunkte oder gar keine Punkte zu vergeben.

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - teilweise Verbesserung	4	0,5	keine
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	
Summe		6,0	

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Modernisierungsgrads ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **30 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 teilweise schadhafte Zustand (u.a. befestigte Flächen/Garageneinfahrt) berücksichtigt.

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.

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

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. 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 **0,90** 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: © 2025 Immoportal GmbH - Immobilienpreise Quickborn sowie Engel & Völkers) stellen die Marktsituation in der Stadt Quickborn nachvollziehbar dar.

Die Quadratmeterpreise für Häuser basieren auf Angebotspreisen der von Immobilienverkäufern und Maklern angebotenen Immobilien. Echte Verkaufspreise in Quickborn können je nach Marktlage, Zustand und Ausstattung entsprechend nach oben und unten abweichen.[30]

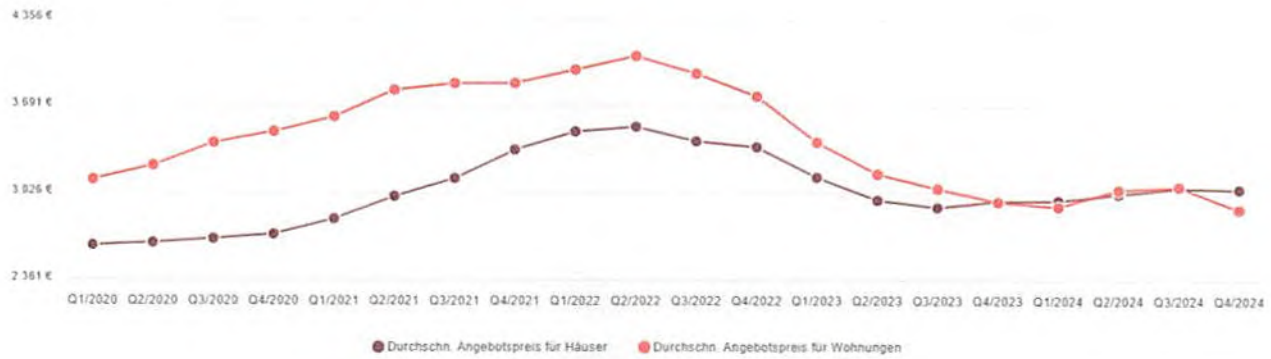
Immobilienpreise Quickborn 2025 - Quadratmeterpreise für Häuser

Quelle: Immoportal GmbH

Hauspreise /m²	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr
Nach Wohnlage					
Einfach	2.508 €	2.467 €	2.518 €	2.601 €	+83,13 € / +3,30 %
Mittel	3.494 €	3.466 €	3.493 €	3.452 €	-41,24 € / -1,18 %
Gut	4.697 €	4.696 €	4.786 €	4.694 €	-91,21 € / -1,91 %
Nach Baujahr					
Vor 1969	3.120 €	3.168 €	3.050 €	3.124 €	+74,53 € / +2,44 %
1970 - 1999	3.592 €	3.275 €	3.426 €	3.424 €	-1,48 € / -0,04 %
2000 - 2015	4.194 €	4.235 €	4.249 €	4.321 €	+72,04 € / +1,70 %
Nach 2016	4.442 €	4.524 €	4.584 €	4.733 €	+149,08 € / +3,25 %
Nach Wohnfläche					
Bis 100m²	3.809 €	3.706 €	3.718 €	3.788 €	+70,50 € / +1,90 %
101m² - 150m²	3.662 €	3.659 €	3.689 €	3.548 €	-141,20 € / -3,83 %
Über 150m²	3.293 €	3.252 €	3.243 €	3.334 €	+91,38 € / +2,82 %

[30] Quelle: Internet/© 2025 Immoportal GmbH, Stuttgart.

Immobilienpreise 2024 für Quickborn - Quelle: Internet/Engel & Völkers



Entwicklung der Quadratmeterpreise für Häuser

Jahr	Preis	Änderung zum Vorjahr
2024	3.072 €/m2	+6,99% ↗
2023	2.872 €/m2	-21,2% ↘
2022	3.644 €/m2	+15,4% ↗
2021	3.158 €/m2	+20,54% ↗
2020	2.620 €/m2	+2,41% ↗
2019	2.558 €/m2	—

Quelle: Angebotspreise auf Immobilienportalen | Stand: 13. November 2024

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.

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.

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

- **(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 Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 Werteinflusses 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.[31]
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.

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.

