



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



Amtsgericht Pinneberg  
Osterbrooksweg 42 + 44

**22869 Schenefeld**

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: [INFO@OSKOUI.DE](mailto:INFO@OSKOUI.DE)

Datum: 20.11.2023

Az.: 023/2023

# GUTACHTEN

## im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 19/23

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch**  
für das mit einem **Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Nebengebäude** bebauten Grundstück sowie **Landwirtschaftsfläche in 25474 Hasloh, Klövensteen 21.**



Der jeweils **lastenfreie**<sup>1</sup> Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **13.09.2023** geschätzt:

<b>Flurstück 80/2 Klövensteen 21</b>	<b>rd. 929.000,00 €</b>
<b>Flurstück 77/3, Landwirtschaftsfläche</b>	<b>rd. 126.000,00 €</b>

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten.

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

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



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	Inhaltsverzeichnis.....	2
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens.....	3
<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	Überörtliche Anbindung, Lage.....	15
2.2	Grundstücksgröße, Erschließung.....	15
2.3	Privatrechtliche Situation.....	17
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz.....	18
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.4.3	Natur-/Landschaftsschutz.....	21
2.4.4	Bauordnungsrecht.....	22
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	23
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	23
2.7	Nutzung-/Miet-/Pachtsituation.....	24
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>25</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	25
3.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	26
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	28
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	29
3.2.3	Gebäudeaufteilung.....	30
3.2.4	Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Einheiten.....	31
3.5	Grundstück: Flurstück 77/3.....	41
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>42</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
4.1.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch.....	43
4.1.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....	43
4.2	Verkehrswertermittlung: Flurstück 80/2 - bebautes Außenbereichsgrundstück.....	44
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	44
4.2.1.1	Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich bebauter Teil.....	45
4.2.1.2	Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich sonstige Fläche.....	47
4.3	Verkehrswertermittlung: Flurstück 77/3 - Landwirtschaftsfläche.....	62
<b>5</b>	<b>Verkehrswert - Darstellung der einzelnen Verkehrswerte.....</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung.....</b>	<b>66</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	66
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	66
<b>7</b>	<b>Haftung und Urheberrecht.....</b>	<b>67</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>68</b>
8.1	Lageplan, Planzeichnungen, Baubeschreibungen etc.....	68



## 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

---

### Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 02.08.2023 – Aktenzeichen: 70 K 19/23.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 13. September 2023 um 12.30 Uhr. Den Parteien wurde die Terminfestsetzung am 16.08.2023 schriftlich mitgeteilt. Die Schreiben wurden per Einschreiben/Einwurf übersandt. Dem Rechtsbeistand wurde eine Kopie des Schreibens an den Mandanten übersandt.

Zum Ortstermin waren die Eigentümer, der Rechtsbeistand sowie Vertreter der Gläubigerin anwesend. Es erfolgte eine Begutachtung - teilweise oberflächlich - der baulichen Anlagen und des Grundstückes.

Die Erstellung von Innenraumaufnahmen sowie deren Verwendung im Gutachten wurde beim Ortstermin teilweise gestattet. Für die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts/Mitte wurde eine Erstellung von Innenraumaufnahmen nicht gestattet.

### Kurzprofil

Das gesamte Bewertungsgrundstück besteht aus dem **Flurstück 80/2** - bebaute Fläche im Außenbereich mit **6.627 m<sup>2</sup>** und dem **Flurstück 77/3 - Landwirtschaftsfläche** mit **10.230 m<sup>2</sup>**.

Die Grundstücke sind im Grundbuch jeweils unter einer eigenen Nummer gebucht. Es handelt sich um rechtlich selbstständig verwertbare Grundstücke. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist, bei mehreren Versteigerungsobjekten, für jedes Objekt ein gesonderter Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Auf dem Grundstück, Flurstück 80/2 in **25474 Hasloh, Klövensteen 21** befindet sich ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde bis ca. 1975 Landwirtschaft betrieben. Danach wurde das Gebäude als Wohngebäude mit Lagerstelle für Baumaterial genutzt.

Aus der übermittelten, digitalen Bauakte sowie aus den sonstigen, übermittelten Unterlagen, ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes/ der baulichen Anlagen nicht ersichtlich. Angrenzende Wohn-/Wirtschaftsgebäude datieren um ca. 1900. Gemäß den Angaben beim Ortstermin wurde das Gebäude um 1920 errichtet.

Für folgende Vorhaben waren in der digitalen Bauakte bzw. in den übermittelten Unterlagen Bescheide o.ä. vorhanden:

- 1989 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung zur Durchführung des Ausbaus eines Bodens zur Wohnfläche in Hasloh, Klövensteen 21 erteilt. Das Vorhaben wurde voraussichtlich 1995 fertig gestellt.
- Für die Umnutzung und Umbau von gewerblichen Räumen zu Wohnwecken wurde 2002 die Genehmigung erteilt.
- Für die Nutzungsänderung/Erweiterung des Wohnhauses wurde, im Jahr 2015, unter der Voraussetzung dass bereits 5 Wohnungen (§35 (4) BauGB) vorhanden sind, eine Versagung erteilt.



## 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

Entsprechend der, vom (Mit-)Eigentümer beim Ortstermin, übergebenen Mieterliste sind die Flächen wie folgt vermietet/verpachtet:

	Lage <sup>2</sup>	Größe <sup>3</sup> Wohn-/ Nutzfläche	Miete monatlich	Mietbeginn
2 ½ Zimmer	Erdgeschoss rechts	64 m <sup>2</sup> /66 m <sup>2</sup>	440,00 €	01.08.2009 <sup>4</sup>
2 Zimmer	Erdgeschoss links	81 m <sup>2</sup> /82 m <sup>2</sup> <sup>5</sup>	730,00 €	01.05.2023
1 Zimmer	Erdgeschoss Mitte/rechts	37 m <sup>2</sup> /45 m <sup>2</sup>	445,00 €	01.11.2022
3 Zimmer 1 Stellplatz	1. Obergeschoss rechts	84 m <sup>2</sup> /86 m <sup>2</sup>	600,00 €	15.04.2008
1 Zimmer 1 Stellplatz, 1 Schuppen	1. Obergeschoss Mitte/links	37 m <sup>2</sup> /45 m <sup>2</sup>	320,00 € <sup>6</sup>	01.01.2013 <sup>7</sup>
4 Zimmer	1. Obergeschoss links	100 m <sup>2</sup> /92 m <sup>2</sup> <sup>8</sup>		Eigennutzung
Dachgeschoss rechts		72 m <sup>2</sup>		Leerstand
Lagerhalle	Erdgeschoss zuzüglich 50 m <sup>2</sup> Fläche im Dachgeschoss	100 m <sup>2</sup>	640,00 €	01.09.2020
Grundstück/Lagerfläche		400 m <sup>2</sup>	600,00 €	24.04.2019 <sup>9</sup>
Grundstück/Lagerfläche		400 m <sup>2</sup>	400,00 €	01.09.2022 <sup>10</sup>
Grundstück/Lagerfläche		200 m <sup>2</sup>	200,00 €	01.02.2023
Weide/ Stall/Paddock			150,00 €	01.04.2018
Garage 1		40 m <sup>2</sup>	30,00 €	01.07.2010 <sup>11</sup>
Garage 2		40 m <sup>2</sup>	70,00 €	01.06.2021

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im **bauplanungsrechtlichen Außenbereich**<sup>12</sup> der Gemeinde Hasloh.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hat demnach nach § 35 BauGB zu erfolgen: Im Außenbereich dürfen grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss ausreichend gesichert sind. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden (§ 35 Abs. 2 BauGB).

<sup>2</sup> Es wurde vom Gläubiger eine Mieterliste übergeben und vom (Mit-)Eigentümer Mietverträge übermittelt. Sofern unterschiedliche Angaben vorliegen - werden die unterschiedlichen Größen angeführt.

<sup>3</sup> Angaben nach Mieterliste/n/Mietverträgen.

<sup>4</sup> Gemäß Mietvertrag.

<sup>5</sup> Gemäß Wohn-/Mietflächenberechnung.

<sup>6</sup> Nettokaltmiete inklusive Strom/Wasser.

<sup>7</sup> Gemäß Mietvertrag.

<sup>8</sup> Gemäß vorliegender Wohn-/Nutzflächenberechnung.

<sup>9</sup> Datum Mietvertrag.

<sup>10</sup> Gemäß Mietvertrag.

<sup>11</sup> Kündigungsfrist: 3 Monate.

<sup>12</sup> Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind.



## 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

- Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Baulasten vor.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Nach Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg liegen derzeit für die Flurstücke: 77/3 und 80/2 keine Hinweise/Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast vor.

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum.

Es 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 Objekt, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist.

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

**Flurstück 80/2 mit 6.627 m<sup>2</sup> - Verkehrswert:** mit rd. 929.000,00 €.

2.1 zu ½ Anteil = 464.500,00 €

2.2 zu ½ Anteil = 464.500,00 €.

**Flurstück 77/3 mit 10.230 m<sup>2</sup> - Verkehrswert:** mit rd. 126.000,00 €.

2.1 zu ½ Anteil = 63.000,00 €

2.2 zu ½ Anteil = 63.000,00 €.



## 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 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<b>Wohn- Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude. Landwirtschaftsfläche.</b>
Objektadresse:	<b>25474 Hasloh, Klövensteen 21.</b>
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Hasloh, Blatt 479. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 und 2.
Katasterangaben:	<u>Lfd. Nr. 1:</u> Gemarkung Hasloh; Flur 6; Flurstück 77/3; Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Klöven- steen mit 10.230 m <sup>2</sup> .  <u>Lfd. Nr. 2:</u> Gemarkung Hasloh; Flur 6; Flurstück 80/2; Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Klövensteen 21 mit 6.627 m <sup>2</sup> .
Angaben aus dem Liegenschafts- kataster: <sup>13</sup>	Flurstück 77/3: Fläche: 10.230 m <sup>2</sup> . Tatsächliche Nutzung: 8.704 m <sup>2</sup> Grünland; 1.526 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche.  Flurstück 80/2: Fläche: 6.627 m <sup>2</sup> . Tatsächliche Nutzung: 3.205 m <sup>2</sup> Grünland; 3.422 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg Osterbrooksweg 42, 44 22869 Schenefeld.  Auftrag vom 07.08.2023 (Datum des Auftragschreibens); Auftragseingang: 10.08.2023.
Eigentümer (gemäß Grundbuch):	dem Gericht bekannt.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.  Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Ver- kehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2023.

---

<sup>13</sup> **Hinweis:** Die Angaben im Liegenschaftskataster zur tatsächlichen Nutzung haben keine rechtliche/gesetz-  
mäßige Wirkung.



## 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

---

Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2023.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Eigentümer, der Rechtsbeistand, Vertreter der Gläubigerin. Die (Mit-)Eigentümerin war zu Beginn der Ortsbegehung zugegen.

Die vermieteten Wohneinheiten wurden in Anwesenheit der Mieter begutachtet. Zu den übrigen Flächen wurde der Zugang bzw. die Begutachtung anhand eines oberflächlichen Rundgangs gewährt.

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts konnte nicht begutachtet werden.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Hasloh, Blatt 479 vom 05.07.2023;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte und Bestandsübersicht vom 07.07.2023.

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

- Digitale Bauakte - übermittelt vom Kreis Pinneberg;
- Auskunft zum Bauplanungsrecht;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.08.2023;
- Bescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vom 11.09.2023;
- Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg vom 21.09.2023;
- Auskunft des Schornsteinfegers vom 04.09.2023;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Aktueller Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg.

*Von der Gläubigerin wurden, mit Schreiben vom 18.09.2023, folgende maßgebliche Unterlagen, postalisch übermittelt:*

- Mieterliste;
- Lageplan, Planunterlagen (u.a. Grundrisse, Schnitt, Ansichtszeichnungen), Bescheide/Genehmigungen.

*Vom (Mit-)Eigentümer wurden folgende Unterlagen, zur Verfügung gestellt:*

- Mieterliste - Übergabe beim Ortstermin.
- Per Mail am 01.11.2023: Miet-/Pachtverträge: Erdgeschoss links; Erdgeschoss Mitte; Erdgeschoss rechts. 1. Obergeschoss rechts; 1. Obergeschoss Mitte. Lagerflächen; 2 Garagen; Lagerraum. Grünfläche.



## 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

---

Präambel zur  
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

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

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Be-sichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Hinweise zur Beurteilung von  
Rechtsfragen etc.:

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



Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

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.

**Hasloh** liegt im südlichen Schleswig- Holstein an der Landesgrenze zu Hamburg, zwischen Pinneberg, Quickborn, Norderstedt und Bönningstedt und wird seit 2013 verwaltungstechnisch durch die Stadt Quickborn betreut. Die rechtliche Eigenständigkeit als amtsfreie Gemeinde besteht weiterhin.

Die Gemeinde ist verkehrsmäßig gut angebunden. Hasloh liegt an der Bundesstraße B 4 zwischen Hamburg und Quickborn. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw in rd. 40 Minuten, der Flughafen Hamburg- Fuhlsbüttel in rd. 30 Fahrminuten erreichbar. Hasloh verfügt über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungsangebote sowie Kindergärten, Kindertagesstätte und Grundschule. Als „Dorf im Grünen“ bietet Hasloh eine gute Naherholung, so bieten u.a. der Pfingstwald, das Holmmoor und das Gebiet Syltkuhlen viel Freiraum.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Straße: Klövensteen – im bauplanungsrechtlichen Außenbereich<sup>14</sup> der Gemeinde Hasloh. Das Gemeindezentrum befindet sich rd. 1,5 km entfernt.

---

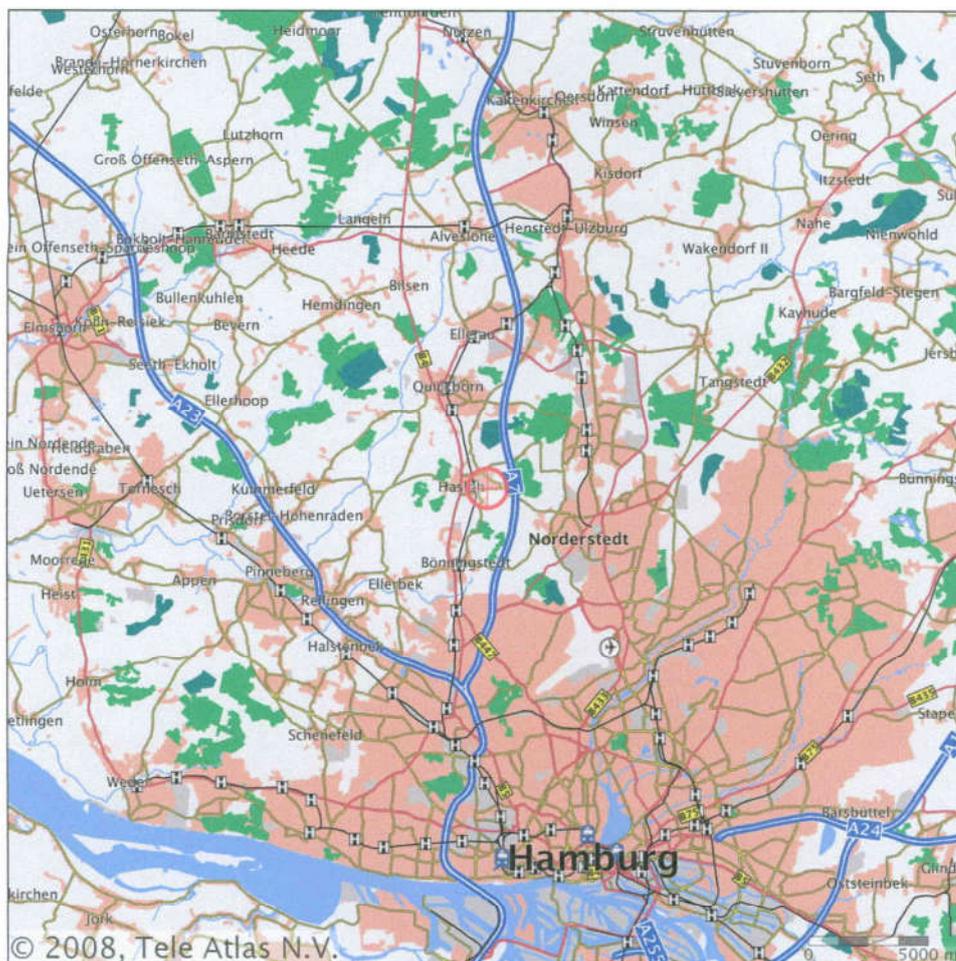
<sup>14</sup> Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind.



## 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

### ➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	8,41 km	SO
Bahnhof	Hasloh	0,56 km	W
Autobahnauffahrt	23 AS Hamburg-Schnelsen-Nord, A7	5,30 km	S
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	4,35 km	SO
	Hamburg	16,08 km	S
	Lübeck	53,77 km	NO

<sup>1</sup>Luftlinie

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

**Aktualität:** Juni 2010

Bundesland: Schleswig Holstein.

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis: Pinneberg: 322.130 Einwohner. Stand: 31.12.2022.

Gemeinde: Amtsfreie Gemeinde – mit rd. 3.765 Einwohner.  
Stand: 31.03.2022.



## 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): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0



500 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

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

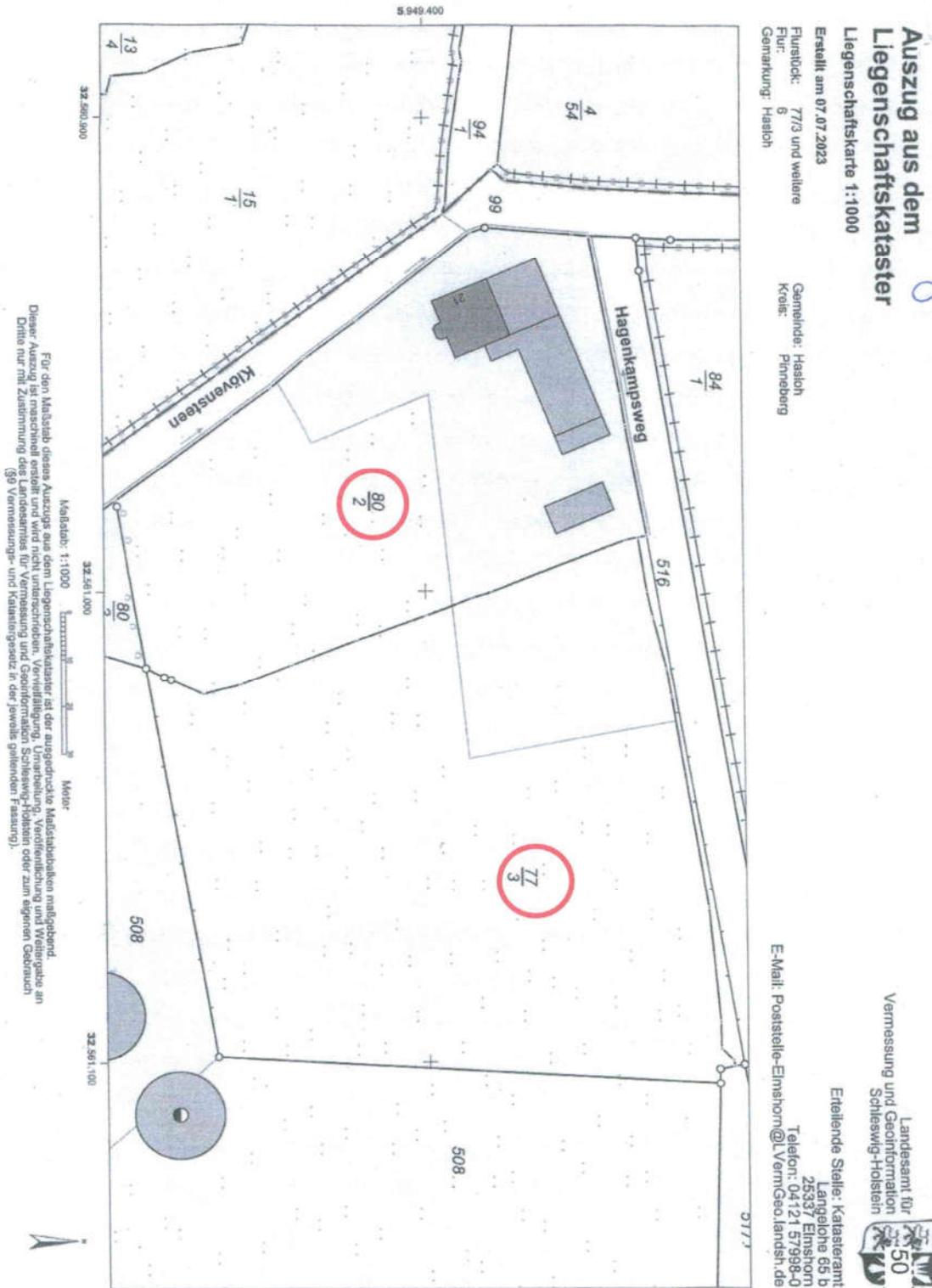


## Sabine Oskoui

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 Liegenschaftskarte

- nicht maßstabsgerechte Darstellung -





## 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 Überörtliche Anbindung, Lage

Nächstgrößere Städte:	Quickborn: rd. 5 - 6 km entfernt; Kreisstadt Pinneberg rd. 12 - 13 km entfernt; Hamburg – City rd. 21 – 22 km entfernt.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Bundesstraße B 4</u> : rd. 1 km entfernt. <u>Autobahnauffahrt A 23/ Schnelsen Nord</u> : ca. 10 km. Bahnhof Hasloh: rd. 1 km entfernt (Bahnlinie Quickborn – Hamburg mit Anschluss an das Hamburger U- und S-Bahn-Netz).
Innerörtliche Lage:	Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Hasloh gelegen. Ca. 1,5 km süd-östlich vom Gemeindezentrum entfernt.
Art der Nutzung/Bebauung in der nahen Umgebung:	Außenbereichsbebauung mit verschiedenen Einzelbauten. Ansonsten land-/forstwirtschaftliche Flächen.

