



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
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

22869 Schenefeld

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 10.06.2024

Az.: 008/2024

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 21/23

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in
25495 Kummerfeld, Forstkoppel 2.

- Auf dem Grundstück ist in Zweite Abteilung des Grundbuchs ein Nießbrauch eingetragen.
- Zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist auf dem Flurstück 93/2 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **10.04.2024** ermittelt mit rd.

280.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten.

Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. 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 27.02.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 21/23.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 10. April 2024 um 10.30 Uhr. Den Parteien sowie den Rechtsbeiständen wurde die Terminfestsetzung am 13.03.2024 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin waren die Ehefrau in Vertretung des Ehemann/(Mit-)Eigentümer/Antragssteller und ein (Mit-)Eigentümer/Antragsgegner nebst Rechtsbeistand anwesend.

Von den anwesenden Parteien wurde die Erstellung von Innenraumaufnahmen und deren Verwendung im Gutachten, mündlich beim Ortstermin, gestattet.

Kurzprofil

Das Grundstück – Flurstück 47/1 - belegen: Forstkoppel 2 in 25495 Kummerfeld, **mit 1.180 m² Grundstücksgröße** ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus bebaut. Das Bauwerk ist mit zwei Kellerräumen teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Amt Pinnau führt kein Archiv mehr für Genehmigungen/Bauunterlagen – gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.03.2024. Beim Kreis Pinneberg liegen Bauakten bis zum Jahr 1984 nicht mehr vor. Bauakten für das Bewertungsobjekt sind daher nicht mehr vorhanden. Demgemäß beruht die Verkehrswertermittlung – in Bezug auf Baujahr, Planzeichnungen etc. - auf Grundlage der übermittelten, zur Verfügung gestellten Informationen/Unterlagen.

Baujahr gemäß den übermittelten Informationen/Unterlagen: ca. 1950 - 1954. Eine Baugenehmigung wurde nicht übermittelt.

Die **Wohn-/Nutzfläche** des Gebäudes beträgt: rd. 76 m² zuzüglich Flächen im ehemaligen Stallbereich und Bodenraum.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: 2 Kellerräume – rd. 16 m² Grundfläche.

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt: ca. 1,7 m.

Erdgeschoss:

Flur, 1 Zimmer (Küche), Zimmer/Stube (Durchgangszimmer) und Zimmer dahinter (gefangener Raum). Bad (ehemals Waschküche).

Im ehemaligen Stallbereich: WC und Werkstattraum.

Dachgeschoss: Flur, 2 Zimmer, Bodenraum.

Das Gebäude ist, zum Wertermittlungsstichtag, nicht bewohnt.

- Gemäß Baulastenauskunft sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen;
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.



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

- Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegt – gemäß den übermittelten Informationen - nicht vor.
- Am Bauwerk besteht umfassender (u.a. energetischer) Modernisierungs-/Sanierungsbedarf.
- Die öffentliche Straße (Forstkoppel) ist über das Flurstück 93/2 erreichbar. Es wurde ein Wege-recht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 93/3, Flur 13 (nach vorliegenden Unterlagen jetzt: Flurstück 47/1) des Inhalts, dass dieser berechtigt ist, das Flurstück jederzeit zum Fahren, Gehen und Viehtreiben zu benutzen, eingetragen - vgl. Punkt 2.4 im Gutachten.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs von Kummerfeld, Blatt 728** ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu 1: Nießbrauch für XX², geb. . . . 1951; gemäß Bewilligung vom 13.12.1995; Gleichrang mit Abteilung III Nr. 2; eingetragen am 18.04.1996.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Deshalb ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert. § 8 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Gemäß den Informationen beim Ortstermin ist der Berechtigte zwischenzeitlich verstorben.

Rechte welche noch im Grundbuch eingetragen sind, sind zu berücksichtigen. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pinneberg vom 28.02.2024 ist das Recht in Zweite Abteilung gesondert zu bewerten.

Der Werteeinfluss durch die in Zweite Abteilung eingetragene Belastung (Nießbrauch) wird separat beurteilt und ist unter Punkt 6 im Gutachten dargestellt.

Der Werteeinfluss durch den Nießbrauch beträgt zum Wertermittlungsstichtag: rd. - 53.000,00 €.

In Erste Abteilung des Grundbuch sind unter lfd. Nr. 2.1.1-2.1.7 sowie unter 2.2 und 2.3 mehrere Eigentümer eingetragen.³

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum.

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

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

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

Verkehrswert: rd. 280.000,00 €.

$\frac{3}{4} = \text{rd. 210.000,00 €;}$

$\frac{1}{8} = \text{rd. 35.000,00 €;}$

$\frac{1}{8} = \text{rd. 35.000,00 €.$

² Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.

³ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.2	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	12
2.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	13
2.4	Erschließung des Grundstückes	14
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung	16
2.6	Privatrechtliche Situation	17
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.7.1	Baulasten	18
2.7.2	Bauplanungsrecht	19
2.7.3	Bauordnungsrecht	20
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	21
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	22
2.10	Derzeitige Bebauung/Nutzung	22
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2	Einfamilienhaus	24
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	25
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche	26
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	30
3.3.1	Fenster und Türen	32
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	33
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen	34
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen	35
3.4	Außenanlagen	37
3.5	Nebengebäude etc.	37
4	Ermittlung des Verkehrswerts	40
4.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch	40
4.2	Allgemeines zur Verfahrenswahl	40
4.2.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	41
4.3	Bodenwertermittlung	42
4.3.1	Allgemeines	42
4.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	42



Sabine Oskoui

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

4.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück	43
4.4	Sachwertermittlung	45
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	46
4.5	Verkehrswert.....	54
5	Sensitivitäts- und Risikoanalyse.....	55
6	Beurteilung der Wertminderung durch den Nießbrauch.....	56
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	61
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	61
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.	62
8	Haftung und Urheberrecht.....	63



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: **Einfamilienhaus.**

Objektadresse: **Forstkoppel 2 in 25495 Kummerfeld.**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Kummerfeld; Blatt 728. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben: Gemarkung: Kummerfeld; Flur 4; Flurstück 47/1; Gebäude- und Freifläche, Forstkoppel 2 mit 1.180 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pinneberg
Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld.

Auftrag vom 28.02.2024 (Datum des Auftragschreiben);
Auftragseingang: 05.03.2024.

Eigentümer: dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 10.04.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 10.04.2024 - Innen- und Außenbesichtigung.
Das Gebäude konnte, mit Ausnahme des Daches/Dachboden, von innen und außen begutachtet werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Ehefrau/Vertretung eines (Mit-)Eigentümers/ Antragsteller sowie ein (Mit-)Eigentümer/Antragsgegner mit Rechtsbeistand.

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

- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Kummerfeld; Blatt 728 vom 06.07.2023;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 07.07.2023.



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

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

- Bewilligung zum Nießbrauch vom 13.12.1995;
- Bewilligung zum Wegerecht/Kaufvertrag vom 05.06.1953;
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.03.2024;
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zur Erschließungs-/Straßenausbaubeitragssituation vom 02.04.2024;
- Schriftliche Auskunft vom zuständigen Schornsteinfegermeister vom 05.04.2024;
- Recherchen zum Wegerecht und Änderung der Flurstückbezeichnung;
- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Pinneberg 2023 sowie Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg.

Vom (Mit-)Eigentümer/Antragsteller wurden folgende Unterlagen, Dokumentationen, per Mail am 10.04.2024, übermittelt:

- Verkehrswertgutachten zum Bewertungsstichtag: 24.01.2022 vom Sachverständigenbüro - Gutachten nebst Fotoanlage ohne Planzeichnungen sowie allgemeine Objektauskünfte;
- Per E-Mail am 28./29.05.2024: Fotos von Auszügen aus Dokumenten - zur Nachvollziehbarkeit - Änderung der Flurstückbezeichnung.

Beim Ortstermin konnten aus dem Gutachten-Exemplar der Rechtsanwältin Fotos von den Planzeichnungen erstellt werden.

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.



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

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

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

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

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neu-bebauung, 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.

Kummerfeld liegt nördlich der Kreisstadt Pinneberg an der Bundesautobahn 23 und grenzt weiterhin an die Gemeinden Borstel-Hohenraden im Osten, Prisdorf im Südwesten, Tornesch im Nordwesten sowie Ellerhoop im Norden. Die Gemeinde gehört zum Amtsbezirk Amt Pinnau.

Die ursprünglich agrarisch geprägte Gemeinde hat sich zu einer typischen Wohngemeinde des Hamburger Umlandes entwickelt. Westlich der Autobahn befindet sich ein Gewerbegebiet mit Betrieben aus verschiedenen Branchen.

Kindergarten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort (u.a. Lebensmittelmarkt). Kummerfeld ist über die Buslinie 185 in den Hamburger Verkehrsbund HVV integriert. Alles was man zum Leben braucht (u.a. Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und verschiedene Bildungseinrichtungen, Banken, Einkaufsmöglichkeiten aller Art) befinden sich im nahegelegenen Pinneberg.

Bundesland: Schleswig Holstein.

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis: Pinneberg: 322.130 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

Stadt/Einwohnerzahl: Kummerfeld: 2.408 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

Nächstgrößere Städte: Stadt Pinneberg: rd. 3 km entfernt;
Tornesch: rd. 6 - 7 km entfernt;
Elmshorn: rd. 12 - 13 km entfernt;
Hamburg City rd. 22 - 23 km entfernt.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Autobahnauffahrt A 23/Anschlussstelle Pinneberg-Nord:
ca. 1 - 2 km.

Bahnhof Pinneberg: rd. 3 km entfernt.

S-Bahnlinie Pinneberg – Hamburg mit Anschluss an das
Hamburger U- und S-Bahn-Netz;

Flughafen Hamburg: rd. 22 km entfernt.