[31] Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

- Für unmittelbar notwendige Maßnahmen/zeitnaher Instandsetzungsbedarf (insbesondere u.a. Mangelhaftigkeiten am Balkon, Reparaturmaßnahmen) wird ein **pauschaler Wertabschlag** von **rd. 15.000,00 €** 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		-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
▪ Ausbau Dachspitz pauschaler Zeitwert	10.000,00 €	
Summe		**-5.000,00 €**

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

Gebäudebezeichnung Heinrich-Lohse-Straße 15	wertrelevante Fläche (m²)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** monatlich (€)	 jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Kellergarage	116	1.300,00	15.600,00
Summe	116	1.300,00	15.600,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**15.600,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**2.369,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**13.231,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,00 %** von **273.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**8.190,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.041,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = **3 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,600**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**98.803,60 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**273.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**371.803,60 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**371.803,60 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen	–	**5.000,00 €**
Ertragswert	=	**366.803,60 €**
	rd.	**367.000,00 €**

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 - vgl. Punkt 11.2 im Gutachten.

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.[32] Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert:

- Der Balkon wurde entsprechend seiner Wohn-/Nutzwertigkeit mit ¼ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.
- 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 objektspezifischen 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.

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 Einfamilienhaus (inklusive Freiflächen/Stellplatzflächen/Garage etc.) mit gesamt 1.300,00 € monatlich angesetzt.

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

[32] Band III: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 bzw. W*F*-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

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 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: 31.01.2025.

Mietpreise für Häuser in Quickborn

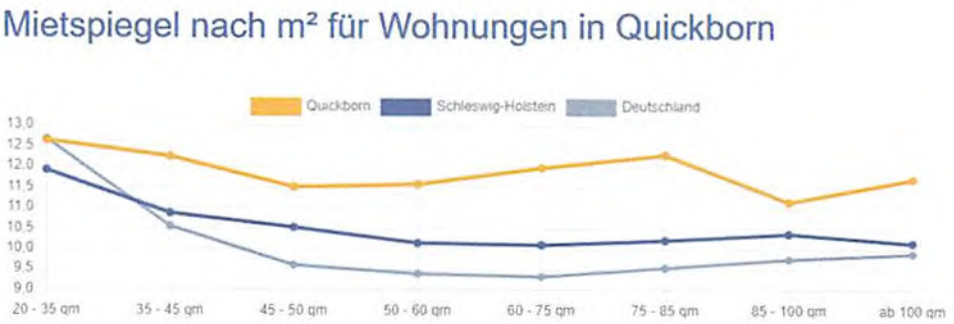
Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2025

Jahr	Quickborn	SH	DE
		150m² Haus	
2024	14,44 €	12,27 €	12,62 €
2023	12,00 €	11,22 €	11,55 €
2022	11,53 €	10,66 €	10,03 €
2021	10,63 €	9,68 €	9,51 €
2020	10,33 €	9,22 €	9,37 €
2019	9,21 €	8,56 €	9,09 €
2018	9,54 €	8,17 €	9,12 €
2016	9,36 €	7,97 €	8,62 €
2011	8,40 €	6,76 €	7,27 €
		100m² Haus	
2022	11,60 €	10,66 €	10,57 €
2021	11,43 €	10,03 €	9,65 €
2020	10,69 €	9,85 €	9,33 €
2019	11,36 €	8,19 €	8,95 €

Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Quickborn

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

- **Mietenspiegel-Auszug** - Datenquelle: internet/Value Marktdatenbank

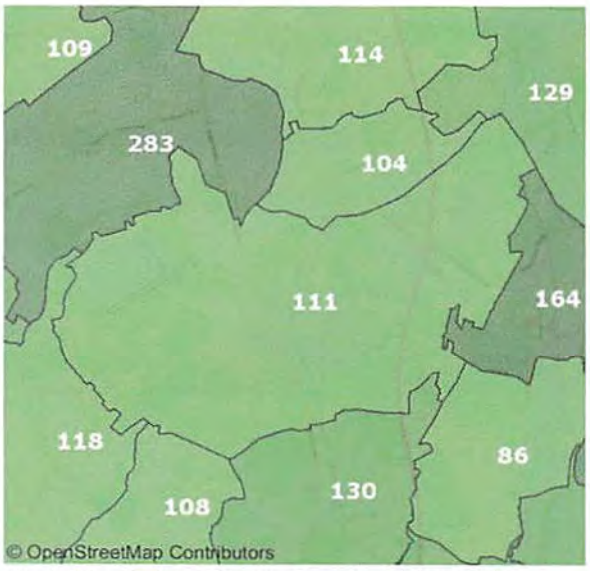


Wichtiger Hinweis zu den angegebenen Mietenspiegelpreisen: Der vorliegende Marktmietenspiegel für Quickborn ist kein offizieller Mietspiegel von Quickborn. Bei den von uns ermittelten Angaben werden Neubauten nicht in die Preisermittlung miteinbezogen.