### 2.2 Grundstücksgröße, Erschließung

Grundstücksgröße:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster: <b>Flurstück 77/3</b> : Fläche: 10.230 m <sup>2</sup> . Tatsächliche Nutzung: 8.704 m <sup>2</sup> Grünland; 1.526 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche. <b>Flurstück 80/2</b> : Fläche: 6.627 m <sup>2</sup> . Tatsächliche Nutzung: 3.205 m <sup>2</sup> Grünland; 3.422 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche.
Straßenbeschreibung: <sup>15</sup>	Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist gesichert. Die Straße Klövensteen ist eine Straße, die sich - je nach Abschnitt - unterschiedlich gestaltet. Es handelt sich um eine Anlieger-/Gemeindestraße. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Streckenweise gelten unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h bzw. 50 km/h). Die Straße führt, abgehend vom beplanten Innenbereich der Gemeinde rd. 1 km in den Außenbereich. Die Straße ist, im Bereich des Bewertungsgrundstückes, befestigt (Asphalt). Gehwege sind nicht vorhanden.

---

<sup>15</sup> Quelle: u.a. Internet/onlinestreet.



## 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



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Energieversorgung: Strom; Abwasserbeseitigung: Kläranlage/ Sammelgrube; zentrale Wasserversorgung.<sup>16</sup>

Übliche Medienanschlüsse.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normaler 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.

<sup>16</sup> Gemäß den Informationen aus der Bauakte und beim Ortstermin.



### 2.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Hasloh, Blatt 479 vom 05.07.2023 vor.<sup>17</sup>

Demnach ist in Zweite Abteilung folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu 1,2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 19/23); eingetragen am 05.07.2023.<sup>18</sup>

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Miet-/Pachtbindungen:

Vgl. Punkt 2.7.

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 aus vorliegenden Informationen /Unterlagen nicht ersichtlich bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg vom 21.09.2023 liegen für das Grundstück: 25474 Hasloh, Klövensteen 21, Flurstücke 77/3 und 80/2, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Hinweise/Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altlaststandort<sup>19</sup> oder Alttablagerung<sup>20</sup>), noch auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor.

---

<sup>17</sup> Es wird angenommen, dass weitere wertrelevante Eintragungen zwischenzeitlich nicht vorgenommen wurden; diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

<sup>18</sup> Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

<sup>19</sup> Altlaststandorte sind Grundstücke ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (z.B. chemische Reinigungen, Tankstellen).

<sup>20</sup> Alttablagerungen sind Grundstücke, auf denen ehemals Abfälle - dazu zählen auch Bauschutt, Böden, organische Materialien - gelagert oder abgelagert worden sind (z.B. ehemalige Mülldeponien).



## 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

---

Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.

Weitere Hinweise/Informationen über Altablagerungen/ Altstandorte oder Umweltverunreinigungen liegen aktuell nicht vor.

Die erteilte Auskunft basiert auf Informationen aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg.

Diese beschränken sich auf die zum Zeitpunkt der Anfrage vorliegenden Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse. Es wird keine Gewähr für die Aktualität der Information und die Vollständigkeit der Unterlagen übernommen. Somit stellt diese Auskunft keine Unbedenklichkeitsbescheinigung dar.

Eine sichere Aussage über Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

Von der Sachverständigen wurden hierzu als auch zu den nicht eingetragenen Rechten/Lasten etc. keine weiteren, vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Pinneberg vom 23.08.2023 ist für das Grundstück: Gemarkung Hasloh, Flur 6, Flurstück 77/3 und 80/2 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Es wird ohne weitere bzw. vertiefende Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.<sup>21</sup>

### 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-nutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG).<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> In der Bauakte war diesbezüglich nichts ersichtlich.

<sup>22</sup> Gemäß Informationen aus der Bauakte.



➤ **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh**



**Bauplanungsrechtliche Situation:**

Das Bewertungsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Hasloh.

Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind. Eine Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstückes bzw. die planungsrechtliche Bewertungsgrundlage erfolgt nach § 35 des BauGB (Außenbereich).

Im Außenbereich dürfen grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss ausreichend gesichert sind.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden (§ 35 Abs. 2 BauGB) wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 (4) kann den bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

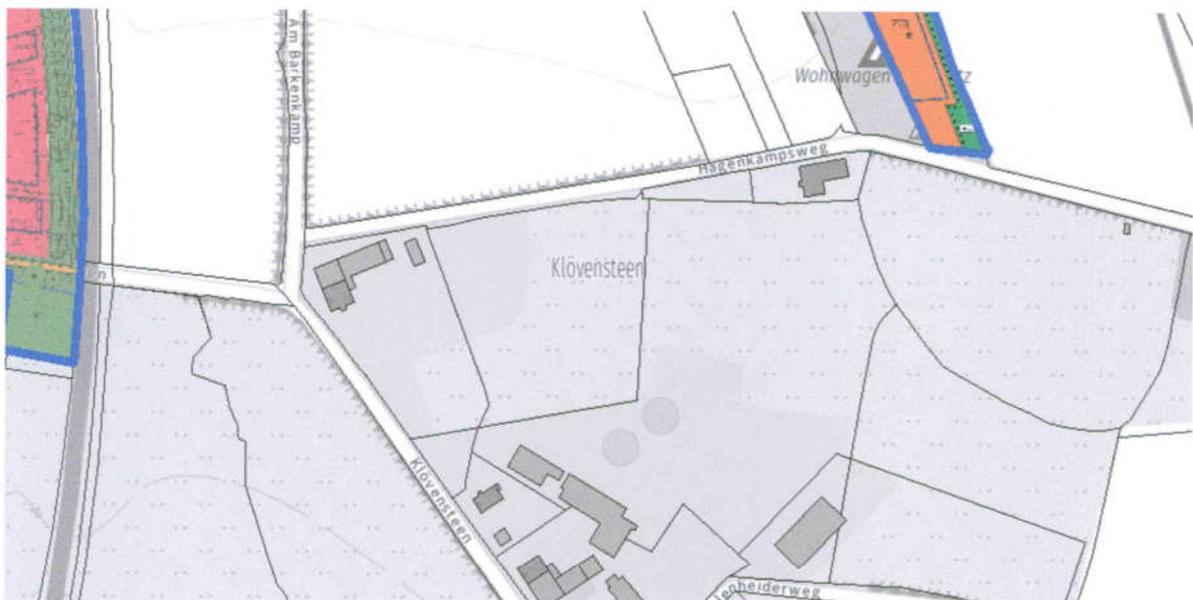


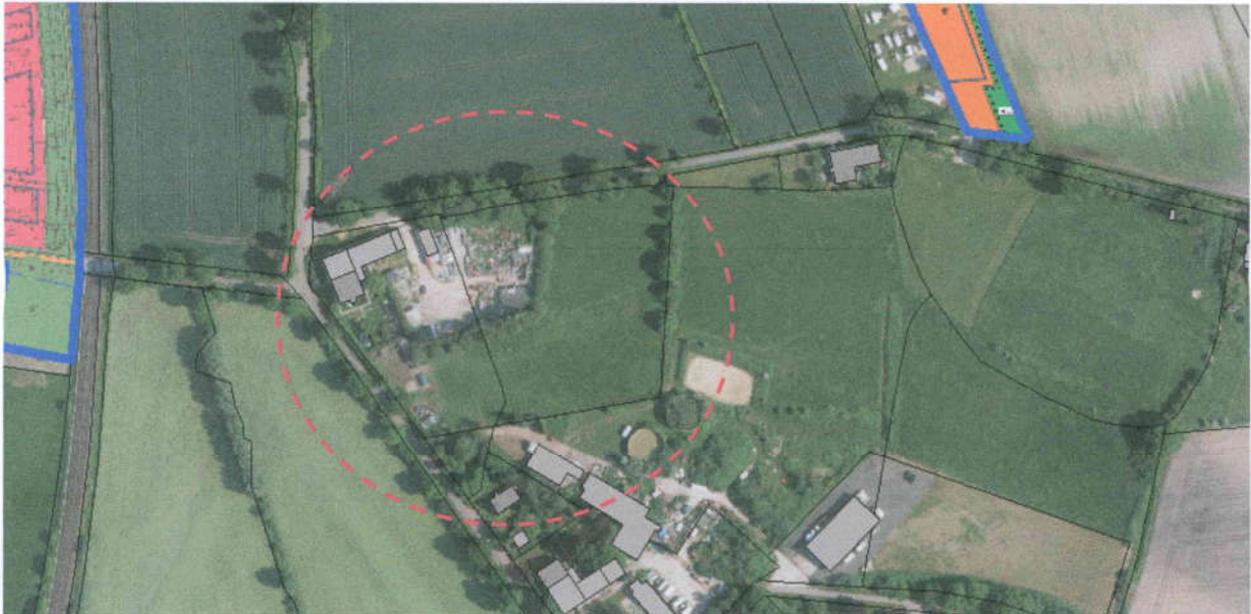
1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
  - a. das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
  - b. die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
  - c. die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
  - d. das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
  - e. das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
  - f. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
  - g. es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Vorhaben im Außenbereich richten sich streng nach den Vorgaben des § 35 BauGB und sind abschließend durch eine spezifische Voranfrage und in Abstimmung mit der Gemeinde zu klären.

➤ Kartenausschnitte - Geoportal

Quelle: Internet/Geoportal Kreis Pinneberg





### 2.4.3 Natur-/Landschaftsschutz

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Landschaftsschutzgebiete werden zum besonderen Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesen, dass bedeutet Landschaft und Natur haben dort Vorrang. In Landschaftsschutzgebieten sind generell alle Nutzungen möglich, die dem Charakter des Gebietes entsprechen, denn es ist häufig gerade die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, die der Landschaft ihre Eigenart gibt.

Alle rechtmäßig errichteten Gebäude stehen grundsätzlich unter Bestandsschutz. Die Errichtung von privilegierten Bauvorhaben, z.B. die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe, ist weiterhin möglich. Alle Handlungen, die den Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind verboten.

Eine isolierte Neuerrichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, wie z.B. Hochspannungsmasten und Windkraftanlagen, sind in Landschaftsschutzgebieten nicht möglich.

Im Vergleich zu Naturschutzgebieten sind Landschaftsschutzgebiete i.d.R. größer und die Schutzintensität ist nicht so stark. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in der Regel nicht eingeschränkt. Landschaftsschutzgebiete sind keine "Totalreservate", in denen für Menschen und Nutzungen kein Platz ist.<sup>23</sup>

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasloh hat in ihrer Sitzung am 05.06.2023 die Satzung der Gemeinde Hasloh zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Hasloh.

Baumschutz: Geschützt sind insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden - Details vgl. Satzung der Gemeinde Hasloh zum Schutz des Baumbestandes.

<sup>23</sup> Quelle: Kreis Pinneberg/Landschaftsschutzgebiete.



#### **2.4.4 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von den übermittelten Unterlagen, Informationen aus der Bauakte bzw. den recherchierten Auskünften durchgeführt.

Die bei der Stadt Quickborn befindliche Bauakte soll nur wenige Dokumentationen enthalten.<sup>24</sup> Daher wurde beim Kreis Pinneberg eine Bauakteneinsicht beantragt und die digitale Bauakte - am 07.09.2023 - übermittelt.

In der digitalen Bauakte<sup>25</sup> waren folgende, wesentliche Dokumentationen vorhanden:

- Vorhaben: Ausbau eines Bodens zur Wohnfläche (Obergeschoss): Bauantrag vom 09.03.1989. Baugenehmigung 62/90.184 vom 20.06.1989: „Das Vorhaben gehört nicht zu den gemäß § 35 (1) BauGB für den Außenbereich privilegierten Vorhaben; es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB. Die Erschließung ist in ortsüblicher Weise gesichert.“  
Baubeginn-Anzeige: 24.06.1989. Anzeige über die Fertigstellung des Rohbaus: 04.09.1989. Anzeige über die abschließende Fertigstellung vom 28.05.1995 - das Vorhaben wird voraussichtlich am 18.05.1995 fertiggestellt.
- Vorhaben Klövensteen 21: Umnutzung und Umbau von gewerblichen Räumen zu Wohnzwecken. Bauantrag gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) vom 20.10.2001. Baugenehmigung 43/128.187/0 vom 22.03.2002. „Planungsrechtlich wird das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt. Forderung der Gemeinde: Die geplante vollbiologische Kläranlage ist herzustellen. Die Sammelgrube (Nutzinhalt ca. 9 m<sup>3</sup>) hat wasserdicht und ohne Abfluss zu sein. Der ehemalige Kläranlagenablauf/Abflaufleitung zum Vorfluter ist im Bereich der Kläranlage mittels Zementmörtel dicht zu setzen....“
- Vorhaben: Nutzungsänderung/Erweiterung Wohnhaus, Klövensteen 21. Vorbescheid-Antrag vom 30.04.2015.  
Schreiben des Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen vom 23.07.2015 - Aktenzeichen: 43/522/VO/159.801: Versagung der Nutzungsänderung - Auszug: „... Die Nutzungsänderung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäudes ist unter folgenden Voraussetzungen möglich (§25 Abs. 4, Ziffer 1 BauGB): - im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens 3 Wohnungen je Hofstelle. Diese Voraussetzung trifft nicht zu da bereits 5 Wohnungen vorhanden sind. Unter diesen Voraussetzungen ist Ihr Vorhaben nicht zulässig nach § 35 Abs. 4 BauGB...“

In den übermittelten Unterlagen der Gläubigerin waren zusätzlich, folgende Dokumentationen vorhanden:

- Vorhaben: Unterlagen zur Nutzungsänderung des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Hasloh, Klövensteen 21/Errichtung eines Bauhofes mit Sozialräumen. Eine Genehmigung war nicht beiliegend.
- Vorhaben: Sanierung eines Bauschuppens. Genehmigung 31.07.1998 - die Genehmigung ist ungültig geworden gemäß Schreiben des Kreises Pinneberg vom 17.09.2001.

---

<sup>24</sup> Gemäß Mitteilung vom 29.08.2023.

<sup>25</sup> Vereinzelt waren die eingescannten Seiten in schlechter Qualität/Lesbarkeit.



## 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

---

### 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bebaute Flächen im Außenbereich (im Sinne des § 35 BauGB).  Flächen der Landwirtschaft (vgl. § 3 (1) ImmoWertV21).
Beitrags- und Abgabenzustand:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hasloh vom 11.09.2023 ist für das Grundstück Klövensteen in Hasloh nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Hasloh ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht nicht zu entrichten.  Bei einem eventuell anstehenden Ausbau, Umbau oder einer Erneuerung der Straße (ist bisher nicht vorgesehen) könnten allerdings Beiträge auf der Grundlage der Straßenausbausatzung fällig werden.  Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche der Gemeinde nicht berührt; insbesondere kann der Eigentümer (Miteigentümer/Erbbauberechtigte oder sonst Berechtigte) aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

### 2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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



## 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

### 2.7 Nutzung-/Miet-/Pachtsituation

Entsprechend der, vom (Mit-)Eigentümer beim Ortstermin, übergebenen Mieterliste sind die Flächen wie folgt vermietet/verpachtet:

	Lage <sup>26</sup>	Größe <sup>27</sup>	Miete monatlich	Mietbeginn
2 ½ Zimmer	Erdgeschoss rechts	64 m <sup>2</sup> /66 m <sup>2</sup>	440,00 €	01.08.2009 <sup>28</sup>
2 Zimmer	Erdgeschoss links	81 m <sup>2</sup> /82 m <sup>2</sup> <sup>29</sup>	730,00 €	01.05.2023
1 Zimmer	Erdgeschoss Mitte/rechts	37 m <sup>2</sup> /45 m <sup>2</sup>	445,00 €	01.11.2022
3 Zimmer 1 Stellplatz	1. Obergeschoss rechts	84 m <sup>2</sup> /86 m <sup>2</sup>	600,00 €	15.04.2008
1 Zimmer 1 Stellplatz, 1 Schuppen	1. Obergeschoss Mitte/links	37 m <sup>2</sup> /45 m <sup>2</sup>	320,00 € <sup>30</sup>	01.01.2013 <sup>31</sup>
4 Zimmer	1. Obergeschoss links	100 m <sup>2</sup> /92 m <sup>2</sup> <sup>32</sup>		Eigennutzung
Dachgeschoss rechts		72 m <sup>2</sup>		Leerstand
Lagerhalle Klövensteen 21	Erdgeschoss zuzüglich 50 m <sup>2</sup> Fläche im Dachgeschoss	100 m <sup>2</sup>	640,00 € <sup>33</sup>	01.09.2020
Grundstück/Lagerfläche		400 m <sup>2</sup>	600,00 €	24.04.2019 <sup>34</sup>
Grundstück/Lagerfläche		400 m <sup>2</sup>	400,00 €	01.09.2022 <sup>35</sup>
Grundstück/Lagerfläche		200 m <sup>2</sup>	200,00 €	01.02.2023
Weide/ Stall/Paddock			150,00 €	01.04.2018
Garage 1		40 m <sup>2</sup>	30,00 €	01.07.2010 <sup>36</sup>
Garage 2		40 m <sup>2</sup>	70,00 €	01.06.2021

Informationen aus den übermittelten Miet-/Pachtverträgen:

Für die Wohnungen wurden die Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Der Mietvertrag für den Lagerraum, Klövensteen 21, im Erdgeschoss links, mit 100 m<sup>2</sup> zuzüglich 50 m<sup>2</sup> ausgebaute Dachfläche, besteht auf unbestimmte Zeit.

Das Pachtverhältnis für die Lagerfläche auf Flurstück 77/3 mit 200 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf 1 Jahr. Das Pachtverhältnis endet am 31.01.2024 und verlängert sich, wenn eine Kündigung nicht rechtzeitig erfolgt um jeweils 1 Jahr. Gemäß den Regelungen im Pachtvertrag ist die Gewerbefläche gepflastert und nach Ablauf des Pachtzeitraumes im Eigentum des Verpächters.

Bauten, die seitens des Pächters errichtet werden, werden nach Vertragsende entfernt und die Gewerbefläche wird in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben.

<sup>26</sup> Es wurde vom Gläubiger eine Mieterliste übergeben und vom (Mit-)Eigentümer Mietverträge übermittelt. Sofern Angaben hier unterschiedlich sind - werden die unterschiedlichen Größen angeführt.

<sup>27</sup> Angaben nach Mieterliste/n/Mietverträgen.

<sup>28</sup> Gemäß Mietvertrag.

<sup>29</sup> Gemäß Wohn-/Mietflächenberechnung.

<sup>30</sup> Nettokaltmiete inklusive Strom/Wasser.

<sup>31</sup> Gemäß Mietvertrag.

<sup>32</sup> Gemäß vorliegender Wohn-/Nutzflächenberechnung.

<sup>33</sup> Im Mietvertrag wurden 650,00 € monatlich vereinbart.

<sup>34</sup> Datum Mietvertrag.

<sup>35</sup> Gemäß Mietvertrag.

<sup>36</sup> Kündigungsfrist: 3 Monate.



## 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

---

Das Pachtverhältnis für die Lagerfläche auf Flurstück 77/3 mit 400 m<sup>2</sup> (400,00 € monatlich) erstreckt sich auf 2 Jahre. Das Pachtverhältnis endet am 31.08.2024 und verlängert sich, wenn eine Kündigung nicht rechtzeitig erfolgt um jeweils 2 Jahre.

Gemäß den Regelungen im Pachtvertrag ist die Gewerbefläche gepflastert und nach Ablauf des Pachtzeitraumes im Eigentum des Verpächters. Bauten, die seitens des Pächters errichtet werden, werden nach Vertragsende entfernt und die Gewerbefläche wird in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben.

Für das Pachtverhältnis betreffend die Lagerfläche mit 400 m<sup>2</sup> (600,00 € monatlich) besteht eine Kündigungsfrist von 6 Monate.

Das Pachtverhältnis für die Weide erstreckt sich auf 5 Jahre und endet am 31.03.2023. Die Dauer des Pachtverhältnisses verlängert sich um jeweils 1 Jahr, sofern nicht fristgerecht gekündigt wird.

**Hinweis:** Eine Beurteilung/ Prüfung u.a. in Bezug auf Vollständigkeit der übermittelten Miet-/ Pachtverträge, deren rechtliche Ausgestaltung etc. erfolgt, durch die Sachverständige, nicht.<sup>37</sup>

Die vorliegenden Miet-/Pachtverträge wurden nur dahingehend beurteilt, inwieweit eine direkte Beeinflussung auf den Verkehrswert zu würdigen ist.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- behördliche und sonstige Auskünfte, übermittelte Unterlagen 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 Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Wertermittlung 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.

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche aufgrund ihrer Möblierung, Ausstattung/Inventar etc. nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren, wird ein normaler Zustand der Wertermittlung zugrunde gelegt. *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.

---

<sup>37</sup> Eine Kopie der Mietverträge wurde dem Gericht separat übermittelt.



## 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

Mangelhaftigkeiten 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/ Altlasten/ Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) sowie das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht geprüft.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. wird ebenfalls nicht durchgeführt. Die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen z.B. Arbeitsstättenverordnung, baulicher Brandschutz sowie die Beurteilung/Prüfung der Bodenpressung/Nutzungslast etc. gehört ebenfalls nicht zum Begutachtungsumfang.

**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 Begutachtung der baulichen Anlagen mit Einblick in die Wohnungen, Dachflächen, Scheune/Tenne. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts konnte nicht besichtigt werden. Die Garagen wurden nicht von innen begutachtet.

Die Begutachtung der Scheune/Tenne/Lagerflächen etc. sowie der Außenflächen beschränkte sich auf einen knappen Einblick anhand eines Rundganges.

### **3.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**





## Sabine Oskoui

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



Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der im Jahre 1975 durch Nutzungsänderung in einen Bauhof und Wohngebäude umgewandelt wurde.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Kreis Pinneberg: Az: 12/45 639 vom 05.03.1975.



## 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

---

Aus der übermittelten, digitalen Bauakte sowie aus den sonstigen, übermittelten Unterlagen, ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes/der baulichen Anlagen nicht ersichtlich. Angrenzende Wohn-/Wirtschaftsgebäude datieren um ca. 1900. Gemäß den Angaben beim Ortstermin wurde das Gebäude um 1920 errichtet.

Für folgende Vorhaben waren in der digitalen Bauakte bzw. in den übermittelten Unterlagen Bescheide o.ä. vorhanden:

- 1989 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung zur Durchführung des Ausbaus eines Bodens zur Wohnfläche in Hasloh, Klövensteen 21 erteilt. Das Vorhaben wurde voraussichtlich 1995 fertig gestellt.
- Für die Umnutzung und Umbau von gewerblichen Räumen zu Wohnwecken wurde 2002 die Genehmigung erteilt. Teile der ehemaligen Tenne und Nebenräume wurden in eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad umgebaut.
- Für die Nutzungsänderung/Erweiterung des Wohnhauses wurde, im Jahr 2015, unter der Voraussetzung dass bereits 5 Wohnungen vorhanden sind, eine Versagung erteilt.

### 3.2.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <sup>39</sup>

Fundamente:	U.a. Streifenfundamente.
Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Wände:	<u>Außenwände:</u> u.a. Ziegelmauerwerk 30 cm. Innere Vorsatzschale 5 cm Gasbeton und 6 cm Kern- dämmung im Umbaubereich 2002. <u>Innenwände:</u> u.a. Ziegelmauerwerk 11,5 bzw. 24 cm. Gasbetonmauerwerk 10 bzw. 17,5 cm im Umbaubereich 2002. KS-Mauerwerk, Leichtwände/Ständerbauwerk u.ä.
Decken:	Massiv- sowie Holzbalkendecken. Stahlbeton, abgehängte Gipskartondecke F30 u.a. <sup>40</sup>
Dach:	Satteldach mit Krüppelwalm am Giebel. Holzkonstruktion.
Hauseingangsbereich/ Treppenhaus:	Die Wohnungen sind über einen Hauseingang mit gemein- samem Vorraum/Treppenhaus erschlossen.  Massive Eingangstüre mit Glasausschnitt. Eingangsbereich mit Bodenfliesen. Wand-/Decken: verputzt und gestrichen. Briefkästen im Eingangsbereich. Sprechanlage. <sup>41</sup>  Massive Geschosstreppe.

---

<sup>39</sup> Gemäß den (Bau-)Beschreibungen aus der Bauakte - vgl. Punkt 7.1 im Gutachten - und soweit beim Ortstermin augenscheinlich ersichtlich. Für deren Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

<sup>40</sup> Darunter gemäß den Beschreibungen: Kappendecke.

<sup>41</sup> Gemäß den Angaben beim Ortstermin wurde die Sprechanlage ca. 2014 erneuert.



## 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



### 3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserbeseitigung:	Klärgrube/Sammelgrube.
Elektroinstallation:	Die Ausstattungen sind allgemein in einfacher - mittlerer Ausführung. Übliche Medienanschlüsse.
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Heizungsanlage: Öl-Zentralheizung. Gemäß der telefonischen Auskunft des Bezirksschornsteinfegers: Niedertemperaturkessel. Baujahr ca. 1995. Bei der letzten Prüfung/Messung wurden keine Mängel festgestellt. Hinweise betreffend dem GEG - Gebäudeenergiegesetz: Es wird in dieser Wertermittlung vorausgesetzt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen des GEG entsprechen.



## 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

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

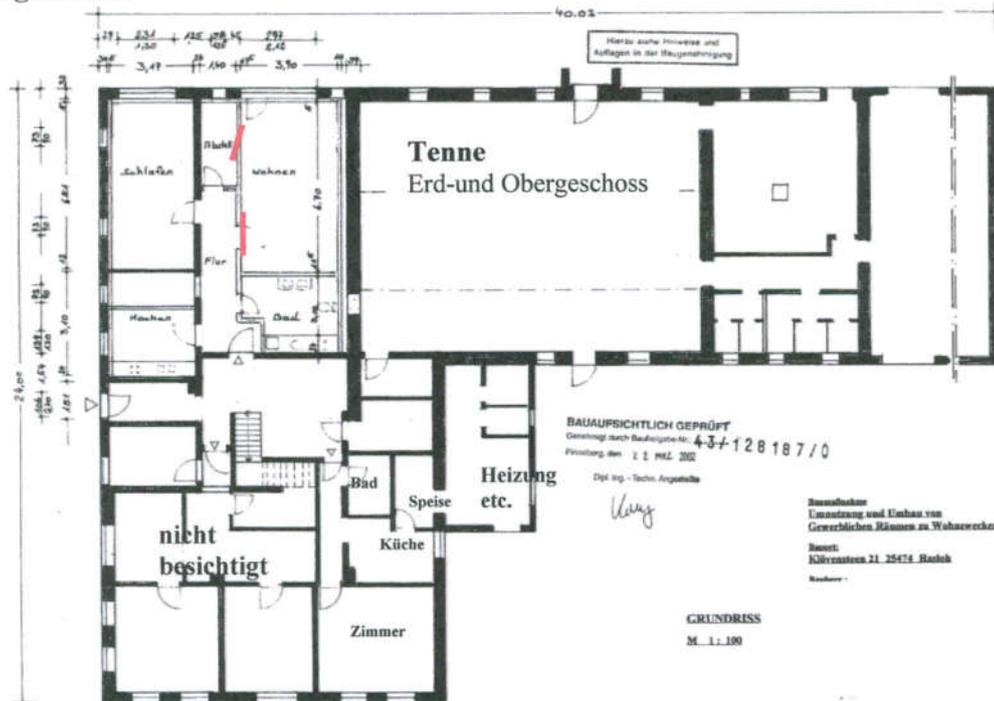
Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit Heizkörper.  
Die Warmwasserversorgung erfolgt u.a. über Durchlauf-erhitzer.



Öltanklager

### 3.2.3 Gebäudeaufteilung

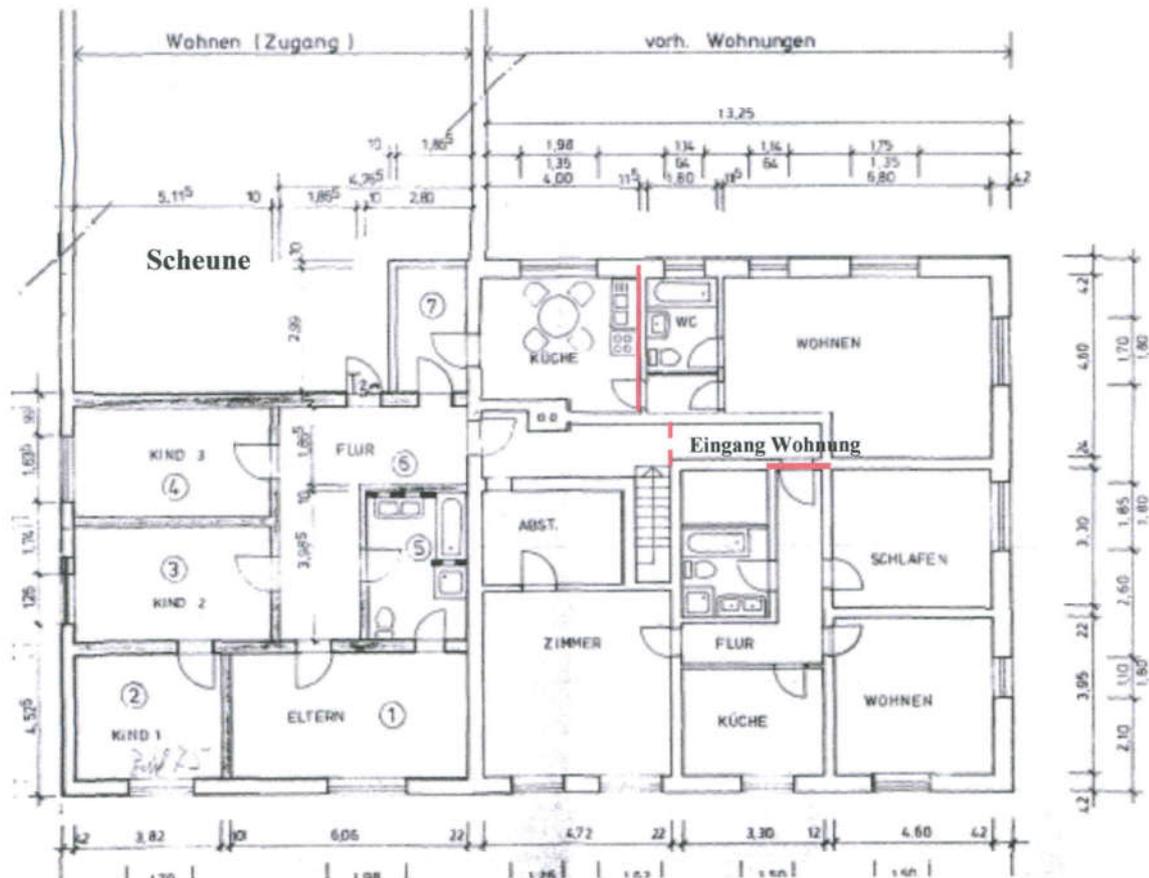
#### ➤ Erdgeschoss



Die tatsächliche Ausführung entspricht nicht, ganzheitlich der Grundrisszeichnung. Die Änderungen (rot) sowie die Nutzungen sind, basierend auf den Erkenntnissen beim Ortstermin, entsprechend dargestellt.



➤ **Obergeschoss**



**3.2.4 Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Einheiten**

Erdgeschoss, links:

**2 Zimmer -Wohnung.** Wohn-/Nutzfläche: ca. 81 m<sup>2</sup>.

Bodenbeläge in unterschiedlicher Ausgestaltung: Fliesen, Laminate, PVC.

Wand- Decken: u.a. Tapeten/Raufaser verputzt und gestrichen. Küche im Arbeitsbereich mit Fliesen.

Bad innenliegend mit Stand-WC, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss. Wandfliesen. Insgesamt in überwiegend einfacher Ausstattung und Qualität.

Fenster und Fenstertürelemente: Kunststoff, Mahagoni mit Isolierverglasung. Innentüren: einfache glatte Elemente, teils mit Verglasung, Stahlzargen.

Küchenausstattung: Im Winkel angeordnete Küchenzeile mit Herd/Backofen o.ä. - ohne Zeitwert.

1 Raum mit Zugang nach draußen.



## 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 durchschnittlichen Raumhöhen variieren: Flur: 2,46 m - 2,48 m; Bad: 2,46 m; Zimmer 2,4 - 2,48 m; Küche: 2,48 m.

Das Vorhandensein von Rauchwarnmelder war nicht erkennbar.

Erdgeschoss, rechts:

**2 ½ Zimmer-Wohnung.** Wohn-/Nutzfläche: 64 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>.  
Eine Begutachtung konnte nicht erfolgen.

Erdgeschoss Mitte:

**1 Zimmer-Wohnung.** Wohn-/Nutzfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>.  
Bodenbeläge: Teppich. Küche mit Bodenfliesen.

Wand- Decken: u.a. Tapeten/Raufaser. Küche im Arbeitsbereich mit Fliesen.

Bad innenliegend mit Stand-WC, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss. Wandfliesen. Einfache Ausstattung und Qualität.

Fenster und Fenstertürelemente: Kunststoff, Mahagoni mit Isolierverglasung. Innentüren: einfache glatte Elemente, teils mit Verglasung, Stahlzargen.

Küchenausstattung: Küchenzeile - ohne Zeitwert.

1 Raum mit Zugang nach draußen.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren zwischen 2,54 - 2,56 m.

1. Obergeschoss rechts:<sup>42</sup>

**2 ½ Zimmer-Wohnung.** Wohn-/Nutzfläche: ca. 84 m<sup>2</sup>.  
Bodenbeläge: meist Bodenfliesen; Laminat.

Wand- Decken: u.a. Tapeten/Raufaser, verputzt und gestrichen. Küche im Arbeitsbereich mit Fliesen.

Teilweise abgehängte Decken, Holzdecken.

Bad innenliegend mit Stand-WC, Wanne, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss. Wandfliesen. Einfache Ausstattung und Qualität.

Fenster und Fenstertürelemente: meist aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Innentüren: u.a. glatte Elemente, mahagonifurnierte Türblätter.

Küchenausstattung: Im Winkel abgeordnete Küchenzeile mit Spülmaschine/Herd etc.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Die Begutachtung dieses Bereiches erfolgte durch einen groben Einblick.  
Die Erstellung von Innenraumaufnahmen wurde nicht gestattet.

<sup>43</sup> Gemäß den Angaben beim Ortstermin: Alter: ca. 11 Jahre.



Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,41 m - im abgehängten Bereich - sonst: 2,80 m.

Bei den Fliesenböden sind partiell Unebenheiten erkennbar.

Das Vorhandensein von Rauchwarnmelder war nicht erkennbar.

**1 Zimmer mit Bad:** Wohn-/Nutzfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>.

Bodenbeläge: Bodenfliesen, Laminat.

Wand- Decken: u.a. verputzt und gestrichen.

Bad mit Dusche, wandhängendem Spülklosett, Handwaschbecken. Waschmaschinen-Anschluss. Wandfliesen.

Fenster und Fenstertürelemente: Kunststoff mit Isolierverglasung.

Innentüren: glatte Elemente, teils mit Glasausschnitt.

Eine Einbauküche/Pantry ist vorhanden/mitvermietet.

Durchschnittlich Raumhöhe im Zimmer: 2,62 m.

1. Obergeschoss links:

**3 Zimmer -Wohnung.** Wohn-/Nutzfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>.

Von der Küche Zugang zur (Dach-)Terrasse.

Bodenbeläge: meist Laminat; Teppich. Küche mit Bodenfliesen.

Wand- Decken: u.a. Tapeten/Raufaser, verputzt und gestrichen. Küche im Arbeitsbereich mit Fliesen.

Partiell abgehängte Decken.

Bad mit Whirlpool-Wanne, wandhängendem Spülklosett, Duschkabine, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss. Wandfliesen. Bessere Ausstattung und Qualität. Wandfliesen.

Fenster und Fenstertürelemente: meist aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2012-2014). Innentüren: meist glatte Elemente.

Küchenausstattung: Im Winkel abgeordnete Küchenzeile mit Spülmaschine/Herd etc.<sup>44</sup>

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: Bad: 2,50 m; sonst: zwischen 2,46 - 2,51 m.

Die Wohnung wurde ca. 2012/2014 renoviert. Teilweise sind noch Restarbeiten durchzuführen.

Es besteht ein Zugang zur Tenne/Scheune.

---

<sup>44</sup> Gemäß den Angaben beim Ortstermin: Alter: ca. 11 Jahre.



## 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

Dachgeschoss:

**Ausgebaute Fläche** mit rd. 72 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Bodenbeläge: meist Laminat.

Wand- Decken: meist Tapeten/Raufaser.

Bad mit Dusche, wandhängendem Spülklosett, Wanne.  
Wandfliesen.

Fenster: u.a. Dachflächenfenster/Holz.

Küchenausstattung: Küchenzeile. Im Arbeitsbereich mit  
Wandplatte.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: Bad: 2,27 m;  
Flur: 1,89 - 2,27 m; Zimmer 2,07 - 2,28 m.

Einschubtreppe mit Zugang zum Dachspitz. In diesem  
Bereich ist die Dämmung der obersten Geschossdecke nicht  
vollständig ausgeführt.

Es besteht ein Zugang zur Tenne/Scheune.

### ➤ Nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Flächen im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss, im Bereich der Heizungsanlage und der Werkstatt, Öllagerraum etc., ist der bauliche Zustand unbefriedigend. Hier sind Abplatzungen/Schadenstellen an den Wänden, teils im Bereich der Decken sowie Schadenstellen/Mangelhaftigkeiten (u.a. Risse) am Boden vorhanden.

Die Flächen sind mit Allerlei vollgestellt. Eine umfassende, eingehende Begutachtung war nicht möglich. Es konnte lediglich ein grober Einblick erfolgen.

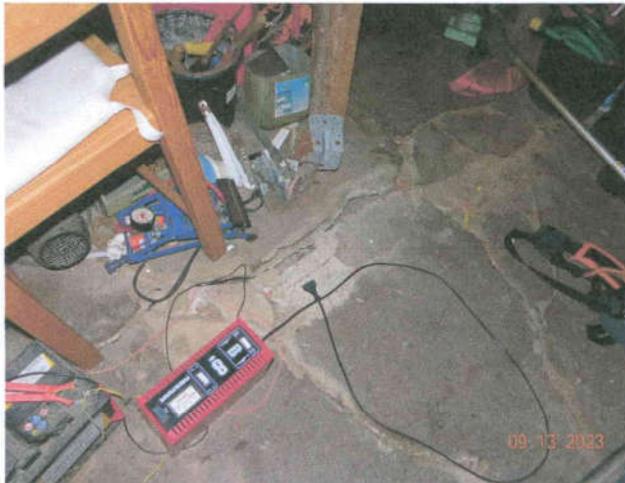
Gravierende Mängel/Schäden wurden nicht angezeigt. Dieses schließt jedoch eine mögliche Vorhandensein von (weiteren) Mängel/Schäden etc. nicht aus.





## 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



### ➤ Bereich der Scheune/Tenne - Lagerhalle

Im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb/ehemalige Hofstelle. Danach wurde das Gebäude als Wohngebäude und im Bereich der Tenne und der Nebenräume als Lager für Baumaterial genutzt. Ein Teil wurde als 2 Zimmer -Wohnung mit Küche und Bad umgebaut.

Ein Bereich ist mit einem Raum und Toiletten/Dusche ausgebaut (ehemaliger Clubraum o.ä.). Insgesamt ist der (Ausbau-)Zustand einfach und unübersichtlich.

Die Flächen sind mit Allerlei vollgestellt und nicht allesamt zugänglich.

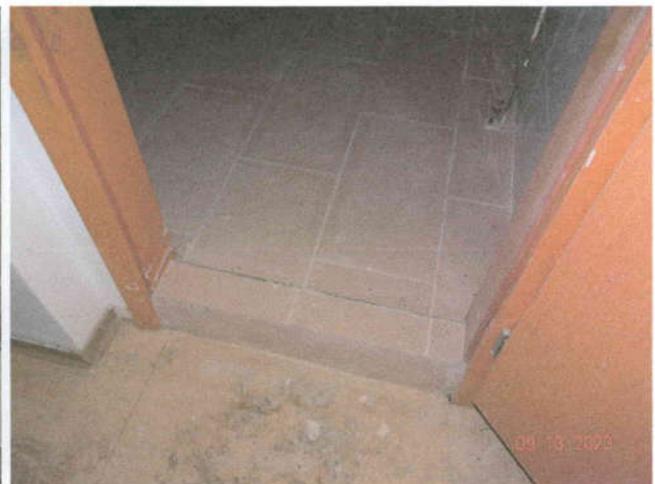
Eine umfassende Begutachtung konnte daher nicht erfolgen. Gravierende Mängel/Schäden wurden, im Zuge der Begehung, nicht angezeigt. Dies schließt jedoch das Vorhandensein von Schäden etc. nicht aus.



## 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

### ➤ Einblick in den Boden/Scheune/Tenne





## Sabine Oskoui

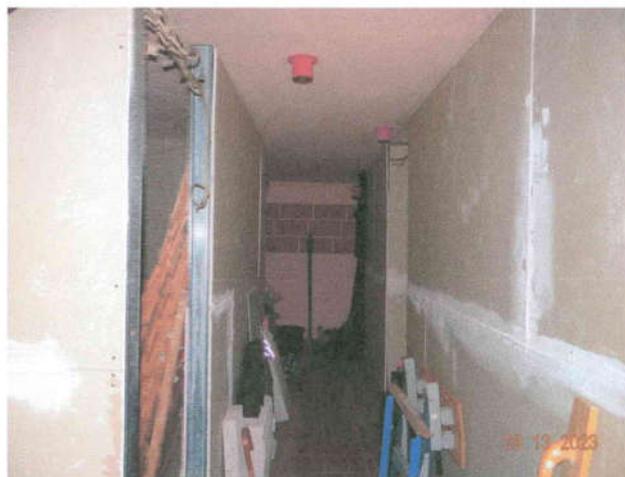
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

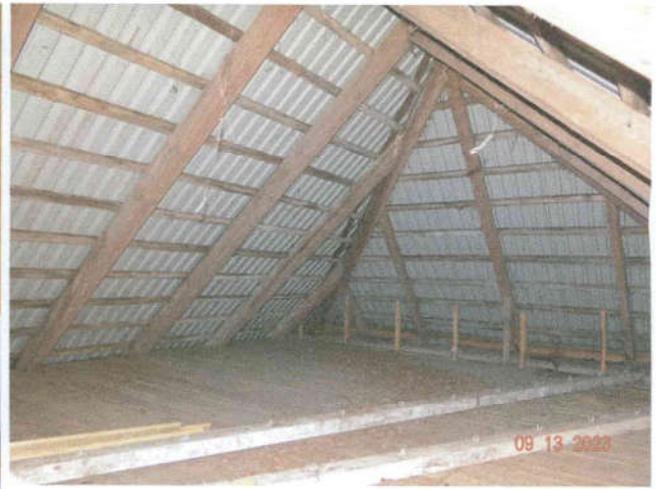




## Sabine Oskoui

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

### ➤ Einblick in den Dachboden





### **3.2.5 Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, Allgemeinzustand**

Baumängel/Bauschäden  
Unzulänglichkeiten etc.:

Es besteht Erhaltungs-/Modernisierungsbedarf. In einigen Bereichen sind Mängel/Schäden u.a. ersichtlich.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse und war, im Zuge/ Umfang der Begehung, nicht ausführbar.

Verkehrswertgutachten sind keine Bausubstanzgutachten.

Zur Feststellung/Beurteilung der Mängel/Schäden bzw. der Bausubstanz bedarf es der differenzierten Begutachtung und der Analyse von Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind i.d.R. in den Wertparameter berücksichtigt.

Ausnehmend unmittelbar erforderliche Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Modernisierungserfordernisse, Bauschäden/-mängel, etc. bedingen – im Zuge einer Verkehrswertermittlung – zusätzliche Wertabschläge.

Allgemeinbeurteilung:

Insgesamt befindet sich das Bauwerk in einem für die Objektart normalen, in Teilen in einem befriedigenden/ mangelhaften Zustand. In einzelnen Bereichen wurden Ausbau-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bauwerk wurde vermutlich ursprünglich um 1920 als Hofstelle erbaut. Daher entspricht das Bauwerk nicht den heutigen Anforderungen u.a. in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung, Schall- und Wärmeschutz/ Energieeffizienz, Anforderungen an Baumaterialien, Normen u.ä..

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Objekt bzw. 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 Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.



## 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

### 3.3 Schuppen, Garagen

Der Schuppen/Garagen wurden nicht von innen besichtigt.



### 3.4 Außenanlagen

Partiell befestigte Flächen, vereinzelt Einfriedungen. Wiese, Pflanzungen u.ä.



### 3.5 Grundstück: Flurstück 77/3

Das Grundstück wird zum Teil als Lagerfläche sowie als Weideland (Pferdekoppel) genutzt. Partiell befindet sich auf dem Grundstück/am Rande des Grundstücks Baumbestand/Gehölz.

Die Flächen sind verpachtet - vgl. Punkt 2.7 im Gutachten.

Das Grundstück ist seitens des Hagenkampsweg zugänglich - vgl. Liegenschaftskarte.

Zum Wertermittlungsstichtag erfolgt der Zugang über das Flurstück 80/2.

Teilweise sind die Lagerflächen gepflastert/befestigt. Die auf dem Bereich befindlichen Materialien/Lagergegenstände, Betriebszubehör etc. sind im Eigentum der Pächter.

Die Begutachtung der Fläche (Weideland) erfolgte anhand einer straßen-/wegseitigen Begehung. Die auf der Grundstücksfläche befindlichen Unterstände/Paddocks wurden nicht besichtigt. Ein Teil der Weidefläche befindet sich auf Flurstück 80/2.



## 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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



### 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn-/Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude** bebauten Grundstück sowie **Landwirtschaftsfläche** in **25474 Hasloh, Klövensteen 21** zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 13.09.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Hasloh	479	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hasloh	6	77/3	10.230 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<u>10.230 m<sup>2</sup></u>
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Hasloh	479	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hasloh	6	80/2	6.627 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<u>6.627 m<sup>2</sup></u>



## **4.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

### **4.1.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch**

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.

### **4.1.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt**

Nach § 6 (1) ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV21.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen.

**Verfahrenswahl Flurstück 80/2:** Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Bei der Bebauung handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der durch Nutzungsänderung in einen Bauhof und Wohngebäude umgewandelt wurde. Im Gebäude sind Wohnungen sowie angrenzend eine Tenne/Scheune/Lagerfläche vorhanden. Aktuell bestehen 5 Mietverträge für die Wohnungen. Eine Wohnung wird eigen genutzt. Ein Teil der Lagerfläche ist vermietet.

Eine Eigennutzung ist ebenso denkbar wie eine Fremdvermietung.

Aufgrund der Art/Ausgestaltung/Größe wird der „allgemeine Grundstücksmarkt“ das Objekt unter Renditeaspekte betrachten. Daher ist maßgeblich der **Ertragswert** zugrunde zu legen.

Grundsätzlich kann auch das Sachwertverfahren angewendet werden. Jedoch ist in vorliegendem Bewertungsfall folgendes zu würdigen:

- Marktkonforme Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsgrundstückes werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht/abgeleitet und sind auch aus bundesdurchschnittlichen Faktoren - bezogen auf die Art des Objektes und dessen Lage im Außenbereich, nicht, mit hinreichender Bestimmtheit, ableitbar.



- Die Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche Herstellungskosten basierend auf Normgebäuden; insbesondere die besondere Gestaltungen/Nutzungsintensitäten können im Ansatz der NHK nicht hinreichend bzw. differenziert gewürdigt werden.

Das Resultat des Sachwertverfahrens ist diesbezüglich mit einem Schätzungsergebnis bzw. einer hohen Schätzungsungenauigkeit behaftet. Das Sachwertverfahren wird daher nicht angewandt.

Für die Ertragswertermittlung stehen ausreichende Daten zur Verfügung bzw. sind recherchierbar, so dass der Ertragswert mit entsprechender Gewissenhaftigkeit ermittelt werden kann. *Daher wird auf ein stützendes (Schätzungs-)Ergebnis des Sachwertverfahrens in vorliegendem Fall verzichtet.*

Auch der BGH hat es nicht beanstandet, dass im Einzelfall von der Anwendung eines Verfahrens in Ermangelung hinreichender Anknüpfungspunkte abgesehen und der Verkehrswert auf Basis nur eines Verfahrens abgeleitet wurde – BGH Urteil vom 15.06.1965 – EzGUG 20.39.

**Verfahrenswahl Flurstück 77/3:** Das Grundstück ist dem Entwicklungszustand der landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. Den Verkehrswert beeinflussende bauliche Anlagen, deren Legalität durch Genehmigungen etc. gesichert ist, sind nicht vorhanden.

Demzufolge findet vorrangig das Vergleichswertverfahren Anwendung, da - bei unbebauten Grundstücken – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

## **4.2 Verkehrswertermittlung: Flurstück 80/2 - bebautes Außenbereichsgrundstück**

### **4.2.1 Bodenwertermittlung**

Der **Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich** kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt (vgl. § 35 BauGB).<sup>45</sup>

Der Bodenwert für (bebaute) Baugrundstücke im Außenbereich kann im deduktiven Modell, ausgehend vom Bodenwert von nutzungsgleichen Bauflächen in benachbarten Baugebieten, ermittelt werden.

Bei der Auswahl der nutzungsgleichen Grundstücke ist auf die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Außenbereichsgrundstücks für jedermann gemäß der Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB abzustellen.

Aufgrund der unterschiedlichen (Nutzungs-)Qualität wird das Grundstück in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die üblicherweise nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z.B. veräußert werden.

Dies wird wie folgt begründet: Für die Verkehrswertermittlung sind in jedem Fall bei der Wahl der Vorgehensweise stets die Überlegungen eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers nachzuvollziehen. Ein potentieller Käufer wird nachfolgendes entsprechend berücksichtigen und in seine Kaufpreisfindung einbeziehen.

<sup>45</sup> Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes hat der Gutachterausschuss keine Richtwerte abgeleitet.



## 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 gesamte Grundstücksfläche (6.627 m<sup>2</sup>) befindet sich im Außenbereich. Da es durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt (vgl. § 35 BauGB) wird lediglich die Grundstücksfläche (welche üblicherweise den Erträgen zuzuordnen ist) als bebaute Fläche im Außenbereich bewertet. Die restliche Fläche wird entsprechend ihrer Nutzwertigkeit (als sonstige Fläche: sogenanntes „begünstigtes Agrarland“<sup>46</sup>) gewertet.

Die Aufteilung in Bewertungsteilbereiche erfolgt, in Anlehnung an eine wirtschaftliche Nutzungsbeurteilung, wie folgt:<sup>47</sup>

Bewertungsteilbereich/ Nutzung/Bebauung	Fläche
Außenbereichsgrundstück bebauter Teil - Wohnhaus	1.500 m <sup>2</sup>
unbebaut - sonstige Fläche: sogenanntes „begünstigtes Agrarland“.	5.127 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereiche:	<u>6.627 m<sup>2</sup></u>

### 4.2.1.1 Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich bebauter Teil

Ein entsprechender Bodenrichtwert (geeignet zur weiteren Anpassung) wurde aus angrenzender Lage abgeleitet.

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäblich

Quelle: Digitaler Atlas Nord - letzte Aktualisierung: 24.08.2022



Rote Kennzeichnung = Lage Bewertungsgrundstück.

Bodenwert von nutzungsgleichen Bauflächen in benachbarten Baugebieten:

- Bodenrichtwertzone: Gemeinde Hasloh. Stand: 01.01.2022: angrenzende, vergleichbare Lage zum Bewertungsobjekt – Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup> - erschlossen, beitragsfrei – Wohnbebauung, (Ein-/Zweifamilienhausbebauung) = 400,00 €/m<sup>2</sup>.
- Aus der Lage: Wohnbebauung/MFH – erschlossen, beitragsfrei - WGFZ 0,8 = 500,00 €/m<sup>2</sup>.

<sup>46</sup> Gemäß der Begriffsdefinition im Grundstücksmarktbericht des Kreises Pinneberg 2023.

<sup>47</sup> Folgende Katasterangaben nehmen am öffentlichen Glauben teil: die Flurstückbezeichnung (Gemarkung, Flur, Flurstücknummer) und die Liegenschaftskarte mit ihren Unterlagen, soweit diese Grenzen der einzelnen Grundstücke (Flurstücke) festlegen. Nicht am öffentlichen Glauben nehmen teil: die Lagebezeichnung, die Flächengröße, und die Nutzungsart - demgemäß ist die im Liegenschaftskataster angegebene Nutzung nicht bindend.



## 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

Außenbereichsgrundstücke sind in der Regel größer als Grundstücke in Wohngebieten.

Bedingt durch den ursprünglichen Verwendungszweck des auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist der Bebauungsumfang sowie der übliche Umfang an Freiflächen ausgedehnter als bei üblichen Ein-/Zweifamilienhaus-/Mehrfamilienhausgrundstücken in Wohngebieten/ Ortslagen.

Ein (Bau-)Grundstück besitzt grundsätzlich einen höheren Wert als ein vergleichbares anderes Grundstück, wenn auf ihm mehr Gebäudemasse (z.B. Wohn- oder Nutzfläche) vorhanden ist bzw. errichtet werden kann und darf; wenn es also ein höheres Maß der baulichen Nutzung besitzt.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird die bereits vorhandene, bauliche Ausnutzung des Grundstückes (aufgrund den Vorgaben des § 35 BauGB), in seiner Kaufpreisfindung, würdigen.

Entsprechend den üblichen Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt erfolgt daher nicht eine Anpassung auf die Grundstücksfläche, sondern vielmehr die Anpassung auf das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes - hier ist ein vergleichbarer Bodenrichtwert zugrunde zu legen.

<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>500,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> <sup>48</sup>	+	--
<b>Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>500,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Anpassungen an den Zustand des Bewertungsgrundstückes:</b>		
auf die Grundstücksfläche - vgl. vorige Erläuterungen		--
auf das <b>Maß der baulichen Nutzung</b> <sup>49</sup> - rd. 10 %	-	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
wegen der Lage und Entfernung zur Gemeinde <sup>50</sup>	+/-	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>48</sup> Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Verlässliche Hinweise zu zwischenzeitlich erfolgten aktuellen, örtlichen Bodenwertänderungen liegen nicht vor.

<sup>49</sup> Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine ortsübliche WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 0,8. Ermittelt aus der Geschossfläche des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes entspricht diese - bei 1.500 m<sup>2</sup> - in etwa der ortsüblichen WGFZ für Mehrfamilienhausbebauung.

Da es sich vorliegend nicht um ein typisches Mehrfamilienhaus handelt und eine wertrelevante Geschossflächenzahl aufgrund der unterschiedlichen Nutzung/ Gestaltung und bauordnungsrechtlicher Parameter nicht absolut bestimmbar ist - wir hierfür ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen beurteilt.

<sup>50</sup> Für ortsferne Wohnhausgrundstücke im Außenbereich werden entsprechend den Veröffentlichungen in der Literatur ca. 5 – 15 % niedrigere Mieten gezahlt als für Wohnhausgrundstücke in der Ortslage. Dies erscheint insbesondere in den Nutzungerschwernissen (weite Einkaufs- und Schulwege, schlechte Anbindungen an den öffentlichen Verkehr etc.) begründet zu sein.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in naturnaher Lage, in unmittelbarer Nähe zum bebauten Teil der Gemeinde, rd. 1,5 km vom Gemeindezentrum Hasloh entfernt.

Der Lagevorteil gleicht den ggf. bestehenden Nachteil z.B. einer schlechteren Anbindung aus.



## 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>Abzug wegen Erschließungssituation</b> u.ä. – rd. 10 %	–	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Abzug wegen eingeschränkter/erschwerter Nutzungsänderung</b> bzw. Erweiterung (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB) - rd. 15 %	–	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks (nutzungsentsprechender Bodenwert)</b>	=	<b>325,00 €/m<sup>2</sup></b> <b>= rd. 325,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Erschwernissen bei Nutzungsänderung bzw. Erweiterung

Erweiterungen sind nur bedingt möglich (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB).

Grundsätzlich ist daher der Bodenwert nur auf das am Wertermittlungsstichtag bestehende Maß der baulichen Nutzung abzustellen (vgl. § 35 BauGB).

Zusätzlich sind Vorhaben schwieriger durchzuführen als in den Bereichen gemäß §§ 30 und 34 BauGB.

Das Gebäude wurde vermutlich um 1920 errichtet; es wurden bereits genehmigungsfähige Anbau-/ Umbaumaßnahmen durchgeführt. Es gilt zu beachten: mit § 35 BauGB hat der Gesetzgeber ein differenziertes System von Einzelregelungen geschaffen, das nicht beliebig erweiterbar ist.

Infolge der Vorgaben des § 35 Abs. 4 wurde eine Nutzungsänderung/Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 2015 durch den Kreis Pinneberg versagt.

Nutzungsänderungen/Erweiterungen/Umbauten o.ä. können nur in enger Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde/Kreis Pinneberg erfolgen. Aufgrund dessen wird ein Abschlag von 15 % hierfür für angemessen beurteilt.

<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	
Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks	325,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	= 487.500,00 € <b>= rd. 488.000,00 €</b>

### 4.2.1.2 Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich sonstige Fläche

Zustand und Entwicklung des Grund und Bodens: Nach § 3 (1) ImmoWertV21 sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Allgemein gilt, dass es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen handelt. Mithin kommt es auf eine tatsächlich ausgeübte land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht an; wohl muss aber eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig sein. Auf der anderen Seite darf für diese Flächen eine Entwicklung zu einer Bauerwartung nicht bevorstehen.

Auch Flächen, die nur in eingeschränktem Maße einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zu dienen bestimmt sind, fallen unter diese Definition.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Quelle: Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.



In seinem Grundstücksmarktbericht 2023 gibt der Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg nachfolgendes zur ergänzenden Klassifizierung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen an:

„In der nicht mehr geltenden Wertvermittlungsverordnung (WertV) gab es den Begriff **„begünstigtes Agrarland“**. Es handelt sich um Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für **außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen** eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Der Begriff „begünstigtes Agrarland“ wurde in der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) ersatzlos gestrichen. Das heißt nicht, dass es diesen Teilmarkt nicht mehr gibt. Derartige Flächen werden im vorliegenden Immobilienmarktbericht deshalb weiterhin als „sog. begünstigtes Agrarland“ aufgeführt.

