



Sabine Oskoui

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

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



Amtsgericht Pinneberg
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

22869 Schenefeld

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 27.03.2026

Az.: 005/26

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 16/25

über den **Verkehrswert** (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für den **202/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2-Zimmer-Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 39 im 5. Obergeschoss links** und Bodenraum Nr. 39 an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus und Garagen** bebauten Grundstück in **25469 Halstenbek, Seestraße 165.**



Der **lastenfreie Verkehrswert¹** des Grundstücks wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **13.01.2026** ermittelt mit rd.

144.000,00 €.

Hinweis: Der Verkehrswert wurde ermittelt auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 28.08.2025. Geschäftszeichen des Gerichts: 70 K 16/25.

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

Erstmals wurde am 05.11.2025 ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 04.12.2025 um 12.00 Uhr. Dem Gläubiger und dessen Restbeistand sowie dem Schuldner wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an den Eigentümer/Schuldner wurde per Einschreiben/Einwurf versandt.

Zum anberaumten Termin war niemand anwesend. Am 06.11.2025 teilte der Schuldner mit, dass er aus familiären Gründen, den Termin nicht wahrnehmen konnte. Ein erneuter Begutachtungstermin wurde anberaumt auf Dienstag, den 13.01.2026 um 10.30 Uhr. Zu diesem Termin war niemand anwesend. Am 14.01.2026 teilte der Schuldner mit dass er krankheitsbedingt nicht anwesend sein konnte. Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde nochmalig ein Begutachtungstermin anberaumt auf Montag, den 02.03.2026 um 11.00 Uhr. Am 02.03.2026 wurde seitens des Schuldners mitgeteilt, dass er diesen Termin, krankheitsbedingt, nicht wahrnehmen kann. Mit Schreiben vom 11.03.2026 teilte das Gericht mit, dass die Gutachtenerstellung nun auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen kann.

Das Bewertungsobjekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Alle Angaben zum Bauwerk/Sondereigentum erfolgen demnach auf der Basis der Einsicht in die Bauakte, der dort vorhandenen Pläne sowie der Teilungserklärung und auf Grundlage der beschränkten Begutachtungsmöglichkeit.

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

Kurzprofil

Das Grundstück Flurstück: 26/72 mit **2.470 m² Grundstücksgröße** ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Gemäß Teilungserklärung wurde das Gebäude wie folgt aufgeteilt: 36 Wohneinheiten (Sondereigentume), Supermarkt, 2 Einzelhandelsgeschäfte, 2 Büros und 1 Lagerkeller (6 Teileigentume). Auf dem Grundstück befinden sich 31 Garagen.²

Das Bauwerk wurde in 6-geschossiger Bauweise erstellt. Das Bauwerk ist unterkellert. Im 1-geschossigen Anbau befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche.

Baujahr: Nach Einsicht in die Bauakte wurde für das 6-geschossige Wohn- und Geschäftshaus im Jahr 1970 die Baugenehmigung erteilt. Die Mitteilung über die Gebrauchsabnahme erfolgte 1972.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden **Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 39 (202/10.000stel Miteigentumsanteil)** um eine **2-Zimmer-Wohnung** im **5. Obergeschoss** links sowie 1 Bodenraum mit gleicher Nummer.

Wohnfläche: rd. 57 m² - vgl. Punkt 7.2 im Gutachten.

² Gemäß vorliegenden Unterlagen.



Sabine Oskoui

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

Nach vorliegenden Erkenntnissen wird das Wohnungseigentum, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

- Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 23.09.2025 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Halstenbek, Flur 6, Flurstück 26/72, keine Baulast eingetragen.
- Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen oder Beanstandungen der Gemeinde Halstenbek sind, gemäß Schreiben vom 28.10.2025, nicht bekannt.
- WEG-Verwalter:
Entsprechend den Informationen der WEG-Verwaltung vom Stand: 07.10.2025 beträgt die Erhaltungsrücklage 41.319,99 € (Stand: 31.12.2024). Das Hausgeld für das Wohnungseigentum beträgt 471,00 € mtl.
- Ein Energieausweis wurde übermittelt - vgl. Punkt 7.4 im Gutachten.
- Verdacht auf Hausschwamm oder ökologischen Altlasten ist der WEG-Verwaltung nicht bekannt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	4
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte	13
2.3	Bebauung, Beeinträchtigungen, Grundstücksgröße und Form	14
2.4	Umgebung, Straßenbeschreibung, Erschließung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.6.1	Baulasten	16
2.6.2	Bauplanungsrecht	16
2.6.3	Bauordnungsrecht	17
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
2.9	Bebauungssituation	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	22
3.4	Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
4	Beschreibung des Sondereigentums	25
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	27
5.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch	27
5.2	Verfahrenswahl und Begründung	28
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	29
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums	30
5.4	Vergleichswertermittlung	31
5.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichskaufpreisen	31
5.5	Ertragswertermittlung	35



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

5.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
5.6.1	Zusammenstellung, Beurteilung der Verfahrensergebnisse	41
5.7	Verkehrswert.....	42
5.8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.9	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.	43
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	44
7	Anlagen	45
7.1	Planzeichnungen/Aufteilungspläne	45
7.2	Wohnflächenberechnung	47
7.3	Baubeschreibung	48
7.4	Energieausweis.....	53



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

2-Zimmer-Wohnung.

202/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Seestraße 165.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung nebst Bodenraum).

Objektadresse:

Seestraße 165 in 25469 Halstenbek.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Pinneberg, Wohnungseigentum- Grundbuch von Halstenbek, Blatt 2027. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.

Katasterangaben:

Gemarkung Halstenbek; Flur 6; Flurstück 26/72; Gebäude- und Freifläche, Seestraße 165 mit 2.470 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle
Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld.

Auftrag vom 27.08.2025 (Datum des Auftragschreibens).

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

Ortsbesichtigung: 13.01.2026.

Tag der Ortsbesichtigung:

04.12.2025/13.01.2026. Außenbesichtigungen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Abschrift aus dem Grundbuch von Pinneberg, Blatt 2027 vom 08.08.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 13.08.2025.



Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen/ Auskünfte angefordert/beschafft:

- Einsicht in die Bauakte am 04.12.2025; Fotos und Kopien aus der Bauakte: u.a.: Grundrisszeichnungen, Schnitt; Baubeschreibung; Wohnflächenberechnung;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.09.2025;
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 28.10.2025;
- Erschließungskostenbescheinigung vom 28.10.2025;
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Pinneberg;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg.

Von der WEG-Verwaltung wurden folgende Unterlagen/ Informationen übermittelt:

- Hinweise zu Modernisierungsmaßnahmen;
- Protokolle der Eigentümerversammlung 2023-2025;
- Höhe der Erhaltungsrücklage und des Hausgeldes;
- Teilungserklärung nebst Änderung und Aufteilungspläne;
- Energieausweis.

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, Feststellung von Altlasten/Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.



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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln/Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Be-sichtigungstag 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 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. auf 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.

1.4 Besonderheiten des Auftrages

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand der gemeinschaftlichen Flächen und des zu bewertenden Sondereigentums sind daher nicht möglich. Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen insbesondere aufgrund von Dokumentationen aus der Bauakte, Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf Basis der Außenbesichtigung erstellt.



Für die Wertermittlung wird ein normaler Bauzustand des Gebäudes, entsprechend dem Baujahr, ohne gravierende Baumängel, -schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen.

Für Mangelhaftigkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum wird zugrunde gelegt, dass diese über die Erhaltungsrücklage finanziert werden (können).

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Sondereigentum in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen Ausstattungsstandard/Zustand befindet.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären demnach zusätzlich zu würdigen. Für das Wagnis, das der für die Wertermittlung unterstellte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann, wird ein **Risikoabschlag** vorgenommen.³

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

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.

Die Gemeinde **Halstenbek** ist eine amtsfreie Gemeinde. Halstenbek verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Dienstleistungsbranchen, Kindertagesstätten, Grund-Hauptschule, Realschule und Gymnasium zudem über vielfältige öffentliche Einrichtungen.

Verkehr: Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Anbindungen an die A 23 sind über die Anschlussstellen Halstenbek- Rellingen und Halstenbek- Krupunder- Rellingen vorhanden.

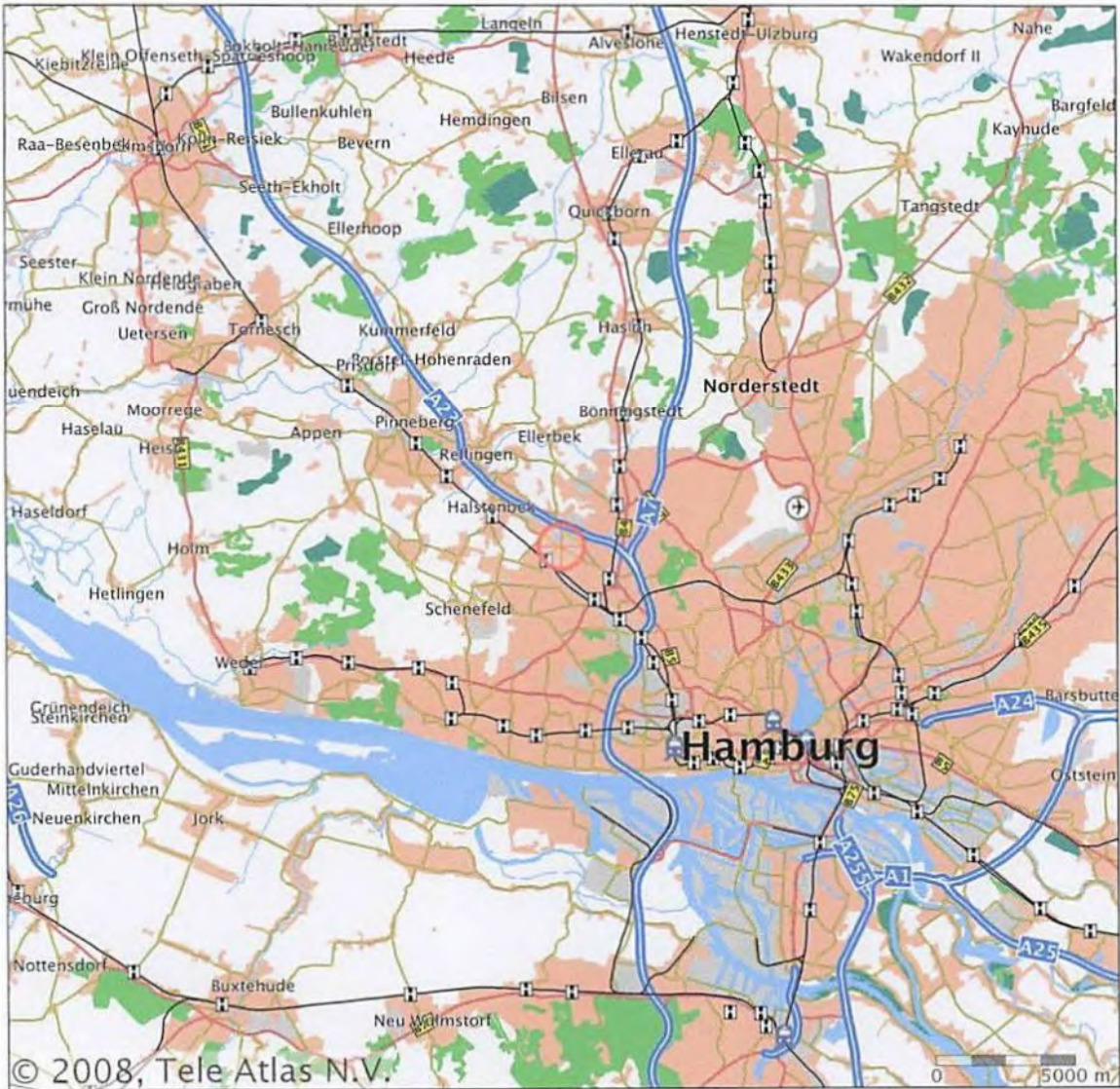
Des Weiteren bestehen S-Bahn-Anschlüsse (Halstenbek und Krupunder) der HVV mit den S-Bahn-Linien S3 und S21 nach Pinneberg und Hamburg mit Anschluss an das Hamburger U- und S-Bahn-Netz. Zudem verkehren verschiedene Buslinien.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Krupunder, im Bereich des Ortskern, um die S-Bahnhaltestelle Krupunder mit Einkaufsmöglichkeiten, einer Grundschule und Kindertagesstätte.

³ Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20 Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).



➤ **Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	8,63 km	O
Bahnhof	Krupunder	0,73 km	SW
Autobahnauffahrt	20 AS Halstenbek-Krupunder, A23	0,98 km	N
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	9,38 km	NO
	Hamburg	10,76 km	SO
	Lübeck	60,34 km	NO

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum



Sabine Oskoui

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

➤ Auszug aus dem Stadtplan

Bundesland:	Schleswig Holstein.
Landeshauptstadt:	Kiel.
Kreis:	Pinneberg: 325.223 Einwohner. Stand: 31.12.2024.
Stadt:	Halstenbek: 18.082 Einwohner. Stand: 31.12.2024.
Nächstgrößere Städte:	Kreisstadt Pinneberg rd. 9-10 km entfernt; Hamburg (Innenstadt) rd. 12-14 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Rd. 4 km vom Ortskern Halstenbek entfernt.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage.



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



25.03.2026 | 04144455 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Sabine Oskoui

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

2.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

– nicht maßstäbliche Darstellung –

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 13.08.2025

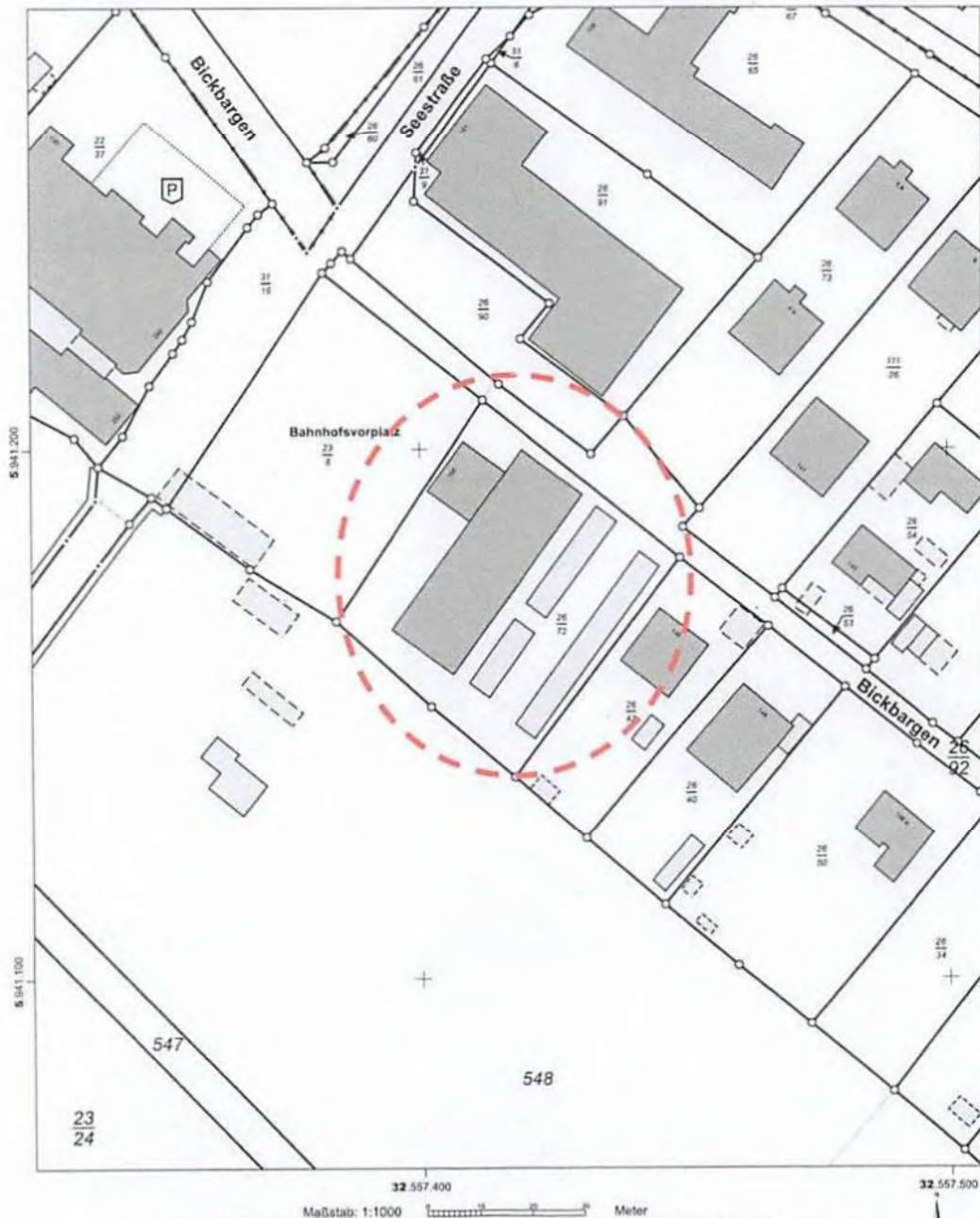
Flurstück: 26/72
Flur: 6
Gemarkung: Halstenbek

Gemeinde: Halstenbek
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Ertellende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L.VermGeo.landsh.de



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



Sabine Oskoui

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

2.3 Bebauung, Beeinträchtigungen, Grundstücksgröße und Form

Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen. Unterschiedlich geschossige, offene und geschlossene Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend der Lage an der S-Bahn-Station und dem Umfeld.
Topographische Grundstückslage:	Ungleiche Lage.
Gestalt und Form:	Länge zum Bahnhofsvorplatz: rd. 48 m; Mittlere Grundstückstiefe: rd. 45 m.
	Grundstücksgröße: Flurstück Nr.: 26/72 Größe: 2.470 m ² , ⁴
	Bemerkungen: Quadratische Grundstücksform.

2.4 Umgebung, Straßenbeschreibung, Erschließung



⁴ Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster sowie Grundbuchauszug.



Zugang/Erschließung:	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Das Gebäude ist seitens des Bahnhofvorplatzes zugänglich. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt seitens der Straße Seestraße/Bickbargen.
Straßenbeschreibung: ⁵	Die Seestraße ist eine Anliegerstraße und Verbindungsstraße. Streckenweise bestehen unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (20 km/h, 30 km/h und 50 km/h); Je nach Streckenabschnitt stehen 1-2 Fahrstreifen zur Verfügung; teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Gehwege sind vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: ⁶	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geringer Grenzabstand zum Bahnhofsvorplatz - 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.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Wohnungseigentum-Grundbuch Halstenbek, Blatt 2027 vom 08.08.2025 vor. In Zweite Abteilung ist folgende Eintragung vorhanden: <u>Lfd. Nr. 3 zu 1:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 16/25); eingetragen am 08.08.2025. ⁷
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Dritte Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

⁵ Quelle: online-street/Internet sowie Erkenntnisse beim Ortstermin.

⁶ Soweit offensichtlich bzw. aus vorliegenden Unterlagen erkundbar.

⁷ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Dieser ist nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung im Zuge des Zwangsversteigungsverfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Gemäß Schreiben der Gemeinde Halstenbek vom 28.10.2025 ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Mietbindungen:

Keine bekannt. Nach vorliegenden Erkenntnissen wird die Wohnung eigen genutzt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind, soweit aus vorliegenden Informationen ersichtlich, nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Baulastauskunft vom 23.09.2025 sind auf dem Grundstück: Gemarkung Halstenbek, Flur 6, Flurstück 26/72, keine Baulasten eingetragen.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:⁸

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt, gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.10.2025, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Beurteilung der Bebaubarkeit richtet sich nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

⁸ Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Halstenbek.



Danach muss sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung (Umgebungsbebauung) einfügen.

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.

Sonstiges:⁹

Die Erschließung des Grundstücks ist durch seine Belegenheit an einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen oder Beanstandungen sind der Gemeinde Halstenbek nicht bekannt.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Informationen aus der Bauakte, der dort vorhandenen Pläne/Unterlagen sowie auf der Basis von Recherchen, das Gebäude und Wohnungseigentum betreffend, durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Dies ist auch nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 04.12.2025 waren folgende, für die Wertermittlung relevante Unterlagen existent:

- Vorhaben: Neubau eines 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses; Baugenehmigung PK 27/3-3758 vom 08.10.1970; Nachtrag zur Baugenehmigung vom 08.10.1970 und 10.02.1971; Rohbauabnahmeschein vom 21.03.1972; Mitteilung über die Gebrauchsabnahme vom 11.09.1972;
- Vorhaben: Errichtung von 31 überdachten Stellplätzen; Baugenehmigung 12/9766 vom 14.02.1972; Nachtrag vom 31.10.1972;
- Errichtung von 31 Garagen; Baugenehmigung 12/26778 vom 06.11.1972; Schlussabnahmeschein vom 30.11.1972.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

⁹ Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Halstenbek am 28.10.2025.



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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Entsprechend der Erschließungskostenbescheinigung vom 28.10.2025 sind zurzeit Erschließungskostenbeiträge gemäß den §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) oder Ausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) des Landes Schleswig-Holstein nicht zu entrichten.

Nach Mitteilung der Gemeindewerke Halstenbek vom 06.10.2025 bestehen gegenüber dem/der Grundstückseigentümer/in zum jetzigen Zeitpunkt keine Forderungen für Kanalanschlussbeiträge.

2.8 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.

2.9 Bebauungssituation

Das Grundstück Flurstück: 26/72 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Gemäß Teilungserklärung wurde das Gebäude wie folgt aufgeteilt: 36 Wohneinheiten (Sondereigentume), Supermarkt, 2 Einzelhandelsgeschäfte, 2 Büros und 1 Lagerkeller (6 Teileigentume). Auf dem Grundstück befinden sich 31 Garagen. Das Bauwerk wurde in 6-geschossiger Bauweise erstellt. Das Gebäude ist unterkellert. Im 1-geschossigen Anbau befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen. Grundlage für die Beschreibung sowie für die Wertermittlung sind daher die Dokumentationen aus der Bauakte und der Teilungserklärung/Aufteilungspläne.



Sabine Oskoui

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

Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums konnten nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich. Für diese Wertermittlung können diesbezüglich nur **Annahmen** in Bezug auf den Zustand (zum Wertermittlungsstichtag) – nach Aktenlage - getroffen werden.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen Zustand/Ausstattungsstandard befinden und keine gravierenden Baumängel/-schäden etc. vorhanden sind. Es wird angenommen dass die tatsächliche Ausführung des Vorhabens mit den Planunterlagen aus der Bauakte bzw. den Aufteilungsplänen übereinstimmt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wird vorausgesetzt.

Es können Abweichungen vom dem in der Wertermittlung unterstellten Zustand zum tatsächlichen Zustand bestehen, welche durchaus wertbeeinflussend sein können.

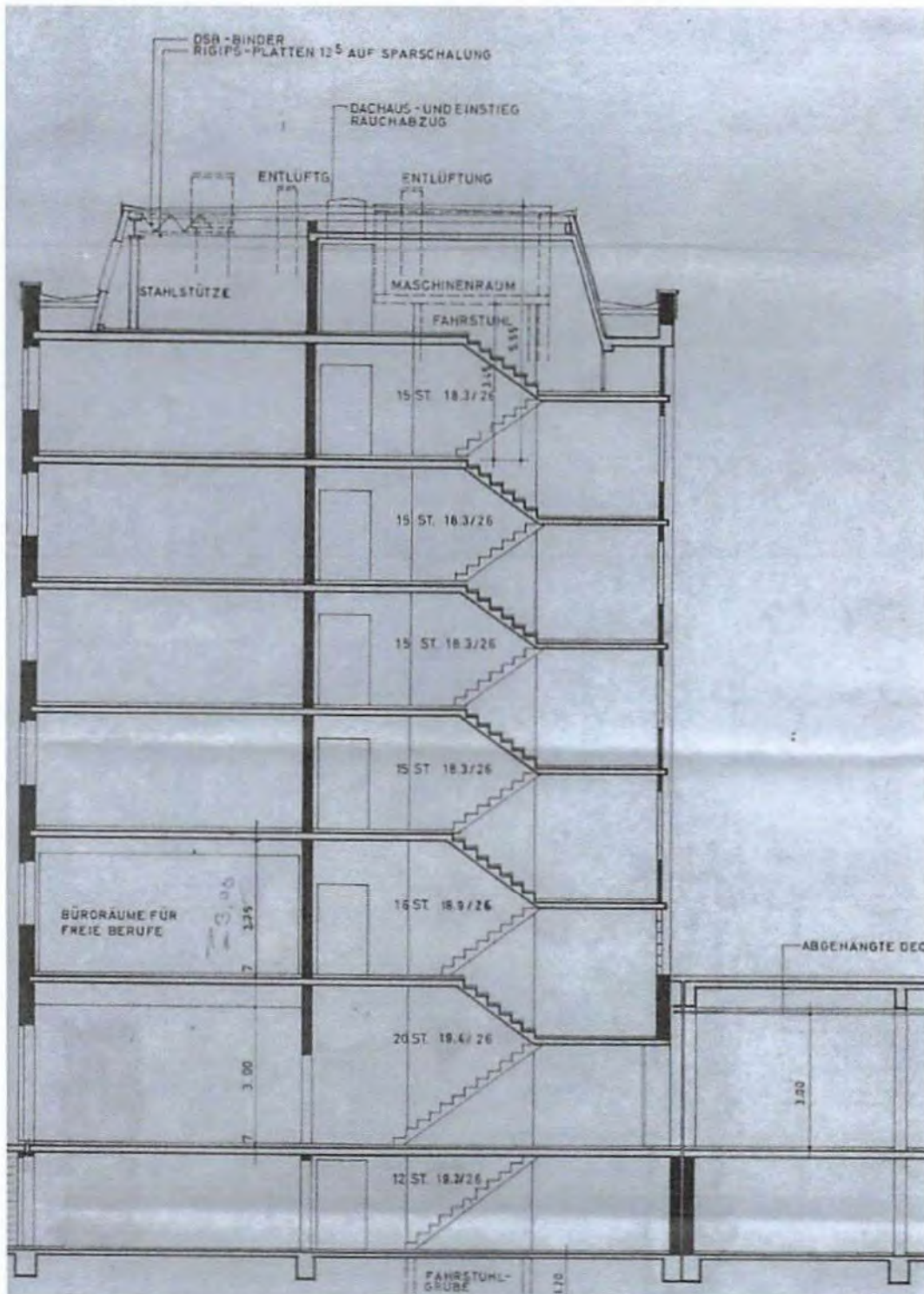




3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

- Schnittzeichnung - nicht maßstäbliche Darstellung





3.2.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Seestraße 165: Wohn- und Geschäftshaus in 6-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss unter Flachdach. Das Gebäude ist unterkellert. Im Gebäude befindet sich ein Fahrstuhl.
Baujahr:	Nach Einsicht in die Bauakte wurde für das 6-geschossige Wohn- und Geschäftshaus im Jahr 1970 die Baugenehmigung erteilt. Die Mitteilung über die Gebrauchsabnahme erfolgte 1972.
Modernisierungsmaßnahmen:	Nach Informationen der WEG-Verwaltung wurden in den letzten < 20 Jahren keine umfassenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Außenansicht:	Verblendmauerwerk.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)¹⁰

Fundamente:	Beton-Streifenfundamente.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Wände:	Verblendmauerwerk, Mauerwerk, Poroton u.a..
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Dach:	Staffelgeschoss und Flachdach.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	U.a. Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner. Übliche Medienanschlüsse.
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Baujahr Wärmeerzeuger: 2006. Energieträger für Heizung/Warmwasser: Heizöl. Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 105,3; Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 115,8. Ein Energieausweis wurde übermittelt - vgl. Punkt 7.4 im Gutachten.

¹⁰ Gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte vgl. Punkt 7.3.



Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG): Es wird, für die Wertermittlung angenommen, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG entspricht.

Hinweis: Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung ist vermutlich mit einer Modernisierung/Erneuerung der Heizungsanlage in den nächsten Jahren zu rechnen.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹¹

Keine erkennbar.

Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum:

Personenaufzug.

Mangelhaftigkeiten etc. im gemeinschaftlichen Eigentum:

Diesbezüglich wurden der Sachverständigen keine Informationen übermittelt.

Nach Angaben der WEG-Verwaltung sind aktuell keine größeren Maßnahmen/Modernisierungen geplant.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz. U.a. Wege-/Zugangs- und Zufahrtsbefestigungen. Einfriedungen etc..

3.4 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gemäß der Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte begründet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum/Erhaltungsrücklage/Wohngeld etc.:

Es sind keine gemeinschaftlichen Erträge vorhanden.

Entsprechend den Informationen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage 41.319,99 € (Stand: 31.12.2024). Das Hausgeld für das Wohnungseigentum beträgt 471,00 € mtl.

Nach Angaben der WEG-Verwaltung ist für die Art des Gebäudes die Erhaltungsrücklage gering.

Hinweis: Die Erhaltungsrücklage soll Kosten decken, die durch Reparaturen oder Sanierungen des Gemeinschaftseigentums entstehen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG sieht als Regelbeispiel ordnungsmäßiger Verwaltung "die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage" vor.

Gemeint ist die Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, die der wirtschaftlichen Absicherung künftig notwendiger Erhaltungs-, also Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum dient. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Liquidität der Eigentümergemeinschaft besteht. Eine gesetzliche Verpflichtung besteht nicht, weder zum Vorhandensein noch zur Höhe.

¹¹ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen.



Unter dem Aspekt dass die Erhaltungsrücklage für die Objektart gering ist und das Wagnis besteht dass ggf. größere, zukünftige Maßnahmen über Sonderumlagen finanziert werden müssen, verbleibt es einem potentiellen Bieter/Käufer die Sachlage in seiner Kaufpreisfindung zu beurteilen.

Sonstige Vereinbarungen, Besonderheiten etc.:

In diesem Gutachten ist nachfolgend lediglich ein Auszug aus der Teilungserklärung dargestellt.

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich ggf. mit dem gesamten Inhalt der Teilungserklärung nebst Änderung, der Gemeinschaftsordnung, den Protokollen/Abrechnungen etc. sowie den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auseinander zu setzen.¹²

Für die nachfolgend näher bezeichneten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entspricht die fortlaufende Numerierung den im Aufteilungsplan des Kreises Pinneberg enthaltenen Wohnungsnummern. Auch die Nebengelasse (Boden- oder Kellerraum für jedes Objekt) sind im Aufteilungsplan in gleicher Weise wie die Objekte bezeichnet, denen sie zugeordnet sind. Sämtliche Wohnungen sind mit Küche, Flur, Bad, WC und Abstellraum versehen.

2.) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind;

- a) die in § 2 Abs. 1 b) vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen und Anlagen,
- b) nichttragende Zwischenwände, soweit durch sie ein Sondereigentum von einem anderen Sondereigentum oder vom gemeinschaftlichen Eigentum getrennt wird,
- c) die gesamte Anlage, die der Heizungsversorgung zu dienen bestimmt ist, einschließlich der in den Räumen des Sondereigentums angebrachten Heizungskörper,
- d) die gemeinschaftliche Antennenanlage,
- e) Waschküche und Trockenräume,
- f) die Abstellplätze für Pkw's,
- g) der Kinderspielplatz.

Im Übrigen gilt § 5 WEG.

¹² Eine Kopie der Teilungserklärung wurde dem Gericht separat übermittelt.



§ 4

Gebrauchsregelung

- 1.) Der Wohnungseigentümer und der Teileigentümer kann sein Sondereigentum vermieten oder verpachten. Dem Wohnungseigentümer ist es jedoch grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen, oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen.
- 2.) Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) des Verwalters. Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Eigentümer zu besorgen ist. Auf Antrag des Betroffenen entscheidet die Eigentümerversammlung.
- 3.) Für die Benutzung der Pkw-Stellplätze, die im Bereich des jetzigen Flurstücks 26/44 angelegt werden, gilt folgende Regelung:

Der jeweilige Wohnungseigentümer der in § 1 aufgeführten Wohnung Nr. 19, die als Hausmeisterwohnung vorgesehen ist, behält sich die Vergabe der Pkw-Stellplätze zur zeitweiligen oder dauernden Benutzung durch dritte Personen ausdrücklich vor. Ein etwa vereinbartes Nutzungsentgelt fließt nicht der Gemeinschaft, sondern dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 19 zu. Bei der Vergabe der Stellplätze werden die Wohnungs- und Teileigentümer bevorzugt berücksichtigt werden; ein Rechtsanspruch auf die Zuweisung eines der oben näher bezeichneten Stellplätze besteht jedoch seitens der Wohnungs- und Teileigentümer nicht.
- 4.) Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Stellplätze für Pkw - soweit nicht zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen (vgl. Z. 3) - Freiflächen, Waschmaschinen pp.) können vermietet oder verpachtet werden. Die Erlöse aus solchen Sondernutzungsverhältnissen fließen der Gemeinschaft zu.
- 5.) Schilder und Reklameeinrichtungen aller Art dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters angebracht werden.
- 6.) Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen kann in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Für den Erlaß und die Änderung der Hausordnung ist der Verwalter zuständig. Ein Mehrheitsbeschluß der Eigentümer geht jedoch der Entscheidung des Verwalters vor, sofern er mit mindestens 51 % der Stimmen aller Eigentümer gefaßt wird. Die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 und 4 WEG bleiben unberührt.
- 7.) Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums (Anbringung von Antennen, Markisen pp.) sowie Veränderungen von zum Sondereigentum gehörenden Nebenräumen (Keller und Boden) bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters und der betroffenen Miteigentümer.



§ 11

Lasten- und Kostenregelung

- 1.) Die von allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Lasten und Kosten werden grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. gewerblichen Nutzflächen umgelegt, soweit sie nicht eindeutig einem bestimmten Eigentümer zuzurechnen sind; Verwaltervergütung, Antennengebühr, Reinigungskosten sowie Kosten für die Fahrstuhl-anlage werden grundsätzlich je Einheit veranlagt.
- 2.) Für die Berechnung nach Wohn- und Nutzflächen gelten die in § 1 angegebenen Größen.
- 3.) Um eine möglichst gerechte Aufteilung von Lasten und Kosten - insbesondere im Verhältnis von Gewerbe- und Wohnfläche - zu erreichen, kann der Verwalter im Verwaltervertrag einen abweichenden Verteilungsschlüssel bestimmen. Die Eigentümergemeinschaft kann die Änderung eines derartigen Schlüssels wegen der damit verbundenen Abrechnungsschwierigkeiten nur im Einvernehmen mit dem Verwalter beschließen. Kann dieses Einvernehmen nicht erzielt werden, so ist die Gemeinschaft nur berechtigt, eine Abrechnung nach den Grundsätzen gemäß Ziff. 1 zu verlangen; eine derartige Änderung tritt erst mit dem auf die Beschlußfassung folgenden Abrechnungsjahr in Kraft.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte

Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand des Sondereigentums konnte nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich.

Für diese Wertermittlung können diesbezüglich nur **Annahmen** in Bezug auf den Zustand (zum Wertermittlungstichtag) getroffen werden.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Wohnungseigentum in einem für die Objektart/Baujahr üblichen Zustand/Ausstattungsstandard - ohne gravierende Mängel/Schäden, Besonderheiten - befindet.

Es wird angenommen dass die tatsächliche Ausführung mit dem Aufteilungsplan übereinstimmt.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden **Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 39 (202/10.000stel Miteigentumsanteil)** um eine **2-Zimmer-Wohnung** im **5. Obergeschoss** links sowie 1 Bodenraum mit gleicher Nummer.

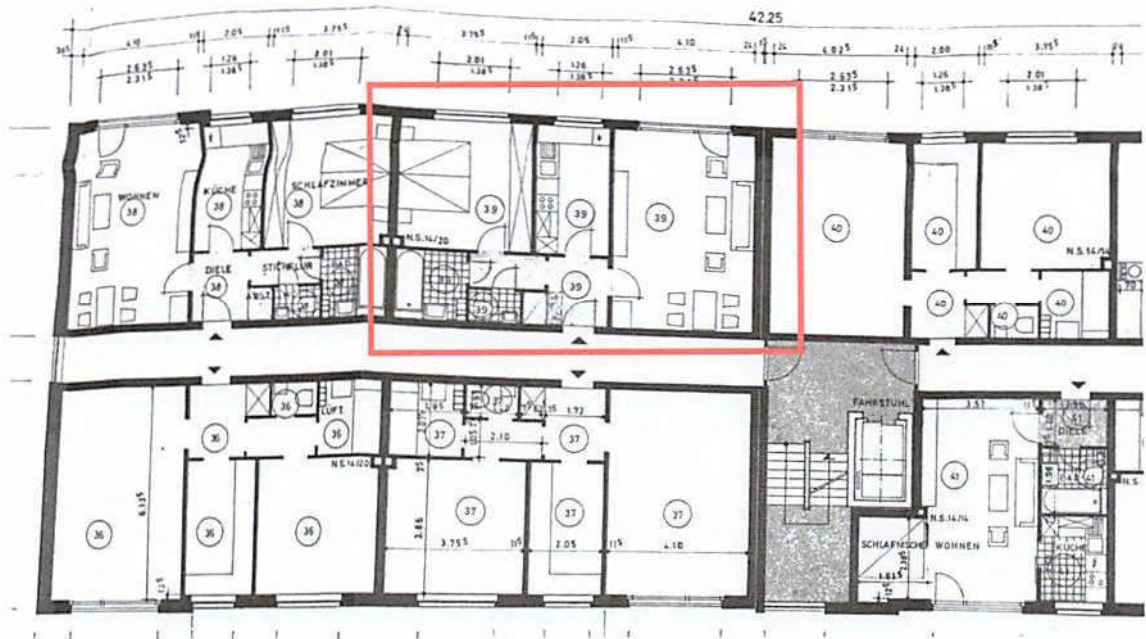
Wohnfläche: rd. 57 m² - vgl. Punkt 7.2.



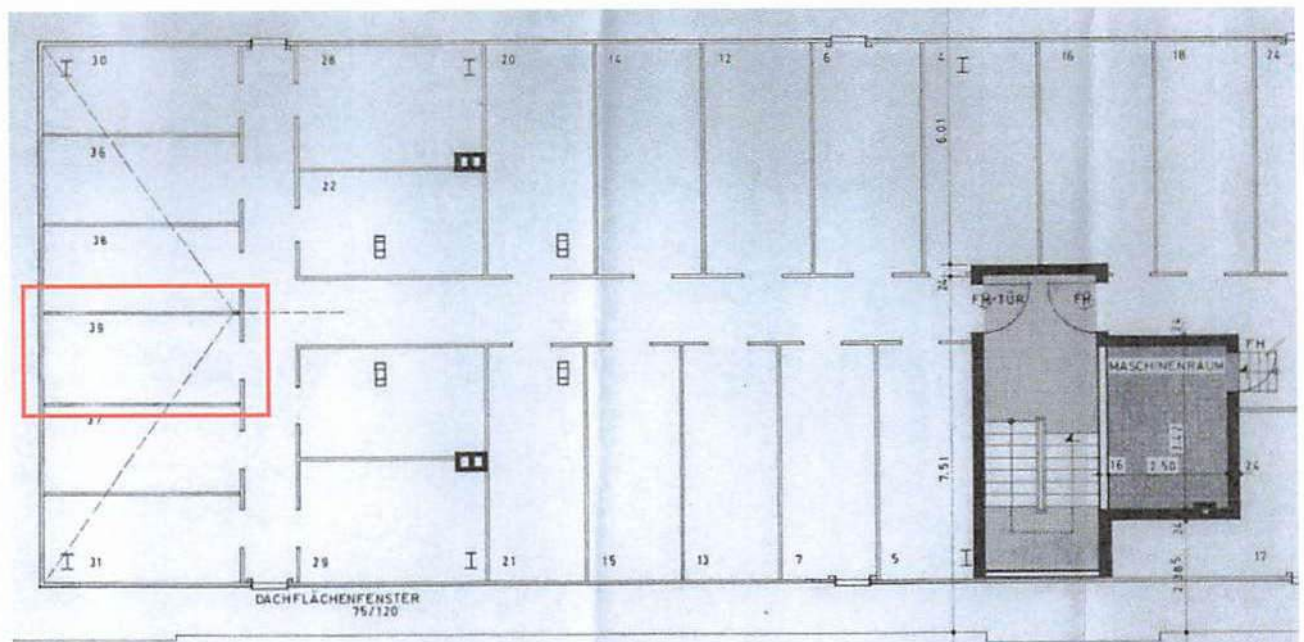
Auszug aus dem Aufteilungsplan -

5. Obergeschoss mit Kennzeichnung Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 39

- nicht maßstäbliche Darstellung -



**Auszug aus Aufteilungsplan Staffelgeschoss/Dachboden
mit Kennzeichnung Bodenraum Nr. 39**





5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie¹³ Verkehrswert für den **202/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2-Zimmer-Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 39** im **5. Obergeschoss links** und Bodenraum Nr. 39 an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** und **Garagen** bebauten Grundstück in **25469 Halstenbek, Seestraße 165** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **13.01.2026** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Halstenbek	2027	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Halstenbek	6	26/72	2.470 m ²

5.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.¹⁴

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

¹³ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

¹⁴ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.



5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV21).

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2- Zimmer-Wohnung mit 57 m² Wohnfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus in Halstenbek. Vorrangig wird, da hinreichend geeignete Vergleichskaufpreise vorliegen, das Vergleichswertverfahren, angewandt.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Es besteht eine hinreichende Nachfrage nach derartigen Objekten bei denen es dem Erwerber in erster Linie darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 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. Es liegt ein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der **Bodenrichtwert** beträgt, nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses,¹⁵ für die Lage/Zone des Bewertungsgrundstückes: **600,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026**.

¹⁵ Auskunft vom 27.03.2026. Zwischenzeitlich wurden die neuen Bodenrichtwerte festgesetzt aber noch nicht online veröffentlicht.



Sabine Oskoui

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.01.2026;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
Beitragszustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	1,2;
Grundstücksgröße	=	2.470 m ² .

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.01.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	=	600,00 €/m ²
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	600,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	13.01.2026	× 1,00
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 600,00 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 ¹⁶
WGFZ	0,8	1,2	× 1,30 ¹⁷
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 780,00 €/m ²

¹⁶ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage/Zone des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

¹⁷ Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde, auf Basis der Angaben/Berechnung der GFZ (aus der Bauakte) und unter Würdigung der (Boden-)Wertrelevanz (ohne Anbau/Erdbeschossnutzung (Handel/Dienstleistungen etc.) ermittelt.



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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 780,00 €/m ²
Fläche	× 2.470 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 1.926.600,00 € rd. 1.930.000,00 €

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 insgesamt **1.930.000,00 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde vorliegend, bezogen auf „Wohnnutzung“ unter Würdigung der (Boden-)Wertrelevanz (ohne Anbau/Erdgeschossnutzung) ermittelt.

Dadurch weicht der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil (ME = 202/10.000) von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums bezogen auf die zugrunde gelegte WGFZ/ Wohnnutzung im Objekt ab.

Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil (RE = 260/10.000)¹⁸ des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die Ertragswertermittlung angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.930.000,00 €
Miteigentumsanteil (RE)	× 260/10.000
anteiliger Bodenwert	= 50.180,00 € rd. 50.200,00 €

Der **anteilige reellwertige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026: **50.200,00 €**.

¹⁸ Der reellwertige Miteigentumsanteil (RE) des Wohnungseigentums basiert auf der Wohnfläche.



5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichskaufpreisen

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB des Gutachterausschusses ermittelt.

Nachfolgende Wohnungseigentume (Vergleichskaufpreise) haben folgende wesentliche Merkmale:

- Bereich: Umkreis bis 1 km zum Vergleichsobjekt;
- Bodenrichtwert: 650,00 €/m²; ¹⁹ Vergleichskaufpreis 1: 600,00 €/m²;
- Verkäufe: keine ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse;
- Beitragszustand: frei;
- Vergleichszeitraum: 05.12.2024 - 05.12.2025;
- Mehrfamilienhäuser. Baujahre 1963 - 1983; ²⁰
- Wohneinheiten mit einer Wohnfläche: 55 m² - 84 m²;
- Es erfolgten keine Angaben zu baulichen Veränderungen;
- Fahrstuhl im Gebäude vorhanden sowie ohne Angaben;
- Die Wohnungen sind vermietet/unvermietet, sowie ohne diesbezügliche Angaben;
- Stellplatz/Garage sind vorhanden/nicht vorhanden; ²¹
- Teilmarkt: Weiterverkauf.

Aus den übermittelten 7 Vergleichskaufpreisen wurde 1 Vergleichskaufpreis aufgrund der vorhandenen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse nicht berücksichtigt.

Demnach werden der Vergleichswertermittlung 6 hinreichend geeignete Vergleichskaufpreise zugrunde gelegt - somit ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen zur Vergleichswertermittlung vorhanden.

➤ Herangezogene Vergleichsobjekte/Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	210.000,00	152.100,00	299.000,00	170.000,00
Wohnfläche [m ²]	57,00	82,00	57,00	84,00	55,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.560,98	2.668,42	3.559,52	3.090,91
Stellplatzanteil [€/m ²]		-61,00		-61,00	-91,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.499,98	2.668,42	3.498,52	2.999,91

¹⁹ Stand: 01.01.2024. Zwischenzeitlich- zum Stichtag 01.01.2026 - hat sich der Bodenrichtwert von 650,00 €/m² auf 600,00 €/m² verringert.

Das zugrunde gelegte Bodenwertniveau entspricht dem des Bewertungsgrundstückes.

²⁰ Eine Angabe zu den jeweiligen Vergleichskaufpreisen erfolgte nicht.

²¹ Das Vorhandensein eines Stellplatzes/Garage wurde unter Würdigung des Stellplatzanteils und dem darauf basierenden bereinigten Vergleichskaufpreis vorgenommen.



II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.01.2026					
Kaufdatum/Stichtag	13.01.2026	10.03.2025	04.04.2025	01.01.2024	28.04.2025
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 0,990	× 0,990	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.474,98	2.641,74	3.463,54	2.999,91
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	57,00	82,00	57,00	84,00	55,00
Anpassungsfaktor		× 1,010	× 1,000	× 1,010	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 1,000	× 1,000	× 0,950
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.374,74	2.641,74	3.498,17	2.849,91
Gewicht		1,00	3,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.374,74	7.925,21	3.498,17	2.849,91

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6		
Vergleichswert [€]	-----	279.000,00	195.000,00		
Wohnfläche [m²]	57,00	84,00	67,00		
Stellplatzanteil [€/m²]		-149,00			
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.172,43	2.910,45		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.01.2026					
Kaufdatum/Stichtag	13.01.2026	14.04.2025	17.07.2025		
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 0,990	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.140,71	2.881,34		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	57,00	84,00	67,00		
Anpassungsfaktor		× 1,010	× 1,000	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.172,11	2.881,34		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.172,11	2.881,34		

Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen die Daten nur anonymisiert verwendet werden.



Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet.

Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $2.786,24 \text{ €/m}^2$ - $5.174,44 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichspreis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Das Wohnungseigentum/Vergleichskaufpreis Nr. 2 befindet sich im selben Gebäude wie das zu bewertende Wohnungseigentum. Somit ist dieser Vergleichskaufpreis, aufgrund der direkten Vergleichbarkeit, besser geeignet und wird daher mit einem höheren Gewicht (3) bemessen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	22.701,50 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.837,69 €/m ² rd. 2.838,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.838,00 €/m²
Zu-/Abschläge relativ	+ --
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.838,00 €/m ²
Wohnfläche	× 57 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 161.766,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV21)	--
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 161.766,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: vgl. Erläuterungen im Ertragswertverfahren	
Vergleichswert	= 161.766,00 € rd. <u>162.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 13.01.2026 mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

5.4.2 Erläuterungen zu den Anpassungen im Vergleichswertverfahren

Zeitliche Anpassung: Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag bzw. Kaufdatum und dem Wertermittlungstichtag sollen möglichst mittels sogenannten Indexreihen berücksichtigt werden. Grundlage für die zeitliche Anpassung: Preisindex von Eigentumswohnungen.²²

²² Quelle: Sprengnetter/Prosa.



Die Beurteilung der **Lage** erfolgt auf Basis des Bodenwertniveaus. Die in der Auskunft aus der Kaufpreissammlung angeführten Vergleichsobjekte befinden sich im direkten Umkreis des Bewertungsgrundstückes. Das Vergleichswertobjekt Nr. 1 liegt nicht in unmittelbarer Nähe.

Sofern aus den übermittelten Kaufpreisen ersichtlich **Garagen/Stellplätze** im Kaufpreis enthalten sind, sind diese Kaufpreise entsprechend bereinigt.²³

Wohnungsgröße: Es sind keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße abgeleitet und veröffentlicht. Daher werden durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten zugrunde gelegt.²⁴

Ausstattungsstandard: Für das Bewertungsobjekt wird ein baujahrestypischer mittlerer Standard angenommen. Aus den übermittelten Kaufpreisen sind Abweichungen hiervon nicht erkennbar.

Sonstige Merkmale - Hinweise des Gutachterausschusses/Grundstücksmarktbericht 2025:

- Es wurde sowohl das Unterscheidungsmerkmal Lage im Erdgeschoss zu allen weiteren darüber liegenden Geschossen sowie Lage im Erdgeschoss im Verhältnis zur Lage einer Eigentumswohnung im Dachgeschoss untersucht. Innerhalb dieses „Ausstattungsmerkmals“ konnten keine signifikanten Preisunterschiede nachgewiesen werden.
- Es wurde das Unterscheidungsmerkmal einer vermieteten zu einer nicht vermieteten Eigentumswohnung untersucht. Hier konnten keine signifikanten Preisunterschiede nachgewiesen werden. Der Gutachterausschuss stellt fest, dass der Vermietungszustand an sich kein preisbeeinflussendes Merkmal ist, sondern bei vermieteten Objekten die Höhe der Miete als Kriterium zu berücksichtigen ist.

Aus dem allgemeinen Marktgeschehen ist erkennbar, dass für ein vermietetes Wohnungseigentum ein geringerer Kaufpreis erzielt wird als für unvermietetes Wohnungseigentum.

Vermietungsabschläge sind, je nach Lage und vorrangiger Eigen- oder Fremdnutzung des Wohnungseigentums (ländliche Region/Ballungsgebiet), unterschiedlich. Bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte für Vermietungsabschläge liegen bei –5 % bis –15 %.

Vorliegend wurde ein Vermietungsabschlag von - 5 % als angemessen/marktüblich beurteilt.²⁵

Diese Wertdifferenz beinhaltet die Tatsache, dass bei einer „freien Objektlieferung“ keinerlei Maßnahmen in Bezug auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zu tätigen sind und man sofort frei in seiner Entscheidung ist über die Flächen zu verfügen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

²³ Durchschnittliche Kaufpreise: Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Pinneberg.

²⁴ Quelle: Sprengnetter Wohnungsgrößen-Umrechnungskoeffizienten.

²⁵ Soweit aus den übermittelten Informationen eine Vermietungssituation erkennbar war.



5.5 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Seestraße 165	Sondereigentum Nr. 39 2-Zimmer-Wohnung	57	655,50	7.866,00
Summe		57	655,50	7.866,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.866,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.358,22 €
jährlicher Reinertrag	=	6.507,78 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 50.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.129,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.378,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	105.000,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	155.200,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	155.200,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen/Risikoabschlag unter Punkt 5.6.2		
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	155.200,16 €
	rd.	155.000,00 €



5.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Demnach basiert die, der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche des Wohnungseigentums auf den Angaben in der Teilungserklärung und der Wohnflächenberechnung (Punkt 7.2 im Gutachten).

Die zugrunde gelegte Wohnfläche ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende, durchschnittlicher und gesicherter Ertrag anzusetzen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke u.a. aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen sowie auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet) und nachfolgenden Auswertungen abgeleitet.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Eine Nettokaltmiete in Höhe von 11,50 €/m² wird als objekt-/marktüblich angenommen.

Auszug - On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien – Halstenbek, Seestraße 165

Quelle: on-geo-GmbH – Stand: 2025.

Objektdaten/Eigentumswohnung: Wohnfläche: 57 m², Baujahr: 1972, Grundstücksgröße: 2.470 m²
Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	12,29
Preisspanne [EUR/m ²]	11,10 bis 13,61
Bemerkung	Es wurden 2.000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.



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 IS24 - Miet-(angebots-)preise für Wohnimmobilien -

Auswertungszeitraum: April 2024 – Dezember 2025

Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, Stand: Dezember 2025.

Mietpreise: Umkreis 100 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3	13,40 €	10,96 € - 15,86 €	2.795
Wohnungen	3 (100%)	13,40 €	10,96 € - 15,86 €	2.428 (86,9%)
>30 - 60 m²	3 (100%)	13,40 €	10,96 € - 15,86 €	1.829 (65,4%)
>60 - 90 m²	-	-	-	1.823 (65,2%)

Marktübersicht Umkreis 100 Meter - alle Angebote: Häuser und Wohnungen



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 276



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 14.01

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



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

Mietpreise: Umkreis 250 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	25	13,23 €	10,96 € - 15,86 €	2.795
Wohnungen	25 (100%)	13,23 €	10,96 € - 15,86 €	2.428 (86,9%)
>30 - 60 m ²	13 (52%)	13,54 €	10,96 € - 16,03 €	1.829 (65,4%)
>60 - 90 m ²	11 (44%)	12,82 €	10,77 € - 13,68 €	1.823 (65,2%)

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 nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses angenommen.²⁶

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung 1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung 57 m ² × 13,70 €/m ²	780,90 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	157,32 €
Summe		<u>1.358,22 €</u>

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.

Bezogen auf die modellbedingte **Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **26 Jahren**.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

²⁶ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Kreis Pinneberg.



Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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

- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Gutachterausschuss im Kreis Pinneberg hat Liegenschaftszinssätze in folgendem Modell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte;
- Mieten: Nettokaltmieten nach Käuferangaben; auf Marktüblichkeit plausibilisiert;
- Wohn- bzw. Nutzflächen nach Käuferangaben; Aufteilungsplan oder über Umrechnungsfaktoren aus der Bruttogrundfläche ermittelt;
- 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 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 Wohnungseigentum wird mit 2,8 % mit einer Standardabweichung +/- 1,1 angegeben.

Haupteinflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz, die eine Anpassung an das jeweilige Objekt begründen sind z.B.: Restnutzungsdauer, Mietniveau in Abhängigkeit zum jeweiligen Kaufpreis des Objektes, Lage, Bodenrichtwertniveau, Drittverwendung insbesondere bei Gewerbeobjekten und der Objektzustand (z.B. energetischer Eigenschaften und Ausstattungsstandard).

Unter Würdigung der Restnutzungsdauer²⁷ des Objektes und dass vorliegend kein Mietverhältnis besteht, wird der **Liegenschaftszinssatz** mit **2,25 %** angenommen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden, im Marktbericht, Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum mit 19,8 mit einer Standardabweichung +/- 5,0 veröffentlicht.

²⁷ Je länger die Restnutzungsdauer je höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.



Der **Rohrertragsfaktor** für das Bewertungsobjekt beträgt rd. **19,7** und entspricht dem Rohrertragsfaktor für Wohnungseigentum. Somit ist der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das Ertragsweltergebnis plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Diesbezügliches ist vorliegend nicht erkennbar.

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.

➤ Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte eine Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind (eigenständige) Erkenntnisse der Sachverständigen über den Zustand/Ausstattung etc. des Sondereigentums und der gemeinschaftlichen Flächen nicht möglich.

Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf-/Bieterinteressenten, welcher das Risiko dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und wichtige Dokumentationen nicht vorliegen, entsprechend berücksichtigt, zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand anschaulich bekannt ist, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt. Sind – wie im vorliegenden Fall – Unklarheiten vorhanden, so trägt der Käufer/Bieter das Risiko, dass die tatsächliche Situation von der, für die Wertermittlung, angenommenen abweichen kann. Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung erfolgen. Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen.

Die Sachverständige schätzt vorliegend den **Risikoabschlag** mit **rd. 10 %**.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung.

Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.



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.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zusammenstellung, Beurteilung der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb zur Ergebnisstützung angewendet.

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **163.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **155.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21).

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Dem Vergleichswertverfahren wird deshalb das Gewicht 1,0 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Dem Ertragswertverfahren wird das Gewicht 0,5 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,5** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[155.000,00 \text{ €} \times 0,5 + 163.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,5 = \text{rd. } \mathbf{160.000,00 \text{ €}}$.



Sabine Oskoui

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

vorläufiger Verkehrswert des Sondereigentums = 160.000,00 €

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

(vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 5.5.1 des Gutachtens) pauschal 10 %
– 16.000,00 €

Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Wert des Bewertungsobjektes = 144.000,00 €

rd. 144.000,00 €

5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie²⁸ Verkehrswert für den **202/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2-Zimmer-Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 39 im 5. Obergeschoss links** und Bodenraum Nr. 39 an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** und **Garagen** bebauten Grundstück in **25469 Halstenbek, Seestraße 165**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Halstenbek	2027	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Halstenbek	6	26/72	2.470 m²

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 13.01.2026 geschätzt mit rd.

144.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

Hinweis: Der Verkehrswert wurde ermittelt auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.

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

Hamburg, den 27. März 2026


Sabine Oskoui



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

²⁸ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



5.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

GEG:

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

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

5.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur-Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [8] **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] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **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-Plus“ - in der jeweils aktuellen Version - erstellt.



6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



7 Anlagen

7.1 Planzeichnungen/Aufteilungspläne

nicht maßstäbliche Darstellung

- Foto aus der Bauakte - Lageplan



- Aufteilungsplan 5. Obergeschoss

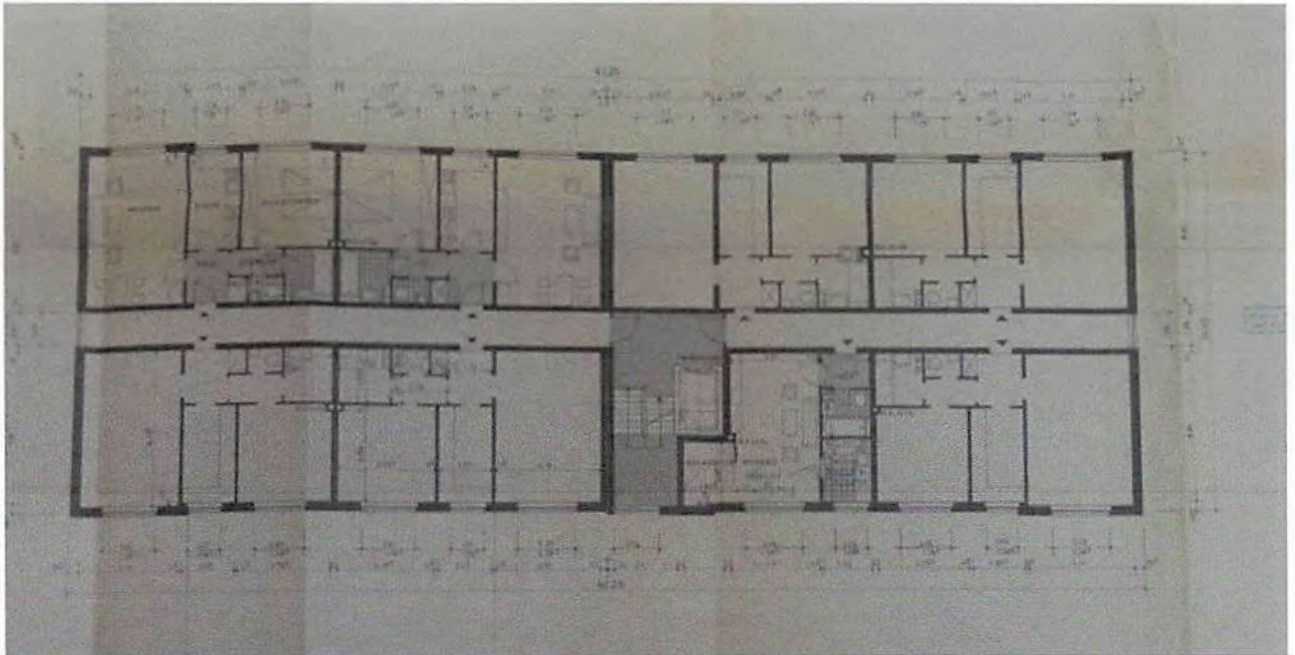




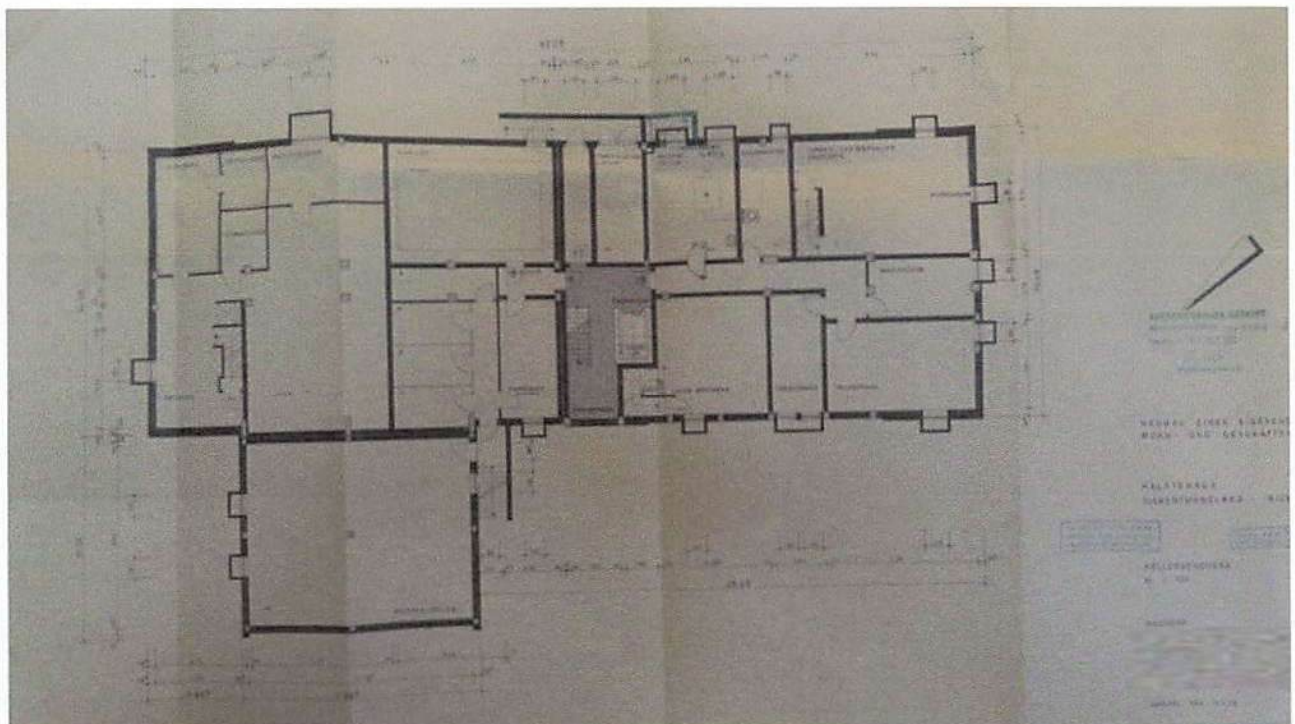
Sabine Oskoui

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

➤ Foto aus der Bauakte - Planzeichnung 2.-5. Obergeschoss

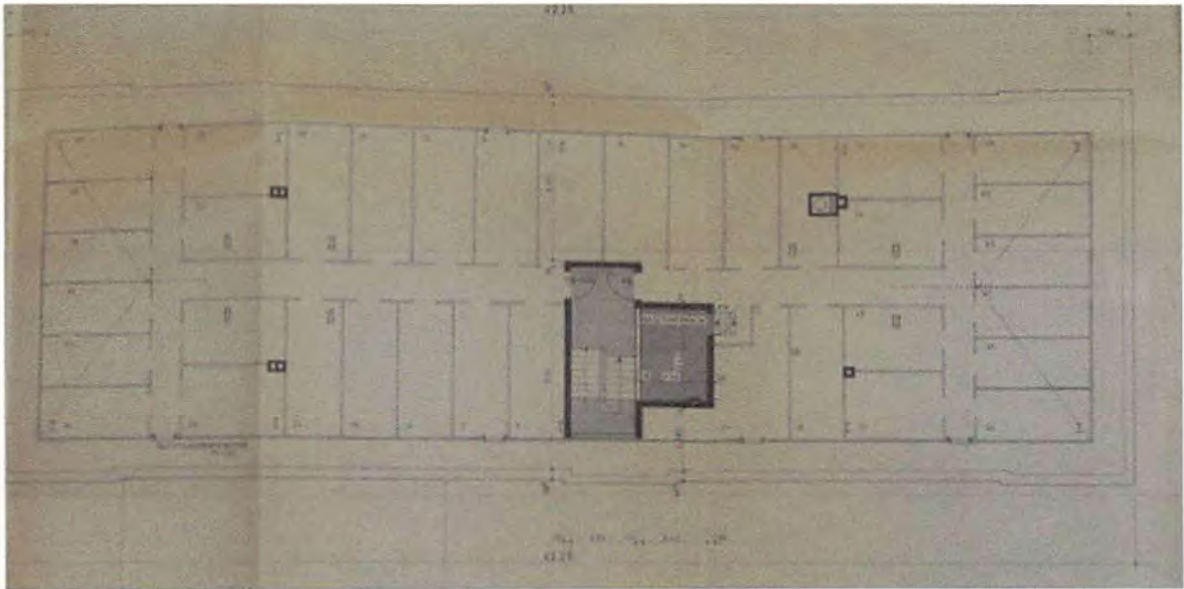


➤ Foto aus der Bauakte - Planzeichnung/Kellergeschoss





➤ Foto aus der Bauakte - Planzeichnung/Staffelgeschoss/Bodenräume



7.2 Wohnflächenberechnung

Wohnung Nr. 39 wie Wohnung Nr. 14 = 57,10 m²
=====

Wohnung Nr. 14

Wohnzimmer	4,10 x 6,01	=	24,64
alle anderen Räume wie Wohnung Nr. 12		=	34,23
			58,87
	./. 3 %	=	57,10 m ²

=====

2. - 5. Obergeschoß

Wohnung Nr. 12

Wohnzimmer	4,10 x 6,135	=	25,15
alle anderen Räume wie Wohnung Nr. 4		=	34,23
			59,38
	./. 3 %	=	57,60 m ²

=====

- 3 -

Wohnung
Nr. 4

Wohnzimmer	4,04 x 6,135	=	24,79
Schlafzimmer	3,755 x 3,86	=	14,49
Küche	2,05 x 3,86	=	7,91
Bad	2,075 x 1,95	=	4,05
WC	1,40 x 0,95	=	1,33
Flur	2,10 x 1,05	=	2,21
Diele	1,72 x 2,075	=	3,57
Abstellraum	0,70 x 0,95	=	0,67
			59,02
	./. 3 %	=	57,25 m ²

=====

**7.3 Baubeschreibung****Baubeschreibung**

①	Bauherr	
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	Halstenbek, Bickbargen-Siebertunnelweg
③	zum Bauantrag vom	6.5.69
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Neubau 6-geschossiges Wohn-u. Geschäftshaus mit 36 Wohnungen und 3 Läden
⑤	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Mutterboden Brachland
⑥	Straßenbau	☒ vorhanden ☐ in Ausführung ☐ vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	☒ vorhanden als ☐ vorgesehen als ☐ Mischsystem ☒ Trennsystem ☐ Regenabwasserkanal ☐ Klärgrube ☐ Sammelgrube (abflußlos) ☐ Biologische Kläranlage
⑧	Trinkwasserversorgung	☐ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden ☒ Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden ☐ Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
⑨	Elektrische Versorgung	☒ vorhanden ☐ vorgesehen
⑩	Gasversorgung	☐ vorhanden ☐ vorgesehen
⑪	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.11 bis 2.13)	Bohrergebnisse werden zusammen mit der statische Berechnung nachgereicht
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	wie vor ZUR BAUGENEHMIGUNG Nr. 12.0766 vom 01.06.1970
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen	
⑭	Grundwasserstand	m unter Terrain s. Bohrerergebnis
⑮	Drainageart	
⑯	Gebäude-Rohbau	
⑰	Fundamente	Betonstreifenfundamente s. Statik
⑱	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	36,5 cm KSV 150/1,8 Sockelhöhe 0,15 m

S 600/132 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - amtl. Muster - 5/69

Blatt 1



Sabine Oskoui

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

16	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau	36,5 cm 24 cm KSL 150/1,4 + VMZ 11,5 cm
17	b) Material und Farbe	gelb
20	 Obergeschoß a) Wandaufbau	2.-5. Obergeschoß wie vor
21	b) Material und Farbe	
22	 Obergeschoß a) Wandaufbau	
23	b) Material und Farbe	
24	Dachgeschoß (Giebel, Drempe) a) Wandaufbau	Staffelgeschoß: Stahlbinder, DSB-Binder
25	b) Material und Farbe	Schalung 3-fach Pappdeckung, Unterseiten 12,5mm Rigipsplatten auf Sparschalung, schräge Außen- flächen Eternitschiefer schwarz
26	Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Brandwände	24 cm KSV 150/1,8
27	Zwischenwände a) tragende	24 cm KSV 150/1,8
28	b) nicht tragende	Paraton
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag) Kellerdecken	18 cm Stahlbeton + schwimmenden Estrich
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	
31	Wohnungs(trenn)decken	wie 29
32	Decken über Durchfahrten	
33	Decken unter Durchfahrten	
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	Wärmedämmung nach DIN

S 600152 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 5/09

Blatt 2



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

99	Dach Konstruktion	s. 24 + 25 Ladendach: Stahlbetonplatte 7 cm Korkisolierung 5 lagige Eindeckung (Warmdach)
99	Eindeckung (Material und Farbe)	bekiest
97	Dachschrägen, Decken unter Spitzbogen	
98	Abseitenwände	
99	Treppen (Ausführung mit Angaben bei der Geländerausweisung) Außentreppen	Betonstufen, Stahlgeländer
100	Kellertreppen	Betonstufen
101	Geschoßtreppen	Stahlbetonlaufplatten mit aufbetonierten Stufen Terrazzowinkelstufen
102	Boden- u. Spitzbodentreppen	
103	Schornsteine Ausführung, Querschnitt, wirksame Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	Heizungsschornstein Schiedel, Formsteine Ø 40 24 m, Notschornsteine s. Zeichnung 14/14 14/20, 20/20
104	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	
105	Feuchtigkeit (DIN 4117)	500er Bitumenpappe
106	Holzschäden (DIN 69300 u. a.)	Baselit
107	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	
108	Feuer (DIN 4102)	
109	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	
110	Gebäude-Ausbau Fenster - Material, Konstruktion und Verglasung	Kiefern, für Doppelverglasung vorgerichtet

S 690152 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 5/07

Blatt 3



Sabine Oskoui

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

①	Türen (Material, Beschlag, Konstruktion) im Kellergeschoß (Treppenraumabschluß)	Fh DIN 18082
②	Wohnungsabschlußtüren	Holz, FH 40 mm
③	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch-, und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	je Wohnung 1 WC, 1 Vollbad, 2 Waschtische, 1 Küchenspüle, Läden s. Zeichnung, Innenbadent- lüftung, Schiedel-Sammelschachtanlagen DIN 18017
④	Heizung Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung 600.000 WE s. Heizungsbauantrag
⑤	Heizraum (Wände, Decken, Türen und Fenster)	feuerbeständig FH-Tür, Stahlfenster
⑥	Be- und Entlüftung des Heizraumes	Belüftungsschacht am Außenmauerwerk, Entlüftung neben Heizungsschornstein, Größen n. Vorschrift
⑦	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Türen und Fußböden)	Wände und Decken feuerbeständig, Fh-Klappe Fußböden und Teil der Wände als öldichte Wanne
⑧	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to / l	40.000 Liter
⑨	Behälteranlage nach DIN	☒ oberirdisch ☐ unterirdisch
⑩	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	nach Vorschrift s. Antrag Heizanlage
⑪	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	Grenzwertgeber
⑫	Gasanlagen Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung und Raumheizer	

S 600/152 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 5/09

Blatt 4



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

⑬	Aufbewahrungs- und Abstellraum in der Wohnung für a) Lebensmittel	In den Wohnungen für Lebensmittel eingebaute Küchenschränke
⑭	b) sonstige Gegenstände	Bodenabstellräume
⑮	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in qm	Waschküche und Trockenräume 64,11 qm
⑯	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in qm)	17,50 qm
⑰	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen	Fahrradstuhl Firma Flohr-Otis Stellplätze s. Lageplan
⑱	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehrungen (Höhe, Bauart) Straßeneinfriedigung	Hecken und Büsche
⑲	Seitliche und hintere Einfriedigung	wie vor, seitliche Grundstücksgrenze Dehtzaun 1,00 m
⑳	Anzahl der Kfz-Einstellplätze	46
㉑	Wohnwege, Zugangswege, Hofbefestigungen	Wohn- und Zugangswege Betonplatten, PKW-Abstellflächen und deren Zuwegungen asphaltiert
㉒	Anlagen für feste Abfallstoffe	5 Stck 1,1 cbm
㉓	Arbeits- und Lagerflächen	
㉔	Teppichklopfstangen, Wäscheptühle (in Stück), Spielplatz für Kleinkinder (in qm)	
㉕	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
㉖	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
㉗	Ort, Datum	Hamburg, den 7.7.70
㉘	Unterschrift	

S 600/152 - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 5/69

Blatt 5



7.4 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **22.04.2028**

Registriernummer² SH-2018-001833435

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Seestr. 163-169, 25469 Halstenbek
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 9586301 1
Baujahr Gebäude ³	1972
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006
Anzahl Wohnungen	46
Gebäudenutzfläche (A _N)	3.549,6 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf

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 der EnEV, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
J.A. Dipl.-Ing. (FH) Steen Thorsen
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

23.04.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

SH-2018-001833435

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

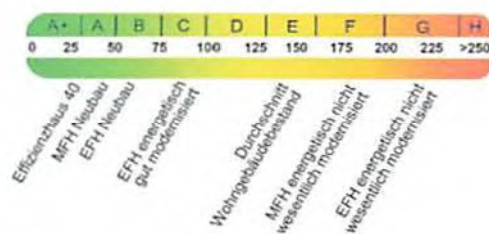
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr} W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

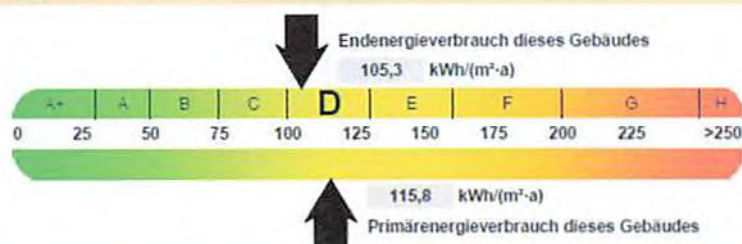
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

SH-2018-001833435

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

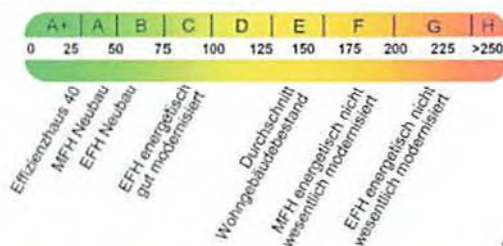
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

105,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	825864	—	825864	1,10
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	212976	212976	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{m}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

SH-2018-001833435

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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

DEZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Nach § 19, Abs. 2 wird eine dezentrale Warmwasserbereitung angenommen, wobei der Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) erhöht wird.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmequellen 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 auch die sogenannte „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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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