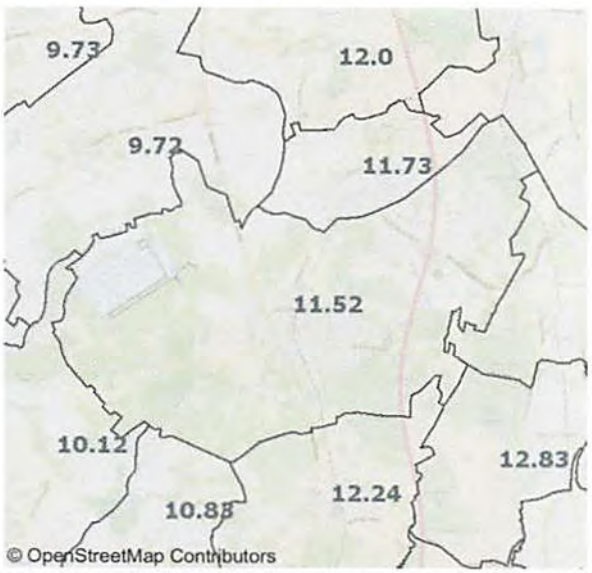
Die angegebenen Mietpreise pro m² beziehen sich auf die Kaltmiete. Die Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank, einer etablierten Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft. Sie ersetzen keinesfalls einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel.
Zudem ist zu würdigen, dass es sich hierbei um Mietpreise für Wohnungen handelt.

IS24 Auszug (Angebots-)Mietpreise für Wohnimmobilien - 25451 Quickborn
Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Juni 2024

Marktübersicht PLZ-Bezirk 25451 - alle Angebote (Wohnungen und Häuser)



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100) = 111



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11,52

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

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Mietpreise: PLZ-Bezirk 25451

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Häuser	49 (12%)	12,34 €	10,00 € - 15,77 €	16.891 (26,8%)
<=90 m²	4 (1%)	11,67 €	9,19 € - 14,67 €	14.127 (22,4%)
>90 - 120 m²	**7 (1,7%)**	**12,41 €**	**10,50 € - 15,00 €**	**14.044 (22,3%)**
>120 - 160 m²	**27 (6,6%)**	**12,39 €**	**10,13 € - 15,77 €**	**12.759 (20,2%)**

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses bemessen.[33]

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 45,00 €	45,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	116,00 m² × 13,50 €/m²	1.566,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 102,00 €	102,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		312,00 €
Summe			2.369,00 €

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

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).

[33] 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

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: Einfamilienhaus - Baujahr ca. 1960/61 - mittlerer Modernisierungsgrad sowie
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

Entsprechend berücksichtigt wird der **Liegenschaftszinssatz** mit **3 %** zugrunde gelegt.

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

Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsgrundstück beträgt 23,5.

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

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

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. **372.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **367.000,00 €** 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.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,40** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
[372.000,00 € x 1,000 + 367.000,00 € x 0,40] ÷ 1,40 = rd. **370.000,00 €**.

4.6 Verkehrswert - Einfamilienhaus - Flurstück 12/61

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Kellergarage** bebaute Grundstück in **25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße 15**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	*954*	
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Quickborn	*12/61*	*545 m²*
Fläche insgesamt:		545 m²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **16.01.2025** geschätzt mit rd.

370.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro

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 Wertermittlung für den ½ Anteil am Flurstück 12/59 (Verkehrsfläche)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter 6 zu 4 ist **½ Miteigentumsanteil** an dem Grundstück, Flurstück 12/59 mit 86 m² angeführt.

Hierbei handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Zugangs-Wegefläche) welche der Erschließung eines hinter liegenden Grundstücks (Flurstück 12/60) und der rückwärtigen Erschließung (Zufahrt zur Kellergarage) des Bewertungsgrundstückes dient.

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert, wie bereits beschrieben, in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Es ist jedoch zu beachten: Vorliegend handelt es sich um eine Wege-/Verkehrsfläche - derartige Flächen sind i.d.R. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, denn entsprechend ihrer Zweckbestimmung kommt nur einer der Anrainer als Erwerber in Betracht. Es gibt für diese Flächen deshalb keinen Marktwert/Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Vergleichskaufpreise für derartige Flächen sind daher nicht zu erkunden. Der Wert der Fläche wird, auf Basis des Bodenrichtwertes, wie folgt abgeleitet:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**

In der Literatur und Praxis wird eine Wertfindung dahingehend empfohlen, dass für Verkehrsflächen pauschal rd. 10 - 30 % des Baulandpreises angesetzt werden kann.