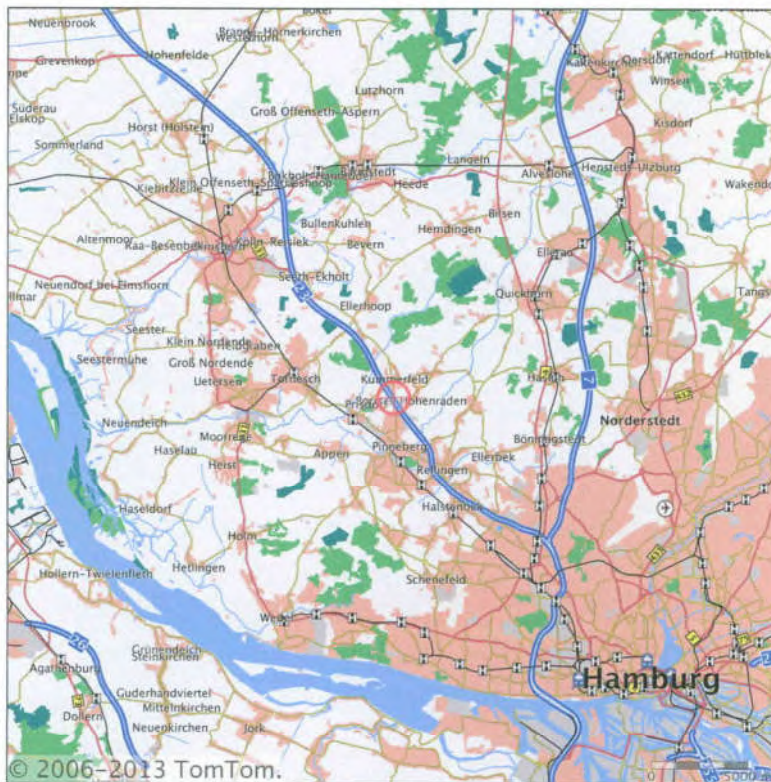


Sabine Oskoui

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

- Innerörtliche Lage: Im südlichen Bereich der Gemeinde Kummerfeld, angrenzend an den Außenbereich.
- Wohnlage: Gute - mittlere Wohnlage.
- Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung: Vorherrschend wohnbauliche Nutzungen, 1-geschossige, meist offene Bauweise sowie Reihenhausbauweise.
- Beeinträchtigungen: Normal - entsprechend der Lage und Umgebung sowie aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und Autobahn.
- Topographische Grundstückslage: Vorherrschend eben.

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	15,21 km	O
Bahnhof	Prisdorf	2,34 km	SW
Autobahnauffahrt	16 AS Pinneberg-Nord, A23	0,78 km	SO
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	12,86 km	O
	Hamburg	19,68 km	SO
	Lübeck	62,53 km	O

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2013



Sabine Oskoui

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

➤ Luftbild



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Sabine Oskoui

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

➤ Stadtplan, detailliert



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

2.2 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 47/1 mit 1.180 m².

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform.



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

2.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung





2.4 Erschließung des Grundstückes

Erschließung:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amt Pinnau vom 02.04.2024 ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Diese Einschätzung erfolgte ohne vertiefende Prüfung seitens des Amtes.⁴

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 47/1 ist durch das Flurstück 93/2 von der Straße: Forstkoppel/öffentliche Verkehrsfläche abgetrennt - vgl. Liegenschaftskarte.

Erkenntnisse auf eine, das Bewertungsgrundstück begünstigende (Erschließungs-)Baulast liegen nicht vor. Gemäß Informationen des Amt Pinnau am 25.04.2024 ist keine (Erschließungs-)Baulast auf dem Flurstück 93/2 eingetragen.⁵

Gemäß den Vorschriften der §§ 30,33,34 und 35 BauGB sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn ihre Erschließung gesichert ist.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Eine Bauakte und damit verbunden Planzeichnungen/Genehmigungen/bauplanungsrechtliche Dokumentationen etc. sind nicht (mehr) vorhanden. Das Gebäude wurde ca. 1950 - 1954 erbaut.

Entsprechend durchgeführten Recherchen lastet auf dem Grundstück: Flurstück 93/2 ein Wegerecht.

Auszug aus dem Kaufvertrag vom 05.06.1953: „Die Erschienenen erklären: Zum Zwecke der Wiedereingliederung des heimatvertriebenen XXX,⁶ aufgrund des Gesetzes zur Förderung der Wiedereingliederung von Heimatvertriebenen in die Landwirtschaft (Flüchtlingssiedlungsgesetz vom 10.08.1949) folgenden Kaufvertrag: § 1 Kaufgegenstand: Flurstück Gemarkung Borstel (Kreis Pinneberg) Flur 13, Nr. 93/3, groß 0,1180 ha.... § 8: Wegerecht: Die Verkäuferin bewilligt den Käufern und deren Rechtsnachfolger hiermit ein Wegerecht über das Grundstück Flur 13, Nr. 93/2 des Inhalts, dass diese das belastete Grundstück jederzeit zum Gehen, Fahren und Viehtreiben benutzen dürfen. Das Recht soll auch auf dem berechtigten Grundstück eingetragen werden....

§ 9a: Eintragungsbewilligung nebst Antrag: Der Erschienene zu 1) erklärt hiermit ferner: ich bewillige und beantrage, dass in dem Grundbuch von Borstel, Band 12, Blatt 346 das Flurstück 93/2 als dienendes Grundstück ein Wegerecht folgenden Inhalts in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 eingetragen wird: „Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 93/3, Flur 13 des Inhalts, dass dieser berechtigt ist, das Flurstück jederzeit zum Fahren, Gehen und Viehtreiben zu benutzen“. Die Erschienenen zu 2 a) und b) beantragen, dass das vorstehende Wegerecht auf ihrem für sie anzulegenden Grundbuchblatt in dem Verzeichnis der mit dem Grundstück verbundenen Rechte eingetragen wird.“

⁴ Gemäß telefonischer Rücksprache am 25.04.2024.

Zur Sicherung der Erschließung ist eine entsprechende dingliche Sicherung/privatrechtliche Sicherung erforderlich.

⁵ Die Erschließungsbaulast soll einem Grundstück die Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche und/oder die Wasserver- und Abwasserentsorgung gewährleisten.

⁶ Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen etc. nicht genannt. Dem Gericht wurde eine Kopie der Bewilligung 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

Hinweis/Beurteilung der Eintragung: Die Flurstückbezeichnung 93/3 gibt es nicht mehr. Ein Lageplan ist der Bewilligung nicht beigelegt. Ein Herrschvermerk ist, entgegen der Eintragungsbevollmächtigung, nicht im Grundbuch des Bewertungsgrundstückes eingetragen. Recherchen, in Bezug auf die Änderung der Flurstücknummer, beim Grundbuchamt, Amt Pinnau, Kreis Pinneberg blieben ohne Ergebnis.

Vom (Mit-)Eigentümer wurden, per E-Mail, Fotos aus alten Dokumentationen übersandt. Demnach fand eine Umgemeindung/Veränderung statt. Das Grundstück: früher Borstel Blatt 0602 wurde gemäß §§ 27a Abs. 1, 27, 26 Abs. 3 GBVfg. an den Grundbuchbezirk Kummerfeld abgegeben.

Aus den Dokumentationen ist folgender Hinweis in Bezug auf den „alten Bestand“ ersichtlich: Liegenschaftsbuch 535 - Grdb. 17,480. 1953. Flur 13, **Flurstück 93/3**, Dannenkamp, Bauplatz 1.180 m² - Umgemeindung.

Der Name des Käufers, Zeitpunkt des Kaufvertrages sowie die Grundstücksgröße stimmen zudem mit den vorliegenden Angaben zum Bewertungsobjekt überein.

Nach telefonischer Auskunft des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Elmshorn am 10.06.2024 wurde das Flurstück 93/3 durch Umgemarkung umbenannt in Flurstück 47/1.

Demgemäß bezieht sich das angeführte Wegerecht auf das Bewertungsgrundstück und die verkehrliche Erschließung ist gesichert - dies wird der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Vermutlich wurde im Zuge der Änderung der Herrschvermerk nicht auf das neu anzulegende Grundbuchblatt übernommen.

Inwieweit z.B. im Zuge von baulichen Vorhaben (z.B. Um-/Anbau/Neubau) eine entsprechende Baulast einzutragen ist, ist abschließend, vorhabenbezogen mit der zuständigen Behörde zu klären.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:⁷

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserbeseitigung.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Gebäudes - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

⁷ Hier werden - aufgrund fehlender Dokumentationen - übliche Anschlüsse angenommen.



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 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung:⁸

Die Straße: Forstkoppel ist eine Anliegerstraße. Die Straße verläuft ausgehend von der Bundesstraße und endet nach rd. 90 m als Sackgasse.

Die Straße ist befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 47/1 ist durch das Flurstück 93/2 von der Straße: Forstkoppel/öffentliche Verkehrsfläche abgetrennt. Die verkehrliche Erschließung ist durch ein Geh-/Fahrrecht gesichert - vgl. Punkt 2.4.



Zuwegung über Flurstück 93/2



Straße: Forstkoppel



⁸ Quelle: online-street/Internet.



Sabine Oskoui

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

➤ Umgebungsbereich Bundesstraße



2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Kummerfeld, Blatt 728 vom 06.07.2023 vor.

Demnach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:⁹

Lfd. Nr. 2 zu 1: Nießbrauch für , geb. .1951; gemäß Bewilligung vom 13.12.1995 (UR-Nr. 795/95); Gleichrang mit Abteilung III Nr. 2; eingetragen am 18.04.1996.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 21/23); eingetragen am 06.07.2023.¹⁰

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Daher wird angenommen, dass das Grundstück derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. Dies wurde mit schriftlicher Auskunft des Amt Pinnau vom 02.04.2024 bestätigt.