Derartige Flächen dienen vorwiegend Freizeit Zwecken sowie z.B. der Hobbytierhaltung.“

Ausgewertet wurden die Verkäufe aus den Jahren 2018 bis 2022.

Im Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg 2023 ist folgende Preisübersicht veröffentlicht:

Nutzungsart	Mittel, €/m <sup>2</sup>	Min. Wert, €/m <sup>2</sup>	Max. Wert, €/m <sup>2</sup>	Anzahl
„sog. begünstigtes Agrarland“	7,00	2,-	15,-	45

Der Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bodenrichtwertes (Zone 4) für Grünland: 2,90 €/m<sup>2</sup>.

Es wird der vom Gutachterausschuss angeführte Mittelwert für die Nutzungsart: „sogenanntes begünstigtes Agrarland“ mit 7,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Um plausibel Wertdifferenzen darzustellen wird der Mittelwert deduktiv modifiziert. Fehlende Angaben werden sachverständig interpretiert.

Die **Bodenfruchtbarkeit** (bzw. natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) wird traditionell als ein wesentlicher Wertfaktor für landwirtschaftliche Grundstücke angesehen.

Die Bodengüte hat sich in der Untersuchung des Gutachterausschusses als ein wertrelevantes Merkmal für landwirtschaftliche Grundstücke herausgestellt.

Für „sogenanntes begünstigtes Agrarland“ sind keine Wertfaktoren vorgegeben. Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zudem keine Wertzahl angegeben.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme dass das Grundstück, im üblichen Geschäftsverkehr als „sogenanntes begünstigtes Agrarland“ genutzt/gehandelt wird und die hier zu bewertende Fläche hierfür „durchschnittliche/übliche“ Qualitäten besitzt. Zur Feststellung der Bodengüte etc. müsste - bei fundierter Erfordernis - ein landwirtschaftlicher Sachverständiger beauftragt werden.



Anpassung an die Lage, Besonderheiten sowie an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag:

<b>Bodenwert/Mittelwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>			= <b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Anpassungen in Bezug auf Zeit und Lage</b>			
Stichtag	2018 - 2022	13.09.2023	× 1,03 <sup>52</sup>
<b>zeitlich angepasster Bodenwert</b>			= <b>7,21 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	i.d.R. nicht in unmittelbarer Siedlungsnähe und schwieriger Erschließungssituation	unmittelbare Nähe zur Siedlung, vorhandene Erschließungssituation	× 1,10 <sup>53</sup>
Flächengröße	Anhand der Kaufpreise wurden mögliche Abhängigkeiten des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße (0,2 ha bis 50 ha) und der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.		× 1,00 <sup>54</sup>
Sonstiges	besondere Geländemerkmale u.a. ungünstiger Flächenzuschnitt, Hanglage. Bodenfruchtbarkeit/Bearbeitungsmöglichkeit		× 1,00 <sup>55</sup>
<b>angepasster Bodenwert</b>			= <b>7,93 €/m<sup>2</sup></b> = rd. <b>7,90 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	
relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) Landwirtschaftsfläche	7,90 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 5.127 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	= 40.503,00 € <b>= rd. 40.500,00 €</b>

<b>Zusammenstellung der Bodenwerte</b>		
Bodenwert – Bewertungsteilbereich - bebaut	1.500 m <sup>2</sup>	488.000,00 €
Bodenwert – Bewertungsteilbereich - Landwirtschaftsfläche „sogenanntes begünstigtes Agrarland“	5.127 m <sup>2</sup>	40.500,00 €
<b>gesamter Bodenwert</b>	<b>6.627 m<sup>2</sup></b>	= <b>528.500,00 €</b>

<sup>52</sup> Zwischen dem Auswertungszeitraum 2018 - 2019 (Bodenwert im Mittel: 6,00 €/m<sup>2</sup>) und den Angaben zu den Auswertungen 2018 - 2022 ist ein Preisanstieg von rd. 17 % zu erkennen (Quelle: Grundstücksmarktberichte Kreis Pinneberg). Dementsprechend wird die zeitliche Anpassung mit 3 % angenommen.

<sup>53</sup> Für Grundstücke die direkt an die Bebauung angrenzen = unmittelbare Ortsrandlage - werden i.d.R. deutlich höhere Kaufpreise gezahlt. In Verbindung mit der Erschließungssituation werden hier 10 % als sachgerecht beurteilt.

<sup>54</sup> Auswertungen für sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ liegen nicht vor. Daher erfolgt die Beurteilung analog den Auswertungen für landwirtschaftliche Flächen.

<sup>55</sup> Gründe für diesbezügliche Zu- oder Abschläge sind augenscheinlich nicht erkennbar.



## 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

### 4.2.2 Ertragswertberechnung - Verkehrswertableitung

Entsprechend der, vom (Mit-)Eigentümer beim Ortstermin, übergebenen Mieterliste sind die Flächen wie folgt vermietet/verpachtet:

Gebäude Klövensteen 21	Lage	Größe <sup>56</sup> Wohn-/ Nutzfläche	Miete/Pacht monatlich
2 ½ Zimmer	Erdgeschoss rechts	64 m <sup>2</sup> /66 m <sup>2</sup>	440,00 €
2 Zimmer	Erdgeschoss links	81 m <sup>2</sup> /82 m <sup>2</sup>	730,00 €
1 Zimmer	Erdgeschoss Mitte/rechts	37 m <sup>2</sup> /45 m <sup>2</sup>	445,00 €
3 Zimmer 1 Stellplatz	1. Obergeschoss rechts	84 m <sup>2</sup> /86 m <sup>2</sup>	600,00 €
1 Zimmer 1 Stellplatz, 1 Schuppen	1. Obergeschoss Mitte/links	37 m <sup>2</sup> /45 m <sup>2</sup>	320,00 € <sup>57</sup>
4 Zimmer	1. Obergeschoss links	100 m <sup>2</sup> /92 m <sup>2</sup>	Eigennutzung
Dachgeschoss rechts		72 m <sup>2</sup>	Leerstand
Lagerhalle	Klövensteen 21	100 m <sup>2</sup> <sup>58</sup>	640,00 € <sup>59</sup>
Garage 1		40 m <sup>2</sup>	30,00 €
Garage 2		40 m <sup>2</sup>	70,00 €

Nach § 35 (4) BauGB sind für sonstige Vorhaben (ehemals privilegierte Vorhaben) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle zulässig. Die Vorgaben des § 35 BauGB sind streng und nur in Absprache mit der Gemeinde/Kreis Pinneberg abschließend zu beurteilen.

Für die Ertragswertermittlung werden daher die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen im Gesamten dargestellt - vgl. nachfolgende Erläuterungen.

Gebäudebezeichnung	Wohn- Nutzfläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Klövensteen 21	(m <sup>2</sup> )		
Wohnwirtschaftlich genutzte Flächen - durchschnittlich 8,50 €/m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	3.366,00	40.392,00
Garagen/Stellplätze pauschal		160,00	1.920,00
Scheune/Lagerflächen	100 m <sup>2</sup> <sup>60</sup>	640,00	7.680,00
Summe		4.166,00	49.992,00

<sup>56</sup> Es wurde vom Gläubiger eine Mieterliste übergeben und vom (Mit-)Eigentümer Mietverträge übermittelt. Sofern Angaben hier unterschiedlich sind - oder in Abweichung zu den vorliegenden Wohn-/Nutzflächen o.ä. stehen - sind die unterschiedlichen Größenangaben angeführt.

<sup>57</sup> Nettokaltmiete inklusive Strom/Wasser.

<sup>58</sup> Zuzüglich 50 m<sup>2</sup> Fläche im Dachgeschoss.

<sup>59</sup> Im Mietvertrag wurden 650,00 € monatlich vereinbart. Es wird hier, der vom (Mit-)Eigentümer angegebene Mietertrag - nach Mieterliste - zugrunde gelegt.

<sup>60</sup> Zuzüglich 50 m<sup>2</sup> Fläche im Dachgeschoss.



## 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>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>49.992,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>8.998,56 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>40.993,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,25 % von 488.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>15.860,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>25.133,44 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,938</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>425.710,21 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung) Bewertungsteilbereich: bebaute Außenbereichsfläche	+	<b>488.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>913.710,21 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>--</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>913.710,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
▪ pauschaler Wertabzug für Mangelhaftigkeiten etc.: - 60.000,00 €		
▪ pauschaler Wertzuschlag für Ausbau Dachgeschoss: 35.000,00 €		
▪ Bodenwert Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“ vgl. Bodenwertermittlung: 40.500,00 €	+	<b>15.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>929.210,21 €</b>
	rd.	<b>929.000,00 €</b>

Der Verkehrswert des Grundstückes wird, wie bereits beschrieben, aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das **Grundstück: Flurstück 80/2 in 25474 Hasloh, Klövensteen 21** wird zum Wertermittlungstichtag **13.09.2023** geschätzt mit rd. **929.000,00 €**.



### 4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn-/Nutzflächen

Den, der Wertermittlung, zugrunde gelegten Wohn-/Nutzflächen liegen folgende Einschätzungen zugrunde:

#### Erdgeschoss

- 2 ½ Zimmer rechts: Die Wohnung konnte nicht begutachtet werden. Gemäß den übermittelten Aufstellungen variieren die Angaben: 64 m<sup>2</sup> bzw. 66 m<sup>2</sup>. Zur Mietfläche ist im Mietvertrag nichts angegeben. Eine maßstabsgerechte bzw. bemaßte Planzeichnung liegt nicht vor. Die Fläche wird ungeprüft, auf Basis der, durch den (Mit-)Eigentümer, übergebenen Mieterliste, mit rd. **64 m<sup>2</sup>**, der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.
- 2 Zimmer links: Die zugrunde gelegte Fläche basiert auf der Berechnung der Wohn-/Mietfläche, als Anlage zur Baugenehmigung 2002: rd. **82 m<sup>2</sup>** und wurde durch Aufmaß beim Ortstermin plausibilisiert.
- 1 Zimmer Mitte/rechts: Die zugrunde gelegte Fläche: rd. **37 m<sup>2</sup>** basiert auf der, durch den (Mit-)Eigentümer, übergebenen Mieterliste und wurde mittels Aufmaß beim Ortstermin plausibilisiert.

#### Obergeschoss

- 3 Zimmer, rechts. Seitens des Mieters wurde die Begutachtung lediglich anhand eines groben Einblick gewährt - ein Aufmaß konnte nicht erfolgen. Zur Mietfläche ist im Mietvertrag nichts angegeben. Eine maßstabsgerechte bzw. vollständig bemaßte Planzeichnung liegt nicht vor. Die Fläche wird ungeprüft, auf Basis der, durch den (Mit-)Eigentümer, übergebenen Mieterliste, mit rd. **84 m<sup>2</sup>**, angenommen.
- 1 Zimmer Mitte/links: Die zugrunde gelegte Fläche: rd. **37 m<sup>2</sup>** basiert auf der, durch den (Mit-)Eigentümer, übergebenen Mieterliste und wurde mittels Maßangaben aus der Planzeichnung plausibilisiert.
- Zimmer links: Gemäß den übermittelten Aufstellungen und der vorliegenden Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, als Anlage zur Baugenehmigung 1989 variieren die Angaben: 100 m<sup>2</sup> bzw. 92 m<sup>2</sup>. Die (Größen-)Angaben der Flächenberechnung entsprechen nicht umfänglich den örtlich festgestellten Maßen. In Bezug auf die Vorgaben des § 35 BauGB wird die der Genehmigung zugrunde gelegte Fläche: rd. **92 m<sup>2</sup>** für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

**Dachgeschoss rechts:** Ausgebaute Fläche. Grundfläche gemäß Aufmaß: um 70 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren zwischen rd. 1,89 m - 2,28 m.

Insgesamt entspricht die Ausführung der Fläche nicht den Anforderungen der Landesbauordnung Schleswig Holstein. Es sind die Anforderungen an Brand-/Wärme-/Schallschutz nicht umfänglich gegeben bzw. zu prüfen.

Für den Ausbau des Dachgeschosses ist keine Baugenehmigung in den übermittelten Akten. Das Gebäude befindet sich im Außenbereich gelegen. Einer Nutzungsänderung/Erweiterung des Wohnhaus wurde, seitens des Kreises Pinneberg, die Versagung erteilt.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung im Dachgeschoss ist - gemäß den vorliegenden Beurteilungen - nicht zulässig.



## 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

---

**Scheune/Tenne/Lager etc.:** Ein Teil der Fläche (Lager) ist gemäß den vorliegenden Listen vermietet. Die Fläche wird, basierend auf der Aufstellung, mit **rd. 100 m<sup>2</sup>** (zuzüglich 50 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss) angenommen.

Das mögliche Potential der übrigen Flächen ist, bedingt durch die Außenbereichsregelungen, mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Zur wirtschaftlichen, nachhaltigen Nutzung/Ertragsfähigkeit bedarf es Maßnahmen. Dies zu recherchieren sprengt den Umfang einer Verkehrswertermittlung; diesbezüglich konkrete Anfragen bei der Gemeinde/Kreis zu tätigen, obliegt der Sachverständigen *nicht*.

Ausgehend davon, dass der hierfür notwendige (Kosten-)Aufwand (u.a. zur Herstellung einer brauchbaren Situation, Beseitigung von Unzulänglichkeiten/Mängel) einen möglichen Ertrag kompensieren wird, wird für diese Flächen kein Mietertrag bemessen.

Die für die Ertragswertberechnung angenommenen Flächen: **rd. 396 m<sup>2</sup>** für die wohnwirtschaftliche Nutzung sowie die Angaben zur Mietsituation der Lagerfläche im Gebäude: **100 m<sup>2</sup>** zuzüglich 50 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss) sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung - zur Bestimmung des nachhaltigen Rohertrages - und nicht anderweitig verwertbar.

### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

Für die **Lagerhalle** werden - entsprechend den Regelungen § 31 (2) ImmoWertV21 - die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt, da diese - bezogen auf den objektspezifischen Zustand/Standard - marktüblich erzielbar sind (ohne die Durchführung von Umbau/Ausbaumaßnahmen etc. bzw. nur mit einem diesbezüglich geringen Investitionsaufwand).

### **Wohnwirtschaftlich genutzter Bereich.**

- ❖ Die m<sup>2</sup>-Mieten für die Wohneinheiten variieren zwischen 6,90 €/m<sup>2</sup> - 12,03 €/m<sup>2</sup>.
- ❖ Die durchschnittliche tatsächliche, flächenbezogene Gesamtmiete beträgt rd. 6,90 €/m<sup>2</sup>.

Für die Ertragswertermittlung wird die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**, als mittelfristiger Durchschnittswert - bezogen auf die gesamt wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche - mit **rd. 8,50 €/m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Die Einschätzung erfolgt unter Würdigung der Gebäudeart, Gebäudeausstattung u.a. in Bezug auf die energetische Qualität etc., Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sowie zusätzlich unter Betrachtung der Lage des Gebäudes im Außenbereich sowie auf Basis der durchgeführten Recherchen (u.a. nachfolgende Darstellungen).

Die Zugrundelegung eines Gesamtertrages basiert auf § 35 (4) BauGB. Demnach können maximal 5 Wohnungen zugelassen werden. Eine Zusammenführung/Umgestaltung von Einheiten - z.B. wie ursprünglich im Genehmigungsplan (vgl. Punkt 3.2.3) vorgesehen - und der damit ggf. notwendigen mietvertraglichen Anpassung/en sowie deren Ausführung obliegen dem künftigen Eigentümer.

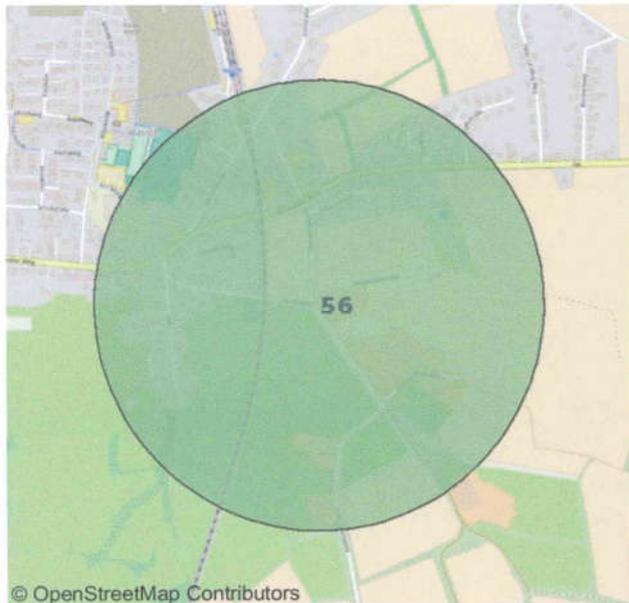


## Sabine Oskoui

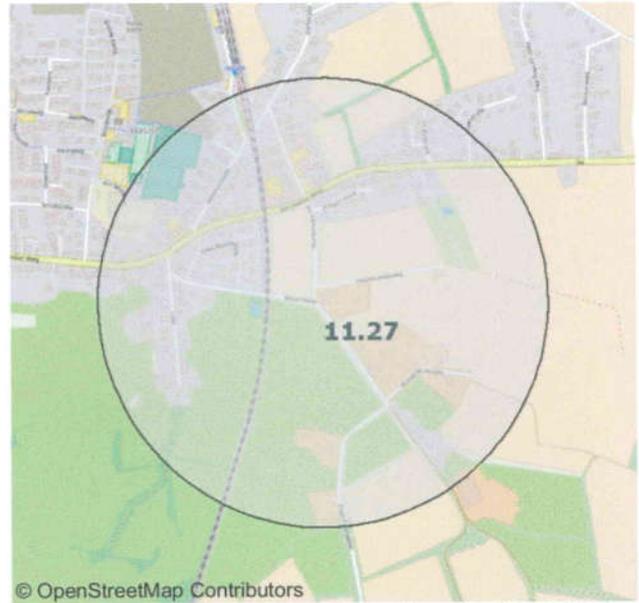
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

### IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien - 25474 Hasloh, Klövensteen 21 - auszugsweise Darstellung - Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Juni 2023

#### Marktübersicht: Umkreis 500 Meter



© OpenStreetMap Contributors  
Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 56

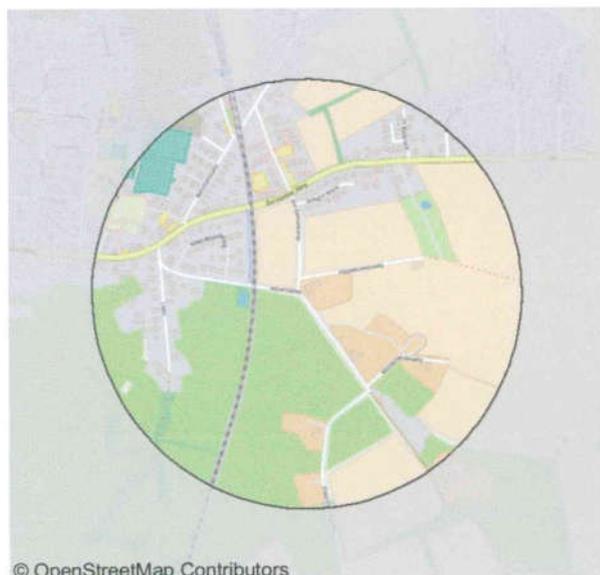


© OpenStreetMap Contributors  
Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11.27

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

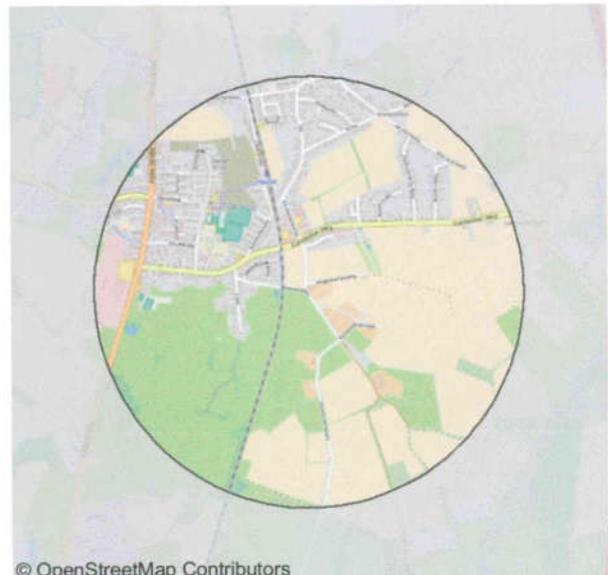
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

#### Ortsübersicht Umkreis 500 Meter / Umkreis 1.000 Meter



© OpenStreetMap Contributors

Umkreis 500 Meter



© OpenStreetMap Contributors

Umkreis 1.000 Meter



## 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

### Mietpreise im Umkreis 1.000 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	45	11,23 €	8,47 € - 14,09 €	76.389
<=30 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.247 (57,9%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	8 (17,8%)	11,27 €	9,00 € - 13,69 €	55.038 (72%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	26 (57,8%)	10,95 €	8,47 € - 13,89 €	57.237 (74,9%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	6 (13,3%)	12,27 €	10,10 € - 14,09 €	47.762 (62,5%)
>120 m <sup>2</sup>	5 (11,1%)	11,40 €	7,68 € - 16,73 €	44.547 (58,3%)

#### Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2023

### Mietpreisspiegel für Wohnungen - Hasloh

Quelle internet/wohnungsboerse/Stand: 31.01.2023.

Der Service von wohnungsboerse.net wird jeweils zu einem Stichtag bereitgestellt.

Hier werden die Entwicklung des Wohnungsmarktes und aktuelle Mietpreise dargestellt.

#### Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2023

Jahr	Hasloh	SH	DE
<b>60m<sup>2</sup> Mietwohnung</b>			
2022	10,46 €	8,94 €	9,66 €
2021	10,80 €	8,78 €	8,43 €
2020	10,79 €	8,48 €	7,91 €
<b>100m<sup>2</sup> Mietwohnung</b>			
2021	9,51 €	9,52 €	9,50 €
2020	9,57 €	9,09 €	9,15 €

Hinweis: Die Informationen zur Mietpreisentwicklung basieren allein auf einer Auswertung der in dem Immobilienportal [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) gelisteten Mietwohnungen.



## 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

Darstellung der Mietsituation in Quickborn:<sup>61</sup>

m <sup>2</sup>	Quickborn	Schleswig-Holstein	Deutschland
alle	11,09 €	9,85 €	9,26 €
20 - 35	11,25 €	11,43 €	11,80 €
35 - 45	12,36 €	10,36 €	9,92 €
45 - 50	11,96 €	9,94 €	9,10 €
50 - 60	10,72 €	9,67 €	8,88 €
60 - 75	11,01 €	9,61 €	8,83 €
75 - 85	11,45 €	9,76 €	9,06 €
85 - 100	10,68 €	9,70 €	9,26 €
100 -	10,81 €	9,53 €	9,41 €

**Quelle/Hinweis:** Datenquelle VALUE Marktdatenbank.

Der Marktmietenspiegel für Quickborn ist kein offizieller Mietspiegel von Quickborn. Bei den ermittelten Angaben werden Neubauten nicht in die Preisermittlung miteinbezogen. Die angegebenen Mietpreise pro m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Kaltmiete. Die Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank.

### 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 Roh-ertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses bemessen.

Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten (Grundlage: Grundstücksmarktbericht Pinneberg).

Wohnwirtschaftliche Nutzung:

➤ Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 12,95 €/m <sup>2</sup> WF rd.	5.128,00 €
Garagen pauschal	200,00 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd.	846,00 €
➤ Verwaltungskosten: Bewertungsansatz: 5 Einheiten je 330,00 €	1.650,00 €
Garagen pauschal	90,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	<b>7.914,00 €</b>

Gewerbliche Nutzung:

➤ Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 3,50 €/m <sup>2</sup> NF rd.	350,00 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 4 % vom Rohertrag rd.	307,00 €
➤ Verwaltungskosten: 3 % vom Rohertrag	230,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten :</b>	<b>887,00 €</b>

= prozentual rd. 18 %

<sup>61</sup> Für die Gemeinde Hasloh liegen - zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung - keine Auswertungen vor.



### **Gesamtnutzungsdauer**

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 100 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** 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 Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wird, zum Zustand am Wertermittlungsstichtag, bewertet. Die in einem geschätzten wirtschaftlichen, Zeitraum < 15 - 20 Jahren durchgeführten Maßnahmen können u.a. bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen/Nutzungsintensitäten im Gebäude nicht exakt bzw. einzelfallspezifisch entsprechend dem Modell zu § 12 ImmoWertV21, zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen eingeordnet werden.

Ausgehend vom allgemein prägenden Standard: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung wird, für die Wertermittlung, eine modifizierte Restnutzungsdauer von **25 Jahren** zugrunde gelegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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



## 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

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 Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze - basierend auf der Ertragswertrichtlinie - 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 mit Mischnutzung;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer;
- 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 gemischt genutzt Grundstücke wird mit 2,8 % mit einer Streuung: +/- 1,2 angegeben.

Aufgrund der besonderen Ausgestaltung des Gebäudes und seiner Außenbereichslage wird der Liegenschaftszinssatz objektspezifisch angepasst und mit 3 % angenommen.

Vom Gutachterausschuss wird im Marktbericht 2023 der Rohertragsfaktor für gemischt genutzte Grundstücke mit 18,6 dargestellt mit einer Streuung: +/- 4,5.

- ❖ **Rohertragsfaktor** für das Bewertungsobjekt - ohne Würdigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = **rd. 18,3**.

Der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das vorläufige Ertragswertergebnis - bezogen auf die Objektart/-zustand und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag - sind somit plausibel.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wurde dem aktuell (Anfang November 2023) veröffentlichten Grundstücksmarktbericht entnommen. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge am Ertragswert ist nicht vorzunehmen, da dieser die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - obwohl es sich um zurückliegende Auswertungen handelt - hinreichend widerspiegelt.



### **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.

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

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem insgesamt normalen - in Teilen unbefriedigenden Zustand. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unzulänglichkeiten erfordern zusätzlich zum Kaufpreis notwendige Investitionen. Zeitnah notwendigerweise aufzuwendenden Kosten bzw. deren Wertminderung wird der Marktteilnehmer bei seiner Kaufpreiskalkulation beachten.

Es ist daher sachgerecht, diese Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen sowie bezogen auf die, der Ertragswertermittlung, zugrunde gelegten Flächen und Erträge - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren.

Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.“ D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) von vorhanden Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Dabei ist zu würdigen, dass Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung in den Wertparameter berücksichtigt sind.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann eine Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung, durch pauschale Ansätze erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- diesbezüglich keine umfängliche, eingehende Begutachtung durchführen konnte;
  - die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin erkennen/einschätzen konnte;
  - und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf;
  - keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und somit
  - grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde, dazu ist - bei fundierter Erfordernis - die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig.
- Dieses gehört nicht zu den Pflichten/zum Aufgabenbereich eines Bewertungssachverständigen.



## 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

Zur Beurteilung des Werteinflusses werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten sowie Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-)Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.<sup>62</sup>

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage. Bei Gebäuden im Außenbereich/ehemalige Hofstellen rechnen die Käufer mit Instandhaltungs-/ Sanierungskosten, anders als bei neueren Immobilien und sind daher eher bereit, Unzulänglichkeiten (in gewissem Umfang) hinzunehmen. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend z.B. ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder auch mittelfristig oder langfristig umsetzbar sind. Die Wertminderungsansätze werden daher in Abhängigkeit von der Schadenskategorie und deren Einfluss auf den Verkehrswert beurteilt. Zusätzlich wird folgendes berücksichtigt: Es werden nur diejenigen Maßnahmen bemessen, die notwendig sind um die nachhaltige Ertragsfähigkeit, bezogen auf die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Flächen/Erträge zu gewährleisten.

- Für die Flächen im Bereich Tenne/Schuppen/Lager wird kein „fiktiv“ fertig- bzw. hergestellter Ausbauzustand bemessen.
- Soweit vorhanden werden - bei den nicht der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten vermietbaren Flächen - gravierende Schäden (soweit erkennbar) bzw. Mangelhaftigkeiten berücksichtigt deren Beseitigung unmittelbar (zeitnah) erforderlich ist.

Mangelhaftigkeiten	Kostenschätzung	Wertminderung
Maßnahmen im Obergeschoss/ Bodenbereich: Fertigstellung der Dämmung; Analyse ggf. Sanierung von Schadensstellen etc.	NHK (Standard 2,2) - BPI 178,3 = rd. 1.310 €/m <sup>2</sup> x BGF geschätzter Wertanteil ca. 200 m <sup>2</sup> = Baukosten: 262.000,00 €  Beschädigungsgrad geschätzt: 5 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 1,0	rd. 16.000,00 €
Allgemeine Mangelhaftigkeiten (u.a. Feuchtigkeit, Ab-/Auf- platzungen) im Erdgeschoss (Heizungs-/Nebenbereich)	rd. 25.000,00 € pauschalierte übliche Sanierungs- kosten (Erfahrungswerte) <sup>63</sup> Werteinfluss: 0,75	rd. 19.000,00 €
Sonstiges	Allgemeiner Reparatur-/Instandhaltungsaufwand; Aufwendungen in Bezug auf § 35 (4) z.B. Rück- baumaßnahmen/sonstige Maßnahmen <sup>64</sup>  Wertminderung pauschal geschätzt	rd. 25.000,00 €
Summe		= 60.000,00 € rd. 60.000,00 €

Entsprechend erfolgt ein **pauschal bemessener Wertabschlag** für die vorhandenen Mangelhaftigkeiten etc. von **rd. 60.000,00 €**.

<sup>62</sup> Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung.

<sup>63</sup> Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Kostenansätze/ Erfahrungswerte zur Kostenindikation von Sanierungsmaßnahmen.

<sup>64</sup> Vgl. u.a. Erläuterungen im Ertragswertverfahren. Hierbei sind lediglich einfach Wandöffnungen



## 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

---

- Maßnahmen/Kosten einer ggf. notwendigen Entrümpelung/Entsorgung sind hier nicht berücksichtigt, da deren Umfang/Notwendigkeit, zum Wertermittlungstichtag, abschließend nicht festgestellt werden kann.

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 Kosten-schätzung angesetzt sind. 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 Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag.*

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 fundiertem 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).

Wie bereits dargestellt ist für den **Ausbau des Dachgeschosses** (zu Wohnzwecken) keine Baugenehmigung vorhanden. Das Gebäude befindet sich im Außenbereich gelegen. Einer Nutzungsänderung/Erweiterung des Wohnhauses wurde, seitens des Kreises Pinneberg, die Versagung erteilt.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung im Dachgeschoss ist - gemäß den vorliegenden Beurteilungen - nicht zulässig. Die Fläche wurde daher, bei der Beurteilung des Rohertrages, im Zuge der Ertragswertermittlung, nicht bemessen.

Jedoch ist folgendes zu beachten: Durch den Ausbau verfügt das Gebäude - gegenüber einen gleichartigen Gebäude ohne derartigem Ausbauzustand - über einen (Wert-)Vorteil, denn die Fläche könnte anderweitig - für eine Nutzung nicht zum dauernden Aufenthalt - genützt werden.

Hierfür wird ein pauschal **geschätzter (Zeit-)Wertzuschlag** von **rd. 35.000,00 €** bemessen.



### 4.3 Verkehrswertermittlung: Flurstück 77/3 - Landwirtschaftsfläche

Bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands eines Grundstücks ist seit jeher die sogenannte Verkehrsauffassung und den sich darauf gründenden Kaufpreisen für ein Grundstück <sup>65</sup> eine maßgebliche Bedeutung beigemessen worden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Qualifizierung einer Fläche nach Maßgabe des § 3 ImmoWertV nach objektiven Gegebenheiten erfolgen soll. Rechtspolitisch hat der Ordnungsgeber das Ziel verfolgt, das Verkehrswertprinzip bereits bei der Qualifizierung des Entwicklungszustandes auf seinen von spekulativen Aspekten freien Kern zurückzuführen. In der Begründung zu § 4 WertV 88, aus dem § 3 ImmoWertV hervorgegangen ist, wird deshalb herausgestellt, dass sich der Entwicklungszustand „grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben“ richte. Auf die im Geschäftsverkehr aufgetretenen Preiszugeständnisse auf subjektive Verwertungsabsichten <sup>66</sup> sowie Hoffnungen und Wünsche kann es nicht ankommen.<sup>67</sup>

In vorliegender Situation dienen die Flächen einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung: Lagerfläche sowie Weideland (Pferdekoppel).

Im Sinne der Klassifizierung des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg werden die Flächen als „sogenanntes begünstigtes Agrarland“ gewertet. Vgl. diesbezügliche Erläuterungen unter Punkt 4.2.1.2 im Gutachten.

<b>Bodenwert/Mittelwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>			= <b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Anpassungen in Bezug auf Zeit und Lage</b>			
Stichtag	2018 - 2022	13.09.2023	× 1,03 <sup>68</sup>
<b>zeitlich angepasster Bodenwert</b>			= <b>7,21 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	i.d.R. nicht in unmittelbarer Siedlungsnähe und schwieriger Erschließungssituation <sup>69</sup>	unmittelbare Nähe zur Siedlung, hinreichende Erschließungssituation	× 1,10 <sup>70</sup>

<sup>65</sup> BverG, Urt. vom 6.12.1956 – 1 C 75/55 – EzGuG 8.3; BGH, Urtl. vom 28.10.1971 – III ZR 84/70 – EzGuG 8.37; (vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

<sup>66</sup> BGH, Urt. vom 30.05.1963 – III ZR 230/61 – EzGuG 8.8; (Quelle: Kleiber).

<sup>67</sup> OLG München, Urt. vom 29.11.1979 – U 3/79 – EzGuG 8.55; (Quelle: Kleiber).

<sup>68</sup> Ausgewertet wurden zurückliegende Verkäufe.

Zwischen dem Auswertungszeitraum 2018 - 2019 (Bodenwert im Mittel: 6,00 €/m<sup>2</sup>) und den Angaben zu den Auswertungen 2018 - 2022 ist ein Preisanstieg von rd. 17 % zu erkennen (Quelle: Grundstücksmarktberichte Kreis Pinneberg). Dementsprechend wird die zeitliche Anpassung mit 3 % angenommen.

<sup>69</sup> Eine schwierige Erschließung bedingt i.d.R. Zugang über unbefestigte, schwer befahrbare Wege o.ä. Viele landwirtschaftliche Grundstücke besitzen jedoch auch keine direkte Angrenzung an das öffentliche Wegesystem. Diese Grundstücke besitzen dann nur eine Notwegeerschließung über fremde Privatgrundstücke; oftmals dienen sie zudem selbst tlw. als Notweg zur Erschließung anderer Grundstücke.

<sup>70</sup> Für Grundstücke die direkt an die Bebauung angrenzen = unmittelbare Ortsrandlage - werden i.d.R. deutlich höhere Kaufpreise gezahlt.

In Verbindung mit der Erschließungssituation werden hier 10 % als sachgerecht beurteilt.



## 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

Flächengröße	Anhand der Kaufpreise wurden mögliche Abhängigkeiten des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße (0,2 ha bis 50 ha) und der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.	× 1,00 <sup>71</sup>
Sonstiges	besondere Geländemerkmale u.a. ungünstiger Flächenzuschnitt, Hanglage. Bodenfruchtbarkeit/Bearbeitungsmöglichkeit	× 1,00 <sup>72</sup>
<b>angepasster Bodenwert</b>		= 7,93 €/m <sup>2</sup> = rd. 7,90 €/m <sup>2</sup>

### Ermittlung des Bodenwertes - Flurstück 77/3

<b>relativer Bodenwert</b>	= 7,90 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 10.230 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	= 80.817,00 € = <b>rd. 80.800,00 €</b>

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert eventuell vorhandene Wertbeeinflussungen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	80.800,00 €
<b>Wert der Außenanlagen</b> <sup>73</sup>	+ --
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	= 80.800,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	= 80.800,00 €
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - Pachterträge</b>	+ 45.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 125.800,00 € <b>rd. 126.000,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Erläuterung vgl. Punkt 4.2.3.

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

<sup>71</sup> Auswertungen für sogenanntes „begünstigtes Agrarland“ liegen nicht vor. Daher erfolgt die Beurteilung analog den Auswertungen für landwirtschaftliche Flächen.

<sup>72</sup> Gründe für diesbezügliche Zu- oder Abschläge sind augenscheinlich nicht erkennbar.

<sup>73</sup> Zusätzlich den Verkehrswert beeinflussende Außenanlagen, welche ausschließlich dem Flurstück 77/3 zuzuordnen sind und nicht den Pachtverhältnissen zuzuordnen sind, sind nicht offensichtlich.



## 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

---

Auf dem Grundstück wurden folgende Pachtverhältnisse begründet:

- Lagerfläche mit rd. 400 m<sup>2</sup>. Pachtzins monatlich netto: 600,00 €. Unbefristeter Pachtvertrag - Kündigungsfrist: 6 Monate.
- Lagerfläche mit rd. 400 m<sup>2</sup>. Pachtzins monatlich netto: 400,00 €. Pachtdauer bis 31.01.2024 und danach ggf. Verlängerung jeweils um 2 Jahre.
- Lagerfläche mit 200 m<sup>3</sup>. Pachtzins monatlich netto: 200,00 €. Pachtdauer bis 31.01.2024 und danach ggf. Verlängerung jeweils um 1 Jahr.
- Weide/Stall/Paddock. Pachtzins monatlich netto: 150,00 €. Hier befindet sich ein Teil der verpachteten Fläche - insbesondere die Durchfahrt zur Weide - auf dem Flurstück 80/2. Pachtdauer bis 31.03.2023 und ggf. Verlängerung jeweils um 1 Jahr.

Beurteilung der Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Die Dauer der Pachtverhältnisse endet entweder zum 31.01.2024 bzw. kann in einem Zeitraum von 6 Monaten bis max. 2 Jahre aufgelöst werden. Je nach den Prämissen eines künftigen Eigentümers wird sich die jeweilige Pachtsituation an den Bedingungen zur Auflösung/Kündigung bemessen.

Ein Teil der Weide liegt auf dem Flurstück 80/2 - bei einem Eigentümerwechsel bedarf es hier u.U. einer Klarstellung/Neueinteilung der Fläche. Für den auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Teil wird für diese Wertermittlung ein Pachtanteil von rd. 100,00 € monatlich geschätzt.

➤ Pächterlöse gesamt monatlich: 1.300,00 €.

Die Berücksichtigung der Pachtsituation am Stichtag bemisst sich am aktuell erzielten bzw. für die Weide anteiligen Pachtzins. Die Dauer der Pachtsituation wird, aufgrund der vereinbarten Dauern und möglichen Verlängerungen/Kündigungsfristen im Durchschnitt mit 3 Jahren angenommen.

Dieser (Wert-)Einfluss wird in Form des Barwertes einer Zeitrente wie folgt berechnet:

- |                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| • jährliche Rentenrate          | R = 15.600,00 €  |
| • Laufzeit der Rente            | n = 3 Jahre      |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 12           |
| • monatliche Rentenrate         | R/t = 1.300,00 € |
| • Zahlungsweise                 | = vorschüssig    |
| • Kapitalisierungszinssatz      | k = 3 % / Jahr   |

### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)

$$a_n^{(t)} = 2,874161$$

### Barwert der Zeitrente/Werteinfluss

$$B_n = 44.836,91 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 45.000,00 \text{ €}$$

Der Einfluss der Pachtverhältnisse bezieht sich auf den Wertermittlungsstichtag sowie der zugrunde gelegten geschätzten Zeitdauer. Abweichungen hiervon führen zu entsprechenden Änderungen.

Der **Verkehrswert** für das **Grundstück: Flurstück 77/3 in 25474 Hasloh, Klövensteen** wird zum Wertermittlungsstichtag **13.09.2023** geschätzt mit rd. **126.000,00 €**.



## 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

### 5 Verkehrswert - Darstellung der einzelnen Verkehrswerte

Die nachfolgenden Verkehrswerte wurden in den einzelnen Abschnitten, nach den dortigen Erläuterungen und Voraussetzungen wie folgt ermittelt:

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn-/Wirtschaftsgebäude** und **Nebengebäude** bebauten Grundstück in **25474 Hasloh, Klövensteen 21**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hasloh	479	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hasloh	6	80/2	6.627 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<u>6.627 m<sup>2</sup></u>

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 13.09.2023** geschätzt mit rd.

**929.000,00 €**

**in Worten: neunhundertneunundzwanzigtausend Euro**

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das **Grundstück: Flurstück 77/3** - Landwirtschaftsfläche - in **25474 Hasloh, Klövensteen**

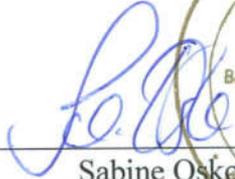
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hasloh	479	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hasloh	6	77/3	10.230 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<u>10.230 m<sup>2</sup></u>

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 13.09.2023** geschätzt mit rd.

**126.000,00 €**

**in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro**

Hamburg, den 20. November 2023

  
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.



## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung**

### **6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**BauGB:** Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV21:**

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

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

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

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

**DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Arbeitsmaterialien
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [5] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [6] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [8] **Eduard Mändle/Jürgen Galonska:** Wohnungs- und Immobilienlexikon
- [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.



## **7 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.



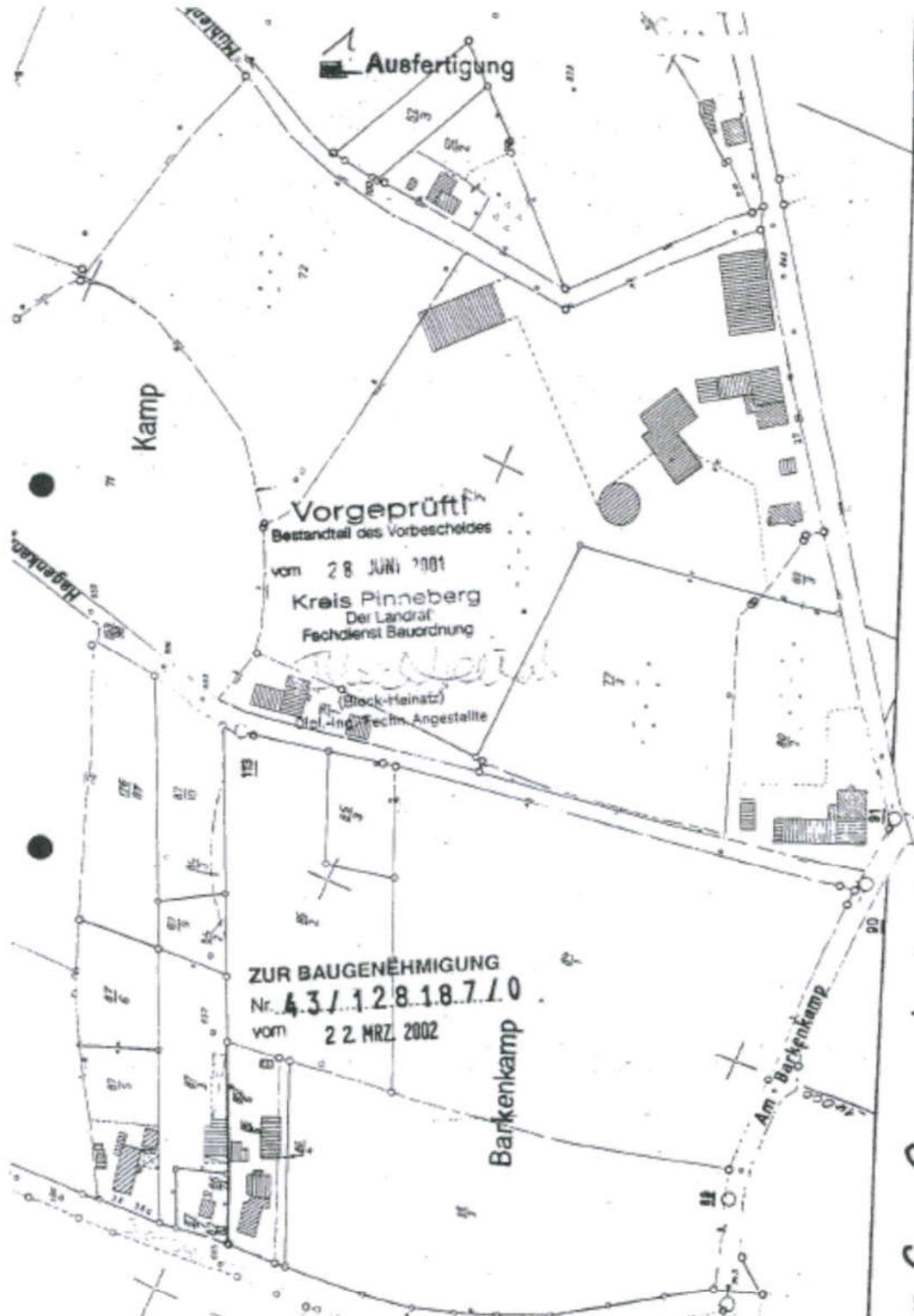
## Sabine Oskoui

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

## 8 Anlagen

### 8.1 Lageplan, Planzeichnungen, Baubeschreibungen etc.

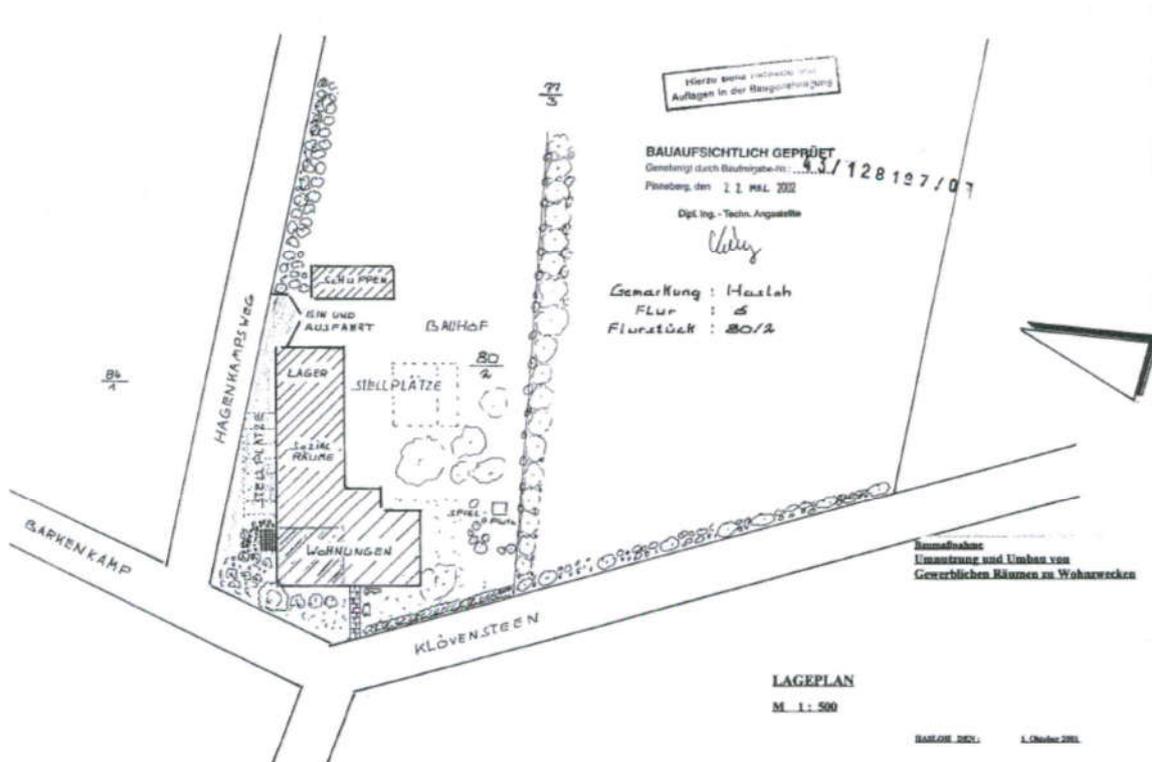
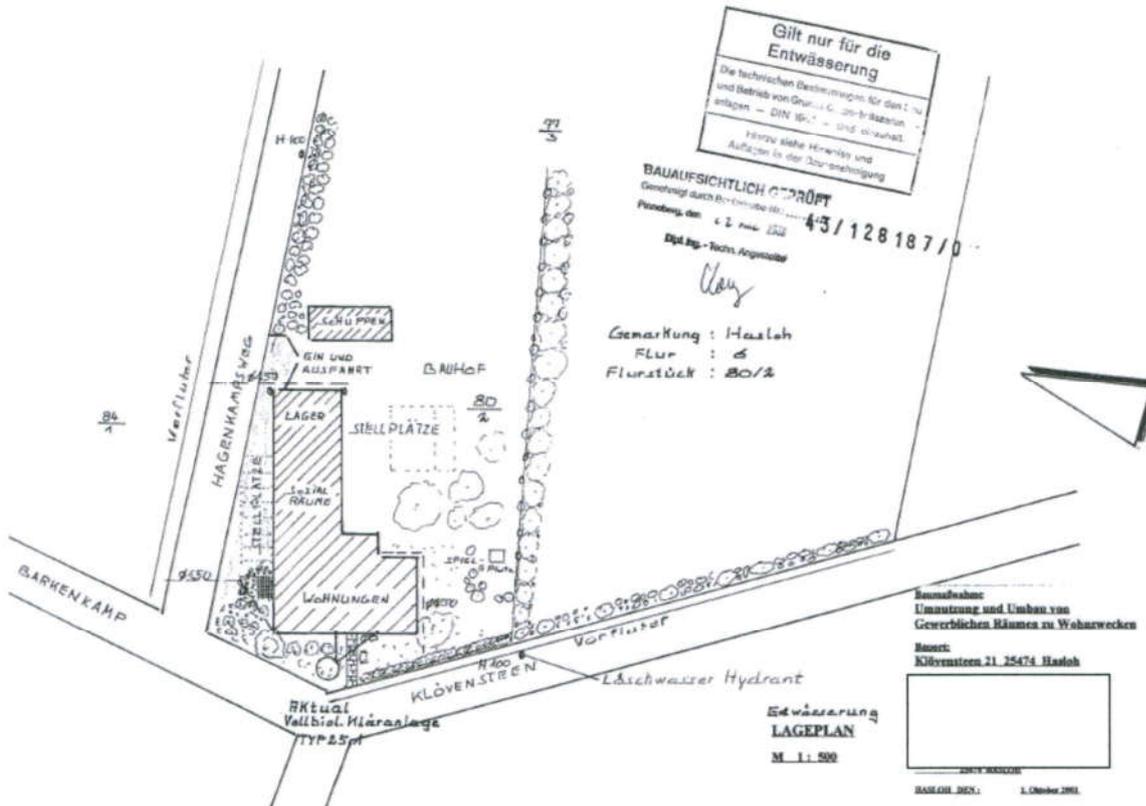
nicht maßstäbliche Darstellung





### Sabine Oskoui

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

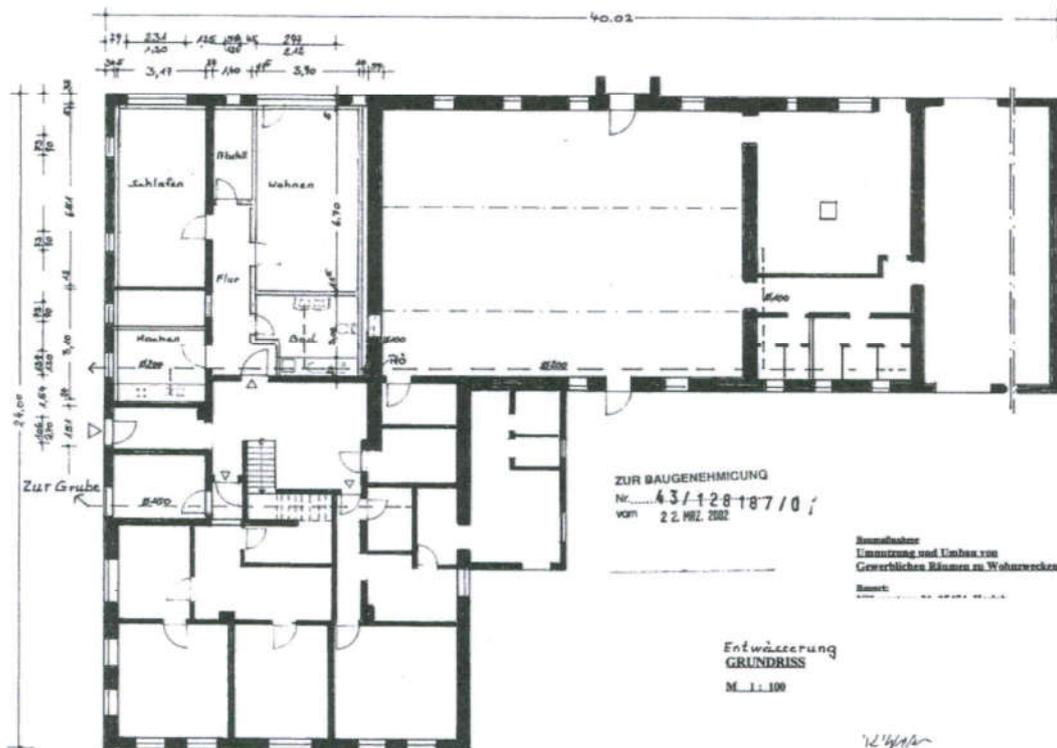
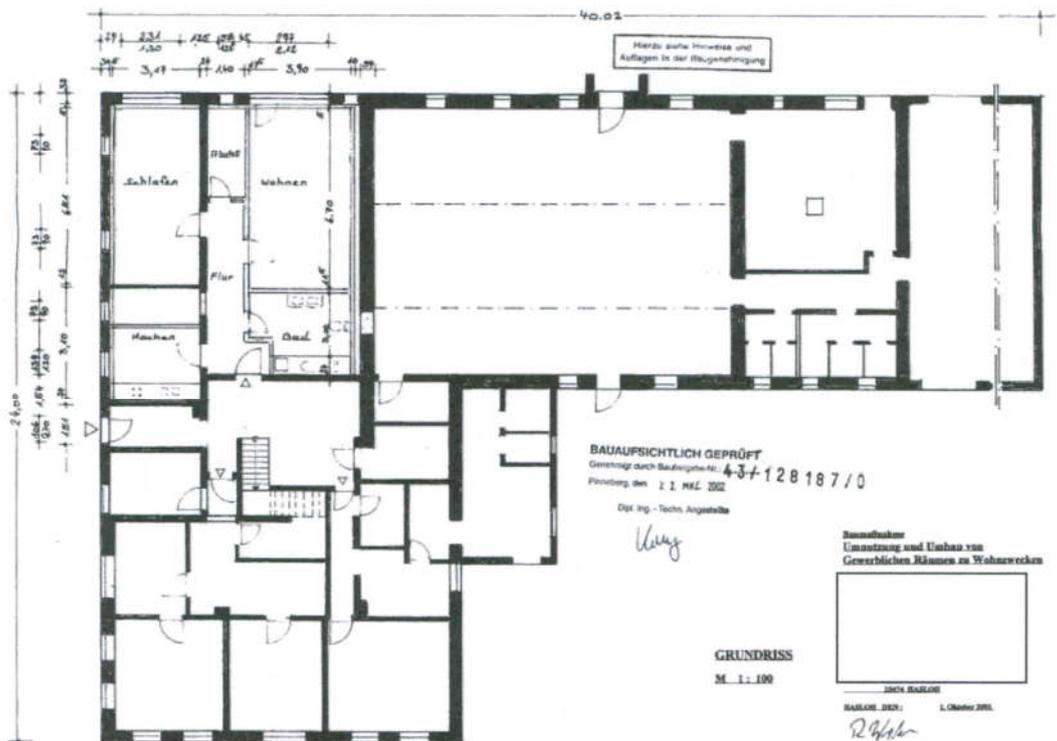




### Sabine Oskoui

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

## Grundrisszeichnung Erdgeschoss - zur Baugenehmigung Umnutzung/Umbau 2002

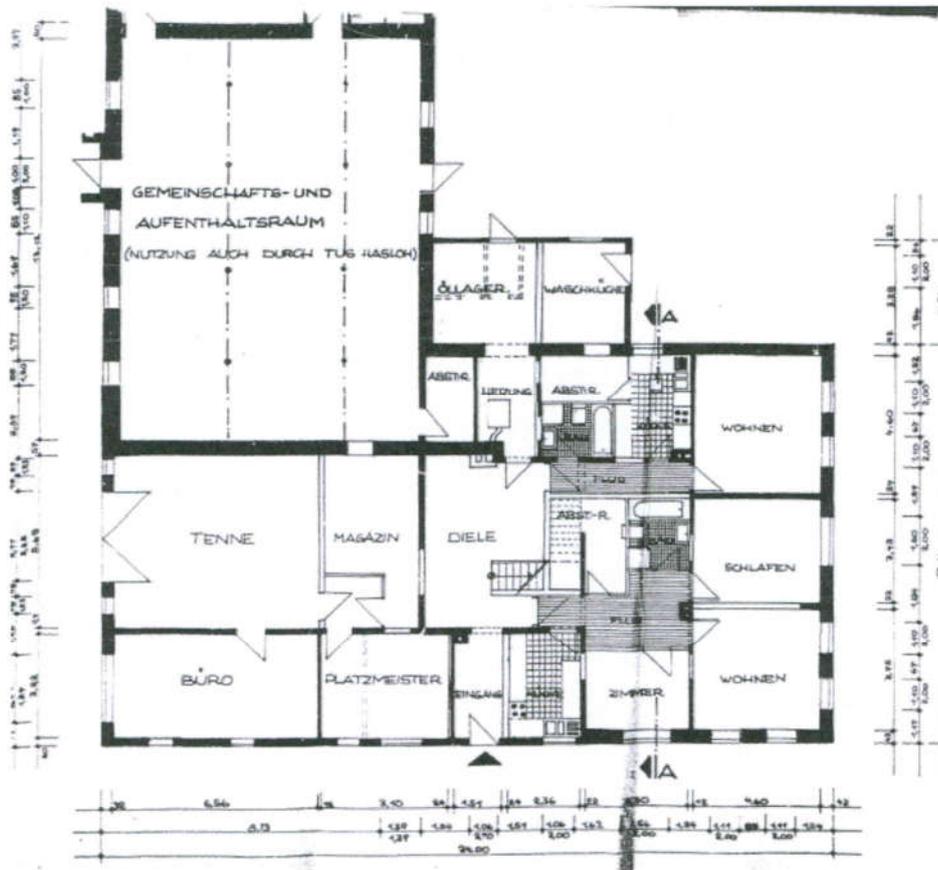




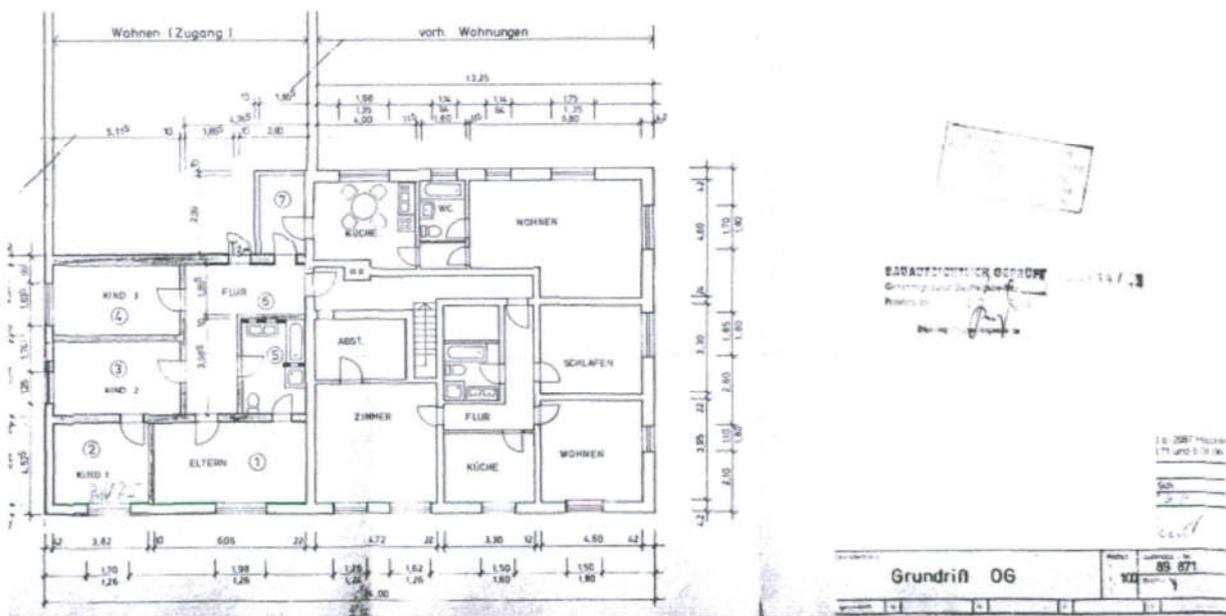
**Sabine Oskoui**

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

### Grundrisszeichnung Erdgeschoss - zur Baugenehmigung Umbau eines Bodenraumes 1989



### Grundrisszeichnung Obergeschoss - zur Baugenehmigung Umbau eines Bodenraumes

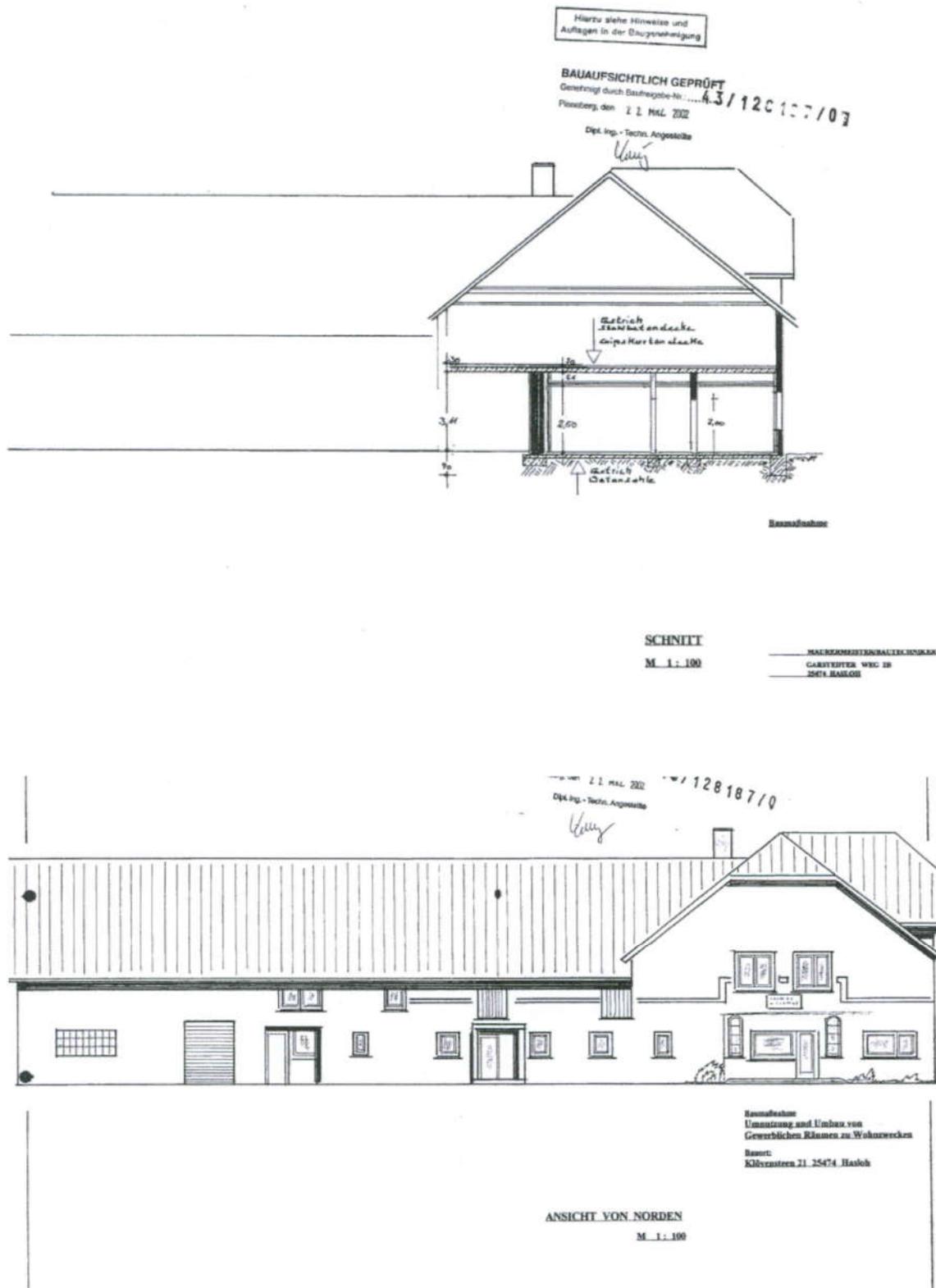




## Sabine Oskoui

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

## Schnitt, Ansichten





## 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



Hierzu siehe Hinweise und  
Auflagen in der Baugenehmigung

### BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

Genehmigt durch Bauaufsichts-Nr. ...4-3/128187/0  
Pinsberg, den 21. Okt. 2021

Dipl. Ing.-Techn. Angestellte

**Bauaufsicht**  
Umsetzung und Umbau von  
Gewerblichen Räumen zu Wohnzwecken

### ANSICHT VON WESTEN

M 1 : 100

HASLOH 2021

1. Oktober 2021



---

---

**BAUBESCHREIBUNG**

**BV.**

in 25474 Hasloh Klövensteen 21

Umnutzung und Umbau von gewerblichen Räumen zu Wohnzwecken

---

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der im Jahre 1975 durch Nutzungsänderung in einen Bauhof und Wohngebäude umgewandelt wurde. AZ.12/45 639 vom 5.3.1975  
Jetzt soll die ehemalige Tenne und Nebenräume, die zur Zeit als Lager genutzt werden in eine  
2 Zimmer Wohnung mit Küche und Bad umgebaut werden.

**AUSSENWÄNDE:**

vorhanden/ : Ziegelmauerwerk 30 cm  
neu : innere Vorsatzschale 5cm Gasbeton + 6 cm  
Kerndämmung

**INNENWÄNDE :**

vorh. : Ziegelmauerwerk 11,5 bzw 24 cm  
neu : Gasbetonmauerwerk 10 bzw 17,5 cm

**Wohnungs-**

Trennwände : ~~vorhanden, KE Mauerwerk~~  
24 cm  
ZUR BAUGENEHMIGUNG  
Nr. 43/128187/0

Geschoßdecke : vom 22. MRZ. 2002  
vorhanden : Stahlbeton  
Neu : abgehängte Gipskartondecke F30

**FENSTER** : Edelholz-Fenster nach DIN, Isoverglast

**INNENTÜREN** : Holztüren nach DIN

**Wohnungs-**

Eingangstür : Holztür nach DIN

**Boden**

vorhanden : Stahlbetonsohle  
neu : Betonestrich incl. 7cm Dämmung  
Teppichboden bzw. Fliesen

**Fundamente**

vorh. : Streifenfundamente Stahlbeton  
neu : Streifenfundamente B15 40/40cm 2Ringanker d=12mm

Hasloh den 10.10.2001

---



## 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

### Berechnung der Wohn / Mietfläche

Bauvorhaben : Umbau und Umbau von gewerblichen Räumen zu Wohnzwecken  
Bauherr :  
Bauort : 25474 Hasloh Klövensteen 21

Unterkellerung :  
Dachausbau : Erdgeschoß

Berechnungs- Ansätze	Länge	Breite	Formel	Fläche brutto	Fläche netto	Fläche Raum
-------------------------	-------	--------	--------	------------------	-----------------	----------------

Raumbezeichnung I	m I	m I	Berechnungs- satz	qm brutto	qm netto	qm Raum
Wohnen	6,70	3,90		26,13 0,00	26,13 0,00	26,13
Schlafen	6,51	3,17		20,64 0,00 0,00 0,00 0,00	20,64 0,00 0,00 0,00 0,00	20,64
Küche	3,10	3,17		9,83 0,00 0,00 0,00 0,00	9,83 0,00 0,00 0,00 0,00	9,83
<b>ZUR BAUGENEHMIGUNG</b>						
Nr. <b>43 / 128187 / 0</b>						
vom <b>22. MRZ. 2002</b>						
Bad	3,00 Abzug 1,40	3,90 0,80		11,70 1,12 0,00 0,00 0,00	11,70 1,12 0,00 0,00 0,00	10,58
Flur	5,10 1,20	1,40 2,30		7,14 2,76	7,14 2,76	9,90
Abstellraum	1,40	3,40		4,76 0,00	4,76 0,00	4,76 0,00
<b>Gesamt Wohnfläche</b>						<b>81,83 qm</b>

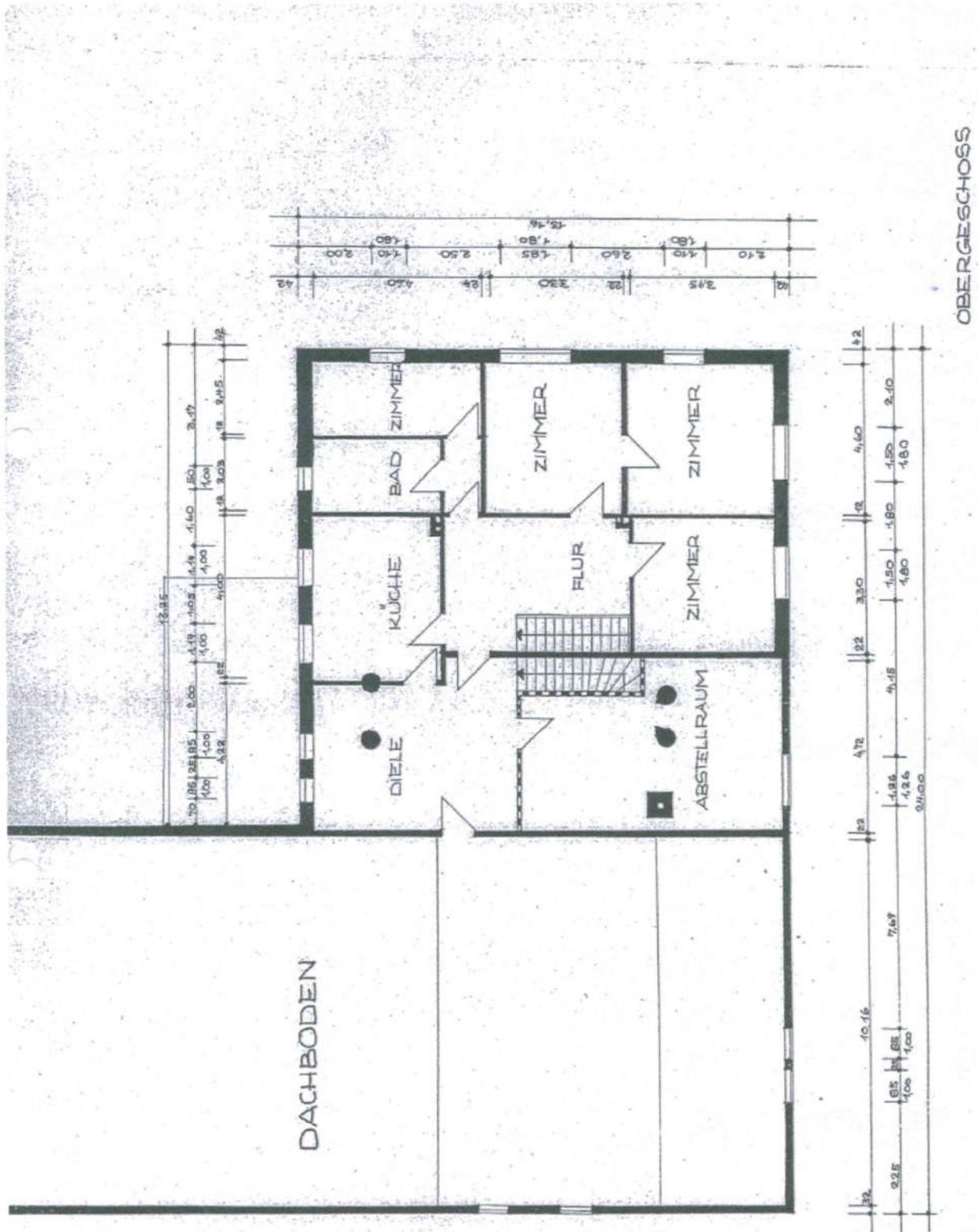






## Sabine Oskoui

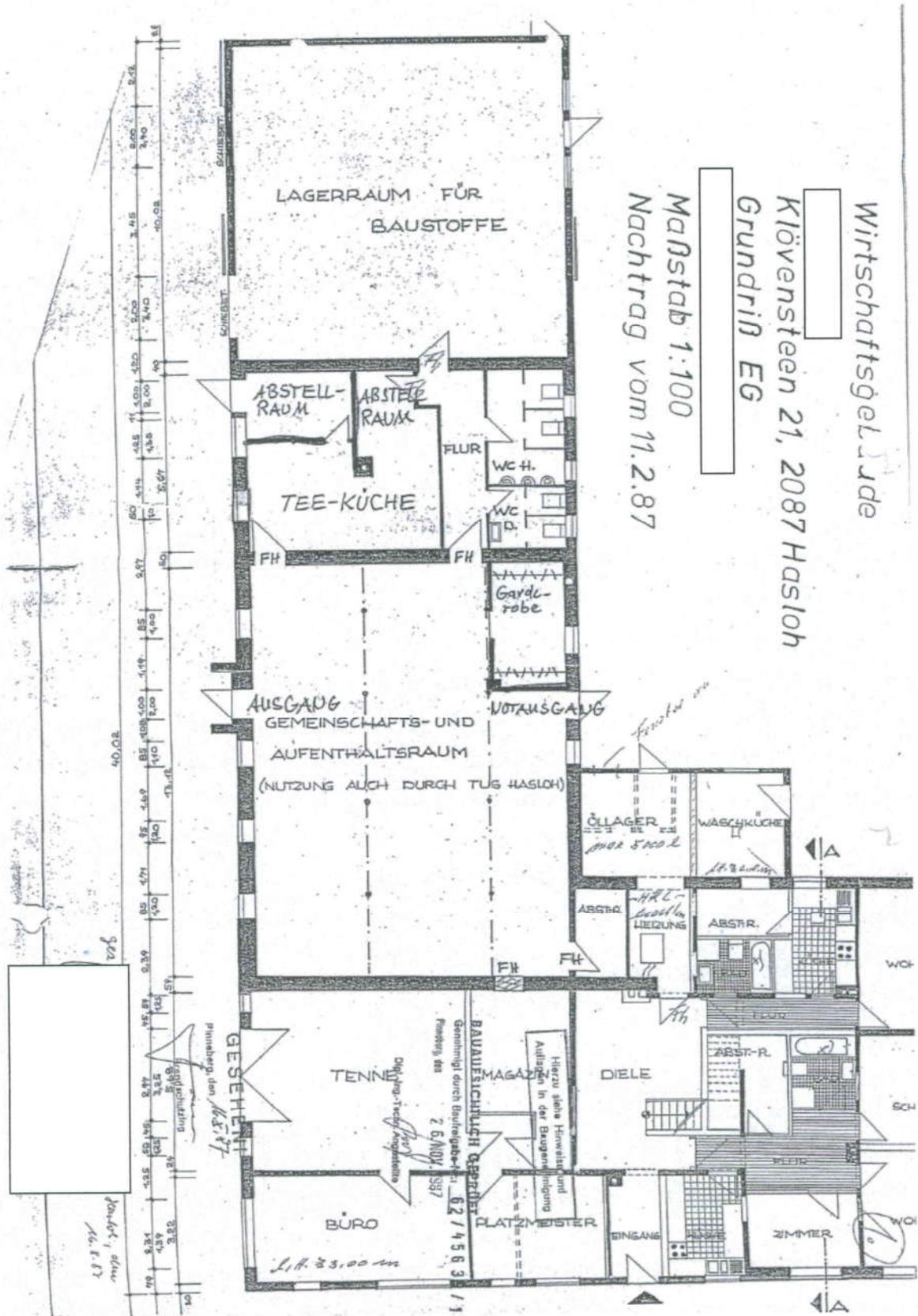
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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





### 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

Umbau eines Az. \_\_\_\_\_

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau Bauvorhaben: Bodenraumes zur Wohnfläche

Bauort: Klövensteen 21, 2087 Hasloh

### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume <sup>1)</sup> qm	Gewerbl. <sup>2)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>3)</sup> qm
A. Obergeschoß						
1	$(6,06 \times 3,24) \times 0,97$	1	19,05			
2	$(3,82 \times 3,24) \times 0,97$	1	12,01			
3	$(5,115 \times 2,875) \times 0,97$	1	14,26			
4	$(5,115 \times 2,975) \times 0,97$	1	14,76			
5	$(2,80 \times 3,985) \times 0,97$				10,82	
6	$((4,765+4,085) \times 1,865) \times 0,97$				16,01	
7	$(1,865 \times 2,99) \times 0,97$				5,41	
		4	60,08		32,41	
			zusammen: 92,32 m <sup>2</sup>			

ZUR BAUGENEHMIGUNG  
 52/90/837  
 1983

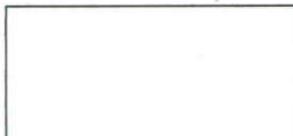


## Sabine Oskoui

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

Umbau eines Bodenraumes als Wohnfläche  
Klövensteen 21  
2087 Hasloh

Bauherrin:



AUS BEZUG  
W. 62/90484/1  
vom 20. JUNI 1989

### Baubeschreibung =====

Ein Teil des Bodenraumes in der Breite des Wohngebäudes soll als Wohnfläche für die Nutzung des Sohnes Mathias Buhr und Familie ausgebaut werden.

Die vorhandene Decke wird als belastete Bodendecke, bisher für landwirtschaftliche Produkte, als ausreichend tragfähig für eine Wohnnutzung betrachtet.  
Die vorh. Decke soll ausreichend isoliert und mit einem Trockenestrich versehen werden.

Die Baumaßnahmen erfolgen innerhalb des Gebäudes, ohne daß vorh. Konstruktionsteile verändert werden.  
Außerdem soll die Außenfassade wärmeisoliert und verblendet werden.

Der Ausbau im Obergeschoß erfolgt mit Leichtwände. Nur die tragenden Wände aus dem Erdgeschoß werden auch im Obergeschoß in der Planung tragend aufgenommen.

Die Decke der neuen Wohnflächen wird als Balkenlage ausgebildet, unterseitig mit 15 mm Rigipsplatten versehen und mit 12 cm Isoliermatten der Gruppe 035 wärme gedämmt.

aufgestellt:  
Hasloh, den 08.03.89





## 8.2 Fotoanlage

### ➤ (Ausstattungs-)Merkmale der Wohneinheiten

#### Wohnung im Erdgeschoss links





## 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

---



## Wohnung im Erdgeschoss Mitte



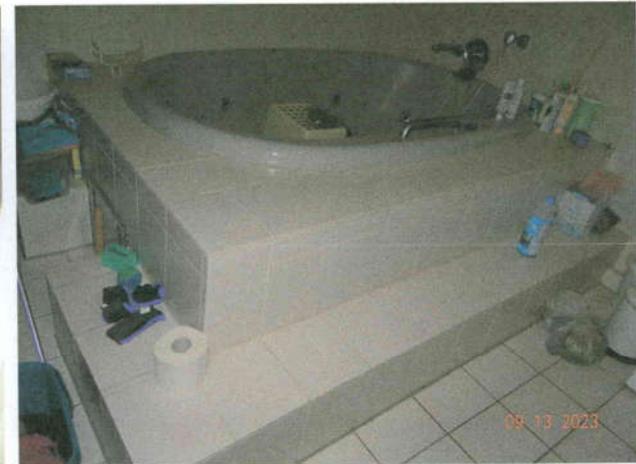


## Sabine Oskoui

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

---

### Wohnung im Obergeschoss links





## 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

### Ausgebaute Flächen im Dachgeschoss