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute, zu bewertende Grundstück liegt der Straße an.
Die Zuwegung ist daher keine Voraussetzung für die verkehrliche Erschließung des Bewertungsgrundstückes an eine öffentliche Straße. Die Zufahrts-/Wegefläche dient der Erreichbarkeit der Kellergarage im Gebäude.

Der Einschätzung wird zugrunde gelegt, dass sich die Unterhaltungs-/Verkehrssicherungspflicht die Miteigentümer teilen.[34]

Angeführtes gewürdigt wird pauschal ein Wertansatz von 10 % bemessen.

Abgabenfreier Bodenrichtwert			**= 500,00 €/m²**
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Verkehrsfläche/ Wegefläche	× 0,10
geschätzter Bodenwert der Verkehrsfläche			**= 50,00 €/m²**

[34] Informationen hierzu liegen der Sachverständigen nicht vor.

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

➢ **½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Flurstück 12/59**

Ermittlung des Bodenwertes der Verkehrsfläche	
relativer Bodenwert (€/m²)	50,00 €/m²
Fläche (m²)	× 86 m²
Bodenwert – Verkehrsfläche	= **4.300,00 €**

Ermittlung des Wertanteil	
Bodenwert der Verkehrsfläche	4.300,00 €/m²
Davon ½ Miteigentumsanteil	× ½
1/3 anteilige Fläche	= 2.150,00 € = **rd. 2.000,00 €**

Der Wert der **anteiligen Verkehrsfläche** in **25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße**

½ Anteil an

Grundbuch	Blatt
Quickborn	*954*

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Quickborn	*12/59*	*86 m²*

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.01.2025 geschätzt mit rd.

2.000,00 €

in Worten: zweitausend Euro

6 Verkehrswert

Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** mit **Kellergarage** bebaute Grundstück und einem **½ Anteil an der Verkehrs-/Wegefläche (Flurstück 12/59)** in **25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße 15.**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	*954*	
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Quickborn	*12/61*	*545 m²*
Fläche insgesamt:		545 m²

½ Anteil an

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	*954*	
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Quickborn	*12/59*	*86 m²*

Die nachfolgenden Werte wurden, zum **Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 16.01.2025**, in den einzelnen Abschnitten, nach den dortigen Erläuterungen und Voraussetzungen wie folgt ermittelt:

Flurstück 12/61 – Einfamilienhausgrundstück	**370.000,00 €**
½ Miteigentumsanteil an Flurstück 12/59 - Wege-/Verkehrsfläche	**2.000,00 €**

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 7. Februar 2025

Sabine Oskoui

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

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

7 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 ein, 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 Grundstückmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet sowie Grundstücksmarktberichte z.B. der Gutachterausschüsse herangezogen werden.

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.

Auszug - on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien

- 25451 Quickborn, Heinrich-Lohse-Straße 15

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	116
Grundstücksfläche	545
Baujahr	1961
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

- Die Auswertung basiert auf Untersuchungen/Zugrundelegung von Angebotspreisen.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	2.958,00
Preisspanne [EUR/m²]	**2.464,00 bis 3.551,00**

Bemerkung	Es wurden 1325 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 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. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1952, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2742 €/m². - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1966, Wohnfläche 130 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3249 €/m². - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1962, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3125 €/m². - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,7 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1962, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2158 €/m². - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1966, Wohnfläche 130 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1915 €/m².

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

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes** (Einfamilienhausgrundstück) wurde mit rd. **370.000,00 €** geschätzt.

Der m²-Preis entspricht bei rd. 116 m² Wohnfläche **rd. 3.190,00 €/m².**

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

- der Gebäudeart (inklusive Freiflächen/Garage etc.) und dem Baujahr,
- dem Objektzustand/Ausstattungsstandard sowie
- den Markt-/Preisänderungen