⁹ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

¹⁰ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



Sabine Oskoui

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

Nutzungssituation:	Das Gebäude ist, zum Wertermittlungsstichtag, unbewohnt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind, nach vorliegenden Informationen, nicht bekannt.</p> <p>Informationen zum Verdacht auf Hausschwamm sowie ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, liegen nicht vor.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> <p><i>Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i></p>
Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster:	<p>Dem zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten ist zu entnehmen, dass eine schriftliche Auskunft vom 09.02.2022 aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg vorlag.</p> <p>Demnach liegen, zum auskunftsbezogenen Kenntnisstand, keine Hinweise/Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandort¹¹ oder Altablagerung¹²), noch auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor.</p> <p>Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.</p> <p>Diese Situation wird der Wertermittlung zugrunde gelegt. Weitere bzw. vertiefende Nachforschungen wurden, von der Sachverständigen, nicht durchgeführt.</p>

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: ¹³	Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 28.03.2024 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Kummerfeld, Flur 4, Flurstück 47/1 keine Baulast eingetragen.
---	---

¹¹ Altstandorte sind Grundstücke ehemaliger Gewerbe- und Industriegebiete, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (z.B. chemische Reinigungen, Tankstellen).

¹² Altablagerungen sind Grundstücke, auf denen ehemals Abfälle - dazu zählen auch Bauschutt, Böden, organische Materialien - gelagert oder abgelagert worden sind (z.B. ehemalige Mülldeponien).

¹³ Hinweis: Eine Auskunft zu ggf. bestehenden begünstigten Baulasten kann nicht erteilt werden.



2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg



Festsetzungen im Bebauungsplan: ¹⁴ Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

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

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

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Auskunft des Amt Pinnau vom 02.04.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Wasserschutzgebiet „Pinneberg Peiner Weg III B“.

¹⁴ Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.04.2024.



Sabine Oskoui

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

Im nord-/nordwestlichem direkten Nachbarbereich des Bewertungsgrundstückes sind Gebäude in 1-geschossiger, offener Bauweise vorhanden. Im süd-/südöstlichen Bereich grenzt das Grundstück an den bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde an. Der hintere östlich gelegene Grundstücksbereich befindet sich im unbebauten Bereich der Gemeinde (Außenbereich).

Eine Neubebauung/Änderung etc. ist daher, einzelfallspezifisch, mit der Gemeinde/dem Kreis abzustimmen.



Das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt angrenzend an den bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Kummerfeld.

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 öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

2.7.3 Bauordnungsrecht

Das Amt Pinnau führt kein Archiv mehr für Genehmigungen/Bauunterlagen etc., gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.03.2024. Beim Kreis Pinneberg liegen, auskunftsgemäß, Bauakten bis zum Jahr 1984 nicht mehr vor. Für das Vorhaben: Kummerfeld, Forstkoppel 2 liegen keine Akten vor.



Sabine Oskoui

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

Das Vorliegen von Baugenehmigungen etc. sowie die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die rechtliche und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

Nachweis zur Dichtigkeitsprüfung: Grundstückseigentümer sind für die Instandhaltung ihrer Grundstücksentwässerungsanlage zuständig. Dazu gehören die regelmäßige Reinigung und Wartung der Anlage sowie die Beseitigung von Verstopfungen und anderen Schäden. Zudem müssen sie in bestimmten zeitlichen Abständen eine Überprüfung und Dichtheitsprüfung ihrer Entwässerungsanlage durchführen lassen.

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

Das Umweltministerium Schleswig Holstein¹⁵ erarbeite neue Vorgaben zur Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsleitungen: Die Erstprüfungen privater Leitungen sind künftig bis zum Jahr 2040 durchzuführen, unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches.

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

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

Die DIN 1986 Teil 30 gilt als sogenannte allgemein anerkannte Regel der Technik unmittelbar. Sie wurde am 05.10.2010 in Schleswig-Holstein bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung wurden für Schleswig-Holstein von der DIN abweichende Fristen zur Durchführung der Dichtheitsprüfung privater Leitungen festgesetzt: Die Prüfung war innerhalb von drei Jahren nach Sanierung des öffentlichen Kanalnetzes durchzuführen. Da die Überprüfung im öffentlichen Bereich im November 2022 jedoch nicht flächendeckend abgeschlossen war, setzte das Umweltministerium die Verpflichtung von Privatpersonen vorerst aus. Mit Inkrafttreten der neuen Fristen werden die bislang geltenden Regelungen hinfällig.

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

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

¹⁵ Letzte Aktualisierung 01.03.2023.



Sabine Oskoui

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß schriftlicher Auskunft des Amt Pinnau vom 02.04.2024 sind derzeit und auch in absehbarer Zukunft keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge zu erwarten.

Diese Auskunft erstreckt sich ausschließlich auf die zu diesem Zeitpunkt bekannten Erkenntnisse.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.10 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage sowie verschiedene Nebengebäude/Schuppen - allesamt in baufälligem Zustand.

Das Gebäude ist, zum Wertermittlungsstichtag, nicht bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁶

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde.

¹⁶ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.



Sabine Oskoui

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

Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

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

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

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,¹⁷ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

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

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

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung insofern diese, in Anbetracht der Möblierung etc., möglich war. In den Dachspitz erfolgte ein grober Einblick ausgehend von der Einschubtreppe.

¹⁷ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.



Sabine Oskoui

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise. Das Bauwerk ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.
Außenansicht:	Rotklinker. Regenrinnen und -fallrohre aus Zink.
Baujahr:	Ca. 1950 - 1954 (gemäß vorliegenden Informationen).
Modernisierungsmaßnahmen:	Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen/Informationen wurden keine Modernisierungsmaßnahmen < 30 Jahre durchgeführt.
Hauseingangsbereich:	Hauseingang über Eingangsstufen. Hauseingangstüre mit Sprossen-Verglasung.



Sabine Oskoui

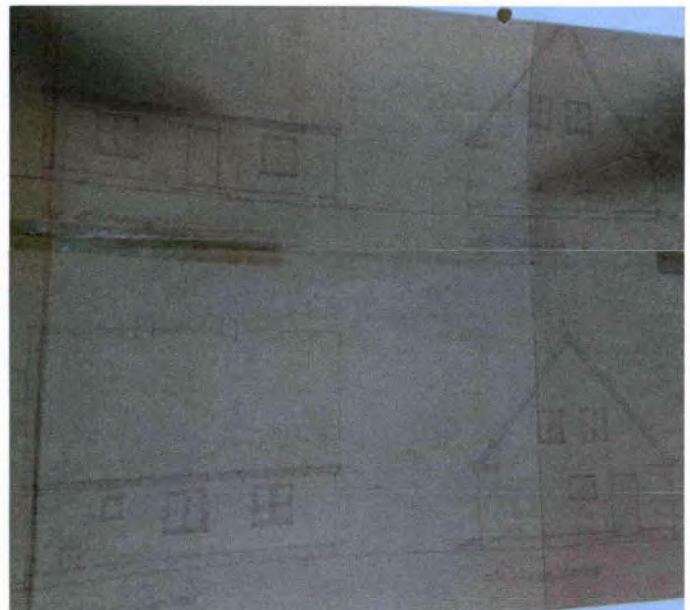
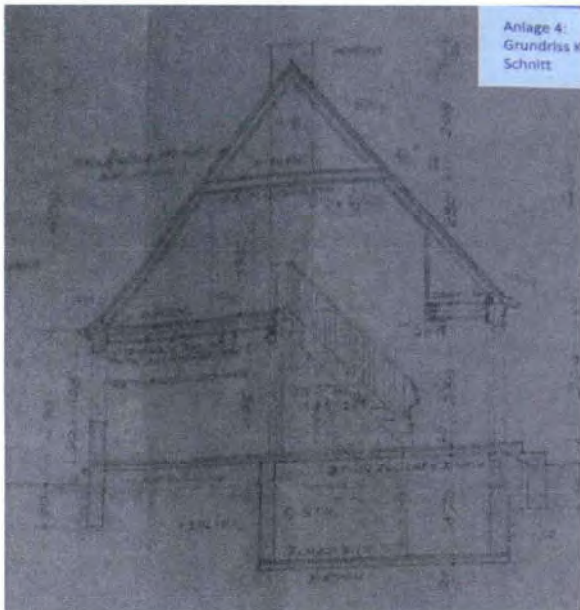
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

Vom Eingangsflur Aufgang in das Dachgeschoss.



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

- Fotoauszug der Planzeichnungen (Schnitt und Ansichtszeichnungen) aus dem beim Ortstermin vorliegenden Verkehrswertgutachten



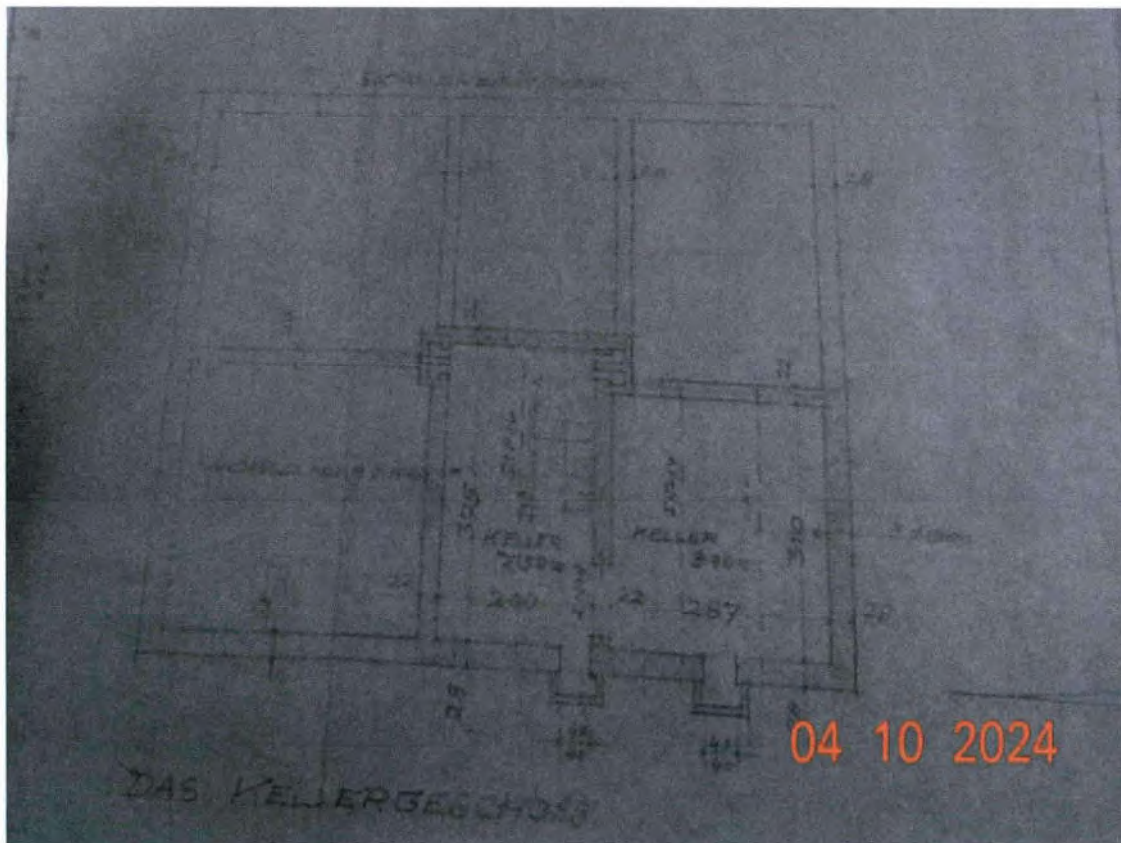
Konstruktionsart:	Mauerwerksbau.
Fundamente:	Partiell Streifenfundamente.
Wände:	Mauerwerk, Leichtwände u.a..
Decken:	Massiv-/Holzdecken.



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

- Fotoauszug der Planzeichnungen - **Kellergeschoss** - aus dem beim Ortstermin vorliegenden Verkehrswertgutachten



➤ Blick in die Kellerflächen





Sabine Oskoui

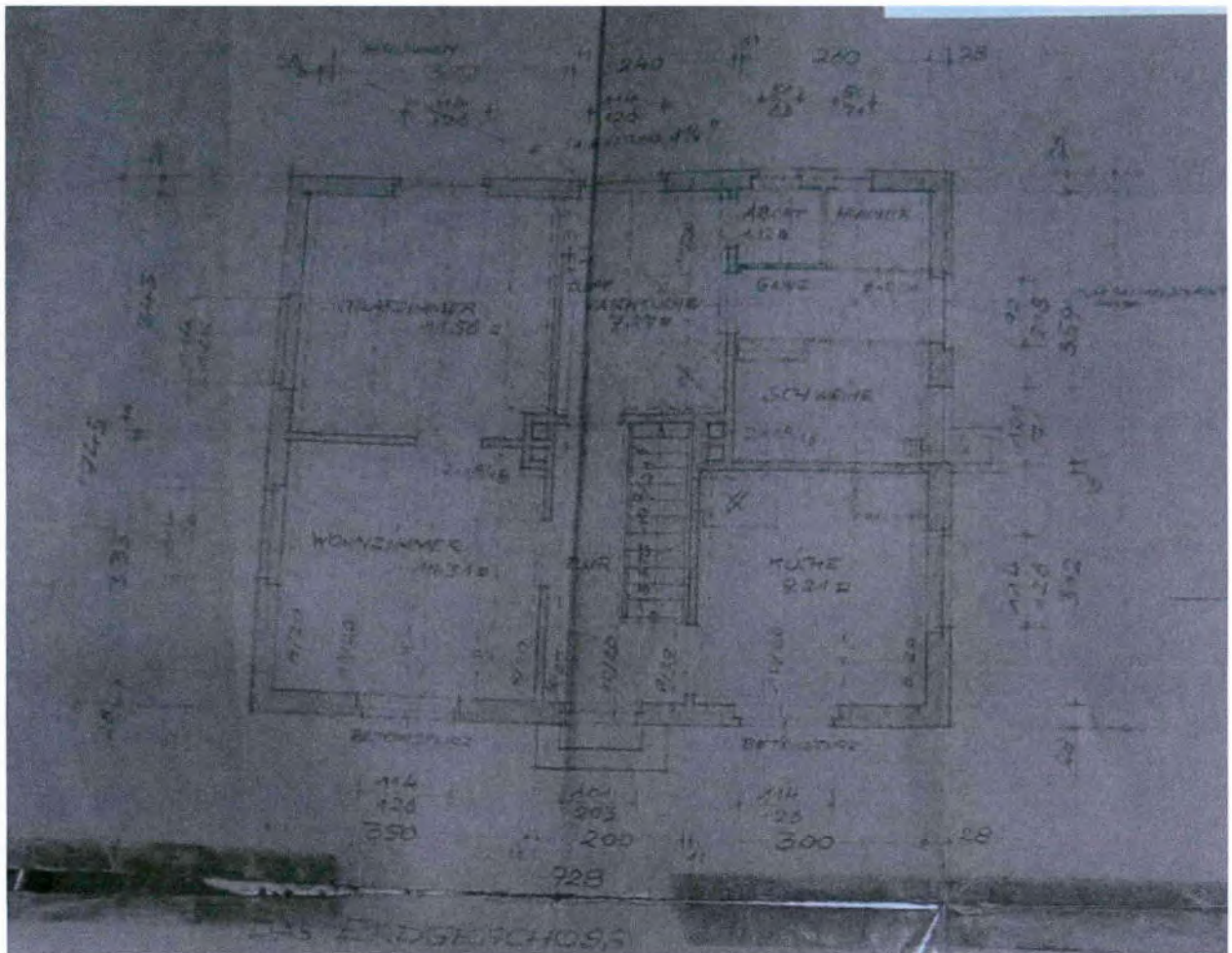
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

Erdgeschoss

Flur - durchschnittliche Raumhöhe: 2,24 m; 1 Zimmer links (Küche): durchschnittliche Raumhöhe: 2,25 m; Zimmer/Stube rechts (Durchgangszimmer): durchschnittliche Raumhöhe: 2,28 m und Zimmer dahinter (gefangener Raum): durchschnittliche Raumhöhe: 2,29 m. Bad (ehemals Waschküche), Raumhöhen variierend: 2,36 m - 2,42 m.

Im ehemaligen Stallbereich: WC und Werkstattraum.

- Fotoauszug der Planzeichnungen - **Erdgeschoss** - aus dem beim Ortstermin vorliegenden Verkehrswertgutachten



Hinweis: Der Grundrissplan ist spiegelverkehrt dargestellt.

Die tatsächliche Aufteilung entspricht nicht vollständig der Grundrisszeichnung. Im Bereich der Waschküche ist ein Bad eingebaut worden. Im ehemaligen Stall befindet sich ein WC-Raum sowie Werkstattflächen o.ä.



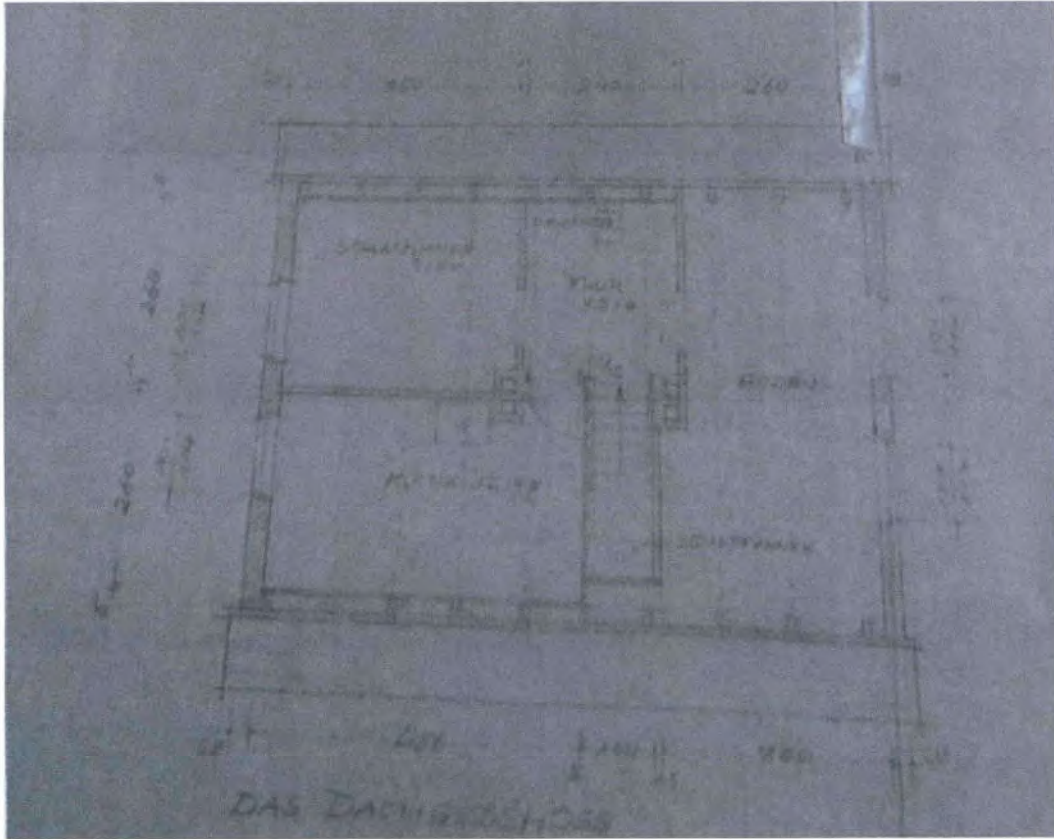
Sabine Oskoui

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

Dachgeschoss

Flur, 2 Zimmer, Bodenraum. Zugang zum Dachraum durch Luke.

- Fotoauszug der Planzeichnungen - **Dachgeschoss** - aus dem beim Ortstermin vorliegenden Verkehrswertgutachten



➤ Blick in den Dachspitz





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 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Ausstattungen sind überwiegend in baujahrestypischer und diesbezüglich in einfacher Qualität und Ausführung und in meist nicht mehr brauchbarem Zustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden, nach vorliegenden Erkenntnissen, in den letzten < 30 Jahren nicht durchgeführt.

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: Betonboden.

Erd-/Dachgeschoss: u.a. Linoleum, PVC, Teppichplatten, Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung.



Wand- Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss: u.a. Mauerwerk gestrichen.

Erd-/Dachgeschoss: Holz-/Korkverkleidungen u.a., Tapeten, sowie verputzt und gestrichen; Wandfliesen im Bad.



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

3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:

Fenster in unterschiedlicher Ausgestaltung u.a. Mahagoni-fenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine.

Kellerfenster: einfaches Metallfenster.

Türen:

Hauseingangstüre: Holztüre mit Sprossen-Verglasung.

Innentüren: u.a. glatte einfache Holztüren, Holzzargen.





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

3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung/Warmwasserversorgung: Keine zentrale Heizungsanlage.

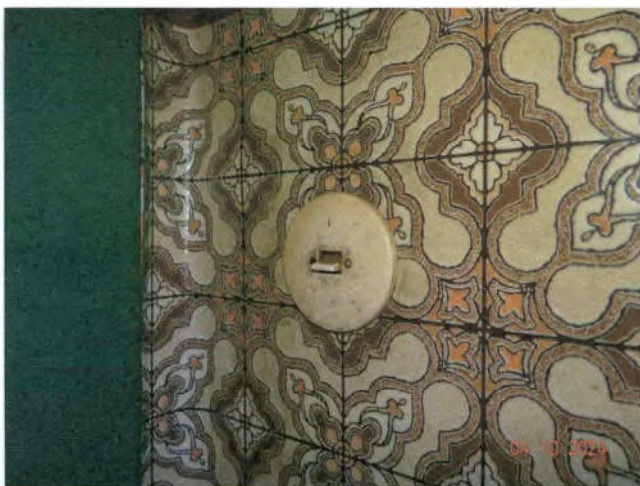
Gemäß den Angaben des zuständigen Schornsteinfegers sind 3 Zimmeröfen vorhanden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen mit Holz befeuerten Badeofen. Baujahr der Öfen: vor 1995 - gemäß den Informationen des Schornsteinfegermeisters.



Elektroinstallation:

Einfache, überalterte Ausstattung.



Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.



Sabine Oskoui

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

Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Bad in der ehemaligen Waschküche.

Ausstattungen in insgesamt nicht mehr zeitgemäßer/
brauchbarer Art/Ausführung.

WC-Raum mit Stand-WC im ehemaligen Stallbereich.



3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen/
Küchenausstattung:

Keine bzw. ohne Wertrelevanz.

Besondere Bauteile:

Keine wertrelevanten Bauteile.



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

3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Mängel/Schäden/
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse.¹⁸

Im und am Gebäude sind eine Vielzahl von Mangelhaftigkeiten vorhanden. Das Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten nicht modernisiert. Es besteht umfangreicher Unterhaltungs-/Sanierungs-/Modernisierungsbedarf.

Die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche und ist nicht abschließend:

- Das Dach bedarf Erhaltungsmaßnahmen bzw. einer Erneuerung. Es ist zudem eine Schornsteinversottung erkennbar;
- Der gesamte Innenausbau, Fenster sowie die Leitungssysteme, Elektrik etc. bedürfen einer Modernisierung/Erneuerung;
- Es ist keine zentrale Heizungsanlage vorhanden - daher sind nicht alle Räume beheizbar - hier besteht Handlungsbedarf;
- Im Gebäude sind Unebenheiten vorhanden;
- Bedingt durch vorhandene Schadensbilder: u.a. Auswaschungen, Verfärbungen/Abplatzungen etc. sind im Kellerbereich Probleme mit Feuchtigkeit ersichtlich. Gemäß den Informationen beim Ortstermin ist dies bedingt u.a. durch einen hohen Grundwasserspiegel.

➤ Schadensstellen im Kellerbereich



¹⁸ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.



Sabine Oskoui

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

Zur Feuchtigkeitsproblematik: Der Klimawandel führt auch in Schleswig Holstein zu einer Veränderung der Niederschlagsverhältnisse, immer häufiger kommt es zu Starkregen.

Das erdberührende Mauerwerk ist der Einwirkung der Bodenfeuchtigkeit permanent ausgesetzt. Fehlen entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mauerwerkes, bleiben Bauschäden nicht aus.

Sichtbare und störende Schäden an den Oberflächen von feuchtem Mauerwerk, das heißt Verfärbungen und Ausblühungen, Abplatzen von Anstrichen, Absanden von Putzen und Gefügezerstörungen im Putz, entstehen meist nicht durch das in die Wand eingedrungene Wasser selbst das an der Oberfläche verdunstet, sondern durch die mit dem Wasser in den Kapillaren des Mauerwerks transportierten wasserlöslichen Salze, die beim Verdunsten (besser gesagt Verdampfen des Wassers) auskristallisieren und dabei ihr Volumen zum Teil erheblich vergrößern.¹⁹

Probleme mit Feuchtigkeit im Außenmauerwerk, vor allem in Kellerbereichen, findet man hauptsächlich (aber nicht nur) bei älteren Bauwerken. Hier wurde oftmals die Feuchtigkeit, die durch das Mauerwerk und den Boden eingedrungen ist nicht abgesperrt.

Ist ein Gebäude nicht ausreichend gegen Grundwasser und aufstauendes Sickerwasser (Stauwasser) abgedichtet, kann Wasser in das Bauwerk eindringen und Schäden wie z. B. vernässte Flächen bis zur Gefährdung der Standsicherheit verursachen.

Grundsätzlich stehen verschiedene technische Möglichkeiten z.B. zur nachträglichen Bauwerksabdichtung zur Verfügung und geeignete Schutzmaßnahmen vor dem und am Gebäude, die oberirdisch abfließendes Wasser fernhalten und das Bauwerk vor eindringendem Wasser bewahren.

Deren Notwendigkeit, Einsatz und Kosten kann abschließend nur aufgrund einer umfangreichen Voruntersuchung über Art und Umfang der Feuchtigkeit und einer darauf aufbauenden Kostenschätzung erfolgen.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist unzureichend, für eine adäquate Nutzung ist eine Umgestaltung notwendig u.a. besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen den Flächen von Bad und WC im Erdgeschoss zu den Schlafräumen im Dachgeschoss.

Die Größe des Gebäudes ist, in Bezug auf übliche Einfamilienhäuser, gering.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bauwerk entspricht nicht den heutigen Ansprüchen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/ Energieeffizienz/ Brandschutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Baumaterialien, DIN-Normen u.ä..

Es sind umfangreiche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung notwendig, die i.d.R. nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand durchzuführen sind.

¹⁹ Quelle: Julia Göhler: Erkennen und Beurteilen von Feuchteschäden an Gebäuden



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

Dadurch ist dem Bauwerk nur eine geringe Substanzwertigkeit zuzurechnen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Zugangs- Wegbefestigungen. Anlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen etc. Die Außenanlagen bedürfen einer pflegerischen (Neu-)Gestaltung.



3.5 Nebengebäude etc.

Auf dem Grundstück befinden sich im straßenseitigen Bereich ein baufällige Garage, ein Schuppen hinter dem Haus angebaut sowie verteilt über das Grundstück diverse Unterstände/Schuppen o.ä.; die allesamt in verfallenem bzw. nicht mehr brauchbarem Zustand sind und einer Beseitigung bedürfen.

Es sind verschiedene Ansammlungen von nicht mehr brauchbaren Gegenständen, Gerümpel/Müll u.a., vorhanden. Diesbezüglich bedarf es einer fachgerechten Entsorgung.



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

➤ Garage sowie verschiedene Unterstände/Schuppen

Hinweis: Die Fotos gewähren eine grobe Übersicht und stellen die Situation nicht abschließend dar.





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 Sprengnetzer 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 Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie²⁰ **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **25495 Kummerfeld, Forstkoppel 2** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **10.04.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Kummerfeld	728	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kummerfeld	47/1	1.180 m ²
Fläche insgesamt:		1.180 m ²

4.1 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.

4.2 Allgemeines zur Verfahrenswahl

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.

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.

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

²⁰ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



Sabine Oskoui

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

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.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

4.2.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Das auf dem Grundstück befindliche Bauwerk bedarf einer umfassenden Sanierung/Modernisierung um eine wirtschaftliche Ertragsfähigkeit/Nutzbarkeit zu erzielen. Aufgrund der notwendigen Maßnahmen ist die derzeitige Bebauung/Nutzung nicht wirtschaftlich/rentabel. Das Gebäude wird - stichtagsbezogen - in dem tatsächlichen Zustand bewertet. Eine künftige (fiktive) Modernisierung bleibt außer Betracht.

Üblicherweise werden derartige Objekte zur Eigennutzung erworben. D.h. es findet sich durchaus ein Käuferkreis welcher, u.a. aufgrund der Lage und der Nähe zum Außenbereich, die vorhandenen baulichen Anlagen weiter nutzen würde, allerdings Investitionen auf die absolut erforderlichen Maßnahmen beschränken würde (u.a. Beseitigung von Mangelhaftigkeiten, Instandsetzung/teilweise Modernisierung - überwiegend durch Eigenleistung).

Daher wird maßgeblich der Sachwert zugrunde gelegt. Dies wird wie folgt begründet:

- Die Normalherstellungskosten 2010 sind in Bezug auf die Art sowie auf den tatsächlichen Gebäudezustand/Ausstattungsstandard hinreichend bestimmbar;
- Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsgrundstückes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht.

Wie angeführt ist in derzeitigem Zustand das Objekt nicht vermietbar/wirtschaftlich - daher wird das Ertragswertverfahren nicht zusätzlich angewandt.²¹

²¹ 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.



4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

Für die Wertermittlung liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche);
Beitragszustand	=	frei;
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	keine Angabe;
Grundstücksgröße	=	keine Angabe.

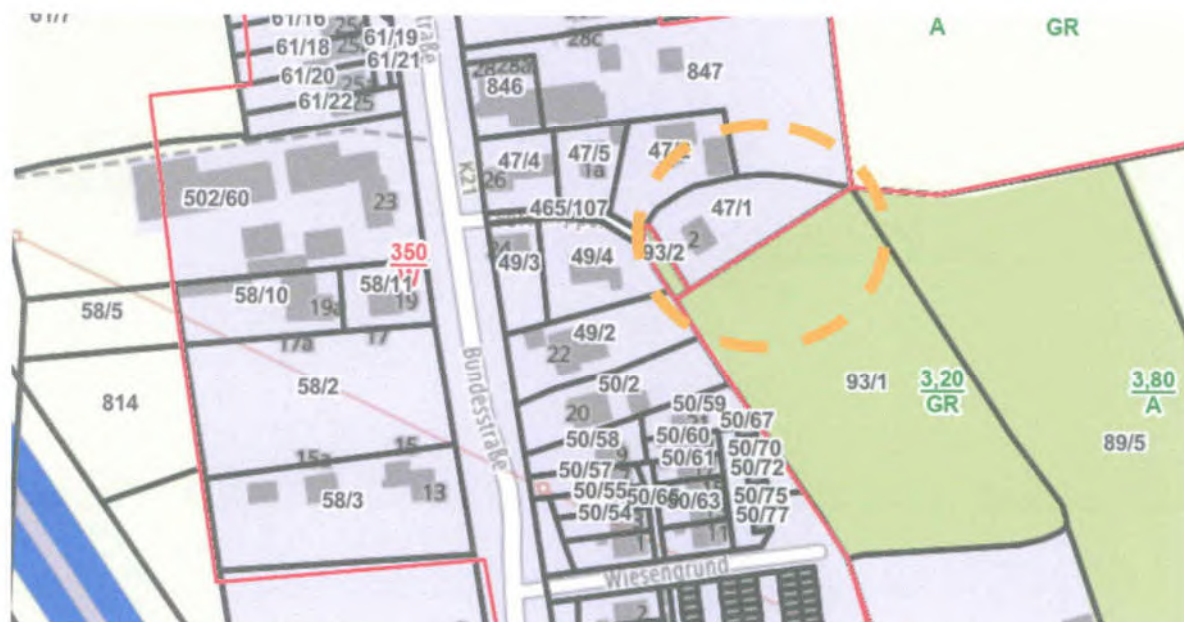
Gemäß den Erläuterungen im Grundstücksmarktbericht beziehen sich allgemein die dargestellten Werte für individuellen Wohnungsbau auf unbebaute Grundstücke mit 600 m² Größe und einer Nutzung als Einfamilienhaus-, Zweifamilienhaus- und Reihenhaushausgrundstück.

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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



4.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück

- Wertermittlungsstichtag = 10.04.2024;
- Entwicklungszustand = baureifes Land;
- Art der Nutzung = W (Wohnbaufläche)
Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
- Beitragszustand = frei;
- Grundstücksgröße = 1.180 m².

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	350,00 €/m²
--	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.04.2024	× 1,00 ²²
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 350,00 €/m ²

²² Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.



Sabine Oskoui

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	$\times 1,00$ ²³
lageangepasster abgabenfreier BRW am Stichtag			= 350,00 €/m ² ²⁴
Grundstücksgröße	600 m ²	1.180 m ²	$\times 0,85$ ²⁵
Zuschnitt	üblich funktional	ungleicher Grundstückszuschnitt	$\times 0,95$ ²⁶
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	$\times 1,00$
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) individueller Wohnungsbau	W (Wohnbaufläche) 1-/2-Familienhäuser	$\times 1,00$
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 282,63 €/m ² = rd. 283,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 283,00 €/m²
Fläche	$\times 1.180 \text{ m}^2$
abgabenfreier Bodenwert	= 333.940,00 € rd. 334.000,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 **334.000,00 €**.

²³ Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die übliche Lage im gesamten Gemeindegebiet.

Das Bewertungsgrundstück liegt angrenzend an den Außenbereich jedoch in der Nähe zur Bundesstraße. Insgesamt ist die Lage als durchschnittlich/üblich für die Gemeinde zu bezeichnen.

²⁴ Auf diesen lageangepassten Bodenwert ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen. Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Faktor.

²⁵ Eine aktuelle Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seiner Grundstücksgröße nicht definiert und bezieht sich auf eine übliche Grundstücksgröße für individuellen Wohnungsbau mit 600 m² Größe.

Das Bewertungsgrundstück ist wesentlich größer als die definierte Grundstücksgröße.

Daher erfolgt eine Anpassung entsprechend den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten/Empfehlungen.

²⁶ Das Bewertungsgrundstück ist im nord-westlichen Bereich bogenförmig verlaufend und spitzt sich im östlichen Bereich zu. Dadurch bedingt ist der Grundstückszuschnitt gemäßigt.

Der hintere, nordöstliche Bereich grenzt an den Außenbereich an; inwieweit das Grundstück überbaut werden kann ist demnach mit der zuständigen Behörde zu klären.

Die Grundstücksgröße wurde bereits, im Wertansatz des Bodens, berücksichtigt.

Aufgrund Vorgenanntem wird ein zusätzlicher Abschlag - in Bezug auf den Grundstückszuschnitt - mit 5 % als angemessen beurteilt.



4.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung: Forstkoppel 2		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	750,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	160,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	--
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	120.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	214.920,00 €
Regionalfaktor	x	--
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	214.920,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		87,50 %
• Faktor	x	0,125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	26.865,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		26.865,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	31.865,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	334.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	365.865,00 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge		
pauschal 20 % - vgl. Erläuterungen	-	80.490,30 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	321.961,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert	=	281.961,20 €
	rd.	280.000,00 €



4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde – entsprechend den wertbezogenen Vorgaben zur Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

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

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

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen**²⁷ und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.²⁸ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude. Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

²⁷ Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

²⁸ Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.



Sabine Oskoui

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

➤ Ermittlung der standardbezogenen Normalherstellungskosten (NHK)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	86,5	566,58
2	725,00	13,5	97,88
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			664,46
gewogener Standard = 1,1			

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 - unterkellert} = 664,46 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd. } 664,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG

Standardstufe: 1,1 - vgl. vorige Erläuterungen

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 - nicht unterkellert} = 801,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd. } 801,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	664,00	60,00	37,50	249,00
Gebäudeteil 2	801,00	100,00	62,50	500,63
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				749,63
				= rd. 750,00 €/m²

Baupreisindex

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



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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden. Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht. Derartige Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Als Restnutzungsdauer wird daher die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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



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

Außenanlagen

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

Der Wert der Außenanlagen wird, gemäß den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses, pauschal angesetzt.

Sachwertfaktor

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

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

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

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

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Faktoren bestimmt und auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepasst. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der übrigen Wertermittlungsparameter zugrunde liegt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für die Teilgebiete: Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser getrennt ermittelt.

Den im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV);
- Keine Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten);
- Keine Regionalisierung;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer;
- Gebäudestandards nach Anlage 4 ImmoWertV;
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche;



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

- Alterswertminderung: linear;
- Baupreisindex für Bauwerke in Deutschland des Statistischen Bundesamtes;
- Bodenwert: erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschal mit 5.000,00 - 20.000,00 € angesetzt;
- Nebengebäude und nicht erfasste Bauteile pauschalisiert geschätzt;
- Besondere objektspezifische Merkmale, keine.

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

Auf Grundlage der Marktanpassungsfaktoren im Grundstücksbereich 2023 wird der **Sachwertfaktor** mit **1,10** angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

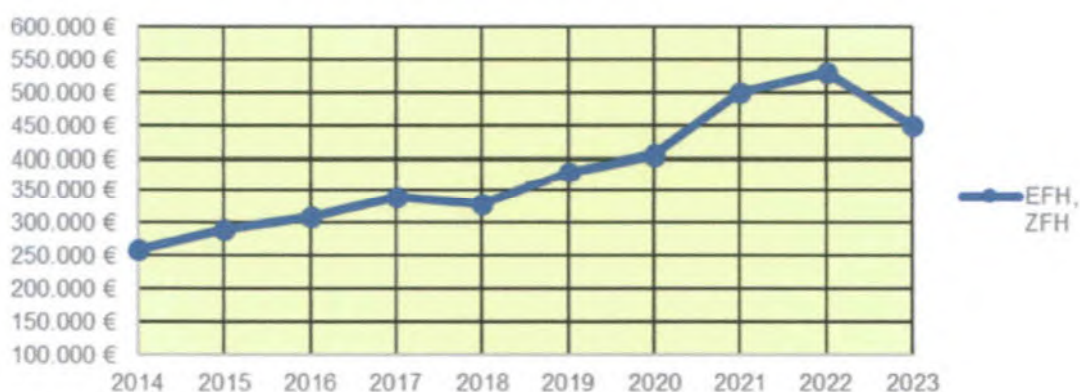
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Marktanpassungsfaktors auch durch eine Anpassung z.B. mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts, eine zusätzliche Marktanpassung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

In seiner Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 gibt der Gutachterausschuss folgendes an: Für den Bereich der Sachwertfaktoren konnten bisher keine ausreichende Anzahl von Kauffällen ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 weiter anzuwenden und wie in § 7 (2) ImmoWertV vorgesehen, unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte auf dem Immobilienmarkt für das Jahr 2023 eventuell eine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

Auszug: Aktuelle Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg:

Einfamilienhausbebauung (EFH): Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rd. 6% fällt das Niveau im Jahr 2023 um rd. 15%.

Preisentwicklung EFH





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 strengen Anforderungen in Sachen Energieeffizienz, Klimaschutz und die damit verbundenen Investitionen beeinflussen Kaufinteressenten zunehmend. Die Nachfrage nach älteren, sanierungsbedürftigen Immobilien ist bereits zurückgegangen, da auch die Kosten für Sanierungen gestiegen und schwer kalkulierbar sind. Nach durchgeführten Recherchen sind bislang Preisrückgänge, in diesem Segment, von 10 % - > 30 % zu beobachten.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachterausschusses und der Marktsituation, insbesondere in Bezug auf die Instandsetzung-/Modernisierungserfordernisse wird ein zusätzlicher marktüblicher Abschlag von 20 % geschätzt und als angemessen beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

➤ **(Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten**

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“ D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) 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 Werteeinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

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

- die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte;
- und nur eine zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme vornehmen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und somit
- grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde - dazu ist die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig. Dieses gehört nicht zu den Pflichten/zum Aufgabenbereich eines Bewertungssachverständigen.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.



Sabine Oskoui

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

Hierzu werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten unter Zuhilfenahme eines Reparaturzuschlags 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.²⁹

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage. In ländlicher Lage sind die Käufer weniger bereit Schäden hinzunehmen als in Ballungsgebieten. Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungs-/Sanierungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn im Einfamilienhausmarkt im Rahmen einer Kaufüberlegung über notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer in Einzelfällen mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht. Auch die energetische Ausgestaltung eines Gebäudes spielt, beim Kauf oder Verkauf eines Gebäudes, zunehmend eine Rolle.

Die Wertminderungsansätze werden in Abhängigkeit von der Schadenskategorie und deren Einfluss auf den Verkehrswert wie folgt beurteilt:

Mangelhaftigkeiten	Kostenschätzung	Wertminderung
Maßnahmen im Bereich des Daches	NHK (Stufe 1,1) - BPI 179,10 = 1.343,25 €/m ² Regionalfaktor 1,0 = 1.343,25 x BGF 160 m ² = Baukosten gesamt: 214.920,00 € (NHK-)Wertanteil am Gebäude: 15 % Beschädigungsgrad geschätzt: 30 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 1,0	rd. 12.000,00 €
Problematik im Keller	rd. 20.000,00 € pauschalierte übliche Sanierungskosten (Erfahrungswerte) ³⁰ Regionalfaktor 1,0 Teilunterkellerung. Werteinfluss: 0,20	rd. 4.000,00 €
Sonstiges	Allgemeiner Reparaturaufwand - Wertminderung pauschal geschätzt	rd. 5.000,00 €
	Entrümpelungsmaßnahmen sowie Abbruch/ Entsorgung der auf dem Grundstück befindlichen Ansammlungen, Nebengebäude etc. (vgl. Punkt 3.5) - Wertminderung pauschal geschätzt	rd. 15.000,00 €
Summe		= 36.000,00 € = rd. 40.000,00 €

Entsprechend erfolgt ein **pauschal bemessener Wertabschlag** für die vorhandenen Mangelhaftigkeiten von **rd. 40.000,00 €**.

²⁹ Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

³⁰ Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Kostenansätze/ Erfahrungswerte zur Kostenindikation von Sanierungsmaßnahmen.



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 wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungstichtag bewertet.

Der insgesamt baujahrestypische/mangelhafte Zustand: ungenügender Schall-, Wärme- und Brandschutz, energetischer Zustand sowie allgemeine Abnutzungen, unzureichende Installationen in technisch nicht mehr zeitgemäßem Zustand, überalterte Leitungssysteme, nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen, Einzelöfen etc. ist innerhalb der Einflussgrößen: Standardstufe/Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer/Alterswertminderung, Sachwertfaktor gewürdigt und wird daher nicht zusätzlich bemessen.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Sabine Oskoui

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

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird, gemäß den Erläuterungen bei der Verfahrenswahl, aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Der Sachwert wurde mit rd. 280.000,00 € ermittelt.

Der lastenfreie³¹ **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **25495 Kummerfeld, Forstkoppel 2**

Grundbuch	Blatt	
Kummerfeld	728	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kummerfeld	47/1	1.180 m ²
Fläche insgesamt:		<u>1.180 m²</u>

wird zum Qualitäts-/ Wertermittlungsstichtag **10.04.2024** geschätzt mit rd.

280.000,00 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

Plausibilisierung des Verkehrswertes: In seinem Immobilienmarktbericht 2023 gibt der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Bezugsjahr 2022) für Ein-/ Zweifamilienhäuser an. Die Faktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 150 m² und eine Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Differenzierungen z.B. zur Wohnlage/Zustand/Ausstattungsstandard erfolgen nicht.

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück: Zone 8 (Hamburg Randgemeinden 2. Reihe); Altersklasse bis 1959 und unter Würdigung der Wohnfläche ergibt sich ein **Vergleichsfaktor: 304.000,00 €**.

Unter Betrachtung der objektspezifischen Besonderheiten

- der Gebäudeart: nicht (energetisch) saniertes Objekt, einfacher Ausstattungsstandard;
- den notwendigen Entrümpelungsmaßnahmen etc. sowie
- den zwischenzeitlich erfolgten Preisänderungen

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

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

Hamburg, den 10. Juni 2024



³¹ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

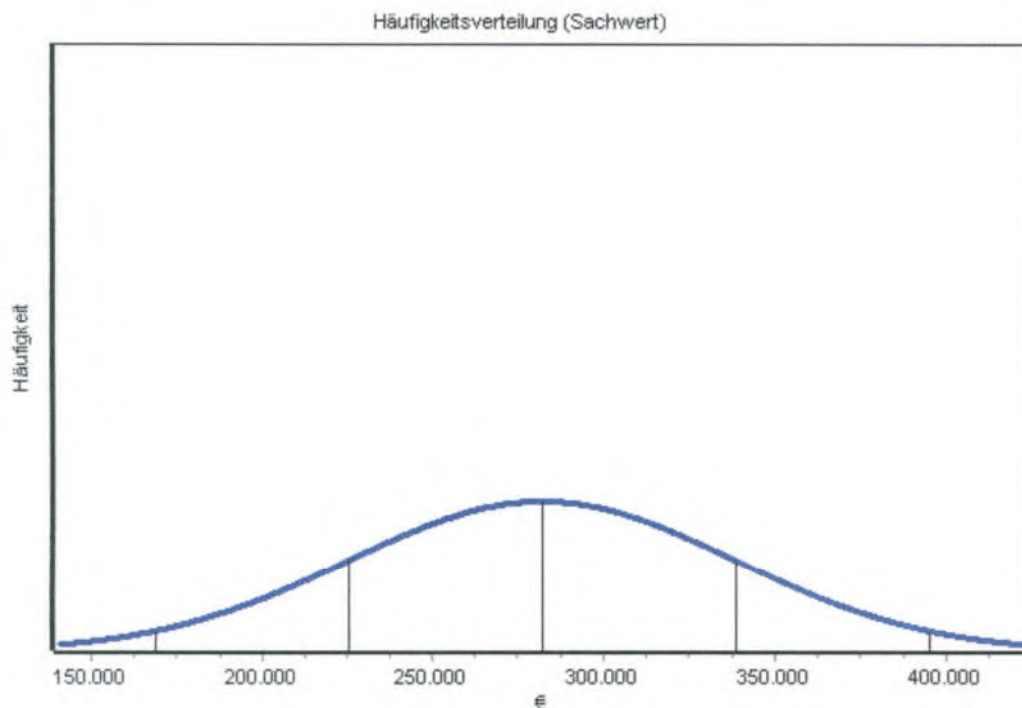


5 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.³²

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



³² BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.



6 Beurteilung der Wertminderung durch den Nießbrauch

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs von Kummerfeld, Blatt 728** ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu 1: Nießbrauch für XX³³, geb. . . .1951; gemäß Bewilligung vom 13.12.1995; Gleichrang mit Abteilung III Nr. 2; eingetragen am 18.04.1996.

Gemäß II Nummer 795 der Urkundenrolle von 1995 vom 13.12.1995 wurde zum Nießbrauch folgendes geregelt: „II. 2. Die Erschienenen bewilligen und beantragen die Eintragung eines Nießbrauchrechts zugunsten XX, am gesamten Grundstück.“

Zur Ermittlung des Werteinflusses durch den Nießbrauch werden die Regelungen §§ 1030 bis 1067 des BGB (vgl. Allgemeines zum Nießbrauch) zugrunde gelegt.

Allgemeines zum Nießbrauch

Der Gegenstand des Nießbrauchs ist in den §§ 1030 bis 1067 des BGB geregelt.

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d.h. nicht erbliche und grundsätzlich nicht übertragbare) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Der Nießbrauch entsteht i.d.R. durch Einigung des/der Berechtigten mit dem Grundstückseigentümer und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 873 BGB). § 1030 BGB definiert den Nießbrauch an Sachen:

- (1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen.
- (2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

Gegenstand der Belastung nach § 1030 BGB können (neben beweglichen Sachen) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sein.

Der Nießbrauch berechtigt regelmäßig dazu, alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen. Der Grundstückseigentümer hat die Inanspruchnahme durch den Berechtigten zu dulden. Durch Vereinbarungen können einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Nießbraucher kann das Grundstück gemäß § 1059 BGB vermieten bzw. verpachten (d.h. die Überlassung des Grundstücks an Dritte bedarf nicht der ausdrücklichen Gestattung des Eigentümers).

Der Nießbrauch erlischt durch Rechtsgeschäft (vgl. § 875 BGB und in diesem Zusammenhang auch § 1064 BGB) oder kraft Gesetzes bei Tod der Berechtigten (§ 1061 BGB).

Nach § 1059 BGB ist der Nießbrauch grundsätzlich nicht übertragbar (unter bestimmten Maßgaben Ausnahme für juristische Personen gemäß § 1059 a BGB).

Bei der Ausübung des Nießbrauchs ist die wirtschaftliche Bestimmung zur Zeit der Entstehung des Nießbrauchrechts zu erhalten (§ 1036 Abs. 2 BGB). Der Nießbraucher ist insbesondere nicht berechtigt, das Grundstück umzugestalten oder wesentlich zu verändern (§ 1037 Abs. 1 BGB). So sind insbesondere die Errichtung, der Umbau sowie die Vergrößerung von Gebäuden i.d.R. unzulässig.

³³ Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.



Der Nießbraucher hat (wie auch der Inhaber eines Wohnungsrechts nach § 1093 BGB) für die Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand Sorge zu tragen (§ 1041 Satz 1 BGB). Allerdings obliegen ihm Ausbesserungen nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören (§ 1041 Satz 2 BGB). Zur gewöhnlichen Unterhaltung gehört beispielsweise nicht die Erneuerung des Dachs eines Wohnhauses. Abweichende Vereinbarungen können jedoch getroffen werden.

Daneben hat der Nießbraucher nach § 1047 BGB für die Dauer des Nießbrauchs die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten mit Ausschluss der außerordentlichen Lasten sowie diejenigen privat-rechtlichen Lasten zu tragen, die schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchrechts auf dem Grundstück lasteten.

▪ **Wertermittlungsmodell zur Berücksichtigung der Auswirkungen des Nießbrauchs auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks (Sachwertobjekt)**³⁴

Gemäß § 47 ImmoWertV21 kann der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen oder
2. ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht/Belastung zu berücksichtigen.

Der Werteinfluss im Sinne des Absatzes 2 Nummer 2 kann ermittelt werden

1. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder
2. in anderer geeigneter Weise.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren.

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d.h. nicht erbliche und grundsätzlich nicht übertragbare) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Es kann für ihn folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird nicht geben.

Aufgrund der ähnlichen Fallgestaltung lassen sich für Nießbrauchrechte an bebauten Grundstücken bzw. für mit Nießbrauchrechten belastete bebaute Grundstücke die in der Fachliteratur für die Bewertung von Wohnungsrechten bzw. von mit Wohnungsrechten belasteten Grundstücken aufgestellten Modelle anwenden.

Der Umfang der Nutzungserwartung des Nießbrauchers und damit auch die Dauer des Nutzungszuzugs für den Eigentümer/Käufer bestimmen sich zunächst i.d.R. durch die Lebenserwartung des Nutzungsberechtigten. Sie wird u.U. jedoch auch durch die zu erwartende Nutzungsdauer des Gebäudes (wirtschaftliche Restnutzungsdauer) begrenzt. Denn weder der Grundstückseigentümer noch der Nießbrauchberechtigte haben die Verpflichtung, ein zerstörtes oder abgängiges Gebäude wieder aufzubauen.

³⁴ Quelle: Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006/Sprengnetter Verkehrswertermittlung Lehrbuch und Arbeitsmaterialien.



Der Nießbrauch an einem Eigenheim etc. bietet dem Berechtigten Schutz vor Kündigungen und Mietsteigerungen. Der wirtschaftliche Vorteil entspricht dem Mietwert(anteil) der Wohnung/des Gebäudes der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt.

Ein potentieller Käufer wird sich jedoch nicht damit zufrieden geben, dass ihm als Wert- bzw. Kaufpreisminderung der Barwert der über die voraussichtliche Nutzungsdauer des Nießbrauchs kapitalisierten Mietausfälle erstattet wird. Objekte in der Art des Bewertungsobjektes werden vorherrschend zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Es ist deshalb nicht sachgemäß, die Grundstückswertminderung mit dem Wert des Nießbrauchs gleichzusetzen.

Bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus übersteigt die Wertminderung häufig den Wert des Rechts, da der entgangene Mietwert in aller Regel keine dem investierten Kapital entsprechende Rendite erbringt. Der Eigentümer investiert bei derartigen vorherrschend zur Eigennutzung verwendeten Objekten in aller Regel mehr pro Quadratmeter Wohnfläche, als in Objekte, welche allein zum Zwecke der Vermietung errichtet werden.

Wird ein sogenanntes „Sachwertobjekt“ vermietet, so hätte der Eigentümer für das gleiche investierte Kapital aus einem Ertragswertobjekt eine höhere Gesamtmiete erwirtschaften können (bei gleichem Kostenaufwand, geringer wertiger Ausstattung, dafür aber mehr Wohnfläche).

Dementsprechend würde das zu bewertende, mit einem Nießbrauch belastete Eigennutzungsobjekt, wenn es zu einem nur um den kapitalisierten Mietwert verminderten Kaufpreis angeboten wird, keinen Käufer finden. Es greift folgende Überlegung: Ein potentieller Käufer investiert den Kaufpreis in das Objekt, das er zwar mit der Absicht der Eigennutzung erwirbt, daran aber wegen des bestehenden Nießbrauchs gehindert ist. Der aktuelle Wert einer solchen Immobilie lässt sich aus der Frage ableiten, welches Kapital heute (d.h. zum Wertermittlungsstichtag) angelegt werden muss, um die Immobilie nach Ablauf der Belastung zu erwerben. Das diesbezügliche Kapital ist durch Abzinsung des Verkehrswerts der vom Nießbrauch unbelasteten Immobilie mit den qualitativen Eigenschaften bei Ablauf des Rechts zu ermitteln.

Alle übrigen Daten zur Ermittlung dieses Verkehrswerts sind zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

Da die Dauer des Rechts unbestimmt, nämlich an das Leben der Berechtigten gebunden ist, ist grundsätzlich die Abzinsung mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor durchzuführen. Das so beschriebene Modell geht davon aus, dass der Eigentümer während der Dauer des Rechts weder Entgelte aus der Immobilie erzielt noch gewöhnliche Kosten für die Immobilie aufwenden muss.

Das dem Ertragswertverfahren in seiner allgemeinen Form entsprechende Modell wird in der nachfolgenden mathematischen Formel dargestellt:

$$\overline{VW} = \sum (\alpha_{n1} \times E) + \frac{1}{q^{n1}} \times VW_{(n-n1)}$$



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

\overline{VW}	=	Mit Nießbrauch belasteter Verkehrswert
$\frac{1}{q^{n1}}$	=	Abzinsungsfaktor
$n1$	=	„Dauer“ des Nießbrauchs (z.B. Statistische Lebenserwartung der Berechtigten)
n	=	Restnutzungsdauer des Objekts im Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags
$VW_{(n-n1)}$	=	Vom Nießbrauch unbelasteter Verkehrswert des Objekts unter der Fiktion, dass die Restnutzungsdauer nur noch $n-n1$ beträgt (zu heutigen Wertverhältnissen)
a_{n1}	=	jeweiliger Rentenbarwertfaktor (bezogen auf die „Dauer“ des Rechts)
E	=	eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil der Nießbrauch entgeltlich ist) oder auch Lasten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Zum Abzinsungszinssatz: Grundsätzlich ist die plausibelste Vorgehensweise zur Ableitung diesbezüglicher Abzinsungssätze die Rückrechnung aus Kaufpreisen, die für derartig belastete Objekte erzielt wurden.

Der Umfang der Nutzungserwartung der Nießbrauchberechtigten und damit auch die Dauer des Nutzungsentzugs für den Eigentümer bestimmen sich zunächst i.d.R. durch die Lebenserwartung der Nutzungsberechtigten. Sie wird u.U. jedoch auch durch die zu erwartende Nutzungsdauer des Gebäudes (wirtschaftliche Restnutzungsdauer) begrenzt.

Versicherungstechnisch mathematisches Alter des Berechtigten: 72 Jahre.

Durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten: 12,8 Jahre.

Da der Nießbrauch auf Lebenszeit läuft und der Berechtigte bestrebt sein wird das Grundstück und die aufstehenden baulichen Anlagen in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten, wird die Laufzeit des Rechts auf die durchschnittliche Lebensdauer des Berechtigten mit rd. 13 Jahren geschätzt.

Für die nachfolgende Wertermittlung ergibt sich - ausgehend davon dass sich das Bauwerk in einem schlechten Zustand befindet und nach Ablauf des Rechts keine Substanzwertigkeit vorhanden ist - eine fiktive Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Ermittlung des Verkehrswerts bei Ablauf des Rechts (zu heutigen Wertverhältnissen)

Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes < als die Laufzeit des Rechts ist, ist kein Gebäudezeitwert/Restwert zu bemessen.

$$VW_{(n)} = 280.000,00 \text{ € in } n = 13 \text{ Jahren;}$$

$$VW(\text{Geb}_{(n)}) = 0,00 \text{ €;}^{35}$$

$$VW(\text{Geb}_{(n-n1)}) = 0,00 \text{ €;}^{36}$$

³⁵ Der Bodenwertanteil ist größer als der Gebäudewertanteil damit ergibt sich der Restwert mit 0,00.

³⁶ Gebäudewertanteil/Restwert.



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

$$VW_{(n-1)} = 0,00 \text{ €} + 334.000,00 \text{ € (Bodenwert)} = \mathbf{334.000,00 \text{ €}}$$

Wie bereits beschrieben ist der belastete Verkehrswert noch über die voraussichtliche Dauer des Nießbrauchs ($n = 13$ Jahre) auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen. Dem Gebäude ist kein Restwert zuzurechnen.

Ausgehend davon, dass bedingt durch den Nießbrauch, das **Nutzungs-/ Neubebauungspotential** des Grundstücks erst nach Erlöschen des Rechts realisiert werden kann, wird der Bodenwert auf die „Laufzeit des Rechts“ abgezinst. Künftige Freilegungskosten sind hier nicht gewürdigt.

Als Abzinsungszinssatz wird der Liegenschaftszinssatz für mit einem Nießbrauch belastete Einfamilienhäuser mit $p = 3 \%$ angesetzt.

$$\text{Abzinsungsfaktor} \quad q^{-n} = (1+p)^{-n} = 0,681$$

Berechnungsformel:

$$\overline{VW} = \frac{1}{q^{-n}} \times VW_{(n-1)}$$

- **abgezinster Verkehrswert: rd. 227.000,00 €**

Die **Wertminderung** auf Grund des **Nießbrauchs** ergibt sich aus der Differenz zwischen unbelasteten und belasteten Verkehrswert.

Unbelasteter Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes	280.000,00 €
Mit dem Nießbrauch belasteter Verkehrswert	– 227.000,00 €
Wertminderung durch das Recht	rd. 53.000,00 €



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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.



Sabine Oskoui

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

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

Verwendete fachspezifische Software

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



Sabine Oskoui

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

8 Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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