

## Sabine Oskoui

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

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



Amtsgericht Pinneberg  
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

**22869 Schenefeld**

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 12.11.2024

Az.: 020/2024

# GUTACHTEN

**im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 17/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem **Bungalow mit 2 Wohneinheiten und Garage** bebaute Grundstück in  
**25451 Quickborn, Ulzburger Landstrasse 474.**

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.



Der **lastenfreie<sup>1</sup> Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag **19.09.2024** ermittelt mit rd.

**580.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten.

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

---

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 10.07.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 17/24.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 19. September 2024 um 12.30 Uhr.

Den Parteien wurde die Terminfestsetzung am 20.08.2024 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Parteien wurde per Einschreiben/Einwurf übersandt.

Zum Ortstermin waren die Eigentümer/Parteien anwesend.

Die Verwendung von Innenraumaufnahmen im Gutachten (Ausnahme Mängel/Schäden etc.) wurde nicht gestattet.

### Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück: Flurstück 23/9 belegen: **Ulzburger Landstraße 474 in 25451 Quickborn-Heide** ist mit einem 1-geschossigen Bungalow mit 2 Wohneinheiten, unter Flachdach bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert.

**Grundstücksgröße:** 1.143 m<sup>2</sup>.

**Baujahr:** ca. 1977. Eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses wurde 1975 erteilt. Die Schlussabnahmescheine datieren aus 1977/78.

- Die Wohnfläche der Hauptwohnung im hinteren Gebäudeteil beträgt: rd. 147 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenberechnung vom 22.02.1975.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren zwischen 2,52 m - 2,54 m.

Im Wohnbereich: rd. 3,11 m; im erhöhten Sitzbereich: rd. 2,47 m.

- Die Wohnfläche der im vorderen Gebäudeteil liegenden Wohnung beträgt: rd. 58 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Raumhöhe im Zimmer beträgt: rd. 2,55 m.

**Hinweis:** Nach dem Ortstermin ist ein Wasser-/Leitungsschaden, im Bad der Hauptwohnung aufgetreten - gemäß der Information des (Mit-)Eigentümers/Bewohners am 25.09.2024.

Per E-Mail am 25.10.2024 wurde, vom (Mit-)Eigentümer die Kalkulation, eines von der Versicherung beauftragten Architektur-/Sachverständigenbüros, betreffend der Kosten zur Behebung des Leitungswasserschadens übermittelt. Das Sachverständigenbüro kalkuliert mit Kosten in Höhe von 10.746,57 € brutto u.a. für Demontage, Schutz-/Bewegungsarbeiten, Behebung des Schadens, Raum-/Wandtrocknung, Entsorgung und Wiedereinbau/Wiederherstellung.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Eine Kopie der Kalkulation wurde dem Gericht separat übermittelt.

Hinweis: Die kalkulierten Kosten können von dem Kostenvoranschlag abweichen, je nach tatsächlichem Schadensumfang, welcher erst nach Wandöffnung etc. abschließend beurteilt werden kann und nach den Ausführungsprämissen des diesbezüglichen Auftraggebers.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Gemäß den Informationen des (Mit-)Eigentümers, per Mail-Nachricht am 29.10.2024, ist der Schaden zwar durch eine Versicherung gedeckt - wird aber aufgrund der vorliegenden Situation nicht behoben. Aktuell ist das Badezimmer nicht nutzbar; das Wasser für das Badezimmer wurde abgestellt.

Entsprechend verbleiben die Schadensbeseitigungskosten beim künftigen Erwerber/Eigentümer.

- Die hintere (Haupt-)Wohnung wird eigen genutzt.
- Die vordere Wohnung ist, zum Wertermittlungsstichtag, auf unbestimmte Zeit, für monatlich 670,00 € Nettokaltmiete, vermietet – vgl. Punkt 2.6.

Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 06.08.2024 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Quickborn, Flur 9, Flurstück 23/9, keine Baulast eingetragen.

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist auf dem angrenzenden Grundstück, Flurstück 23/10 eine Baulast (Abstandsflächenbaulast) eingetragen – vgl. Punkt 2.7.1 im Gutachten.

- Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt vor - vgl. Punkt 9.4.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Am Bauwerk sind Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten vorhanden - vgl. Punkt 3.3.4. - die diesbezügliche Wertminderung wird mit **rd. 10.000,00 €** pauschal geschätzt.

In Erste Abteilung des Grundbuch Blatt 2204 sind unter lfd. Nr. 3 zwei Eigentümer, zu je ½ Anteil, eingetragen.<sup>3</sup>

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum.

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

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

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum wird der lastenfremde Verkehrswert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

**Verkehrswert: rd. 580.000,00 €.**

**½ = rd. 290.000,00 €;**

**½ = rd. 290.000,00 €.**

---

<sup>3</sup> Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens .....	2
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Wohnlage, Umgebung .....	14
2.2	Erschließung.....	14
2.3	Gestalt und Form und Grundstücksgröße .....	14
2.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	15
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung .....	16
2.6	Privatrechtliche Situation .....	16
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
2.7.1	Baulasten .....	18
2.7.2	Bauplanungsrecht.....	20
2.7.3	Bauordnungsrecht .....	20
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	21
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	21
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	22
3.2	Bungalow mit 2 Wohneinheiten.....	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	23
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	24
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche .....	24
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	26
3.3.1	Fenster und Türen .....	27
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung .....	27
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	29
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen.....	29
3.4	Nebengebäude .....	35
3.5	Außenanlagen .....	36
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>37</b>
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	37
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt .....	37
4.2	Bodenwertermittlung .....	38
4.2.1	Allgemeines.....	38
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	39

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

4.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück.....	40
4.3	Sachwertermittlung .....	42
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	43
4.4	Ertragswertermittlung .....	52
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	53
4.5	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen .....	59
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	59
4.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	59
4.5.3	Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	59
4.6	Verkehrswert .....	60
<b>5</b>	<b>Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes .....</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Sensitivitäts- und Risikoanalyse .....</b>	<b>64</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Haftung und Urheberrecht .....</b>	<b>66</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>67</b>
9.1	Planzeichnungen aus der Bauakte.....	67
9.2	Wohnflächenberechnung.....	68
9.3	Baubeschreibung.....	70
9.4	Energieausweis .....	75
9.5	Außenfotos .....	79
9.6	Übermittelte Informationen des (Mit-)Eigentümer zu Schäden/Mängel/ Reparaturbedarf.....	80
9.6.1	Fotos Wasserschaden.....	91

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Bungalow mit 2 Wohneinheiten und Garage.**

Objektadresse: **25451 Quickborn, Ulzburger Landstraße 474.**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Quickborn; Blatt 2204. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben: Gemarkung: Quickborn, Flur 9; Flurstück 23/9; Gebäude- und Freifläche, Ulzburger Landstraße mit 1.143 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pinneberg  
Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld.  
Auftrag vom 24.07.2024 (Datum des Auftrags schreiben);  
Auftragseingang: 27.07.2024.

Eigentümer: dem Gericht bekannt.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2024 - Innen- und Außenbesichtigung.  
Das Gebäude konnte von innen und außen begutachtet werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Eigentümer.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: *Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:*

- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Quickborn; Blatt 2204 vom 14.06.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.06.2024.

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

- Bescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeträge vom 05.08.2024;

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2024;
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 01.08.2024, per Mail;
- Schriftliche Anfrage beim Schornsteinfegermeister;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg vom 02.09.2024;
- Einsicht in die Bauakte am 19.09.2024 nebst Erstellung von Fotos;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. Geoport);
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Pinneberg 2024;
- Immobilienmarktinformation zum 30.06.2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Pinneberg.

*Beim Ortstermin wurde, von der (Mit-)Eigentümerin, folgendes übergeben:*

- Wertgutachten in gekürzter Form der Sachverständigen Bendfeldt vom 22.01.2024.

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

- Liegenschaftskarte vom 15.09.2016;
- Auszug aus den Baugenehmigungsplänen: Grundrisszeichnungen, Schnitte, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung;
- Planzeichnung/Heizungsanlage im Kellergeschoss;
- Energieausweis;
- Kurzgutachten des Immobiliengutachter Hollmann - Stichtage: 15.03.2024/02.04.2024;
- Fotos zur Dachentwässerung und Sickerschacht bei Starkregen;
- Liste zu Schäden/Sachmängel, Renovierungsbedarf sowie diesbezüglich detaillierte Liste mit Fotos - vgl. Punkt 9.6 im Gutachten;
- Telefonische Information am 25.09.2024 über einen Wasserschaden mit Übersendung von Fotos per Mail und Kostenvoranschlag – vgl. Punkt 9.6.1 im Gutachten.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Präambel zur  
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

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

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

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

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen, keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von  
Rechtsfragen etc.:

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

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

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage <sup>4</sup>

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

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

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Quickborn-Heide, rd. 6- 7 km vom Zentrum Quickborn entfernt. Der Ortsteil liegt etwa 25 Kilometer nordwestlich von Hamburgs Zentrum, überwiegend östlich der A 7.

Quickborn-Heide ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Anschlüsse an die Bahn (AKN) Station Tanneneck in rd. 2 km Entfernung) sowie über die A7 schnell zur erreichen. Alle Belange des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld.

Die Besiedlung ist meist geprägt von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Wohneinheiten. Der Charakter des Ortsteils als grüne Gartenstadt mit verkehrsnaher Anbindung zur Autobahn und zum Hamburger Flughafen ist sehr beliebt.

---

<sup>4</sup> Quelle: u.a. Internet, Ortsbroschüren.

## **Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

In direkter Umgebung zum Bewertungsobjekt befindet sich der Staatsforst Rantzau sowie die Quickborner Heide.

Bundesland: Schleswig Holstein.

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis: Pinneberg: 324.018 Einwohner - Stand: 31.12.2023.

Stadt: Quickborn: 22.339 Einwohner. Stand: 31.12.2023.

Nächstgrößere Städte: Pinneberg:<sup>5</sup> rd. 20 - 26 km entfernt;

Hamburg – City: rd. 25 – 27 km entfernt.

➤ **Übersichtskarte, detailliert**

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### ➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	12,68 km	S
Bahnhof	Tanneneck	1,59 km	NW
Autobahnauffahrt	21 AS Quickborn, A7	0,35 km	NW
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	7,92 km	S
	Hamburg	21,08 km	S
	Lübeck	50,56 km	O

<sup>1</sup>Luftlinie

**Quelle:** Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

**Aktualität:** März 2011

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Auffahrt zur A 7 - Anschlussstelle Quickborn: rd. 2 km  
entfernt.

Bahnhof Tanneneck (AKN – Bahnlinie A 1 Hamburg -  
Quickborn – Kiel): in rd. 2 km Entfernung;

Flughafen Hamburg: rd. 20 km entfernt.

Innerörtliche Lage:

Rd. 6 - 7 km östlich vom Zentrum Quickborn entfernt, im  
Stadtteil Quickborn-Heide.

# Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

## ➤ Auszug aus der Regionalkarte



04.11.2024 | 03003080 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



### Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### ➤ Luftbild



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



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 2.1.1 Wohnlage, Umgebung

Wohnlage:	Gute - mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Vorherrschend wohnwirtschaftliche Nutzungen. Aufgelockerte, offene Bauweise/Einzelhausbebauung.
Beeinträchtigungen:	Normal - entsprechend der Lage an der Durchgangsstraße Ulzburger Landstraße.
Topographische Grundstückslage:	Vorherrschend eben.

### 2.2 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: <sup>6</sup>	U.a. elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserbeseitigung. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.
Baugrund, Grundwasser:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr.: 23/9 Größe: 1.143 m <sup>2</sup> .  Straßenfront: rd. 19,50 m; Mittlere Tiefe: rd. 58 m.  Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform.
-------------------	--

---

<sup>6</sup> Soweit offensichtlich/ortsüblich bzw. aus der Bauakte erkundbar.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

## 2.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

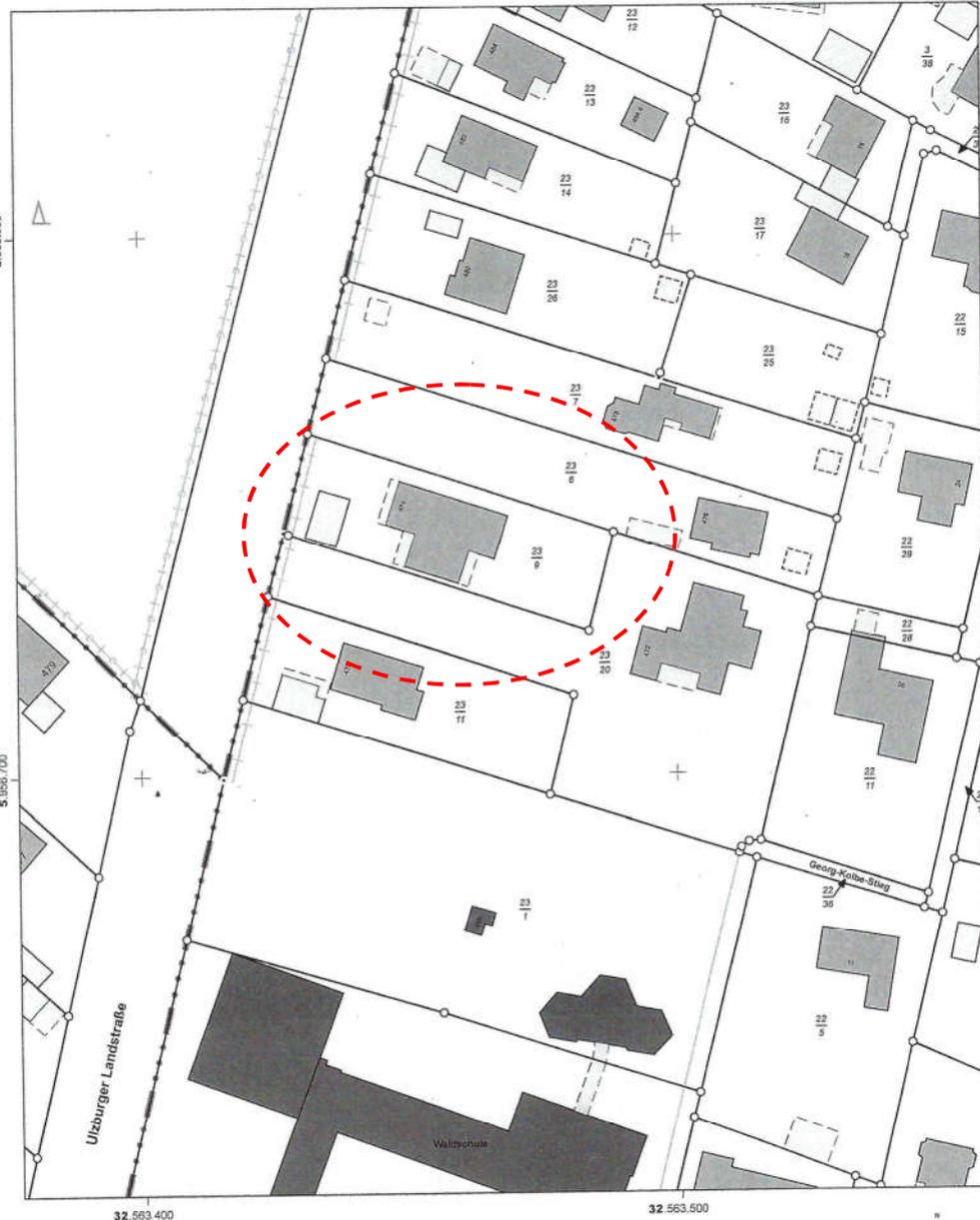
Erstellt am 19.06.2024

Flurstück: 23/9  
Flur: 9  
Gemarkung: Quickborn

Gemeinde: Quickborn  
Kreis: Pinneberg



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



Maßstab: 1:1000 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabmaßstab 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. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 2.5 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung:<sup>7</sup>

Die **Ulzburger Landstraße** verläuft ausgehend von der Straße: Harksheider Weg auf rd. 5 km und endet als Wirtschaftsweg.

Die Ulzburger Landstraße gestaltet sich - je nach Abschnitt z.B. Verbindungsstraße, Anliegerstraße und Feldweg bzw. Waldweg (Wirtschaftsweg) - unterschiedlich.

Streckenweise gelten zudem unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h, 40 km/h, 50 km/h). Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Je nach Streckenabschnitt stehen 1 bis 2 Fahrstreifen zur Verfügung.

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes ist die Straße eine Durchgangs-/Verbindungsstraße.

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



### 2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Quickborn, Blatt 2204 vom 14.06.2024 vor.

Demnach ist in Zweite Abteilung des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Quelle: u.a. online-street/Internet.

<sup>8</sup> Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Lfd. Nr. 4 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 17/24); eingetragen am 14.06.2024.<sup>9</sup>

### Anmerkung:

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

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

### Bodenordnungsverfahren:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Daher wird angenommen, dass das Grundstück derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### Mietbindungen:

Die hintere (Haupt-)Wohnung wird eigen genutzt.

Die vordere Wohnung ist, zum Wertermittlungsstichtag, auf unbestimmte Zeit, vermietet.

Bestehendes Mietverhältnis/Auszug aus dem Mietvertrag:<sup>10</sup> Mieträume: Erdgeschoss, erster Haus-  
eingang, Nebenwohnung mit 2-3 Zimmer mit rd. 57 m<sup>2</sup>. Anteil am Garten.

Beginn des Mietverhältnisses: 01.09.2020. Das Mietverhältnis besteht auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausspricht.

Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist

auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre verstrichen sind;

auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre verstrichen sind;

- Monatliche Nettokaltmiete 670,00 € zuzüglich Nebenkosten.

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine Wohnung im Hause des vom Vermieter in der Hauptwohnung selbst genutzten Objektes. Separate Zähler für Heizung und Wasser sind nicht vorhanden. Deshalb entfällt eine jährliche Abrechnung und die monatlichen Beträge für Betriebs- und Heizkosten etc. sind daher Pauschalen. Diese Pauschalen können jedoch angepasst werden, wenn einzelne Kostenarten im Vergleich zum September 2020 mehr als 15 % steigen.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet.

Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

<sup>10</sup> Gemäß übermitteltem Mietvertrag.

<sup>11</sup> Der übermittelte Mietvertrag wurde dem Gericht übersandt.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

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 sowie auf Grundlage der Bauakteneinsicht, nicht bekannt.

Der Sachverständigen wurde hierzu auch nichts mitgeteilt.

Informationen zum Verdacht auf Hausschwamm sowie ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, liegen nicht vor.

Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 06.08.2024 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Quickborn, Flur 9, Flurstück 23/9, keine Baulast eingetragen.

Auf dem angrenzenden Grundstück, Flurstück 23/10, ist eine Baulast zugunsten des Flurstückes 23/9 eingetragen.

Urkundenrolle Nr. 1159/1975 vom 25. März 1975.

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage mit Abstellraum.

Belastetes Grundstück: Flur 9, Flurstück 23/10.

Bezeichnung der Baulast: „Übernahme des fehlenden Bauwiches des Nachbargrundstückes von 2 m in einer Länge von 24 m an der nördlichen Grenze unseres Grundstückes im Bereich der geplanten Nachbargebäude.“

### Allgemeines zur Baulast

Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten.

§ 83 (1) Landesbauordnung (LBO) Schleswig Holstein lautet: „Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern.“

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Da nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen baulastfähig sind, muss der Baulastzweck der Sicherung baurechtlicher Vorschriften dienen.

In vorliegendem Fall handelt es sich um eine sogenannte Abstandsflächenbaulast.

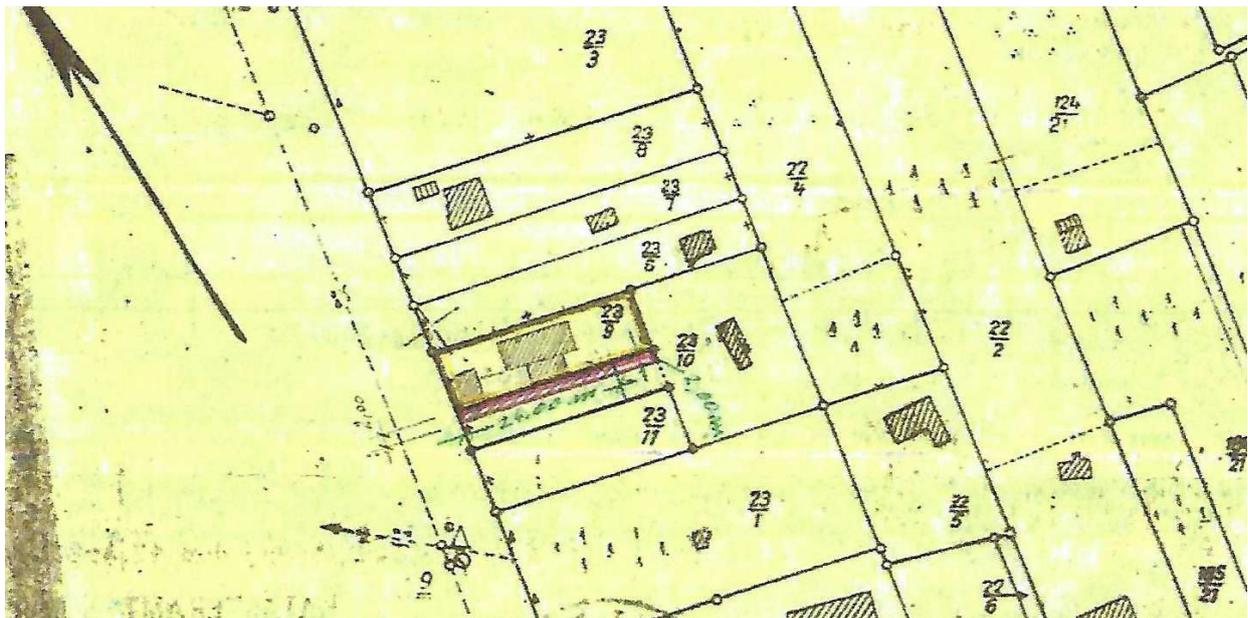
Im Allgemeinen schreiben die Landesbauordnungen vor, dass die für eine Bebauung notwendigen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen.

Sind jedoch keine oder keine ausreichenden Abstandsflächen auf dem Grundstück vorhanden, so können die benachbarten Grundstücke diese Flächen übernehmen.

Für die Flächenbaulast ist es unerheblich, ob eine privatrechtliche Sicherung vorliegt oder nicht, denn die betroffene Fläche auf dem belasteten Grundstück braucht vom Baulastbegünstigten nicht betreten zu werden. Daher hat die Baulast, auch ohne dingliche Sicherung, Auswirkungen.<sup>12</sup>

**Wertbeurteilung:** Ab ca. 1975 wurden die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen errichtet. Um eine Baugenehmigung zu erteilen/das Bauvorhaben zulassen zu können, war als öffentlich - rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast (zulasten des Nachbargrundstückes) gemäß §§ 106 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein erforderlich.

Auszug aus der Verpflichtungserklärung/Lageplan - nicht maßstäbliche Darstellung



- In der Verkehrswertermittlung ist die begünstigte Baulast durch die dadurch bedingte Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück berücksichtigt.

<sup>12</sup> Quelle: Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung; Sprengnetter Teil 10, Kapitel 2.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: <sup>13</sup> Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: <sup>14</sup> Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereiches Bauen der Stadt Quickborn vom 01.08.2024 liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

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

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

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Überdies liegt das Grundstück im Geltungsbereich einer am 27.09.1979 in Kraft getretenen Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

### 2.7.3 Bauordnungsrecht

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

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

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

---

<sup>13</sup> Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01.08.2024.

<sup>14</sup> Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01.08.2024.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Einsicht am 19.09.2024, nachfolgende maßgebliche Dokumentationen, vorhanden:

- Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses in Flachdachbauweise: Vorbescheid aus 1974; Antrag auf Baugenehmigung: 23.10.1974; Baugenehmigung 27/0-851 vom 26.03.1975. Zusatz zur Baugenehmigung: „Im Kellergeschoss dürfen keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden - § 64 LBO.“ Rohbauabnahmeschein vom 22.06.1976; Schlussabnahmeschein vom 26.09.1977/13.07.1978.
- Vorhaben: Errichtung einer Sammelgrube: Baugenehmigung 12/048038 vom 23.07.1975; Schlussabnahmeschein vom 25.11.1976.
- Vorhaben: 2 Rohrbrunnen für Wärmepumpenanlage: Baugenehmigung 12/054536 vom 11.10.1976; Schlussabnahmeschein vom 07.12.1977.

## 2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß Bescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Quickborn vom 05.08.2024 ist, für das Grundstück: Ulzburger Landstraße 474 in Quickborn, nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Quickborn ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht nicht zu entrichten. Bei einem eventuell anstehenden Ausbau, Umbau oder einer Erneuerung der Straße könnten allerdings Beiträge auf der Grundlage der Straßenbaubeitragssatzung fällig werden.

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

## 2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

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

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.<sup>15</sup>

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

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

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

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,<sup>16</sup> Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

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

---

<sup>15</sup> Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

<sup>16</sup> Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

**Zum Begutachtungsumfang:** Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung. In die vermietete Wohnung im vorderen Gebäudeteil erfolgte ein oberflächlicher Einblick.

### 3.2 Bungalow mit 2 Wohneinheiten

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:

Bungalow mit 2 Wohneinheiten.

Gebäude in 1-geschossiger Bauweise unter Flachdach.  
Das Gebäude ist unterkellert.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Baujahr:	Ca. 1977. <sup>17</sup>
	Die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses wurde 1975 erteilt. Der Rohbauabnahmeschein datiert aus 1976; die Schlussabnahmescheine aus 1977/1978.
Modernisierungsmaßnahmen etc.:	Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.  Gemäß den ergänzenden Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis wurde das Dach 2004 komplett saniert und zusätzlich gedämmt.  Ca. 2020 wurde das Bad in der vorderen, vermieteten Wohneinheit modernisiert.

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <sup>18</sup>

Fundamente:	Plattenfundament.
Wände:	Kelleraußenwände: Gas-Beton. Außenwand Erdgeschoss: Gas-Beton, mit heller Beschichtung. Zwischenwände: Gas-Beton.
Decken:	Stahlbeton.
Dach:	Dachform: Flachdach. Konstruktion: Schalung, Isolierung 10 cm Silan, Dreieckstrebenbinder, Holzschalung, Kunststofffolie.
Treppen:	Kellertreppe: Stahlbeton.

### 3.2.3 Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

- Die Wohnfläche der Hauptwohnung im hinteren Gebäudeteil beträgt: rd. 147 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenberechnung vom 22.02.1975.  
Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren zwischen 2,52 m - 2,54 m.  
Im Wohnbereich: rd. 3,11 m; im erhöhten Sitzbereich: rd. 2,47 m.
- Die Wohnfläche der im vorderen Gebäudeteil liegenden Wohnung beträgt: rd. 58 m<sup>2</sup>.  
Die durchschnittliche Raumhöhe im Zimmer beträgt: rd. 2,55 m.

Hinweis: Die angeführten Raumhöhen wurden vor Ort, anhand partiellen Stichmaßen, ermittelt - mittels einfachem Lasermessgerät.

---

<sup>17</sup> Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

<sup>18</sup> Gemäß Baubeschreibung - vgl. Punkt 9.3 im Gutachten.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. sowie die exakte Feststellung der lichten Raumhöhen wurde nicht durchgeführt - dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

## Kellergeschoss

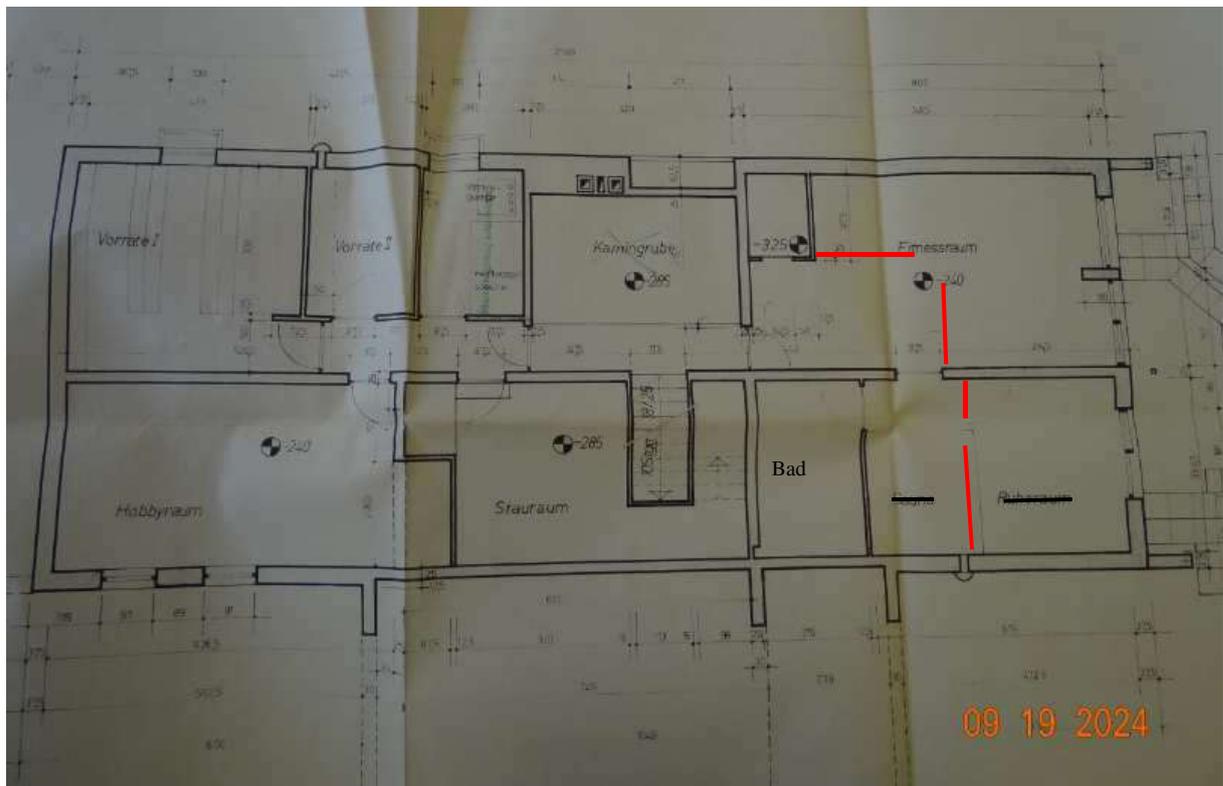
Das Gebäude ist teilweise unterkellert mit offenem Bereich/Kamingrube, Verbindungsflur, Funktions-/Abstellräumen sowie Kellerbad und ausgebaute (Hobby-)Räume/Gästezimmer o.ä.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 1,96 - 2,26 m. Kamingrube (Bezeichnung gemäß nachfolgend dargestellten Plan): 2,42 m.

Gemäß den Informationen beim Ortstermin wurde, insbesondere im Flur, die Decke abgehängt, um den Rohrverlauf zu kaschieren.

### Kellergeschoss - (Foto-)Auszug aus der Planzeichnung - Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Die Grundrisszeichnung weicht von der tatsächlichen Ausführung geringfügig ab.

Die Aufteilung der Räume wurde durch nachträgliche Abtrennungen (rot - nicht maßstäblich und Ca.-Darstellung) geändert.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Erdgeschoss

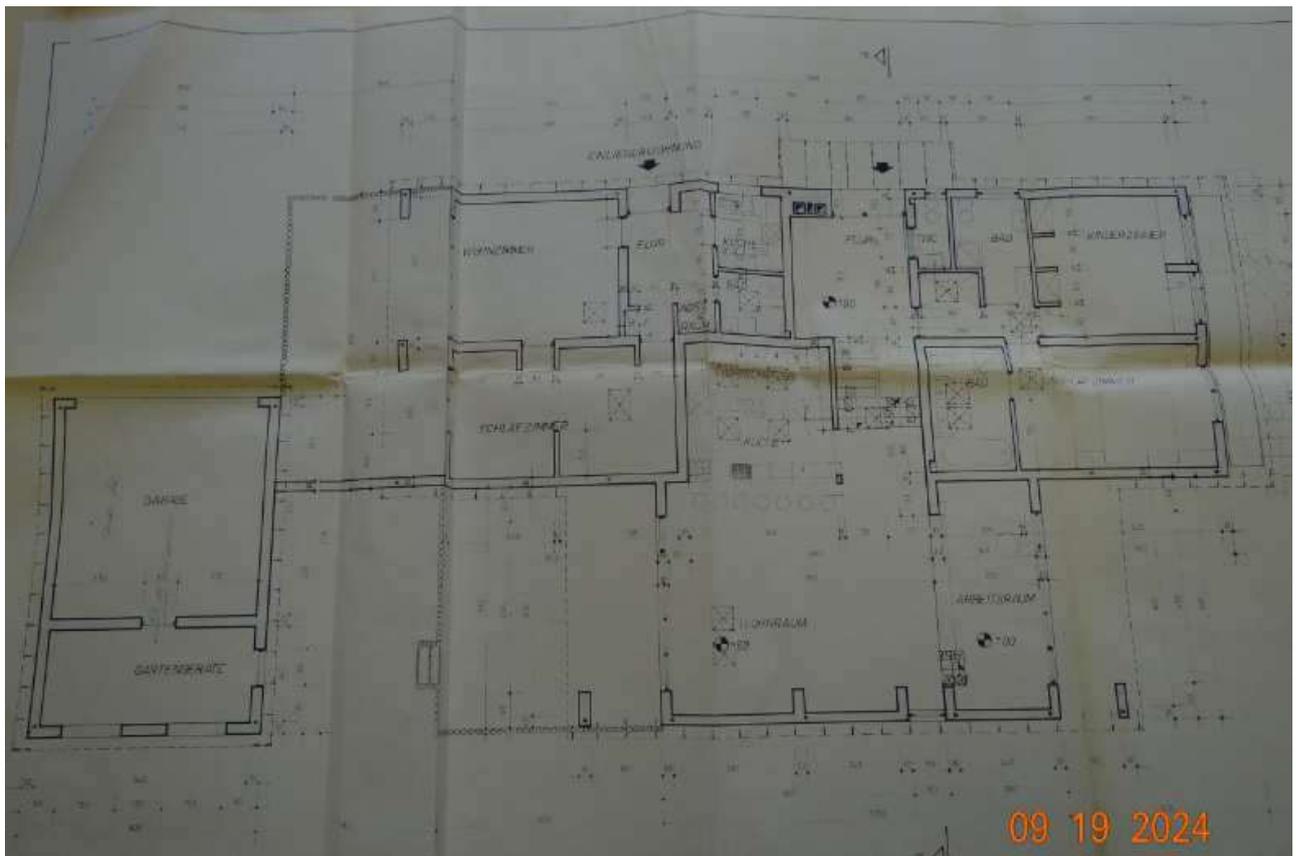
Im vorderen Gebäudeteil: 1-2 Zimmer-Wohnung, Flur, Küche, Bad/WC, Abstellraum.

Zugang zum Gartenteil.

Hauptwohnung: Eingangsbereich/Flur. Gäste-WC. Bad/WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bad/WC. Innenstufen zum Wohn-/Essbereich und Küche sowie Abgang in das Kellergeschoss.

### Erdgeschoss - Auszug der Planzeichnung aus der Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



### 3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: Teppich; Bodenfliesen; Betonboden.

Hauptwohnung: in unterschiedlicher Ausstattung u.a. Vinyl Designboden; Bodenfliesen; Laminat.<sup>19</sup>

Einliegerwohnung: Bodenfliesen; Laminat; Parkett; Teppich.

Wand- Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss: Mauerwerk gestrichen; verputzt und gestrichen; Tapeten; Wandfliesen.

<sup>19</sup> Gemäß den Informationen beim Ortstermin befinden sich teilweise unter dem Bodenbelag Bodenfliesen.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Hauptwohnung: Mauerwerk gestrichen; verputzt und gestrichen; Tapeten. Bad und Gäste-WC mit Fliesenwand/ Wandfliesen. Partiiell Holzdecke mit integrierten Leuchten.

Einliegerwohnung: u.a. vorgesetzte Wandplatten; verputzt und gestrichen. 2 Zimmer mit Holzdecke und partiiell mit integrierten Leuchten.

### 3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:

Fenster- und Fenstertürelemente sowie bodentiefe Elemente vorherrschend aus Holz mit Isolierverglasung.

Partiiell Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung im Keller-geschoss.

Im Schlaf- und Kinderzimmer der Hauptwohnung: Rollläden.

Lichtkuppeln u.a. 2 Lichtkuppeln im innenliegenden Bad der Hauptwohnung und Lichtkuppel im Zimmer und Bad der Einliegerwohnung.

Türen:

Eingangstüren: Holz-Glaselemente.

Innentüren: Kellergeschoss: überwiegend glatte Türelemente in Stahlzargen.

Kassettentüren in Holzzargen sowie Schiebetüre.

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

Heizung/Warmwasserversorgung:

Gemäß dem übermittelten Energieausweis vom 16.09.2015: Baujahr Wärmezeuger: 1976.

Wesentlicher Energieträger für Heizung und Wasser: Strom. Grundwasser Wärmepumpe Heizung.

Weitere Informationen - vgl. Energieausweis Punkt 9.4 im Gutachten.

Des Weiteren befinden sich noch 2 Kaminöfen im Haus.

Ein Kaminofen im Wohnzimmer sowie ein Kaminofen im Vorraum/Kellergeschoss. Gemäß den Angaben beim Orts-termin ist der Kaminofen im Kellerbereich um 10 Jahre alt.

Nach Informationen beim Ortstermin soll der Kaminofen im Wohnbereich die Werte der 1. BlmschV nicht mehr einhalten so dass dieser ab dem 01.01.2025 nicht weiter betrieben werden darf.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Der Kaminofen wird daher in der Wertermittlung nicht werterhöhend berücksichtigt.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

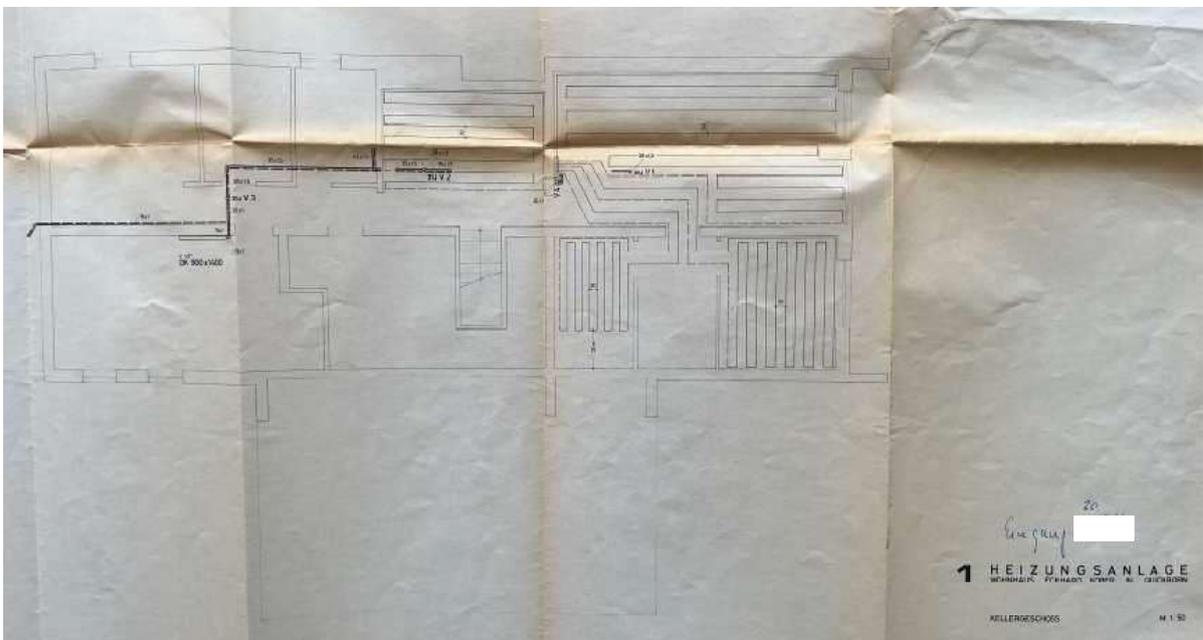
Hinweis: Eine schriftliche Anfrage beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger vom 29.07.2024 blieb ohne Antwort.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Fußbodenheizung.

Die Wärmepumpe inklusive elektrischer Anschlüsse sowie die Fußbodenheizung/Steuerungsmechanik etc. sind aus dem Erbauungsjahr.

Gemäß vorliegenden Informationen soll in der Einliegerwohnung in einem Raum die Fußbodenheizung ohne Funktion sein.

Vom (Mit-)Eigentümer übermittelter Plan - in Bezug auf die Heizungsrohre (Fußbodenheizung) im Kellergeschoss:



Elektroinstallation:

Insgesamt baujahrestypische Ausstattung. Gemäß den vorliegenden Unterlagen/Informationen wurden keine wesentlichen Modernisierungen/Verbesserungen durchgeführt.

Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Sanitäre Installation:

Kellergeschoss: Innenliegendes (Keller-)Bad mit bodengleicher Dusche und durch Mauer abgetrenntem Stand-WC. Waschmaschinenanschluss.

Die Ausführung/Ausstattung ist in baujahrestypischem Zustand.

Es besteht keine Fensterlüftung/elektrische Entlüftung o.ä.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Hauptwohnung: Innenliegendes Bad mit Wanne, 2 Waschbecken, wandhängendes Spülklosett, Duschwanne mit Seitenwand und Einstieg.

Hinweis: Nach dem Ortstermin, am 25.09.2024 teilte der (Mit-) Eigentümer/Bewohner mit, dass ein Wasser-/Leitungsschaden im Bad aufgetreten ist - vgl. Punkt 3.3.4.

Gäste-WC mit wandhängendem Spülklosett und Design-Waschbecken.

Einliegerwohnung: Bad mit Duschwanne mit (Glas-)Seitenwand und Eckeinstieg, wandhängendem Spülklosett, Waschtisch mit Waschbecken.

Lichtkuppel mit elektrischem Oberlicht.

Das Bad/die Sanitärausstattungen wurden ca. 2020/21 modernisiert.

### 3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:

Kaminofen.

Küchenausstattung:

Offener Küchenbereich in der Hauptwohnung mit einer im Winkel angeordneten Küchenzeile mit Spüle, Ober- und Unterschränken, Mittelblock und Dunstabzugshaube, Sitztheke.

Verschiedene elektrische Einrichtungen u.a. Herd/Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine.

Die Küchenausstattung ist ca. aus 2016 - gemäß den Angaben beim Ortstermin.

Die Küchenausstattung in der Einliegerwohnung befindet sich im Eigentum der Mieterin.

Besondere Bauteile:

Keine wertrelevanten Bauteile.

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

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Mängel/Schäden/  
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse.<sup>21</sup>

*Die vom (Mit-)Eigentümer formulierte, detaillierte Mängelsituation ist im Gutachten unter Punkt 9.6 dargestellt.*

**Hinweis:** Abnutzungen/Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in den Wertparameter z.B. Wertminderung wegen Alters, Ausstattungsstandard/Ansatz der Normalherstellungskosten, im Reinertrag berücksichtigt. Ausnehmend zeitnah notwendige Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/ -mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Im und am Bauwerk sind verschiedene Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten vorhanden. Nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche/Allgemeine und ist nicht abschließend.

Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Allgemein besteht im und am Bauwerk Erhaltungs-/Modernisierungsbedarf u.a.

- die Heizungsanlage: Grundwasserwärmepumpe Heizung, ist aus dem Erbauungsjahr; die Steuerungsmechanik der Fußbodenheizung soll nicht voll funktionsfähig sein;
- gemäß den vorliegenden Unterlagen/Informationen bedürfen der Schornstein und das Flachdach einer Instandsetzung/Sanierung;



---

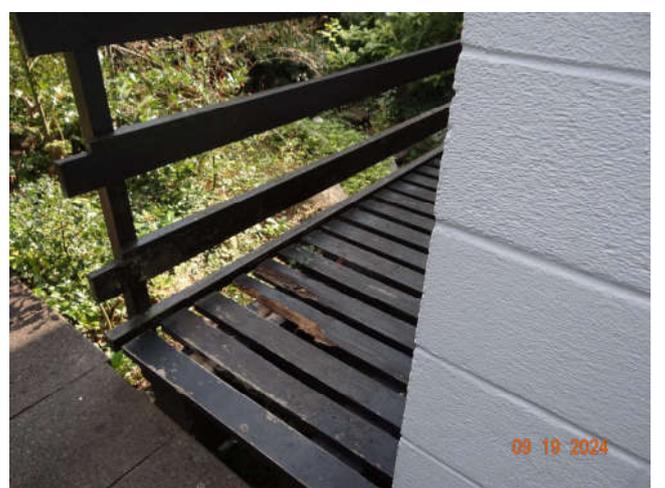
<sup>21</sup> D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



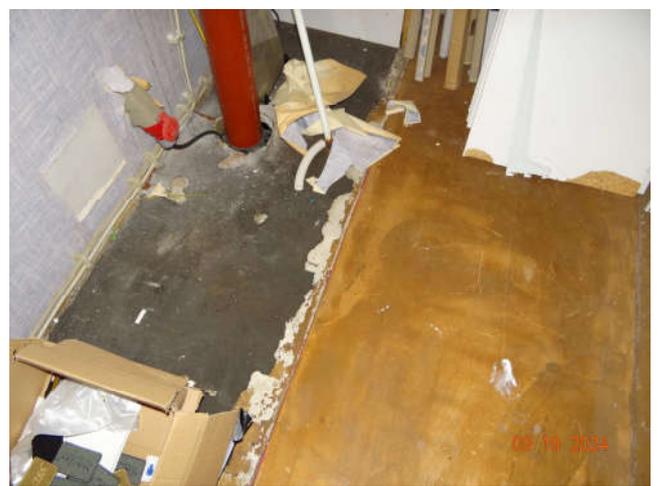
- an der Außenfassade, der Attika/Dachunterstand besteht Erhaltungs-/Sanierungsbedarf;
- die gartenseitige Holzkonstruktion/Steg ist schadhaft;



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

- im Bauwerk sind, vornehmlich in den Sanitärräumen, Abplatzungen/Abwaschungen/Verfärbungen/Schimmelbildungen u.ä. erkennbar und partiell Mangelhaftigkeiten im Bereich der Lichtkoppeln;



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

- im Kellergeschoss sind (Schönheits-)Maßnahmen ausstehend;
- partiell sind Rissbildungen (im Kellergeschoss und vereinzelt im Erdgeschoss) vorhanden;



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Zu den Rissbildungen

Risse sind Kennzeichen von Mängeln/Schäden. Viele Risse sind für die Standsicherheit eines Gebäudes unproblematisch und daher meist als „optische Mängel“ zu bezeichnen - jedoch ist dies im Einzelfall zu prüfen.

Verschiedene Rissarten bilden sich aus unterschiedlichen Ursachen u.a.:

Verzahnte, vertikale Risse: Ursachen: Schwinden, Abkühlung der Mauerwerkwand in horizontaler Richtung.

Abgestufte schräge, auch horizontale Risse: Ursachen: Schwinden, (Quellen), Temperaturverformung, Kriechen, Formänderungen durch Baugrundverformungen von kraftschlüssig verbundenen Nachbarbauteilen, z.B. aus Mauerwerk oder Beton.

Im Kellerbereich und Wohnbereich sind partielle Rissbildungen erkennbar. Eine Analyse u.a. in Bezug auf die Anzahl, genaue Lage, Rissgrößen/-verläufe etc. erfolgt im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht.

Eine Beurteilung inwieweit die Risse als problematisch bzw. unproblematisch anzusehen sind bzw. es sich um „optische Mängel“ handelt, obliegt einem entsprechenden Spezialisten. Sollten hier unmittelbar Maßnahmen notwendig werden, ist dies zusätzlich zu würdigen.

Nach dem Ortstermin ist ein Wasser-/Leitungsschaden, im Bad der Hauptwohnung aufgetreten - gemäß der Information des (Mit-)Eigentümers/Bewohners am 25.09.2024.

Per E-Mail am 25.10.2024 wurde, vom (Mit-)Eigentümer, die Kalkulation eines von der Versicherung beauftragten Architektur-/Sachverständigenbüros betreffend der Kosten zur Behebung des Leitungswasserschadens übermittelt.

Das Sachverständigenbüro kalkuliert mit Kosten in Höhe von 10.746,57 € brutto u.a. für Demontage, Schutz- und Bewegungsarbeiten, Behebung des Schadens, Raum-/Wandtrocknung, Entsorgung und Wiedereinbau/Wiederherstellung.<sup>22</sup>

Gemäß den Informationen des (Mit-)Eigentümers, per Mail-Nachricht am 29.10.2024, ist der Schaden zwar durch eine Versicherung gedeckt - wird aber aufgrund der vorliegenden Situation nicht behoben. Aktuell ist das Badezimmer nicht nutzbar; das Wasser für das Badezimmer wurde abgestellt.

Entsprechend verbleiben die Schadensbeseitigungskosten beim künftigen Erwerber/Eigentümer.

---

<sup>22</sup> Eine Kopie der Kalkulation wurde dem Gericht separat übermittelt.

Hinweis: Die kalkulierten Kosten können von dem Kostenvoranschlag abweichen - je nach tatsächlichem Schadensumfang, welcher erst nach Wandöffnung etc. abschließend beurteilt werden kann und nach den Ausführungsprämissen des diesbezüglichen Auftraggebers.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Hauptwohnung ist, entsprechend der Ausführung eines Bungalows, großzügig.

Die Anordnung der Wohnräume wirkt ansprechend.

Der Wohn- und Schlafbereich ist räumlich getrennt; durch „das Wohnen“ auf einer Ebene entfällt das Treppensteigen.

Die Grundrissgestaltung der Einliegerwohnung ist insgesamt zweckmäßig entsprechend der Größe.

### Allgemeinbeurteilung:

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Das Bauwerk befindet sich in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand.

Das Bauwerk wurde ca. 1976/77 erbaut - entsprechend entspricht es nicht bzw. nicht vollständig den heutigen Ansprüchen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/Brandschutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Baumaterialien, DIN-Normen und insbesondere den aktuellen, energetischen Anforderungen/Energieeffizienz.

### Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

## 3.4 Nebengebäude

Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich eine Doppelgarage mit angrenzendem Werkstattraum. Massive 1-geschossige Bauweise unter Flachdach. Nutzfläche: rd. 32 m<sup>2</sup>.



**Riss an der  
Garagenwand**

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

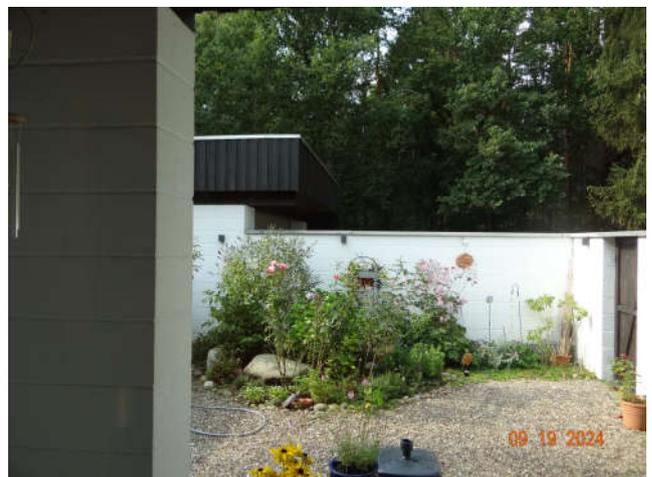
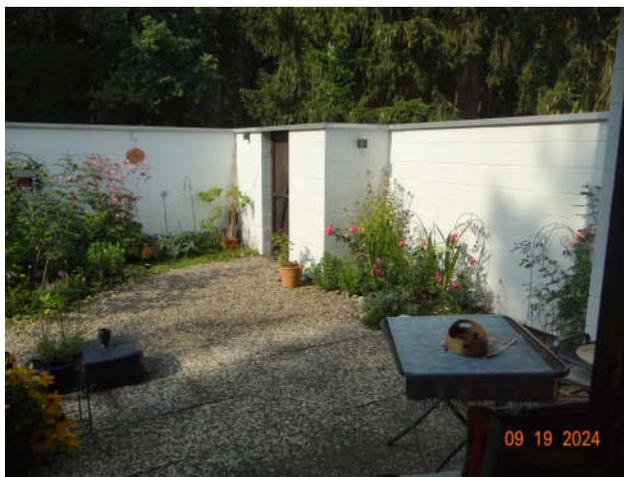
---

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.  
2 Rohrbrunnen, Sickerschacht.

Befestigte Zufahrts-/Zugangflächen. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen, Einfriedungen etc.. Befestigte Terrassenflächen.

Gemäß den übermittelten Informationen ist der Sickerschacht im Bereich der Einfahrt für das Regenwasser nicht ausreichend da bei Regen der Wasserdruck den Betondeckel nach oben drückt - vgl. diesbezügliche Ausführungen des (Mit-)Eigentümers unter Punkt 9.6.



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Bungalow mit 2 Wohneinheiten** und **Garage** bebaute Grundstück in **25451 Quickborn, Ulzburger Landstrasse 474** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **19.09.2024** ermittelt.

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	2204	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Quickborn	23/9	1.143 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:		<u>1.143 m<sup>2</sup></u>

#### 4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

##### 4.1.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.<sup>23</sup> Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

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

---

<sup>23</sup> vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Das Bewertungsgrundstück mit 1.143 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist bebaut mit einem Bungalow mit 2 Wohneinheiten (Hauptwohnung und Einliegerwohnung). Eine (Fremd-)Vermietung der Einliegerwohnung ist möglich.

Üblicherweise werden derartige Objekte maßgeblich zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte** - nicht maßstäbliche Darstellung  
Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Richtwertzone - Zone 2. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

Wertermittlungstichtag	=	19.09.2024;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Beitragszustand	=	frei;
Grundstücksgröße	=	1.143 m <sup>2</sup> .

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	19.09.2024	× 1,00 <sup>24</sup>
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 500,00 €/m <sup>2</sup>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	Lage an der Durchgangsstraße - umliegende Natur-/Waldflächen	× 1,00 <sup>25</sup>
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 500,00 €/m <sup>2</sup> <sup>26</sup>
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>	1.143 m <sup>2</sup>	× 0,85 <sup>27</sup>
Zwischensumme			425,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>24</sup> Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

<sup>25</sup> Die Beeinträchtigung durch die Lage direkt an der Ulzburger Landstraße und der umliegende Lagevorteil: Nähe zu Natur-/Waldflächen/Staatsforst Rantzaue wirken ausgleichend.

<sup>26</sup> Auf diesen lageangepassten Bodenwert ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen. Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Faktor.

<sup>27</sup> Eine aktuelle Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Der Gutachterausschuss empfiehlt folgende Umrechnungskoeffizienten:

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

<b>Zwischensumme</b>			<b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) individueller Wohnungsbau	W (Wohnbaufläche) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	× 1,00 <sup>28</sup>
<b>relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 425,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 425,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.143 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 485.775,00 €</b> <b><u>rd. 486.000,00 €</u></b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 **486.000,00 €**.

<sup>28</sup> Die beim Bodenrichtwert vorgegebene Art der baulichen Nutzung: individueller Wohnungsbau entspricht der Art von Ein-/Zweifamilienhäuser.  
Eine Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4.3 Sachwertermittlung

<b>Gebäudebezeichnung: Ulzburger Landstraße 474</b>		<b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b>
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	972,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	442,00 m²
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	429.624,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	769.456,58 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,00
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	769.456,58 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		58,75 %
• Faktor	x	0,4125
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	317.400,84 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	10.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	327.400,84 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>327.400,84 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschaler Wertansatz</b>	+	<b>15.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>342.400,84 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>486.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>828.400,84 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,65</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>--</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>538.460,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Erläuterungen)</b>	+	<b>20.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>558.460,55 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>558.000,00 €</b>

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

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

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

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

#### Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen**<sup>29</sup> und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.<sup>30</sup>

Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

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

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

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

---

<sup>29</sup> Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

<sup>30</sup> Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Die NHK werden differenziert bezogen auf die Fläche der Unterkellerung abgeleitet.

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, Flachdach.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	23,0	162,15
2	785,00	31,8	249,63
3	900,00	45,2	406,80
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 818,58 gewogener Standard = 2,3			

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 818,58 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung x 1,050  
**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 859,51 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 860,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, Flachdach.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	920,00	23,0	211,60
2	1.025,00	31,8	325,95
3	1.180,00	45,2	533,36
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.070,91 gewogener Standard = 2,3			

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.070,91 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung x 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.124,46 €/m<sup>2</sup> BGF**

rd. 1.124,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	860,00	254,00	57,47	494,24
Gebäudeteil 2	1.124,00	188,00	42,53	478,04
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>972,00</b>

### Baupreisindex

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Für die besonderen Bauteile erfolgt kein gesonderter Ansatz, da Anlagen in einem üblichen Umfang enthalten sind und sich der Steg/Holzkonstruktion in mangelhaftem Zustand befinden.

### Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen Einrichtungen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird ein Kaminofen und die Küchenausstattung in der Hauptwohnung mit einem pauschalen Zeitwertzuschlag berücksichtigt.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Abweichungen zum Standardgebäude

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

Gegenüber dem sogenannten Normgebäude verfügt das Bewertungsobjekt über einen zusätzlichen Ausbau. Der Kellerbereich ist – im Vergleich zu üblichen Kellerflächen – besser ausgestattet bzw. teilweise ausgebaut.

Diese Abweichung zum Standard-/ bzw. Normgebäude wird nach in der Wertermittlungsliteratur<sup>31</sup> empfohlenen Ausbauzuschlägen pauschal gewürdigt.<sup>32</sup> Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität - § 10 ImmoWertV21 - wird der Ausbauzuschlag, in beiden Verfahren, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV21. Ausgehend von den sich daraus ergebenden 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

---

<sup>31</sup> Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien und Wertermittlungssoftware.

<sup>32</sup> Ausgebaute Kellerfläche (nicht vollwertig ausgebaute, d.h. bauordnungsrechtlich für diese Nutzung nicht zulässige Räume im Keller). Die ausgebaute Kellerfläche ist mit den Korrekturwerten zu multiplizieren und zuzuschlagen.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Teilweise Modernisierung der Bäder/Sanitär	2	1,0	keine
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	2	0,5	
Summe		1,5	

- Gemäß Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis wurde das Dach 2004 komplett saniert und zusätzlich gedämmt. Aufgrund des vergangenen Zeitraumes und der mitgeteilten Problematik im Bereich des Daches wird hierfür kein Modernisierungspunkt vergeben.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Modernisierungsgrads ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **33 Jahren**.

### Alterswertminderung

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

### Außenanlagen

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

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

### Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

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

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

Den im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

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

Die örtlichen Sachwertfaktoren sind auf ein kreisumfassendes Bodenwertniveau - aufgeteilt in Bodenrichtwertspannen - und auf durchschnittliche Objekte bezogen. Demgemäß sind Besonderheiten wie u.a. die Lage/Bodenwertniveau sowie die Gebäudeart zu würdigen.

Auf Grundlage der Marktanpassungsfaktoren im Grundstücksmarktbereich 2024 wird, unter Würdigung der Objektart/Bodenwertniveaus, der **Sachwertfaktor** mit **0,65** zugrunde gelegt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Diesbezügliche Ab-/Zuschläge sind nicht erforderlich da das stichtagsbezogene Marktgeschehen im Marktanpassungsfaktor ausreichend Berücksichtigung findet.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### **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.

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

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

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

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

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

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

Hierzu ist auch die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden/Unzulänglichkeiten und die damit verbundenen Kosten üblicherweise reagiert, zugrunde zu legen.<sup>33</sup>

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

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

Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungskosten, anders als bei neueren Immobilien.

---

<sup>33</sup> Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn im Ein-/Zweifamilienhausmarkt im Rahmen einer Kaufüberlegung über notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer, in Einzelfällen, mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht.

Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet. D.h. es sind Abschläge, welche nicht bereits im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, zu berücksichtigen.

Der allgemeine baujahrestypische (Bau-)zustand: ungenügender Wärmeschutz/energetischer Zustand sowie allgemeine Abnutzungen/Verschleißerscheinungen u.a. unzureichende Installationen/Leitungssysteme in technisch nicht mehr zeitgemäßem Zustand, baujahrestypische Ausführungen u.a. bei Außenwänden, Fenster/Türen, Heizung, sind im Ansatz des Ausstattungszustand/Standardstufe und darauf basierend in der Höhe der Normalherstellungskosten, als auch in der Alterswertminderung hinreichend berücksichtigt.

Mangelhaftigkeiten im Bereich der Außenanlage und der Garage sind im pauschalen Zeitwert beachtet. Der schlechte Zustand der Holzkonstruktion/Steg wird wertermittlungstheoretisch dahingehend beachtet, dass hierfür kein Wertzuschlag erfolgt.

Wertermittlungstheoretischer Hinweis: Insofern man die Herstellung eines durch Modernisierung geprägten Zustandes der Wertermittlung unterstellt und hierfür die notwendigen Investitionen wertmindernd in Abzug bringt sind, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, ein (fiktiv) besserer Ausstattungsstandard/höhere Standardstufe, darauf basierend höhere Normalherstellungskosten als auch eine höhere Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) und somit eine geringere Alterswertminderung der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Fiktive, unterstellte (Modernisierungs-)Maßnahmen als auch die diesbezügliche Wertminderung für notwendige Investitionen basieren auf Annahmen/Hypothesen - die Wertermittlung basierend auf dem tatsächlichen Zustand der baulichen Anlagen nicht.

- Für unmittelbar notwendige Maßnahmen/zeitnaher Instandsetzungsbedarf wird ein **pauschaler Wertabschlag** von **rd. 10.000,00 €** bemessen.
- Für den, nach dem Ortstermin aufgetretenen, Leitungs-/Wasserschaden - vgl. Erläuterungen unter Punkt 3.3.4 - wird, auf Basis der übermittelten Kostenkalkulation ein **pauschaler Abschlag** von **rd. 10.000,00 €** vorgenommen.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung gesamt
Mangelhaftigkeiten pauschal: rd. 10.000,00 €	-20.000,00 €
Leitungs-/Wasserschaden pauschal: rd. 10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	40.000,00 €
▪ Garage pauschaler Zeitwert 20.000,00 €	
▪ Keller(teil-)Ausbau pauschaler Zeitwert 20.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>20.000,00 €</b>

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	wertrelevante Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Ulzburger Landstraße 474			
Hauptwohnung	147	1.400,00	16.800,00
Einliegerwohnung	58	670,00	8.040,00
Summe	205	2.070,00	24.840,00

❖ Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Einliegerwohnung beträgt: 670,00 € monatlich.

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>24.840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)</b> (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>4.099,30 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 20.740,70 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3 % von <b>486.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>14.580,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.160,70 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>20,766</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 127.933,10 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 486.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 613.933,10 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ --</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 613.933,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> vgl. Erläuterungen	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 613.933,10 €</b>
	<b>rd. 614.000,00 €</b>

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- Nutzflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnflächen basieren auf der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte - vgl. Punkt 9.2 im Gutachten.

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

- Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss sind nicht der Wohnfläche zuzurechnen.

Diese Flächen genügen nicht vollständig den Anforderungen an Aufenthaltsräume in Wohnungen. Auszug aus der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung – LBO): § 47 (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,4 m haben.

Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,3 m.

Zudem erfolgte die Baugenehmigung vom 26.03.1975 unter nachfolgender Bedingung - Beiblatt zur Baugenehmigung Nr. 12/45 541 - Nr. 9: „Im Kellergeschoss dürfen keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden (§ 64 LBO).“

#### Rohertrag

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

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

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

- ❖ Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird in der Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für die Hauptwohnung (inklusive Freiflächen/Stellplatzflächen/Garage etc.) mit gesamt 1.400,00 € monatlich angesetzt.
- ❖ Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Einliegerwohnung beträgt: 670,00 € monatlich und ist marktüblich.

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

### ▪ **Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten**

Quelle: Internet/fortlaufende Aktualisierung (Stand: 31.10.2024) ein Service von © wohnungsboerse.net

## Mietpreise für Wohnungen in Quickborn

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2024

Jahr	Quickborn		SH	
	60m <sup>2</sup> Mietwohnung		100m <sup>2</sup> Mietwohnung	
2023	10,82 €	9,80 €	12,23 €	10,62 €
2022	10,68 €	8,94 €	10,06 €	9,65 €
2021	10,16 €	8,78 €	10,46 €	9,52 €
2020	9,82 €	8,48 €	10,05 €	9,09 €

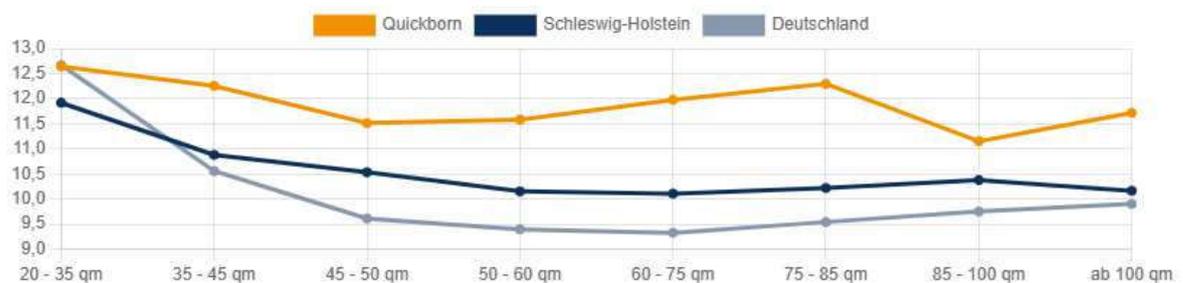
## Mietpreise für Häuser in Quickborn

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2024

Jahr	Quickborn			SH		DE	
	150m <sup>2</sup> Haus						
2023	12,00 €	11,22 €	11,55 €				
2022	11,53 €	10,66 €	10,03 €				
2021	10,63 €	9,68 €	9,51 €				
2020	10,33 €	9,22 €	9,37 €				

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

## Mietenspiegel nach m<sup>2</sup> für Wohnungen in Quickborn



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

## Sabine Oskoui

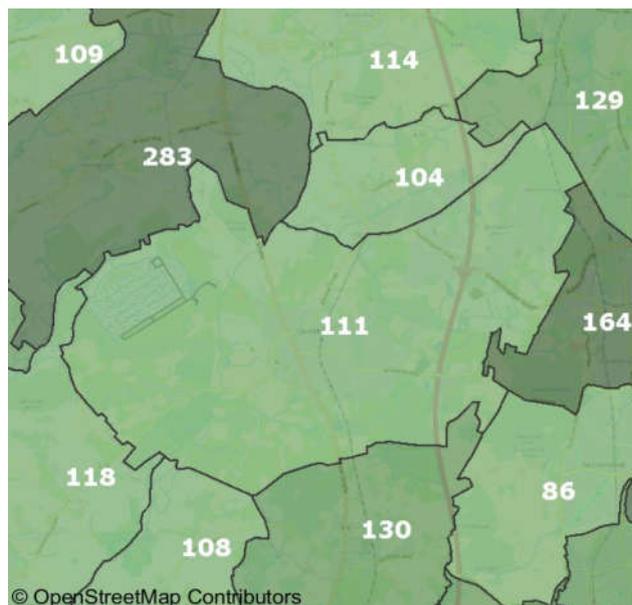
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die angegebenen Mietpreise pro m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Kaltmiete. Die Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank, einer etablierten Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft. Sie ersetzen keinesfalls einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel.

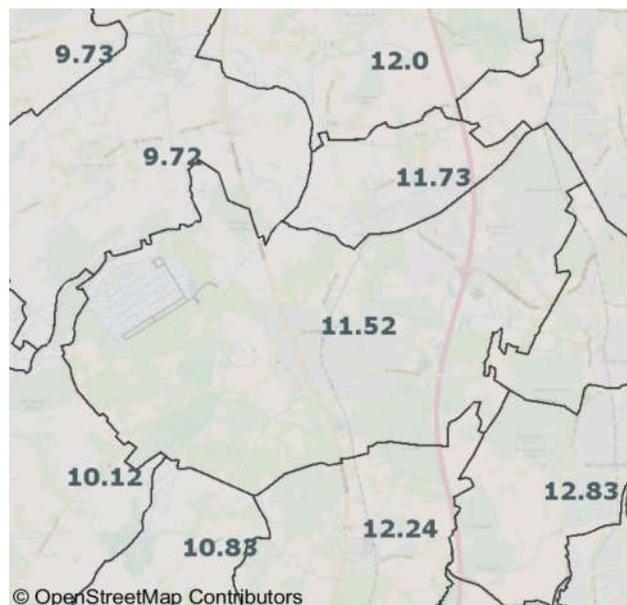
### IS24 Auszug (Angebots-)Mietpreise für Wohnimmobilien - 25451 Quickborn

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Juni 2024

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



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100) = 111



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 11,52

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

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

#### Mietpreise: PLZ-Bezirk 25451

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	407	11,41 €	8,55 € - 15,15 €	63.069
Wohnungen	358 (88%)	11,28 €	8,46 € - 15,01 €	46.178 (73,2%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	96 (23,6%)	11,33 €	8,94 € - 15,09 €	33.706 (53,4%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	190 (46,7%)	11,13 €	8,46 € - 14,44 €	34.702 (55%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	8 (2%)	9,29 €	6,92 € - 12,92 €	25.825 (41%)

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

## Bewirtschaftungskosten

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses bemessen.<sup>34</sup>

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 344,00 €	688,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 45,00 €	45,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	205,00 m <sup>2</sup> × 13,50 €/m <sup>2</sup>	2.767,50 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 102,00 €	102,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		496,80 €
Summe			4.099,30 €

## Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

## Liegenschaftszinssatz

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

<sup>34</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze in folgendem Modell abgeleitet:

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

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

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

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

- das Bodenwertniveau/Lage und das nähere (Wohn-)Umfeld;
- die Art: Bungalow mit 2 Wohneinheiten - Baujahr ca. 1977 - ohne grundlegende Modernisierungsmaßnahmen < 15 Jahre sowie
- dass die Einliegerwohnung vermietet ist.

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt - ohne Würdigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorläufiger Ertragswert) beträgt 24,7. Somit ist der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das vorläufige Ertragswertergebnis - bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag - plausibel.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Eine diesbezügliche Anpassung ist, aufgrund der aktuellen Datengrundlage, nicht notwendig.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung gesamt
Mangelhaftigkeiten pauschal: rd. 10.000,00 €	-20.000,00 €
Leitungs-/Wasserschaden pauschal: rd. 10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	20.000,00 €
▪ Keller(teil-)Ausbau pauschaler Zeitwert 20.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>0,00 €</b>

Die Garage ist im Mietansatz gewürdigt daher entfällt im Ertragswertverfahren eine diesbezügliche Berücksichtigung.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 4.5 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

#### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

#### 4.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **558.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **614.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.3 Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Abweichung zwischen Ertragswert und Sachwert beträgt 10 % und liegt in annehmbarem Bereich. Die Abweichung liegt insbesondere darin begründet dass die Ertragszielung (u.a. durch Mieteinnahmen), in aktueller Marktsituation, größer ist als die marktangepasste Substanzwertigkeit des Gebäudes.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vornehmlich um ein Eigennutzungsobjekt - es besteht gleichermaßen Vermietungspotential. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,60 (a) beigegeben.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls geeigneter Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigegeben.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,60 (a) \times 1,00 (b) = 0,60$  und

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

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

$[558.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 614.000,00 \text{ €} \times 0,60] \div 1,60 = \text{rd. } 580.000,00 \text{ €}$ .

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 4.6 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Bungalow mit 2 Wohneinheiten und Garage** bebaute Grundstück in **25451 Quickborn, Ulzburger Landstrasse 474**

Grundbuch	Blatt	
Quickborn	2204	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Quickborn	23/9	1.143 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:		<u>1.143 m<sup>2</sup></u>

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **19.09.2024** geschätzt mit rd.

**580.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro**

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.

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

Hamburg, den 12. November 2024



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.

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

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

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

## 5 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurde von der Sachverständigen ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg angefordert. Am 21.08.2024 wurde ein Auszug - Vergleichszeitraum 01.04.2023 - 30.08.2024 - übermittelt.

Folgende Kriterien waren Grundlage der Kaufpreisauswertung für das Vergleichsobjekt: Quickborn, Ulzburger Landstraße 474:

- Gemeinde: Quickborn Grundstück [m<sup>2</sup>]: 700 - 2.000;
- Gebäudeart: Einfamilienhaus - Zweifamilienhaus;
- Baujahr: 1965-1985;
- Wohnfläche [m<sup>2</sup>]: ab 140.

Es wurden folgende 10 Vergleichskaufpreise übermittelt:<sup>35</sup>

Vertragsdatum	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis <sup>36</sup>
09.04.2023	450	<b>630.000</b> <sup>37</sup>	<b>1.136</b>	1969 <sup>38</sup>	<b>160</b> <sup>39</sup>	<b>3.938</b>
02.05.2023 <sup>40</sup>	450	<b>380.000</b> <sup>41</sup>	<b>911</b>	1972	<b>140</b> <sup>42</sup>	<b>2.714</b>
03.08.2023	425	<b>500.000</b>	<b>1.601</b>	1974 <sup>43</sup>	<b>140</b>	<b>3.571</b>
18.12.2023	525	<b>629.000</b>	<b>1.095</b>	1980	<b>209</b>	<b>3.010</b>
16.01.2024	500	<b>450.000</b> <sup>44</sup>	<b>1.195</b>	1973	<b>149</b>	<b>3.020</b>
22.01.2024	500	<b>310.000</b> <sup>45</sup>	<b>721</b>	1971	keine Angaben	
29.02.2024 <sup>46</sup>	500	<b>360.000</b>	<b>1.308</b>	1971	keine Angaben	
10.06.2024	500	<b>475.000</b> <sup>47</sup>	<b>1.133</b>	1967	keine Angaben <sup>48</sup>	
26.07.2024	500	<b>590.000</b> <sup>49</sup>	<b>1.084</b>	1966	keine Angaben	
24.07.2024	500	<b>425.000</b>	<b>1.356</b>	1972	keine Angaben	

Zu 5 Vergleichskaufpreisen sind keine Angaben zur Wohnfläche vorhanden. Aufgrund dessen können diese nicht für eine Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

<sup>35</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Adresslage nicht angegeben.

<sup>36</sup> Normierter Kaufpreis in m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Berücksichtigung von Zu- und Abschläge).

<sup>37</sup> 1 Garage.

<sup>38</sup> 1983 wurden bauliche Veränderungen vorgenommen.

<sup>39</sup> Zweifamilienhaus.

<sup>40</sup> Erwerber: juristische Person.

<sup>41</sup> 1 Garage.

<sup>42</sup> Zweifamilienhaus.

<sup>43</sup> 2016 wurden bauliche Veränderungen vorgenommen.

<sup>44</sup> 1 Garage.

<sup>45</sup> 1 Garage.

<sup>46</sup> Bei diesem Verkauf liegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor - demnach ist dieser Verkaufsfall nicht verwendbar.

<sup>47</sup> 1 Garage.

<sup>48</sup> Zweifamilienhaus.

<sup>49</sup> 2 Garagen.

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Preis- und wertbildende Merkmale sind nicht ausnahmslos dargestellt - d.h. die Vergleichskaufpreise sind im Sinne des § 25 ImmoWertV zur Ermittlung des Vergleichswertes, nicht hinreichend geeignet und dienen daher lediglich zur Plausibilisierung/Darstellung des Marktgeschehens.

Zur Erkundung des Grundstückmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet/Grundstücksmarktberichte/Marktdatenportale herangezogen werden.

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

Die angeführten Vergleichs-(kaufangebots-)preise können, aufgrund der eingeschränkten Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Sie sind in jedem Falle jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

### Auszug - on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien

#### - 25451 Quickborn, Ulzburger Landstraße 474

Objektangaben	
Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	205
Grundstücksfläche	1143
Baujahr	1977
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Informationen zur Lage – Vergleichspreise (Auswertung von Kaufpreisangeboten)

Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	2.990,00
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	2.406,00 bis 3.715,00

Bemerkung: Es wurden 1688 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024).

Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt.

Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1972, Wohnfläche 210 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2.090 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1968, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2.135 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1978, Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 4.875 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1963, Wohnfläche 230 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2.517 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,1 km Entfernung (PLZ: 25451), Baujahr 1970, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 4.057 €/m<sup>2</sup>

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

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes** wurde mit rd. **580.000,00 €** geschätzt.

Der m<sup>2</sup>-Preis entspricht bei rd. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche **rd. 2.830,00 €/m<sup>2</sup>**.

Unter Betrachtung der Auswertung aus der Kaufpreissammlung (Kauffälle in 2023) und den vorgenannten Vergleichspreise/Preisspanne (Auswertung von Kaufpreisangeboten) sowie insbesondere objektspezifisch

- der Gebäudeart (inklusive Freiflächen/Garage/Stellplätze etc.), dem Baujahr
- dem Objektzustand/Ausstattungsstandard (ohne maßgebliche Modernisierungen < 15 Jahre) sowie
- den Markt-/Preisänderungen

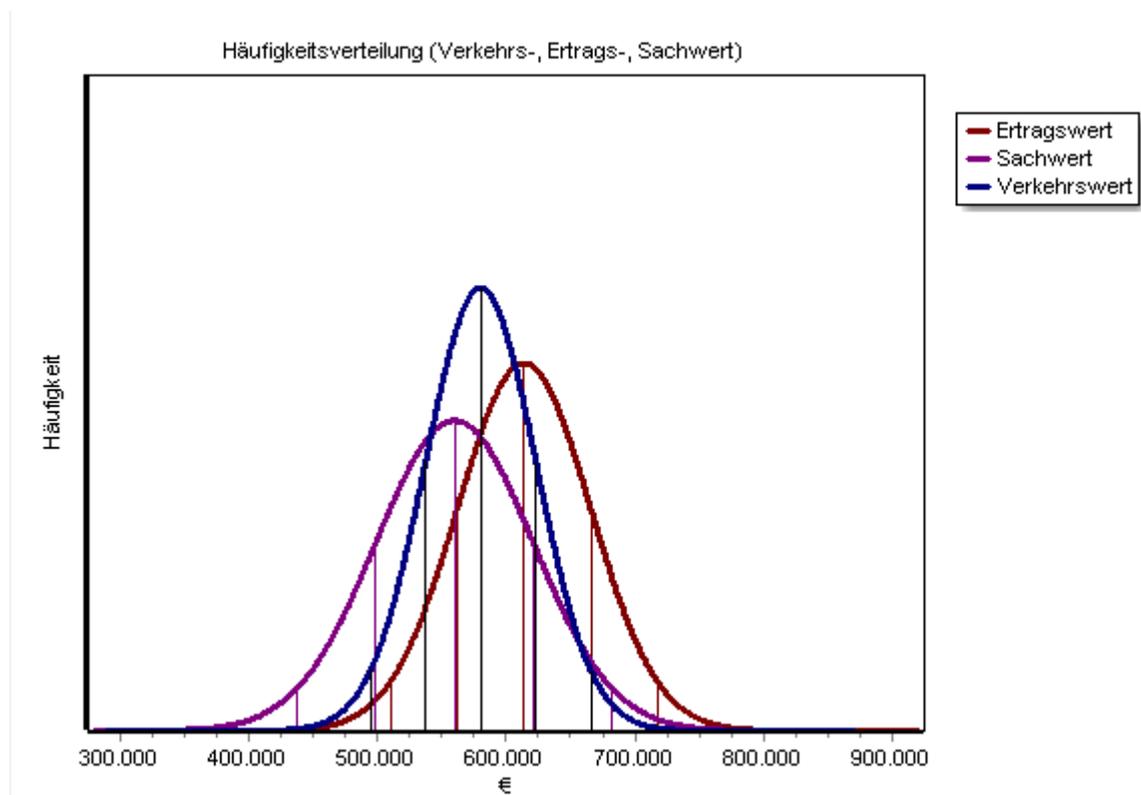
ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

## 6 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung/Versteigerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.<sup>50</sup>

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



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

<sup>50</sup> BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

## **Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

## **7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:**

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV21:**

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

**GEG:**

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

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

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

Verwendete fachspezifische Software

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

## **Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

## **8 Haftung und Urheberrecht**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

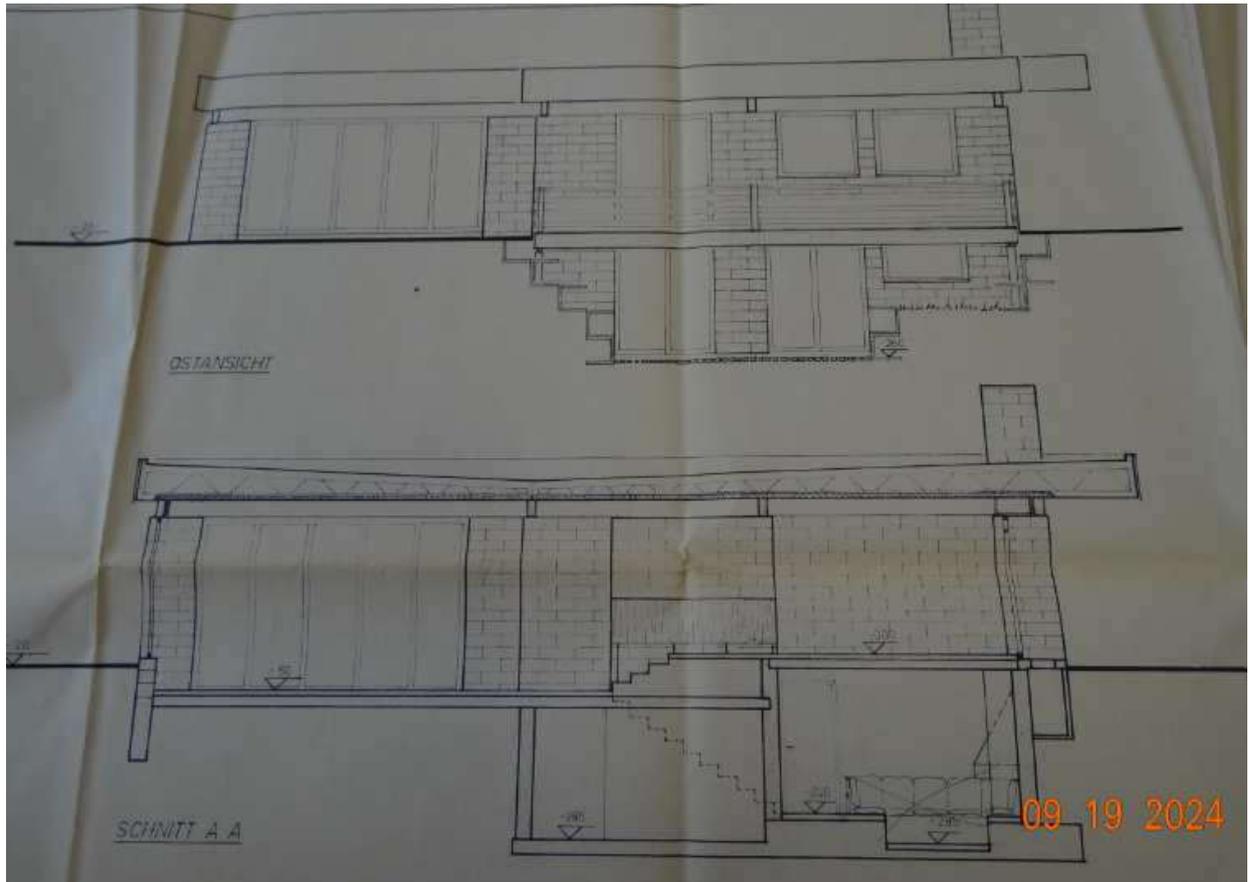
---

## 9 Anlagen

### 9.1 Planzeichnungen aus der Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -

#### ➤ Schnittzeichnungen





**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

An

**Wohnflächenberechnung**  
nach Teil IV des B. Bauvertragsverordnung v. 11. XII. 2001

Nr. der Linie	Beschreibung Anzahl/Prozent von Einheiten	Werte nach Einheitspreis Tabelle	Werte nach Anzahl/Prozent	Kosten	Prozent	Werte/Prozent
9	<u>Einlagerechnung</u>					
12.	Schlesier (4,00 x 4,20) 0,97	2	17,50			
13.	Weißflücker (3,00 x 3,00) + (3,10 x 3,00) + 2 x (0,6 x 0,60) + (1,00 x 0,15) 0,97	2	19,61			
	Küchenzeile (1 x 4,05 x 0,60) x 0,97				2,35	
14.	Bsd (1,75 x 1,80) 0,97				3,40	
15.	Nische (1,75 x 2,25) 0,97	1		16,00		
16.	Abstellraum (0,50 x 1,05) 0,97 + (0,75 x 0,45) 0,97 + 10,00 x 0,01 0,97				1,77	
17.	Flur (2,40 x 2,70) + (0,90 x 0,001) 0,97				7,07	
		3	36,76	4,25	14,60	
<u>Zusammenfassung:</u>						
A. Hauptrechnung 4 B = 146,91						
B. Einlagerechn. 3 B = 57,62						
insges. 7 B = 204,53						

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 9.3 Baubeschreibung

- Vom (Mit-)Eigentümer übermittelt

*Anmerkung:*  
 1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ankreuzen.  
 2. Bei mehreren Datenpunkten ist für jedes Gebäudeteil eine besondere Baubeschreibung erforderlich.  
 3. Punkt 17 bis 20: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenstärke in der für die Ausführung des Bauwerks vorgegebenen größten Teilquerschnitts übereinstimmen.

*Prüf. Nr. 62752*

### Baubeschreibung

①	<b>Bauwerk</b>	
②	Lage des Grundstücks (Str. / Straße / Pl. / Flurst.)	Quickborn, Ulzburger Landstr. 474 Flur 9, Flurstück 25/9
③	Nach Baubestimmungen	
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. 18 und 19 des Bauantrags)	Wohnhaus Kober
⑤	Neuzugriff Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	s. T. Wald, später Wohngarten
⑥	Stoßbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/> vorhanden als <input type="checkbox"/> vorgesehen als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Regenwasserkanal <input checked="" type="checkbox"/> Mischsystem <input type="checkbox"/> Trennsystem (Kanalbau) <input type="checkbox"/> Mischsystem <input type="checkbox"/> Abwasserkanal
⑧	Trinkwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Vorhanden als öffentliche Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Vorhanden als öffentliche Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Vorhanden als öffentliche Wasserleitung vorhanden
⑨	Elektrische Versorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen
⑩	Gasversorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
⑪	Baugrund (Angabe nach DIN 1054 Merkmal 10 bis 11.13)	gut, Sand
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angabe nach DIN 1054 Absatz 4)	ca. 2,0 kg/cm <sup>2</sup>
⑬	Platt- bzw. Plattenfundamente	ja
⑭	Grundwasserstand	3,5 m unter Terrain
⑮	Drainageart	Ringdrainage
⑯	Gebäude-Rohbau	
⑰	Fundamente	Plattenfundament, 15 cm
⑱	Wände Kellerwände, Außenwände, Stützmauern über Gelände	Keller: Baubeton G 50 keine Stützmauern

Blatt 1

**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

① Außenwände der Geschosse Erdgeschoss a) Wandaufbau	Gasbeton G 25
② b) Material und Farbe	Gasbeton, mit heller Beschichtung
③ Obergeschoss a) Wandaufbau	-
④ b) Material und Farbe	-
⑤ Obergeschoss a) Wandaufbau	-
⑥ b) Material und Farbe	-
⑦ Dachgeschoss (Giebel, Dacheck) a) Wandaufbau	Dachblende: senkr. Brettschelung, dunkel imprägniert
⑧ b) Material und Farbe	
⑨ Wohnungstrennwände, Treppenhausewände, Brandschuttwände	Gasbeton G 50
⑩ Zwischenwände a) tragende	Gasbeton G 25 - G 50
⑪ b) nicht tragende	Gasbeton G 25 - G 50
⑫ Decken (Durchdringung durch Fußbodenbelag) Kellerdecken	Stahlbeton, 14 cm, schw. Estrich bzw. Keramik, Teppich
⑬ Unterer Abbruch bzw. Fußboden bei nicht strukturierten Räumen	Teppich, Estrich, Wärmelämmung 3 cm, Betonschle 10 cm, Kiesschüttung 20 cm
⑭ Wohnungstrenndecken	
⑮ Decken über Durchfahrten	
⑯ Decken unter Durchfahrten	
⑰ Decken unter nicht zugebauten Durchfahrten	

**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

①	Deck Konstruktion	Schalung, Isolierung 10 cm Silan, Dreieckstrebenbinder, Holzschalung, Kunststoffolie
②	Eindeckung (Material und Farbe)	Begrünung (Matte Spezial)
③	Dachstuhlges, Decken unter Spitzbogen	-
④	Abstellröhre	-
⑤	Treppen Ausführung mit Angaben bei der Grundrisszeichnung Außenstiegen	-
⑥	Kellerstiegen	Stahlbeton
⑦	Gauchstiegen	-
⑧	Soden u. Spitzbodenstiegen	-
⑨	Zahnstange Ausführung, Gerüstbau, vertikale Höhe (siehe Erläuterung angeheft.)	Schanottelemente Gasbetonmauerung
⑩	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4000 u. a.)	-
⑪	Feuchtigkeit (DIN 4117)	Kaltanstrich Bitumenkautschuk
⑫	Holzbohlen (DIN 68000 u. a.)	Imprägnierung
⑬	Kornmörtel (DIN 1855 u. 4115)	Anstriche
⑭	Feuer (DIN 4002)	Anstriche
⑮	Bühne (Einbauelemente ABG)	auf Dach
⑯	<b>Gebäude-Außen</b> Fenster Material, Konstruktion und Verglasung	Holzfenster mit Isolierrahmen

**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

<p>① Türen (Wohnen, Bungalow, Reserviert) im Kellergeschoss (Türschloss/Abstell)</p>	Holztüren
<p>② Wohnungstürschlösschen</p>	Holztüren
<p>③ Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC, Bad, Dusch- und Waschbecken, Säulen, Wannenlänge, u.ä.)</p>	1 Gäste-WC, 4 Bäder
<p>④ Heizung (Heizgerät, Heizkreislauf u. sonst.)</p>	Zentralheizung, Ölbeheizt 40.000 kg cal
<p>⑤ Heizung (Wände, Decken, Türen und Fenster)</p>	Wände F 90, Decke Stahlbetondecke, Stahlfenster, PB-Tür (Stahl)
<p>⑥ Be- und Entlüftung des Heizraumes</p>	Schachtlüftung Fensterlüftung
<p>⑦ Brandschutzfluchtwege (Wände, Decken, Türen und Fußböden)</p>	Gasbeton D = 20 Stahlbeton Verbundestrich
<p>⑧ Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in t/l Sicherheitsklasse nach DIN</p>	ca. 5.000 l <input type="checkbox"/> oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch
<p>⑨ Füll- und Entlüftungsleitungen (Grundstück, Abkühlung)</p>	
<p>⑩ Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Unzulässigkeiten</p>	Leckanzeiger Kontrollleitung (Füllen)
<p>⑪ Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Rückventile, Wasserheizung und Kaminofen)</p>	

**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

1	Aufbewahrungs- und Abstellräume in der Wohnung für a) Lebensmittel	Kellergeschoss bzw. EG
2	b) sonstige Gegenstände	Kellergeschoss bzw. BG
3	Gemeinschaftsräume Wahlzelle(-n), Treppenhalle(-n) Größe in qm	-
4	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in qm)	unter dem Garagensch
5	Gemeinschaftsräumliche Heizung, Sanitäranlagen, Wohnküche, Parkettbelag, Aluminium, Holzwerkstoffe inlegen, Garage	Zentralheizung Einstellplatz überdacht
6	Außenanlagen, z. B. gepflastert Überwegweg (100%, 50%) Straßenentwässerung	Steinwall mit Bepflanzung
7	Seitliche und hintere Einfriedigung	Wachendrähtzaun
8	Anzahl der Klo-Einzelplätze	2
9	Wohnweg, Zugangsweg, Halbentfernung	Betonsteine
10	Anlagen für feste Abfälle	Müllweiser
11	Arbeits- und Lagerflächen	-
12	Tappettklassifizierung, Wahlzelle für 2000, Anzahl für 2000 (4 qm)	4 Stück Wäschepfähle
13	Beschreibung weiterer besonderer Anlagen	Bike Einbauten betriebs
14	Beschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bike Einbauten betriebs
15	Ort, Datum	Altenburg, 31. Oktober 1974
16	Unterschrift	des Sachverständigen

9.4 Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2002

Registrierenummer\* **016289-0001-00000** 1

Gültig bis: 15.09.2025 (oder: Registrierenummer wurde bearbeitet am ...)

<b>Gebäude</b>		
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	Ulzburger Landstraße 474, 25451 Quickborn	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1975	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>	1976	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	265 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 16 EnEV oder Wortliche Angabe	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>		Strom
Erneuerbare Energien		Art: Umweltwärme      Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung		<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 beigefügt (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:  
 gepr. Gebäudewerkmeister im Handwerk  
 Frank Hoffmann  
 Felsstraße 7A  
 25458 Ahrenshoop

16.09.2015  
 Ausstellungdatum



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2016

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer<sup>2</sup> **9-2015-00049338**  
(oder: Registernummer wurde beantragt am ...)

2

---

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> **53 kg/(m<sup>2</sup>·a)**

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

**77 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**185 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

Anforderung an gemäß EnEV<sup>4</sup>

<small>Minimale Energiebedarf</small>	<small>Für Basisbedarfsberechnungen virendes Verfahren</small>
Id-Wert: <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Anforderungswert: <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle (für H <sub>1</sub> )	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18539
Id-Wert: <input type="text"/> W/(m <sup>2</sup> ·K) Anforderungswert: <input type="text"/> W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV
<small>Sonstige Wärmeschutz bei Neubau</small>	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

77 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

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

Art	Deckungsanteil	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Hinblick auf unterschiedliche an Eigenschaften 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>4</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> nur bei Neubau

<sup>8</sup> nur bei Neubau

<sup>9</sup> nur bei Neubau



**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom \* 18.11.2013

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registrierenummer \* 576-2915-000448398  
(oder: \*Registrierenummer wurde beantragt am ...)

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 eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Wärmepumpe Erdreich monovalent 2015	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Wärmepumpe Erdreich monovalent 2015	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Flachkollektor ca.7,81 m² für Warmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung / -abgabe	energiesparende Hocheffizienzpumpe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Abgleich des Wärmeverteilungssystems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.energiesparaktion.de/energiesparinformationen>

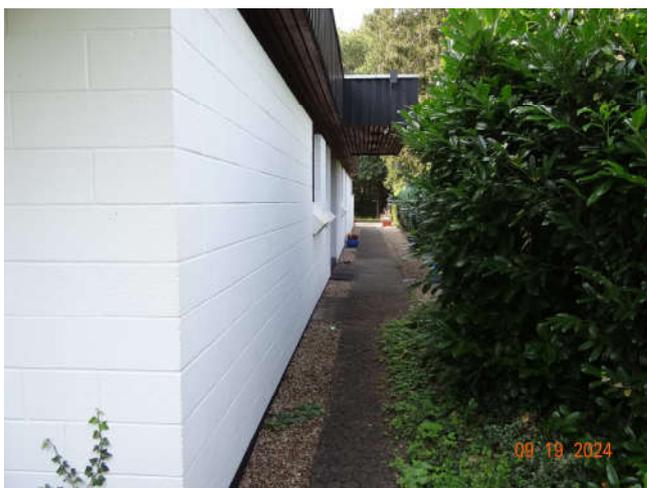
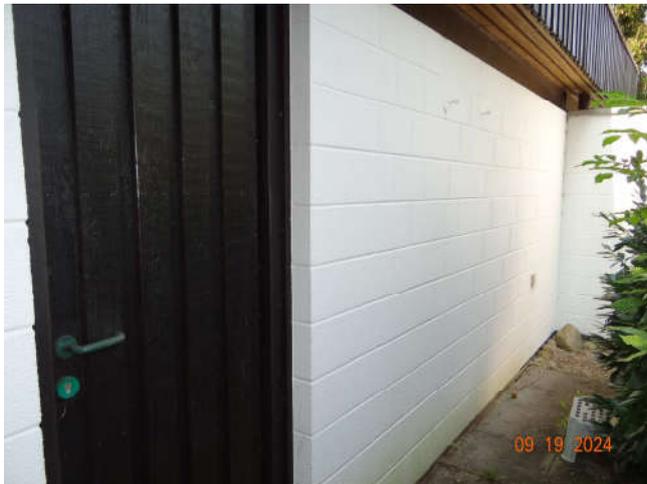
**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis** (Angaben freiwillig)

Das Dach wurde 2004 komplett saniert und zusätzlich gedämmt

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 9.5 Außenfotos



### 9.6 Übermittelte Informationen des (Mit-)Eigentümer zu Schäden/Mängel/Reparaturbedarf

**Hinweis:** Nachfolgend handelt es sich um eine Wiedergabe der Mitteilung/Information.

Die Dokumentations-/Fotoübermittlung erfolgte per E-Mail - die Darstellung im Gutachten wurde vom (Mit-)Eigentümer ausdrücklich gestattet.

**Sachmängel / Investitionsstau**

Die folgende Liste ist eine Zusammenfassung der offensichtlichen Mängel des Bewertungsobjekts „Ulzburger Landstraße 474, 2541 Quickborn“. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Gewähr hinsichtlich der Vollständigkeit besteht.

1. Grundwasserwärmepumpe Heizung inkl. elektrischer Anschlüsse etc. sind aus dem Baujahr 1976. Die Anlage ist vollständig zu modernisieren.



Die Heizung hat zwecks Abrechnung einen isolierten Stromzähler (siehe Tabelle).

Jahr	Stromzähler Wärmepumpe	Stromzähler regulär Haus Hauptwohnung	Stromverbrauch gesamt
2023	12.754 kWh	4.911 kWh	17.665 kWh
2022	13.668 kWh	5.085 kWh	18.753 kWh
2021	15.349 kWh	5.689 kWh	21.038 kWh
2020	14.590 kWh	5.571 kWh	20.161 kWh
2019	13.541 kWh	4.961 kWh	18.502 kWh

Der Heizpiegel 2023 setzt den mittleren Stromverbrauch einer „modernerer“ Wärmepumpe pro Jahr mit etwa 25-40 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Das gilt für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 und 250 m<sup>2</sup>. Ein 150-Quadratmeter-Haus hätte somit (mit einer moderneren Wärmepumpe) einen Verbrauch von etwa 3.750-6.000 kWh pro Jahr.

Die Wohnfläche der Hauptwohnung im Haus hat 142,3 m<sup>2</sup>.

Die aktuelle Heizungsanlage ist „altersgemäß“ (1976) in höchstem Maße ineffizient und reparaturanfällig, wobei der hohe Verbrauch auch im Zusammenhang mit den alten Fenstern und Türen sowie der altersgemäßen Isolierung des gesamten Bungalows zusammenhängt. Ein weiterer Grund für die hohe Heizlast des Gebäudes ist das Mauerwerk. Das Mauerwerk (Innen- zu Außenwand aller Wände) verfügt über keine zusätzliche Isolierung / Dämmung und liegt weit unter den heute nachgefragten Standards. Ein Nachisolieren der Außenwände im

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	<p>Kontext einer energetischen Sanierung, wird jedoch vor dem Hintergrund des hohen Kapitalbedarfs auch vom Energieberater als unwirtschaftlich erachtet.</p> <p>Wie der Energieausweis vom Jahr 2015 vor dem Hintergrund der energetischen Charakteristik, dem technischen Stand der Fenster und Türen und der Heizungsanlage zu dem gegebenen Rating kommt, erscheint wenig plausibel.</p>
2.	<p>Energetische Sanierung. Alle Fenster (26) und Türen (8) sind aus dem Baujahr (1976), aus Holz und doppelt, nicht 3-fach-verglast. Altersbedingt sind die Türen und Fenster z.T. stark verzogen (z.T. wahrnehmbar krumm). Einige Fenster und Türen sind defekt und nicht benutzbar. Fenster (ab 1970 - 1995) mit Doppelverglasung haben i.d.R. einen 3,5 bis 2,5 Ug-Wert. Dies ist u.a. ein Grund für die hohen Heizkosten.</p> <p>Bei einer Sanierung der Fenster würde gemäß Energieberater ein Ug-Wert von unter <math>1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})</math> realisiert werden.</p>
3.	<p>Fußbodenheizung Steuerungsmechanik Haupthaus und Wohnung (aktuell Stand 1976). Die Steuermechanik für den Fluss (Drehsteuerung) ist z.T. festgesetzt. Ein Heizungsbauer sieht nur die Option des vollständigen Austauschs der Steuerungsmechanik. Auch ein mechanisches Entlüften der Anlage ist nicht möglich. Die Entlüftungsventile sind über die letzten rd. 50 Jahre korrodiert. Der Heizungsbauer hat es abgelehnt selbst eine Entlüftung vorzunehmen, da er einen Bruch der Ventilstücke beim Versuch einer Entlüftung als wahrscheinlich erachtet. Aus diesem Grund ist ein Austausch der Einheiten notwendig.</p> <div data-bbox="331 898 1075 1473"></div>
4.	<p>Bestehende Feuchtigkeitsprobleme / Schimmelbildung durch unzureichende Belüftung des Hauptbads. Das Hauptbadezimmer verfügt über keine Fenster, wobei ungeachtet des Lüftens im Nebenzimmer keine Luftzirkulation hergestellt werden kann.</p>

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	
5.	<p>In der Einliegerwohnung ist in einem Raum die Fußbodenheizung ohne Funktion. Ein Heizungstechniker konnte die Ursache nicht ermitteln. Es wäre ggf. eine Erneuerung inkl. Öffnen des Estrichs notwendig. Siehe hierzu auch Punkt 12. Es gab in dem darunterliegenden Kellerraum einen großflächigen Schimmelbefall an der Decke. Der Heizungsinstallateur, der die Steuerungsmechanik in der Nebenwohnung in Augenschein genommen hatte, schloss nicht aus, dass die alte verlegte Fußbodenheizung ggf. ein Leck hatte. Haarriss oder ähnliches, was zur Feuchtigkeit in der Decke führte. Es sei in diesem Kontext möglich, dass sich eine etwaige Undichtigkeit dann von selbst durch Oxidation oder Ablagerung wieder verschlossen haben könnte...</p>  
6.	<p>Der Werkstattraum (Garage) verfügt über eine Anbindung an den Heizkreislauf sowie eine Fußbodenheizung. Der Heizstrang ist defekt, ein spezifischer konnte der Heizungstechniker nicht feststellen.</p> 
7.	<p>Erneuerung des Haupt-Sicherungskasten inkl. elektrischer Installationen. Die Elektrik und Sicherungen sind aus dem Baujahr (1976). Gemäß Elektriker ist eine vollständige Modernisierung und Erneuerung notwendig einschließlich der Überleitungen und Installation im Heizungsraum.</p>

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	
8.	<p>Schornstein ist rissig, provisorisch instandgesetzt, Sanierung notwendig (Baujahr 1976). Der Übergang zum Dach (Bitumen) unten ist defekt, Wassereintritt. Zudem darf der Kamin hinsichtlich der gegebenen gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen nicht mehr betrieben werden.</p> 
9.	<p>Holzbrücke / Balkon vor Schlafzimmern – Leimbinder der tragenden Unterkonstruktion (Holz) verrottet, vollständige Erneuerung der tragenden Unter- und Oberkonstruktion notwendig (Baujahr 1976). Nutzung nicht mehr möglich.</p> 
10.	<p>Sickerschacht (Bereich Einfahrt) für das Regenwasser ist nicht ausreichend (Baujahr 1976). Bei Regen drückt der Wasserdruck den Betondeckel nach oben (siehe Bild) und das Wasser läuft bis auf die Straße. Nach Beratung mit einem Tiefbau-Ingenieur ist ein neuer Schacht zu setzen inkl. umliegender Pflasterarbeiten. Es sei hier eine Fehlplanung, da dieser eine Schacht sowohl die Wasservolumen vom Dach des Haupthauses als auch vom Dach</p>

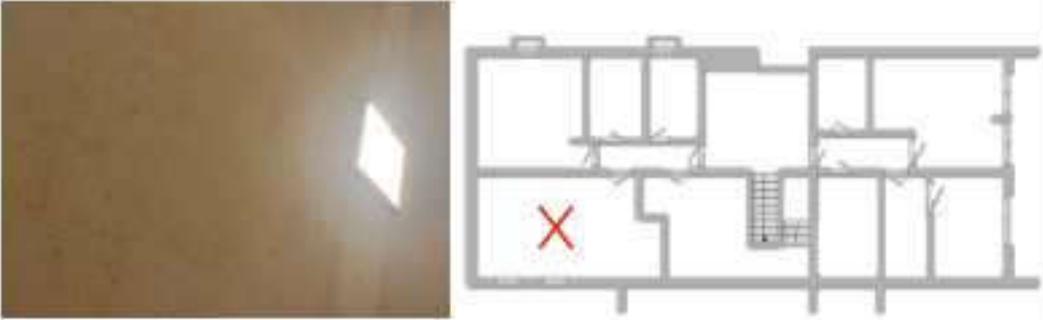
## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	<p>der Garage aufnehmen muss. Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine oberflächige Ableitung des Regenwassers über Gefälle in den öffentlichen Bereich oder Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig und strafbar ist. In diesem Kontext ist auf diesen Sachmangel zwingend hinzuweisen.</p> 
11.	<p>Feuchtigkeitsschäden im Badezimmer Keller. Belüftungsproblem Bad Kellerbereich (hat kein Fenster / Schimmelbildung / Feuchtigkeitsschäden). Ohne Umbau / Installation einer ergänzenden Abluft-/ Frischluftzirkulation (Rohr durch Raum- und Außenwand) ist das Bad prädestiniert für Schimmelbildung.</p> 
12.	<p>Großflächiger alter „Schimmelschaden“ an der Decke in weiterem Kellerraum. Es handelt sich hierbei um den Raum, der unter dem Raum der „Nebenwohnung“ liegt, in welchem die Fußbodenheizung defekt ist. Der Heizungsinstallateur, der die Steuerungsmechanik in der Nebenwohnung in Augenschein genommen hatte, schloss nicht aus, dass die alte verlegte Fußbodenheizung ggf. ein Leck hatte, Hearris oder ähnliches, was zur Feuchtigkeit in der Decke führte. Es könnte sich dann von selbst durch Oxidation oder Ablagerung wieder von selbst verschlossen haben...</p>

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	
13.	<p>Basierend auf der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) unterliegt der Kaminofen im Keller (Klassifizierung 01.01.1973 bis 31.12.1984) einer Stilllegung. Der Kamin hätte bedingt durch einen zu hohen Schadstoffausstoß bzw. zu geringem Wirkungsgrad sowie gemäß den geltenden Regularien bis zum 31.12.2017 saniert und modernisiert werden müssen (Sanierung ausstehend, Betriebsverbot).</p> 
14.	<p>Garage Sanierungsbedarf inkl. Setzrisse nach Erdarbeiten, Ablösung von Putz, Elektrik (DIN-Normen DIN VDE 0100-520:2013-06 sowie DIN VDE 0298-4:2013-06), Dach.</p> 

## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

		
15.		<p>Gerogendach Sanierung erforderlich, da sich das Bitumenbahndach im Zentrum gesenkt hat. Das Wasser steht im Zentrum des Dachs und fließt nicht zum Ablaufpunkt an der Seite.</p>
16.		<p>Ausbesserungsbedarfe Flachdach Haupthaus sowie die dringende Ergänzung an Wasser Entwässerungskapazitäten notwendig. Es gibt aktuell nur 2 Wasserabläufe, die jedoch bei Starkregen nicht ausreichend sind (siehe Bilder). Die Relation von der Dachfläche (rd. 289m<sup>2</sup>) und Ablaufkapazitäten (nur 2 Fallrohre) ist nicht ausgeglichen, was auch mit dem Problem der Entwässerung und dem Rückstau im Sickerschacht zusammenhängt. Zudem gibt aktuell <u>keinen Notablauf</u>.</p> 

**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	
17.	<p>Die Dichtungen der insgesamt 11 Oberlichter / Lichtkuppeln sind undicht, was unter anderem die Schimmelbildung begünstigt. Zudem sind die Lichtkuppeln „nur“ durch 4 Schrauben aufgeschraubt, was auch im Kontext der Isolierung keine abschließende Wärmedämmung bietet und einen weiteren Grund für die hohe Heizlast / bzw. den Energieverbrauch des Gebäudes darstellt.</p> 
18.	<p>Der Schutzanstrich im Erdbereich (Sockelbereich einschließlich Kellerdämmung / Außenwanddämmung) ist aus dem Baujahr 1976 und ist korrodiert / defekt. DIN-Isolieranstriche zersetzen sich i.d.R. nach 30 bis 40 Jahren. In den Mauerbereichen sind bereits Schäden aus hochziehender Feuchtigkeit sowie ein partielles Zersetzen der Steinstruktur dokumentiert. Ausbesserungen im Sinne vom Auftragen von Putz / Spachtel etc. sowie anschließendem Anstrich sind leider nicht ausreichend. Um das Mauerwerk sowie ein tiefes Eindringen von Feuchtigkeit in das Mauerwerk sowie den Keller zu unterbinden ist nach Aussage des Hoch- und Tiefbaudienstleiters eine vollständige Auskoffnung um das gesamte Haus, sowie im Kellerbereich bis zur Sohle einschließlich vollständiger Erneuerung des Außenwandschutzes (Keller / Sockel) notwendig.</p> 

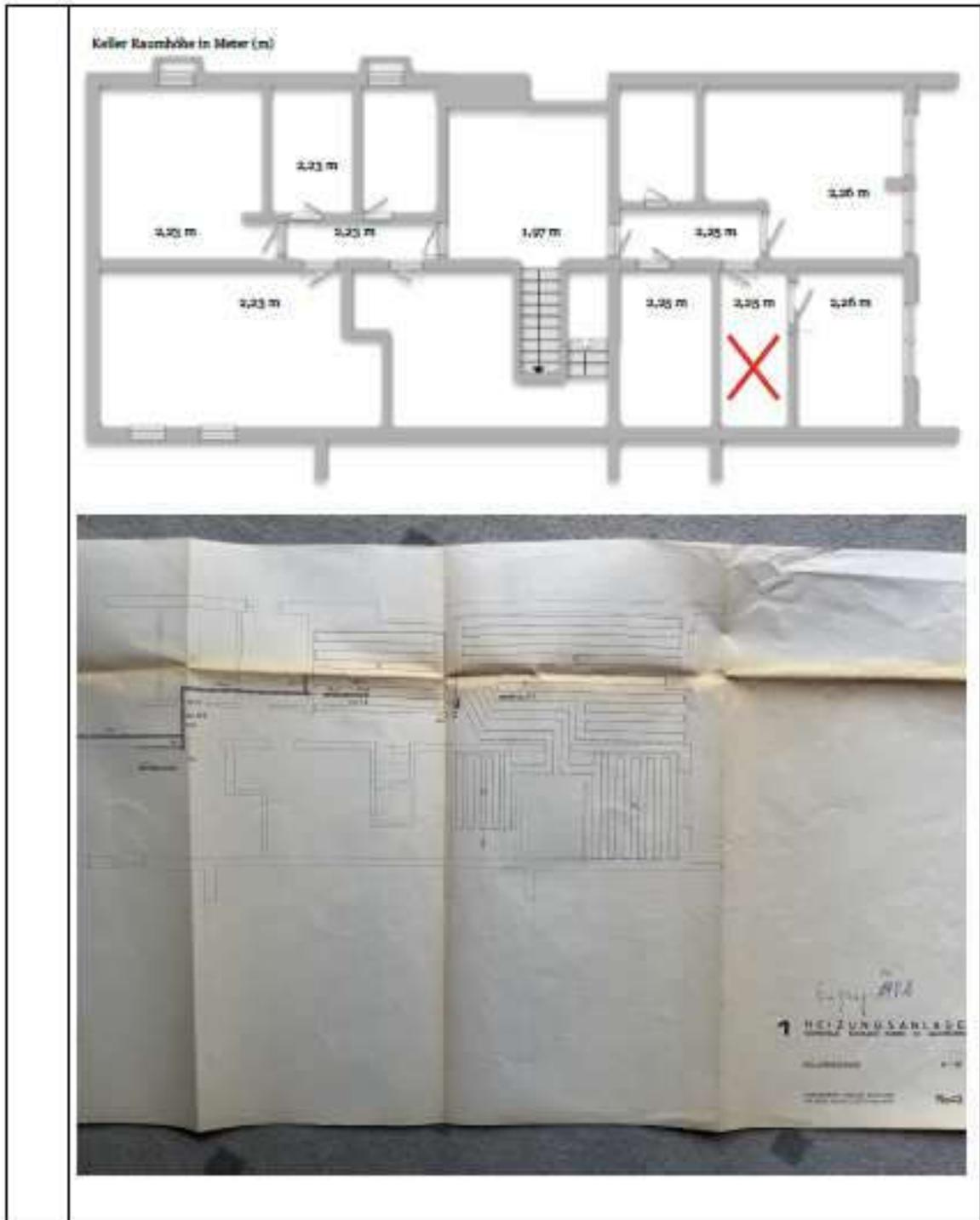
## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

	
19.	<p>Der Dachunterstand ist um das gesamte Haus sowie die Garage zu renovieren. Die Aktuelle Verkleidung aus Holz hat keinen Schutzanstrich. Zudem sind die Zwischenräume offen, was einen regelmäßigen Insektenbefall (Wespennester und andere Insekten, Mäuse im Flachdach etc.) begünstigt.</p> 
20.	<p>Außenbeleuchtung Eingangsbereich u. Auffahrt sowie entsprechende Stromversorgung defekt (Baujahr 1976). Gemäß Elektriker steht dies vermeintlich im Zusammenhang mit dem Sanierungsbedarf der Auffahrt, welche durch den Wurzelwuchs der Bäume des Nachbargrundstücks über die letzten 30 Jahre stark verwurzelt ist. Es sei nicht unüblich, dass auch etwaige Verkabelung im Erdreich beschädigt werden.</p>
21.	<p>Vollständige Kernsanierung des Kellerbereichs inkl. Badezimmer (Feuchtigkeit, Belüftung, Fliesen lösen sich großflächig von der Wand etc.), Elektrik (vollständig), Türen, Zargen, Fenster, Bodenbeläge, Wände ist ausstehend.</p>
22.	<p>Bei den äußersten Räumen (siehe „X“ Markierung) besteht eine kontinuierliche Rissbildung in den Wänden (Außen- wie Innenwand). Dies ist nach Aussage des Statikers vermeintlich in der sich temperaturabhängig / feuchtigkeitsabhängig ausdehnenden / „arbeitenden“ Holzkonstruktion des Dachs begründet, welche auf aufgelegten Leimbändern auf das Mauerwerk basiert. An den Außenenden besteht die physikalisch größte Bewegung. Die Risse bilden sich immer wieder, Ausbesserungen, Rissband beim Verputzen etc. ist leider wirkungslos und es besteht ein permanenter / wieder auftretender Riss.</p>

**Sabine Oskoui**

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

24.	Der Torantrieb hat einen Defekt (Kraftübertragung Motor – Zahnung Tor) und muss ersetzt werden. 
25.	Das Dach bei der Garage bzw. der Unterstand, wo das Holz gestapelt ist, ist undicht. 

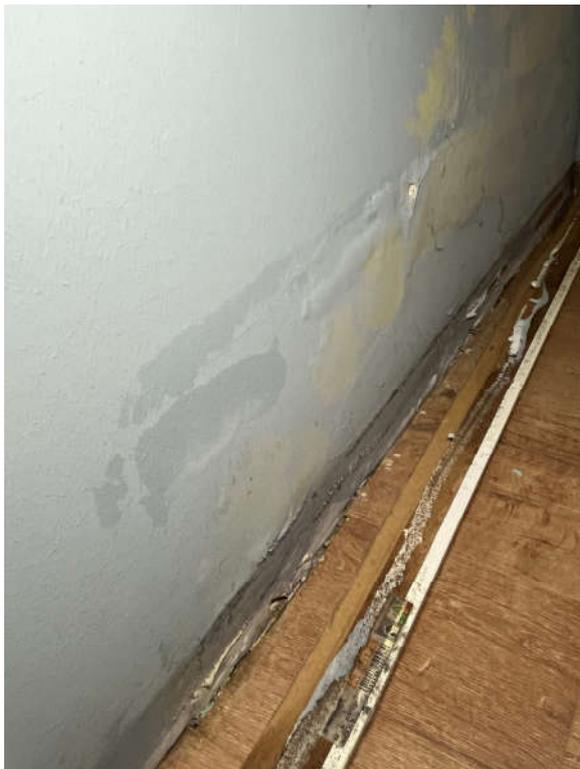
## Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### 9.6.1 Fotos Wasserschaden

- vom (Mit-)Eigentümer übermittelt



## Kalkulation

Leitungswasserschaden

1. Häuserrat							
Nr.	Objekt / Element	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten	
1.01	Schutz der Arbeitsbereiche vor Verschmutzung und Beschädigung durch geeignete Abdeckung für den Zeitraum der Demontage.	33,51	m <sup>2</sup>	2,89	€/m <sup>2</sup>	96,84 €	
1.02	Schutz der Arbeitsbereiche vor Verschmutzung und Beschädigung durch geeignete Abdeckung für den Zeitraum der Wiederherstellung.	33,51	m <sup>2</sup>	2,89	€/m <sup>2</sup>	96,84 €	
1.03	Laufwege außerhalb Arbeitsbereich durch geeignete Abdeckungen schützen.	10,00	m	2,89	€/m <sup>2</sup>	28,90 €	
1.04	Raumbildende Folienabschottung, abgedichtet, zur Vermeidung von Raumluftkontamination mit gesundheitsschädlichen Partikeln, auf- und abbauen, vorhalten.	6,50	m <sup>2</sup>	14,50	€/m <sup>2</sup>	94,25 €	
1.05	Folientür (Reißverschluss) in raumbildenden Folienabschottungen.	4,00	Stck.	35,00	€	140,00 €	
1.06							
Netto-Summe:						456,83 €	
2. Demontage / Rückbau							
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten	
2.01	Duscheinheit, bestehend aus Duschtasse / Duschtrennwand / Armaturen / Wannenträger, demontieren und bauseits, für den späteren Wiedereinbau, lagern. Wannenträger in Container verbringen.	5,00	Std.	65,00	€/Std.	325,00 €	
2.02	Wand- oder Bodenfliesen im Dünnbett geklebt, demontieren und in Container verbringen.	7,38	m <sup>2</sup>	17,10	€/m <sup>2</sup>	126,11 €	
2.03	Innentüren, bestehend aus Türblatt und Zarge, demontieren. Drückerarmatur bauseits, zum späteren Wiedereinbau, lagern.	2,00	Stck.	35,00	€/Stck.	70,00 €	
2.04	Laminat / Parkett, inkl. Sockelleisten, schwimmend, mit Trennlage/ Trittschalldämmung, abbrechen und in Container verbringen.	33,51	m <sup>2</sup>	8,75	€/m <sup>2</sup>	293,21 €	
2.05	Wandputz, im betroffenen Bereich, demontieren und in Container verbringen.	2,00	m <sup>2</sup>	16,50	€/m <sup>2</sup>	33,00 €	
2.06	Trennschnitt der Wandfliesen, zur Anarbeitung neuer Fliesen, im Duschbereich an die bestehenden Wandfliesen.	2,50	m	22,50	€/m	56,25 €	
2.07	Steckdosen zur Durchführung der Arbeiten zurückbauen.	2,00	Std.	65,00	€/Std.	130,00 €	
2.08							
Netto-Summe:						1.033,57 €	
3. Schutz- und Bewegung							
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten	
3.01	Schutz- und Bewegungsarbeiten im Bade- und Schlafzimmer für das Bewegen von Hausrat zur Durchführung der Arbeiten, inkl. Materialien, wie z.B. Folien oder Kartons, hier vor Demontage.	5,00	Std.	49,00	€/Std.	245,00 €	

## Kalkulation

Leitungswasserschaden

3.02	Schutz- und Bewegungsarbeiten im Bade- und Schlafzimmer für das Bewegen von Hausrat zur Durchführung der Arbeiten, inkl. Materialien, wie z.B. Folien oder Kartons, hier nach der Wiederherstellung.	7,00	Std.	49,00	€/Std.	343,00 €
3.03						
Netto-Summe:						588,00 €
<b>4. Trocknung / Desinfektion</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
4.01	Betroffene Oberflächen mit Hilfe eines H-Saugers absaugen, einschließlich Filter.	2,50	m2	2,10	€/m2	5,25 €
4.02	Oberflächen im Handwischverfahren mit Hilfe eines Spezialreinigers neutralisierend reinigen. In fertiger Leistung, einschl. anfallender Entsorgungskosten.	2,50	m2	5,45	€/m2	13,63 €
4.03	Raum-/Wandtrocknungen ohne Standard-Estrichdämmschichttrocknung bis 30 m² Grundfläche, je Etage/abgeschlossene Wohneinheit.	1,00	psch	285,00	€/m2	285,00 €
4.04	Raum-/Wandtrocknungen ohne Standard-Estrichdämmschichttrocknung je weiterer m² Grundfläche, je Etage/abgeschlossene Wohneinheit.	33,51	m2	9,50	€/m2	318,34 €
4.05						
Netto-Summe:						622,22 €
<b>5. Fliesenarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
5.01	Untergrundvorbereitung für die Aufnahme von Wandfliesen auf Bestandsflächen. Alten Fliesenkleber/Mörtelbett abschleifen/Überspachteln und grundieren.	7,38	m2	17,10	€/m2	126,11 €
5.02	Abdichtung im Nassbereichen (häusliches Bad), einschließlich aller Vor- und Nebenarbeiten, Fugenausbildungen und Formteile für Anschlüsse an Bauteile, Lohn und Material. Sache des VN, da die fehlerhaften Silikonfugen / defekte Abdichtung schadensursächlich ist.	4,50	m2	36,40	€/m2	0,00 €
5.03	Bodenfliesen im Dünnbettverfahren liefern, verlegen und verfugen, ohne Material, inkl. Anarbeiten an Durchdringungen.	7,38	m2	85,00	€/m2	626,88 €
5.04	Zulage: Standardmaterial bis 25 €/m2.	7,38	m2	25,00	€/m2	184,38 €
5.05	Zulage: Duschtasse einfliesen.	1,00	psch	50,00	€/Stck.	50,00 €
5.06	Übergangsschiene liefern und montieren.	0,90	m	24,00	€/m	21,60 €
5.07	Dauerelastische Fuge, bestehend aus Silikon, herstellen. Sache des VN, da die fehlerhaften Silikonfugen / defekte Abdichtung schadensursächlich ist.	7,25	m	8,20	€/m	0,00 €
5.08						
Netto-Summe:						1.008,96 €
<b>6. Sanitärarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
6.01	Stundenlohn für Sanitärarbeiten, zum Wiedereinbau der Duschtasse / der Duschtrennwand / der Armaturen / des neuen Wannenträgers, ohne Material.	8,00	Std.	65,00	€/Std.	520,00 €

## Kalkulation

Leitungswasserschaden

6.02	Zulage: Material, Wannenträger.	1,00	psch	250,00	€	250,00 €
6.03	Zulage: Klein- und Anschlussmaterial.	1,00	psch	125,00	€	125,00 €
6.04						
Netto-Summe:						895,00 €
<b>7. Bodenbelagsarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
7.01	Trennschnitt im Bodenbelag, zwischen dem Schlafzimmer und dem Flur, zum Erhalt des Bodenbelags im Flur.	1,00	psch	50,00	€	50,00 €
7.02	Design-Klick-Belag mit passenden Sockelleisten, liefern und in fertiger Leistung schwimmend auf Trittschalldämmung verlegen, einschließlich aller Materialien, Kosten des Belags bis 45 €/m <sup>2</sup> .	18,85	m <sup>2</sup>	78,50	€/m <sup>2</sup>	1.479,53 €
7.03						
Netto-Summe:						1.529,53 €
<b>8. Tischlerarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
8.01	Zimmertür, mit Umfassungszarge, liefern und einbauen, vorhandene Drückergarnitur umbauen, Standardqualität bis 250,- €/Stck.	2,00	Stck.	490,00	€/Stck.	980,00 €
8.02	Zulage: Laibung, Flur-Schlafzimmer, überarbeiten.	1,00	psch	75,00	€	75,00 €
8.03						
Netto-Summe:						1.055,00 €
<b>9. Putzarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
9.01	Wand- und Deckenflächen für Maler- und Putzarbeiten mit Haftvermittler/Tiefengrund grundieren.	2,00	m <sup>2</sup>	4,20	€/m <sup>2</sup>	8,40 €
9.02	Wand-/ Deckenputz als Kalkzementputz, im Mittel 15 mm Stärke, mehrlagig aufbringen, glätten, fertig für Strukturtapete.	2,00	m <sup>2</sup>	42,00	€/m <sup>2</sup>	84,00 €
9.03						
Netto-Summe:						92,40 €
<b>10. Malerarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
10.01	Glasfaserpapete liefern und anbringen und mit Dispersionsfarbe deckend beschichten, inkl. Vorbereitung Untergrund durch Grundierungen und Spachtelung.	22,10	m <sup>2</sup>	38,20	€/m <sup>2</sup>	844,22 €
10.02						
Netto-Summe:						844,22 €
<b>11. Elektroarbeiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
11.01	Steckdosen nach Beendigung der Arbeiten remontieren.	2,00	Std.	65,00	€/Std.	130,00 €
11.02						

Kalkulation  
Leitungswasserschaden

Netto-Summe:						130,00 €
<b>12. Entsorgung</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
11.01	Entsorgungskosten zum Nachweis.	1,00	psch	500,00	€	500,00 €
11.02						
Netto-Summe:						500,00 €
<b>13. Sicherheiten</b>						
Nr.	Arbeit	Masse	Einheit	Einheitspreis	Einheit	Kosten
11.01	Sicherheiten für nicht erfasste / erkennbare Arbeiten, zum Nachweis.	1,00	psch	275,00	€	275,00 €
11.02						
Netto-Summe:						275,00 €
<b>Zusammenfassung:</b>						
Netto-Gesamtsumme:						9.030,73 €
Mehrwertsteuer:						1.715,84 €
Brutto-Gesamtsumme:						10.746,57 €

Burg, 25.10.2024

Architektur- u.  
Sachverständigenbüro  
Nedderhof  
Norderende 100, 25712 Burg  
Tel. 04105 3101  
E-Mail: info@nedderhof.de