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

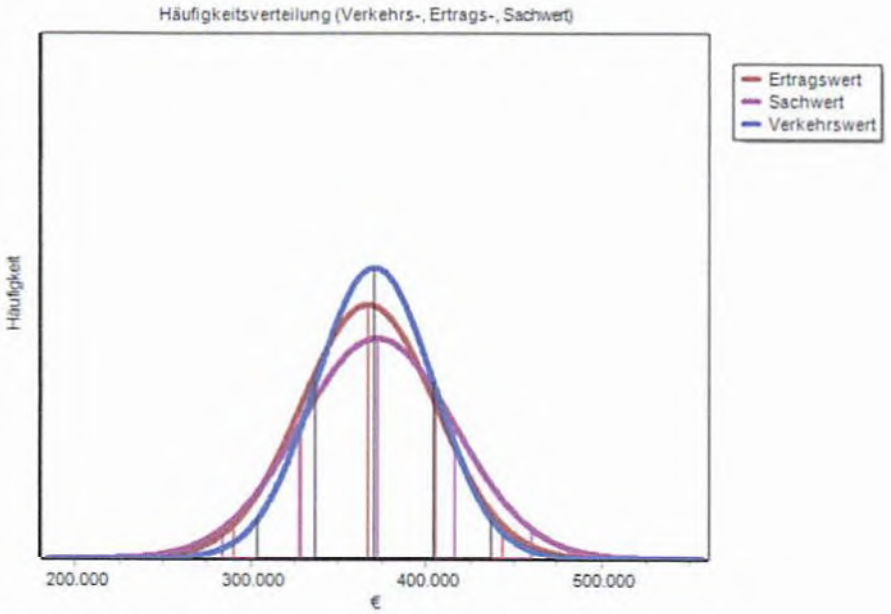
Sabine Oskoui
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

8 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. [35]

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.

[35] BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 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.

9.2 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 Boden-ordnung

[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] **Schönhofer/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

10 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 Schadensersatzhaftung 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.

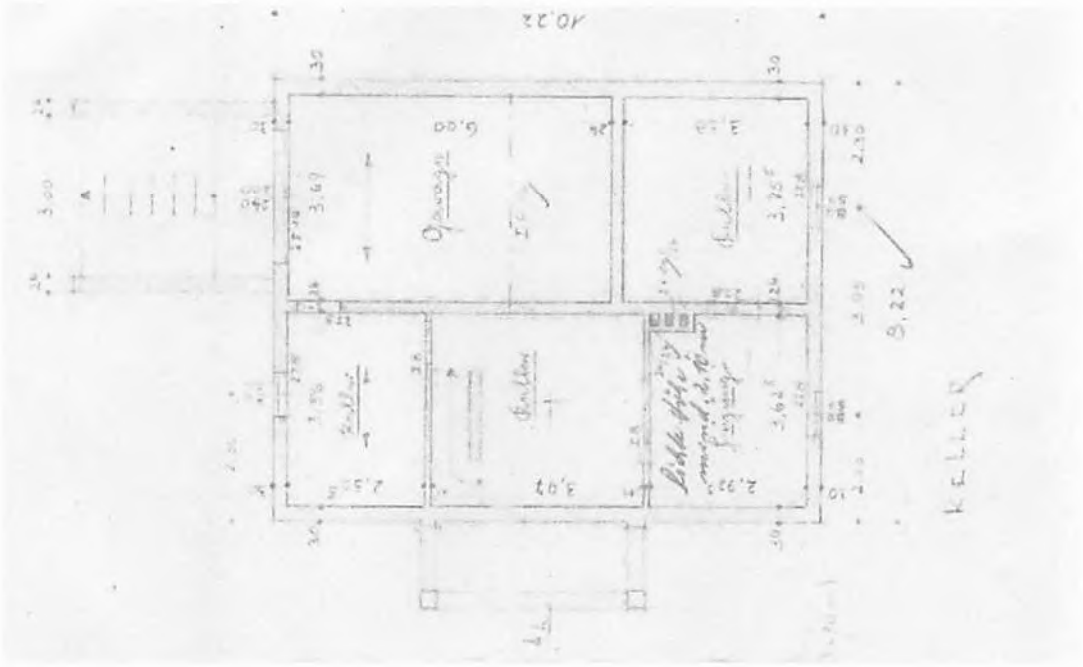
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

11 Anlagen

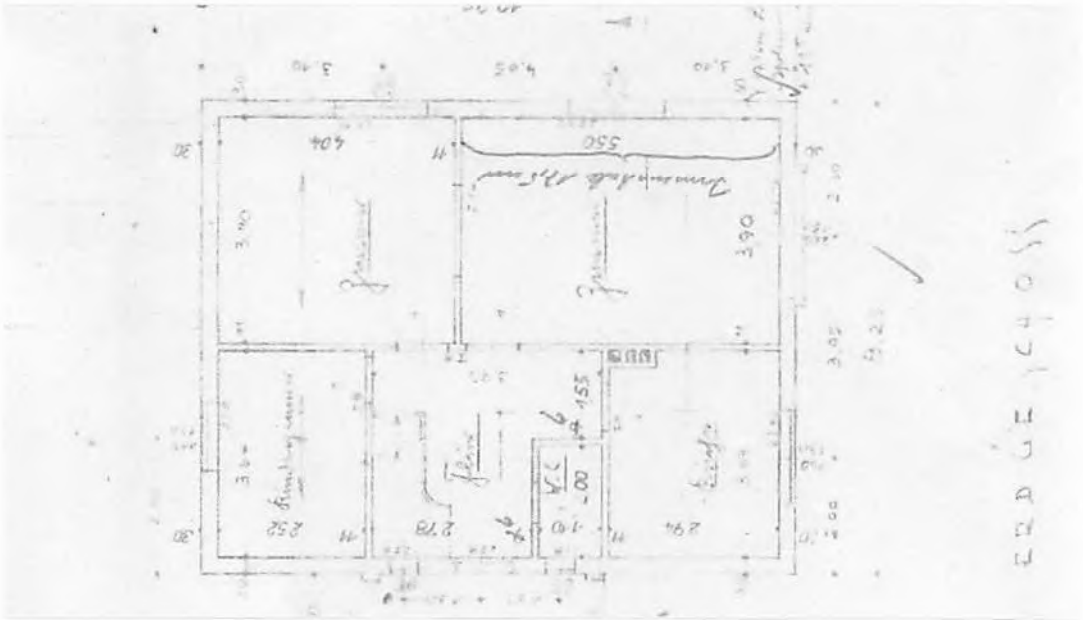
11.1 Auszug - Planzeichnungen aus der Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -

- **Kellergeschoss**

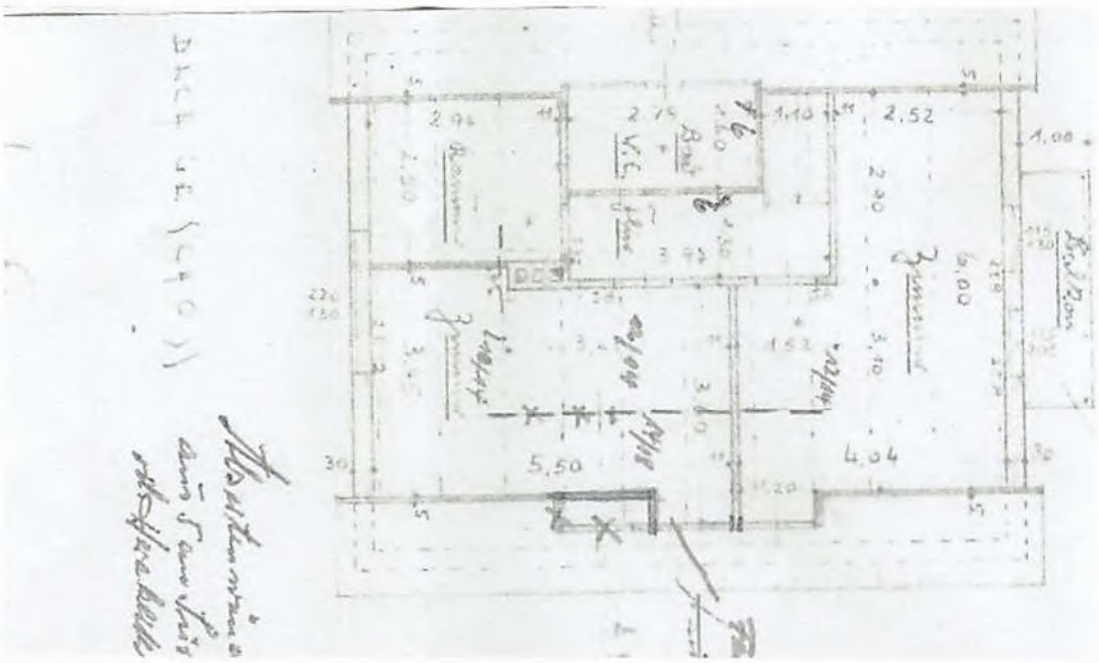


- **Erdgeschoss**



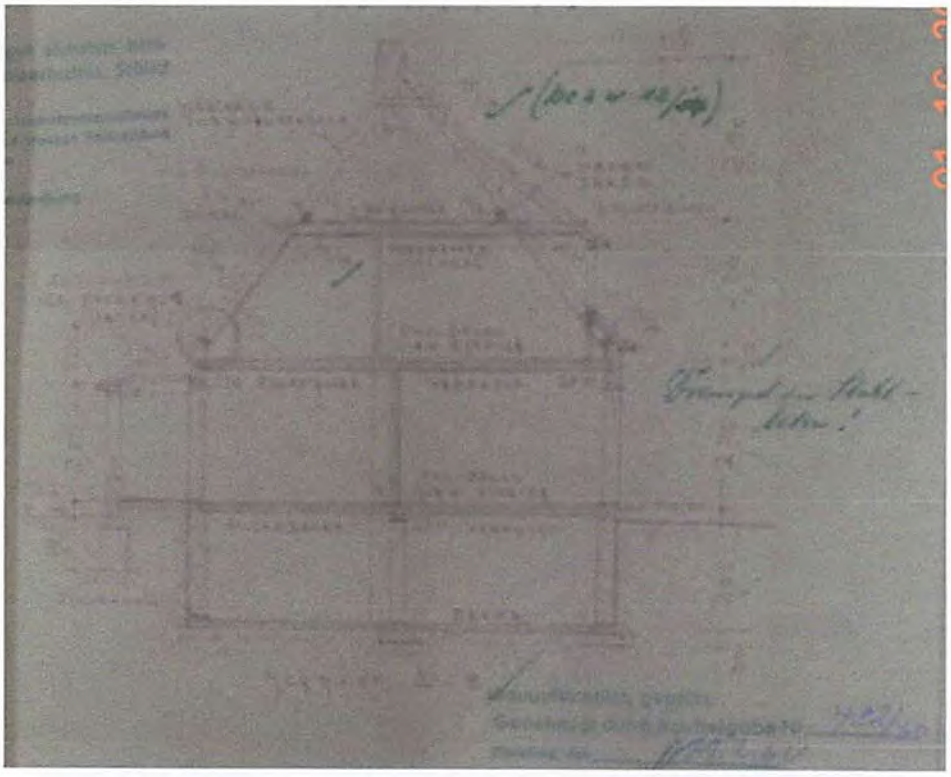
Sabine Oskoui
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

- **Dachgeschoss**



- **Schnittzeichnung**

Foto aus der Bauakte



11.2 Wohnflächenberechnung

- Kopie aus der Bauakte

U m b a u t e r R a u m nach DIN 277/5o

zum Wohnhaus-Neubau in Quickborn , Heinrich-Lohse-Straße ,

Erdgeschoß + Drempel :		
8,25 x 1o,25 x 3,oo		= 253,68 cbm
Keller : 8,22 x 1o,22 x 2,35		= 197,42 cbm
Dachgeschoß ausgebaut :		
(o,7o x 6,1o + $\frac{6,1o + 4,5o}{2}$ x 1,6o) x 1o,25		= 13o,69 cbm
Dachgeschoß nicht ausgebaut :		
$\frac{(8,25 \times 5,2o \times 1o,25) - 13o,69}{3}$		= 29,72 cbm
Vorbau : Erdgeschoß + Sockel : 1/3 Dach :		
1,6o x 4,2o x 3,oo i.M.		= 2o,16 cbm
		631,67 cbm

W o h n f l ä c h e nach DIN 283

Zimmer :	3,9o x 5,5o	x o,97	=	2o,81 qm
Zimmer :	3,9o x 4,o4	x o,97	=	15,29 qm
Kinderzimmer:	3,64 x 2,52	x o,97	=	8,89 qm
Küche :	3,64 x 2,94			
	- o,35 x o,85	x o,97	=	1o,o9 qm
W.C. :	1,1o x 2,oo	x o,97	=	2,13 qm
Flur :	3,64 x 2,78			
	+ 1,55 x 1,19			
	- 1,oo x 2,5o			
	- 1,oo x o,4o	x o,97	=	8,79 qm
Flur oben :	1,3o x 3,97			
	- o,2o x 1,1o	x o,97	=	4,79 qm
Bad :	2,78 x (1,6o -o,8o/2)	x o,97	=	3,24 qm
Kammer :	2,94 x (2,5o - o,8o/2)	x o,97	=	6,oo qm
Zimmer :	3,6o x 2,6o			
	+ 2,9o x (3,45 - o,8o/2)			
	- o,41 x o,81	x o,97	=	17,33 qm
Zimmer :	2,58 x (6,oo - o,8o)			
	+ 1,52 x (3,45 - o,8o/2)			
	+ o,5o x 1,2o	x o,97	=	17,79 qm
Balkon :	1,oo x 3,6o	x o,25	=	o,9o qm
				116,o5 qm

Bebaute Fläche = 9o,72 qm

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

11.3 Baubeschreibung

- Kopie aus der Bauakte

B a u b e s c h r e i b u n g

zum Wohnhaus-Neubau in Quickborn , Heinrich-Lohse-Straße
Bauherr

Fundament : Beton ,

Kellermauerwerk : 2 x 1/2 Stein durchgebunden , Luftschicht mit gutem Beton ausgefüllt, von innen und außen verputzt , von außen zusätzlich mit Isolieranstrich versehen ,

Trennwände : 1 Stein bzw. 1/2 Stein stark in Kalksandsteine ,

Schornsteine : 1 Rohr 24/24 cm und 2 Rohre 14/24 cm i.L.

Fußboden : Beton und Zementestrich ,

Kellerdecke : Armierte Hohlsteindecke (System Pillat)

Kellertreppe : Fertige Betonstufen auf gem. Wange verlegt , äußere Garageneinfahrt mit schrägen Betonbahn und Gehstufen , gem. Seitenwangen ,

Sockel : Äußerer 1/2xStein in Klinker vorgeblendet und gefugt ,

Erdgeschoßmauerwerk : 2 x 1/2 Stein mit Luftschicht und verz. Drahtankern durchgebunden , äußerer 1/2 Stein in Klinker vorgeblendet und gefugt, innerer 1/2 Stein Kalksandstein bzw. 17,5 cm Leca-Stein , innen Kalkmörtelputz

Trennwände : 1/2 Stein in KSV bzw. in 9 cm Schwemmstein ,

Fußboden : Schwimmender Estrich mit PVC-Belag ,

Decke : Armierte Hohlsteindecke (System Pillat) Unterseite verputzt ,

Treppe zum Dachgeschoß : 1/4 gewendelt aus Holz ,

Dachgeschoß ausgebaut : Senkrechte Wände 1/2 Stein ~~bzw. 9 cm Schwemmstein~~ bzw. 5 cm Platten beiderseits verputzt Decke und Dachschrägen Rohrmatten mit Gipsputz und zus. Steinwollisolierung , Fußboden schwimm. Estrich mit Belag ,

Abseiten und Spitzboden : Schwimmenden Estrich bzw. Rauhspund, Dach = Decke , schwarze Ton-Hohlpfann massives Gesims , Hängerinne ,

Beleuchtung : El. Lichtanlage an örtl. Stromnetz ,

Beheizung : Warmwasserheizung vom Keller aus ,

Wasserversorgung : Druckkesselanlage an Rohrbrunnen ,

Abort : W.C. mit Druckspüler , kompl. Badeeinrichtung ,

Abwässer in vorhandene örtl. Sielleitung .

11.4 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: **08.01.2035** | **Registriernummer:** SH-2025-005505250 | 1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Heinrich-Lohse Strasse 15 25451 Quickborn	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1963	
Baujahr Wärmeerzeuger [3,4]	2022,2003	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	175 ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas, Holz	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien [3]	Art: Holz	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☑ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
André Laube Energieberater
mvn.energy GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg

mvn ENERGY

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 08.01.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

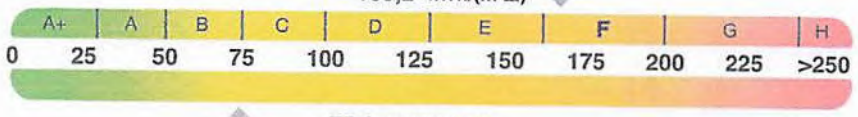
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2025-005505250 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,9 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
165,2 kWh/(m²·a)



75,1 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **165,2 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[3]: ⊘ für Heizung ○ für Warmwasser

☑ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☑ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

- ○ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ○ Wärmepumpe (§ 71c)
- ○ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ○ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ⊘ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ○ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ○ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ○ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

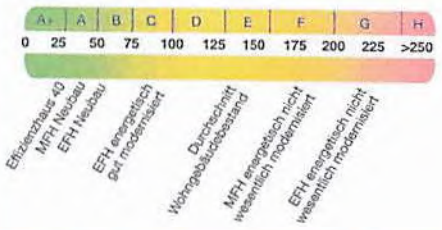
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung [5]:	Anteil EE [6] der Einzelanlage:	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]:
	%	%	%
	%	%	%
		Summe [8]:	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE [10]:
	%
	%
Summe [8]:	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennungen möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

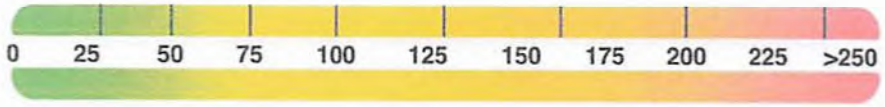
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2025-005505250

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent /(m^2·a)



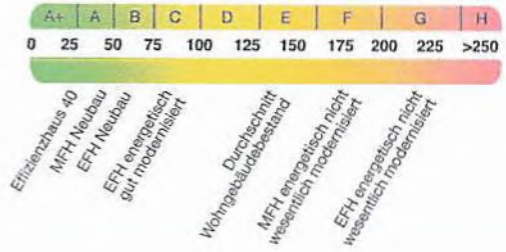
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m^2·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2025-005505250

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☑ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Boden gegen Erdreich	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	☐	☑		
2	Wärmeerzeuger	Solare Heizungsunterstützung einsetzen	☑	☐		
3	Sonstiges	Photovoltaik-Anlage installieren	☐	☑		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: http://www.bbsr-energieeinsparung.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erläuterungen 5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises