



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
Bahnhofstraße 17

25421 Pinneberg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 06.11.2021

Az.: 022/023/026/2021

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 25/21

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

Einfamilienhaus und Nebengebäude in 25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37.



- Der **lastenfreie¹ Verkehrswert** des im **Grundbuch** von Egenbüttel **Blatt 630**, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragenen **Grundstück** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag **12.10.2021** ermittelt mit rd. **467.000,00 €**.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 zu 1 ein Erbbaurecht für die Zeit bis zum 30.06.2050 eingetragen.

- Der **lastenfreie Verkehrswert** des im **Erbbaurecht-Grundbuch** von Egenbüttel **Blatt 984**, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragene **Erbbaurecht** wurde zum Qualitäts-/ Wertermittlungstichtag **12.10.2021** ermittelt mit rd. **222.000,00 €**.

Das Erbbaurecht besteht für die Zeit bis zum 30.06.2050.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 94 Seiten inklusive Anlagen.

Das Gutachten wurde in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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



Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 09.09.2021. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 25/21.

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

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 09.09.2021 ist der Verkehrswert folgender Versteigerungsobjekte zu schätzen:

- 1) Eingetragen im Grundbuch von Egenbüttel, **Blatt 630**, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Flur 5, Flurstück 38/7 Gebäude- und Freifläche, Hans-Reumann-Straße 37 mit 962 m².
- 2) **Erbbaurecht**, eingetragen im Grundbuch von Egenbüttel, **Blatt 984**, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, an dem im Grundbuch von Egenbüttel Blatt 630 eingetragenen Grundstück: Flur 5, Flurstück 38/7 Gebäude- und Freifläche, Hans-Reumann-Straße 37 mit 962 m².

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Dienstag, den 12.10.2021 um 12.00 Uhr. Der Antragstellerin, deren Prozessbevollmächtigten sowie den Antragsgegner/innen wurde die Terminfestsetzung am 21.09.2021 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Parteien wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin waren die Antragstellerin sowie zwei Antragsgegner mit Familienangehörigen anwesend. Von den anwesenden (Mit-)Eigentümern wurde die Erstellung von Innenraumaufnahmen und deren Verwendung im Gutachten mündlich gestattet.

Kurzprofil

Das **Grundstück: Flurstück 38/7 mit 962 m² Grundstücksgröße** belegen: **Hans-Reumann-Straße 37 in 25462 Rellingen** ist im vorderen Bereich mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr: Für die Errichtung des Einfamilienhauses und eines freistehenden Stall und Sammelgrube wurde 1956 eine Baugenehmigung erteilt. Die Gebrauchsabnahme fand 1964 statt. Für den Anbau einer Veranda wurde 1962 eine Nachtragsgenehmigung erstellt.

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes (Erd- und Dachgeschoss) beträgt gemäß Wohnflächenberechnung **rd. 81 m²** zuzüglich Veranda/Anbau mit **rd. 7 m²**.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Vorraum, Heizraum, Kellerräume. Ausgang nach draußen.

Erdgeschoss: Flur, Aufgang in das Dachgeschoss. Bad/WC, Zimmer, Küche, Wohnzimmer mit Veranda-Anbau.

Dachgeschoss: Flur. 2 Zimmer, Kochnische, Bad/WC. Luke zum Dachspitz.

Allgemein befindet sich das Gebäude in einem befriedigenden Zustand. Es sind Erhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen notwendig - vgl. Punkt 3.3.4 im Gutachten.



Im mittleren Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres, massiv errichtetes Gebäude (mit einer Wohnung) in 1-geschossiger Bauweise. Das Bauwerk ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach Hinweisen beim Ortstermin stand das Bauwerk bereits vor Errichtung des Einfamilienhauses.

Eine (nachträgliche) Genehmigung für das Gebäude - mit einer Wohnung - hat die Gemeinde bisher nicht erteilt - vgl. Punkt 2.9.3.

Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude.

- Die Gebäude sind derzeit leerstehend.
- Ein Energieausweis für das Einfamilienhaus liegt nicht vor.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Egenbüttel **Blatt 630** ist folgende Eintragung vorhanden:

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Erbbaurecht für X² für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050; unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Egenbüttel Blatt 984 eingetragen am 10.12.1951 in Blatt 185 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 28.12.1977 Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.09.2006.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Demzufolge ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert.

§ 4 Abs. 2 ImmoWertV findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Gemäß der Anordnung des Gerichtes ist das eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die **Wertminderung** durch das in Zweite Abteilung eingetragene Erbbaurecht wird separat beurteilt und ist unter Punkt 10 im Gutachten dargestellt.

Die Höhe, in welcher der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht (Erbbaurecht) gemindert wird - wird zum Wertermittlungsstichtag, mit **266.000,00 €** geschätzt.

Im Grundbuchauszug **Blatt 630** vom 19.08.2021 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 4 mehrere Eigentümer eingetragen.³

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum. Hierbei handelt sich um Bruchteil-eigentum. 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.

² Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen nicht genannt.

³ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.



Sabine Oskoui

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

Der lastenfrei **Verkehrswert** des Grundstücks wird zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag **12.10.2021** geschätzt mit **rd. 467.000,00 €**.

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

$$\frac{1}{20} = 23.350,00 \text{ €}$$

$$\frac{1}{20} = 23.350,00 \text{ €}$$

$$\frac{1}{20} = 23.350,00 \text{ €}$$

$$\frac{17}{20} = 396.950,00 \text{ €}$$

❖ Zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht beruht auf dem mit dem Land Schleswig-Holstein abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag vom 01.11.1951. Mit Kaufvertrag vom 14.07.1977 wurde das Grundstück an den Erbbauberechtigten veräußert.

Dauer des Erbbaurechts: Das Erbbaurecht beginnt für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050; der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Eigentümers.

Erbbauzins: Nach Angaben der (Mit-)Eigentümer wird ein Erbbauzins nicht gezahlt. In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist nichts zum Erbbauzins eingetragen.

Im Erbbaurecht-Grundbuch **Blatt 984** vom 19.08.2021 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 4 mehrere Eigentümer eingetragen.

Der **erbbauzinsfreie Verkehrswert** des **Erbbaurechts** wird zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag **12.10.2021** geschätzt mit **rd. 222.000,00 €**.

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

$$\frac{1}{20} = 11.100,00 \text{ €}$$

$$\frac{1}{20} = 11.100,00 \text{ €}$$

$$\frac{1}{20} = 11.100,00 \text{ €}$$

$$\frac{17}{20} = 188.700,00 \text{ €}$$



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.2	Erschließung	11
2.2.1	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen.....	12
2.3	Luftbild	13
2.4	Auszug aus der Straßenkarte	14
2.5	Baugrund, Straßenbeschreibung	15
2.6	Gestalt und Form und Grundstücksgröße.....	15
2.7	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	16
2.8	Privatrechtliche Situation	17
2.8.1	Allgemeine Erläuterungen zum Erbbaurecht.....	17
2.8.2	Wesentlicher Inhalt des Erbbaupertrages/ Erbbaurechts	19
2.8.3	Sonstige Rechte, Lasten	23
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	24
2.9.1	Baulasten.....	24
2.9.2	Bauplanungsrecht	24
2.9.3	Bauordnungsrecht.....	24
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	26
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	27
2.12	Derzeitige Bebauung/Nutzung	27
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	27
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	27
3.2	Einfamilienhaus	28
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	28
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	30
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche.....	31
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	35
3.3.1	Fenster und Türen.....	36
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	37
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	39
3.3.4	Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen	39
3.4	Nebengebäude.....	44
3.5	Außenanlagen	49
4	Ermittlung des Verkehrswerts des bebauten Grundstückes.....	50
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	50
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....	50



4.2	Bodenwertermittlung	51
4.2.1	Allgemeines.....	51
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	52
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	52
4.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	53
4.3	Sachwertermittlung.....	54
4.3.1	Sachwertberechnung	54
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	55
4.4	Ertragswertermittlung	63
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	63
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	64
4.5	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen.....	68
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	68
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	69
4.5.3	Verkehrswert	70
4.6	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes	71
4.7	Sensitivitäts- und Risikoanalyse	74
5	Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts	75
5.1	Erbbaurechte in der Zwangsversteigerung	75
5.1.1	Anmerkungen zum Erbbaurecht	75
5.2	Bodenwertermittlung	76
5.2.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	76
5.2.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht	77
5.3	Sachwertermittlung.....	78
5.3.1	Sachwertberechnung	78
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	80
5.4	Verkehrswert des Erbbaurechts	82
6	Zusammenstellung der Werte.....	83
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	84
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	84
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a	85
8	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	86
9	Anlagen	87
9.1	Wohn-/Nutzflächenberechnung - Auszug aus der Bauakte.....	87
9.2	Baubeschreibung - Auszug aus der Bauakte.....	88
10	Werteinfluss der in Zweite Abteilung - Grundbuch Blatt 630 - eingetragenen Belastung (Erbbaurecht).....	90



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 und Nebengebäude.**

Objektadresse: **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37.**

Grundbuchangaben: **Grundstück:**
Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Egenbüttel;
Blatt 630. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Erbbaurecht:
Amtsgericht Pinneberg; Erbbaurecht-Grundbuch von
Egenbüttel; Blatt 984. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben: Flur 5; Flurstück 38/7, Gebäude- und Freifläche,
Hans-Reumann-Straße 37 mit 962 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pinneberg
Bahnhofstraße 17
25421 Pinneberg.
Auftrag vom 10.09.2021 (Datum des Auftragschreiben);
Auftragseingang: 13.09.2021.

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: 12.10.2021.

Tag der Ortsbesichtigung: 12.10.2021 - Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui
sowie (Mit-)Eigentümer/Familienangehörige.

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

- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Egenbüttel;
Blatt 630 vom 19.08.2021;
- Amtlicher Ausdruck aus dem Erbbaurecht-Grundbuch
von Egenbüttel; Blatt 984 vom 19.08.2021;



- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis, Flurkarte vom 23.08.2021.

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

- Bewilligung/Erbbaurechtsvertrag vom 01.11.1951;
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2021;
- Anliegerbescheinigung, Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 21.09.2021;
- Schriftliche Auskunft des Schornsteinfegermeister vom 16.09.2021;
- Einsicht in die Bauakte am 12.10.2021: Kopien sowie Fotos von Baugenehmigungsunterlagen etc.;
- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. Geoport);
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umgebung;
- Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Kreis Pinneberg.

Von der Antragstellerin wurden - per Mail - folgende Informationen übermittelt:

- Angaben zur Nutzungs-/Mietsituation, Hinweis zum (Nicht-)Vorhandensein eines Energieausweis und zur Heizungssituation.

Von einem Antragsgegner/(Mit-)Eigentümer wurden - beim Ortstermin - folgende Dokumentationen übergeben:

- Kopie des Kaufvertrages für das Grundstück vom 14.07.1977;
- Löschungsbewilligung.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.



Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 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 Immo WertV) vorgenommen.

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

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

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

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



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

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie:

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Marktsituation deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

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

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

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

Die Gemeinde **Rellingen** ist eine amtsfreie Gemeinde und liegt rd. 7 km von der Kreisstadt Pinneberg entfernt. Rellingen ist ein kulturell sehr lebendiger und beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort, der trotz der direkten Nachbarschaft an der Nordwestgrenze von Hamburg seine Eigenständigkeit bewahrt. Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den Ortsteilen: Rellingen- Ort, Rellingen- Krupunder, Rellingen- Egenbüttel.

Rellingen verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Dienstleistungsbranchen, Kindertagesstätten, Grundschulen, Haupt- und Realschule, ein Förderzentrum im Schulzentrum Egenbüttel als offene Ganztagschule zudem vielfältige weitere öffentliche Einrichtungen.

Verkehr: Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es besehen vier Anbindungen an die A 23. Des Weiteren ist Rellingen mit dem Liniennetz des Hamburger Verkehrs-Verbundes (HVV) bzw. der Pinneberger Verkehrsgesellschaft (PVG) erreichbar.

Bundesland: Schleswig Holstein;

Landeshauptstadt: Kiel.



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

Kreis:	Pinneberg: 317.085 Einwohner (Stand: 31.12.2020).
Amt, Gemeinde:	Rellingen: 14.388 Einwohner (Stand: 31.12.2020). Ortsteil: Rellingen-Egenbüttel.
Nächstgrößere Städte:	Kreisstadt Pinneberg rd. 5 - 7 km entfernt; Hamburg - Schnelsen rd. 4 - 6 km entfernt; Hamburg – City rd. 15 – 17 km entfernt.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnauffahrt</u> A 23/Halstenbek/Krupunder: ca. 4 km A 23/Halstenbek/Rellingen: ca. 6 km. <u>S-Bahnhof</u> Halstenbek sowie Krupunder: in jeweils rd. 6 km Entfernung (S-Bahnlinie Pinneberg – Hamburg mit Anschluss an das Hamburger U- und S-Bahn-Netz). <u>Bushaltestelle</u> : in guter Erreichbarkeit.
Innerörtliche Lage:	Im Gemeindebereich Neu-Egenbüttel gelegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in naher Erreichbarkeit. Der Ortsteil Egenbüttel ist rd. 4 km entfernt. Der Ortskern von Rellingen ist rd. 4 -5 km entfernt. Die Gemeinde Halstenbek befindet sich in rd. 5 – 6 km Entfernung.
Wohnlage:	Normale Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Vorherrschend wohnbauliche Nutzungen; Meist 1-2-geschossige Bauweise; aufgelockerte Bebauung.
Beeinträchtigungen:	Normal - entsprechend der Umgebung.
Topographische Grundstückslage:	Vorherrschend eben.

2.2 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Energieversorgung durch Strom; Gasanschluss. Das Grundstück hat Anschluss an die Frisch- und Schmutz- wasserleitung der Gemeinde Rellingen. Gemäß der Bescheinigung der Gemeinde Rellingen vom 21.09.2021 sind die hierfür fälligen Anschlussbeiträge bezahlt. Übliche Medienanschlüsse.
---	--



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

2.2.1 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	8,68 km	O
Bahnhof	Hamburg Burgwedel	2,26 km	O
Autobahnauffahrt	20 AS Halstenbek-Krupunder, A23	1,69 km	S
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	8,06 km	NO
	Hamburg	12,68 km	SO
	Lübeck	59,23 km	NO

¹Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: März 2011



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 Luftbild

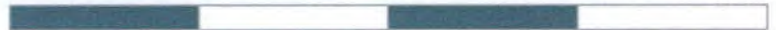


10.2021 J 01179051 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



0



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (L.VermGeo 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

2.4 Auszug aus der Straßenkarte



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 Baugrund, Straßenbeschreibung

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.

Straßenbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Straße/ Gemeindefstraße: Hans-Reumann-Straße (Zone 30).

Die Straße ist ausgebaut. Gehwege sind, im Bereich des Bewertungsobjektes, beidseitig vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist gesichert.



2.6 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück 38/7: 962 m².

Straßenfront: ca. 17 m;

Mittlere Tiefe Hans-Reumann-Straße: ca. 56 m;

Bemerkungen: rechteckige 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

2.7 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.08.2021

Flurstück: 38/7

Flur: 5

Gemarkung: Egenbüttel

Gemeinde: Rellingen

Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



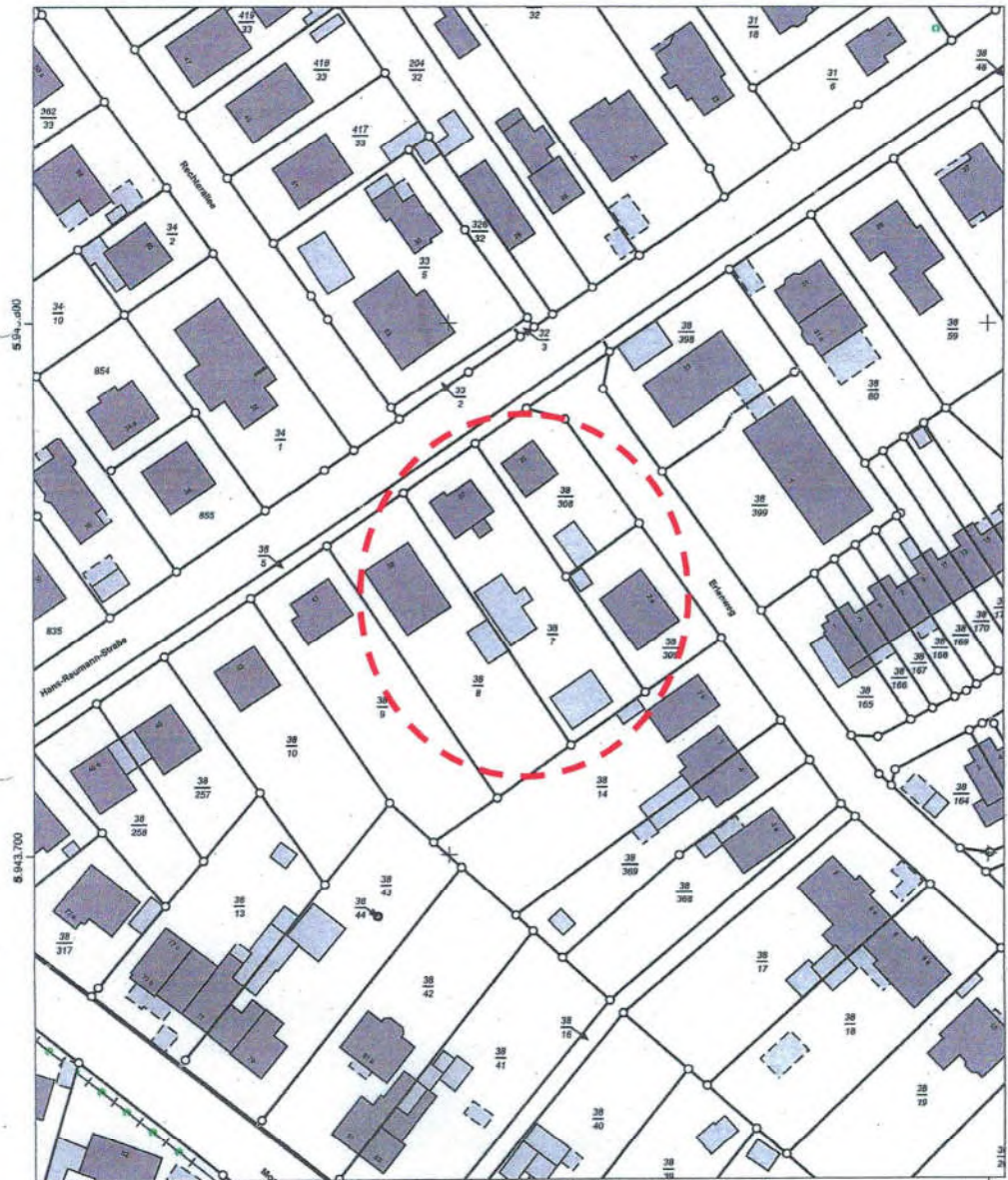
Ertelnde Stelle: Katasteramt

Langeloh 65 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 Meter

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





2.8 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen Ausdrücke aus dem Grundbuch und Erbbaurecht-Grundbuch vom 19.08.2021 vor.

Demnach sind in Zweite Abteilung des **Grundbuch Blatt 630** folgende Eintragungen vorhanden:⁴

Lfd. Nr. 1 zu 1: Erbbaurecht für X⁵ für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050; unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Egenbüttel Blatt 984 eingetragen am 10.12.1951 in Blatt 185 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 28.12.1977 Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.09.2006.

- Erläuterungen zur Wertminderung durch das Erbbaurecht vgl. Punkt 10 im Gutachten.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 25/21); eingetragen am 19.08.2021.⁶

In Zweite Abteilung des **Grundbuch Blatt 984** ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu 1,4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 26/21); eingetragen am 19.08.2021.

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.

2.8.1 Allgemeine Erläuterungen zum Erbbaurecht

Begriff des Erbbaurechts: Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§1 Abs. 1 ErbbauVO).

⁴ Es wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

⁵ Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen nicht genannt.

⁶ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet. Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§ 1 Abs. 2 ErbbauVO).

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig (§1 Abs. 3 ErbbauVO). Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen zeitlich beschränkt werden (§ 1 Abs. 4 ErbbauVO).

Erlöschen, Aufhebung und Heimfall der Erbbauberechtigung, Erbbauzins: Die Erbbauberechtigung wird durch Zeitablauf (§ 27 ErbbauVO) oder durch Aufhebung (§ 26 ErbbauVO) beendet.

Bei **Erlöschen** durch Zeitablauf geht das Bauwerk in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über (§12 Abs. 3 ErbbauVO), der dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen hat (§ 27 ErbbauVO). Das Erbbaurecht erlischt mit Ablauf der bei der Begründung (fest) vereinbarten Zeitdauer.

Die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk kann vertraglich frei geregelt, auch gänzlich ausgeschlossen werden. Ist keine diesbezügliche Entschädigung vereinbart, so ist der volle Verkehrswert des Gebäude(anteil)s zu entschädigen.

Ist eine Entschädigungspflicht grundsätzlich gegeben, so kann der Grundstückseigentümer seine Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks anbietet. Der Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten erlischt, wenn dieser das Angebot ablehnt (§ 27 Abs. 3 ErbbauVO).

Eine **Aufhebung** des Erbbaurechts kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers oder durch Staatsakt erfolgen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten zu erklären; sie ist unwiderruflich. Eine nicht einvernehmliche - also einseitige - Aufhebung des Erbbaurechts kann z.B. durch Enteignung oder durch Zwangsversteigerung erfolgen.

Heimfall ist die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (z.B. bei Nichteinhaltung vereinbarter Verpflichtungen) das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer (rück)zu übertragen (§ 2 Ziff. 4 ErbbauVO); dem Erbbauberechtigten ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht erlischt nicht; der Grundstückseigentümer kann es wieder veräußern (§ 32 ErbbauVO).

Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den **Erbbauzins** (§ 9 ErbbauVO). Grundsätzlich kann der Erbbauzins aus Geld oder Sachwerten bestehen; er muss nicht in gleich bleibenden Zeitabschnitten fällig werden und auch nicht jeweils die gleiche Höhe besitzen. Üblicherweise wird der Erbbauzins jährlich im Voraus und in Geld entrichtet.

Zusätzliche Erläuterung: Der durch § 1 ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz) vorgegebene gesetzliche Mindestinhalt ist i.d.R. nicht ausreichend, die Beziehungen zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer abschließend zu regeln.



Die §§ 2 bis 8 ErbbauRG erlauben es deshalb, weitere Vereinbarungen zum **vertragsmäßigen Inhalt** des Erbbaurechts im **Erbbaurechtsvertrag** zu treffen. Diese (aber eben auch nur diese) Regelungen **besitzen** bereits **durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung** (d.h. den Erbbaurechtsvertrag) bei der Eintragung des Erbbaurechts als Belastung in Abteilung II des Grundbuchs des Grundstücks (bzw. im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs) **dingliche Sicherung** und werden deshalb auch als **dinglicher Inhalt** des Erbbaurechts bezeichnet.

Diese sind insbesondere Vereinbarungen über

- Die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Tragung öffentlicher und privater Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG);
- Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG);
- Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und zur Belastung des Erbbaurechts (§§ 5 bis 8 ErbbauRG) und
- Als Inhalt des Erbbaurechts können ergänzend auch Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk und die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung bei Erlöschen des Erbbaurechts nach Zeitablauf getroffen werden (§ 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG).

Der **mögliche vertragsmäßige dingliche Inhalt des Erbbaurechts** ist damit **abschließend gesetzlich geregelt**, so dass insbesondere die Pflicht des Erbbauberechtigten, Erbbauzinsen zu zahlen, nicht als Inhalt des Erbbaurechts sondern lediglich als schuldrechtliche Vereinbarung bzw. dingliche Belastung des Erbbaurechts möglich ist.

2.8.2 Wesentlicher Inhalt des Erbbauvertrages/ Erbbaurechts ⁷

Hinweis: Nachfolgend handelt es sich lediglich um einen Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag.

Das Erbbaurecht beruht auf dem mit dem Land Schleswig-Holstein abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag und den Maßgaben der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1951.

Bestellung: Das Erbbaurecht wurde vereinbart für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050.

- **Vertragsablauf: 30.06.2050.**

Erbbauzins: Der Erbbauberechtigte hat ab dem 01.11.1951 einen jährlichen Erbbauzins von 0,04 DM pro m² zu zahlen. Der Erbbauzins ist halbjährlich nachträglich, erstmalig ab dem 01.04.1952 fällig. Das Nutzungsjahr läuft vom 01.07. bis 30.06.

⁷ Der Erbbaurechtsvertrag ist in Urkundenrolle Nr. 395/1951 dargestellt. In diesem Gutachten wird der Erbbaurechtsvertrag nur auszugsweise erörtert. Es ist geraten, den kompletten Inhalt vor einer vermögensmäßigen Disposition zusätzlich einzusehen. Dem Gericht wurde der Vertrag übermittelt.



Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet den Erbbauzins dinglich zu sichern.

***Hinweis:** Gemäß den Informationen beim Ortstermin wird derzeit kein Erbbauzins entrichtet. Eine dingliche Sicherung in Zweite Abteilung des Erbbaurecht-Grundbuches ist nicht eingetragen.*

Rechte/Pflichten:

§ 2 Rechte aus dem Erbbaurecht: Der Erbbauberechtigte darf auf dem Erbbaugrundstück Wohnhäuser, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen nach Maßgabe der von der Baupolizei genehmigten Bauunterlagen und entsprechend dem behördlich genehmigten Aufteilungsplan errichten.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für Bauzwecke nicht erforderlichen Teil des Geländes.

Der Erbbauberechtigte soll berechtigt sein, das Erbbaurecht an den einzelnen durch den Aufteilungsplan bezeichneten Parzellen und damit die Rechte aus diesem Verträge auf einzelne Interessenten zu übertragen.

§ 4 Unterhaltungspflicht des Erbbauberechtigten: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die errichteten Bauten nebst Zubehör stets in gutem baulichen Zustand zu erhalten.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Grundstück einschließlich der Bauten zu jeder angemessenen Tageszeit außer an Sonn- und Feiertagen besichtigen zu lassen, um sich über den Zustand des Grundstücks und der Bauten zu unterrichten. Ferner ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Einfriedung in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten und etwa zu dem Grundstück gehörende Gräben und Wasserläufe ordnungsgemäß offen zu halten.

Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen zur ordnungsmäßigen baulichen Unterhaltung der Bauten trotz Mahnung durch eingeschriebenen Brief innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der jeweilige Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

§ 5 Versicherungspflicht des Erbbauberechtigten:

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche auf dem Erbbaugelände errichteten Bauten noch ihrem vollen Wert gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden zu versichern und fortdauernd versichert zu halten, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und den Nachweis der Versicherungen dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf Verlangen vorzulegen.



Im Versicherungsvertrag muss vereinbart werden, dass die Versicherungssumme nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten ausgezahlt werden darf. Abschrift der Versicherungsverträge sind dem jeweiligen Grundstückseigentümer unverzüglich nach Abschluss auszuhändigen.

Versicherungsleistungen für Baulichkeiten sind zur Wiederherstellung der Bauwerke zu verwenden.

§ 8 Vorherige Zustimmung des Grundstückseigentümers:

Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfen

- a) wesentliche Veränderungen an dem errichteten Bauwerk,
- b) wesentliche Veränderungen an der Oberfläche des Grundstücks und wesentliche Verfügungen über Bodenbestandteile,
- c) die Errichtung weiterer neuer Bauwerke,
- d) die Errichtung gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten und Verkaufsstellen auf dem Grundstück,
- e) die anderweitige Benutzung des Bauwerkes oder des Grundstücks zu gewerblichen Zwecken,
- f) die Verpachtung des unbebauten Grundstücks oder einzelner Teile desselben an andere Personen als Bewohner der Häuser.

Abgaben und Lasten:

§ 6: Die auf das Grundstück, das Erbbaurecht und die zu errichtenden Gebäude und Anlagen entfallenden derzeitigen und künftigen einmaligen und laufenden Abgaben und Lasten, einschließlich der Grundsteuer und der Anliegerbeiträge, hat der Erbbauberechtigte zu tragen bzw. unverzüglich zu erstatten.

Solange die mit dem Erbbaurecht belastete Fläche nicht besonders bewertet ist, hat der Erbbauberechtigte dem Eigentümer die nach der Fläche zu verteilenden Steuern und Abgaben auf Anfordern zu erstatten.

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechtes:

§ 13: Zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast sowie zur Veränderung des Inhalts einer solchen, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Die Belastungen müssen spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes amortisiert und gelöscht sein.



Die Zustimmung zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts kann in allen Fällen nur unter der Voraussetzung erteilt werden, dass alle beteiligten dingliche Berechtigten für den Fall einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts folgende Bestimmungen als Versteigerungsbedingungen anerkennen:

1. Der Erbbauzins bleibt als Reallast vom Tage der Zuschlagserteilung ab bestehen, auch wenn dieses Recht nicht in das geringste Gebot fällt.
2. Der Ersteigerer verpflichtet sich, dieses Recht in gleichem Umfange und zu den Bedingungen des Erbbauvertrages zu übernehmen und in gleicher Weise wie in § 17 des Erbbauvertrages dinglich zu sichern.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers die Löschung in Höhe der amortisierten Beträge auf seine Kosten herbeizuführen. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, diesen Anspruch auf Kosten des Erbbauberechtigten durch Löschungsvormerkung sichern zu lassen.

Heimfall:

§ 9: Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen:

1. Wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät oder als juristische Person aufgelöst wird, oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird.
2. wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
3. wenn der Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugelände ohne die vereinbarten und vorgeschriebenen Genehmigungen mit der Ausführung von Bauten beginnt,
4. wenn der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen aus § 5 nicht nachkommt.

Erlöschen des Erbbaurechtes/
Entschädigung:

§ 11: Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist der Erbbauberechtigte nicht berechtigt, Bauwerke oder Bestandteile von Bauwerken, Anlagen des Grundstücks oder Bestandteile von solchen Anlagen oder Zubehör von Bauwerken und von Anlagen des Grundstücks wegzunehmen oder sich davon etwas anzueignen. Beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf gewährt der jeweilige Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke und Anlagen sowie für die gemäß Ziffer 1 zu übereignenden Gegenstände eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes des gemeinen Wertes, den diese im Zeitpunkt des Erlöschens haben.



Einigen sich die Parteien über die Höhe der Entschädigungssumme nicht, so gilt § 10 Abs. 3 entsprechend.

Der jeweilige Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er den Erbbauberechtigten spätestens jeweils 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts die Verlängerung des Vertrages um jeweils weitere 5 Jahr anbietet. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot nicht an, so wird der jeweilige Grundstückseigentümer von der Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung frei.

2.8.3 Sonstige Rechte, Lasten

Bodenordnungsverfahren:

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

Mietbindungen:

Keine.

Das Einfamilienhaus ist - gemäß vorliegenden Informationen - seit ca. 2010 - leerstehend.

Das Gebäude im mittleren Grundstücksbereich wurde bis ca. Oktober 2019 - zu Wohnzwecken - eigen genutzt und ist seither leerstehend.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Zusatz: Inwieweit der/die Grundstückseigentümer angehalten sind, vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere bei Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob ein Verdacht besteht bzw. sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt, ist ebenso wie die diesbezügliche Kostentragung mit der Gemeinde bzw. dem Kreis abzustimmen.

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



2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 16.09.2021 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Egenbüttel, Flur 5, Flurstück 38/7 keine Baulast eingetragen.⁸

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:⁹

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.

Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Im direkten Umfeld des Bewertungsgrundstückes sind vorwiegend Wohngebäude in offener, 1-geschossiger Bauweise, meist als Einzelhausbebauung vorhanden. Eine rückwärtige (Wohn-)Bebauung der angrenzenden Grundstücke ist nicht vorhanden.

2.9.3 Bauordnungsrecht

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

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die rechtliche und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen - soweit nichts anderes dargestellt - vorausgesetzt.

⁸ Eine Aussage über eventuelle bestehende begünstigte Baulasten ist nicht möglich, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht besteht (§ 80 LBO).

⁹ Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.09.2021.



Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 12.10.2021 waren nachfolgende grundlegende Dokumentationen vorhanden:

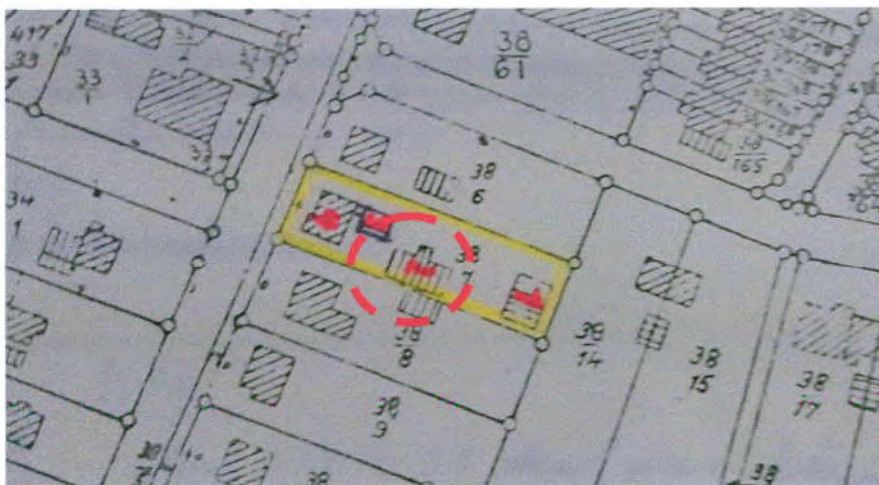
- Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit freistehendem Stall und Sammelgrube. Baugenehmigung Nr. 12/2635/56 vom 17.10.1956; Rohbauabnahmeschein vom 08.02.1962; Gebrauchsabnahmeschein vom 05.06.1964;
- Nachtragsgenehmigung Nr. 2635/56 und 12/2039/61 - Erstellung einer Veranda mit Balkon an der Südseite, nicht unterkellert - vom 17.10.1962;
- Nachtragsgenehmigung Nr. 2635/64 - in Bezug auf die Abweichung, dass der Heizraum nur in einer lichten Höhe von 1,95 ausgeführt wurde - vom 22.05.1964;
- Gebrauchsabnahme 12/2635/56; 2039/61 und 3345/62 vom 22.04.1964. Vorhaben: Errichtung eines Familienschwimmbekens Bauschein Nr. 12/2635/56;
Hinweis: Das Schwimmbekens im Gartenbereich ist nicht mehr vorhanden; der Bereich ist überwachsen. Es wird angenommen, dass eine fachgerechte Stilllegung bzw. Beseitigung erfolgte. Inwieweit noch Teile der baulichen Anlage im Erdreich verblieben sind konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden; den Anwesenden war diesbezüglich auch nichts bekannt;
- Vorhaben: Errichtung einer offenen Ölfeuerungsanlage und Lagerung von 4.000 Liter Heizöl oberirdisch. Baugenehmigung 12/063517 vom 06.07.1979.

Zusatz: Im Jahr 1977 fand seitens der Baubehörde eine Begehung, zur Prüfung ob auf dem Grundstück genehmigungsbedürftige Bauvorhaben errichtet worden sind, für die keine Baugenehmigung erteilt wurde, statt. Es wurde festgestellt dass, das im Lageplan mit Nr. 2 dargestellte Gebäude - ein Wirtschaftsgebäude mit einer Wohnung, in ca. 1 m Grenzabstand zum Nachbargrundstück - ohne Baugenehmigung errichtet worden ist.

Gemäß einem Vermerk in der Bauakte aus dem Jahr 1978 wurde eine nachträgliche Genehmigung von der Gemeinde nicht erteilt da eine solche Bebauung bauplanerisch nicht erwünscht ist.

Bei dem im Lageplan mit Nr. 2 bezeichneten Gebäude handelt es sich folglich um ein nicht genehmigtes Vorhaben.

Foto/Auszug aus der Bauakte - Lageplan zur Situationsbeurteilung durch die Gemeinde





Inwieweit, in aktueller Situation, eine nachträgliche Baugenehmigung die Legalität der baulichen Anlage herstellen kann, kann die Sachverständige nicht beurteilen.

Eine bauordnungsrechtliche Anfrage bei der zuständigen Baubehörde obliegt der Sachverständigen - im Zuge dieser Verkehrswertermittlung - nicht. Die Situation kann nur von dem/den jeweiligen Eigentümer/n bei der zuständigen Bauprüfabteilung - im Rahmen einer konkreten Anfrage - abschließend geklärt werden.

Die Wertschätzung des Gebäudes basiert daher auf folgender **sachverständiger Einschätzung**: Oberziel jeder Wertermittlung ist die Bestimmung des Verkehrswerts, d.h. des im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises.

Bei der Verkehrswertermittlung sind in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachzuvollziehen, d.h. es sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr/ örtlichen Marktgeschehen relevanten Reaktionen eines „Jedermanns“ zugrunde zu legen. Einen Maßstab für die Beurteilung gibt die Überlegung, wie sich ein potentieller Käufer/ Bieter bei der vorhandenen Sachlage (bewusst oder unbewusst) verhalten würde.

Sachlage: Für das im mittleren Grundstücksteil befindliche Gebäude mit Wohnung liegt keine Baugenehmigung vor – Erträge (z.B. durch (Dritt-)Vermietung/Nutzung etc.) können aus einem nicht legalen Vorhaben de facto nachhaltig nicht erzielt werden.

In der Bauakte waren keine Informationen betreffend dem ursprünglichen Erstellungsjahr des Gebäudes existent. Nach Informationen beim Ortstermin stand das Gebäude bereits vor Erstellung des im vorderen Grundstücksbereich befindlichen Einfamilienhauses und wurde seinerzeit zu Wohnzwecken genutzt.

Im Jahr 1979 wurde eine Baugenehmigung zum Einbau einer Heizung mit Heizöl-Lagerraum erteilt. Inwieweit die bauliche Anlage, in der Funktion eines Nebengebäudes (ohne Wohnnutzung), in ihrem Bestand gesichert ist, könnte daraus zwar vermutet werden - abschließend wird dies jedoch nur durch eine Anfrage bei der Gemeinde gesichert. Der mögliche Vorteil bedingt durch den (derzeit) bestehenden Substanzwert des Bauwerks und der, ohne weitere Prüfung unterstellten, möglichen Nutzung zu Freizeit-/Hobbyzwecken o.ä. – ist dem möglichen Nachteil: Risiko dass für das Bauwerk keine nachträgliche Genehmigung erwirkt werden kann, gegenüberzustellen.

Obiges entsprechend berücksichtigt wird das Nebengebäude für einen wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer keine wesentliche Bedeutung haben. Daher erfolgt in der Wertermittlung hierfür ein pauschaler Wertansatz.

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß dem Schreiben der Gemeinde Rellingen vom 21.09.2021 sind für das Grundstück: Gemarkung Egenbüttel, Flur 5, Flurstück 38/7 Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (§ 127 ff.) bzw. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8) zurzeit nicht zu entrichten.



2.11 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.

2.12 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück: Flurstück 38/7 mit 962 m² Hans-Reumann-Straße 37 in 25462 Rellingen ist im vorderen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Wohnhaus dient Wohnzwecken und ist, zum Wertermittlungsstichtag, leerstehend.

Im mittleren Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres, massiv errichtetes Gebäude in 1-geschossiger Bauweise. Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und soweit dies aufgrund der Begutachtungsmöglichkeit möglich ist. Hierbei werden die, für die Wertermittlung, relevanten, offensichtlichen bzw. vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen - nicht alle Details - beschrieben.

In einzelnen Bereichen können diesbezüglich Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswert-relevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Wertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁰

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche aufgrund ihrer Möblierung etc. nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. dass Risiko dass hier dennoch Mängel/Schäden etc. vorhanden sein könnten, verbleibt beim Erwerber.

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.

¹⁰ Für deren Ausführung sowie in Bezug auf eine Mangelfreiheit 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

Baumängel und -schäden wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das (Noch-)Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurden das (Noch-)Vorhandensein von baulichen Teilen des ehemaligen Schwimmbekens, deren fachgerechte Beseitigung/Stilllegung etc. nicht geprüft.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung u.ä. durchgeführt. Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) 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.

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 (vgl. Fotos) sowie eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses und des im mittleren Bereich befindlichen Gebäudes.

Die Begutachtung des Spitzboden im Einfamilienhaus beschränkte sich auf einen Einblick in die Fläche durch die Luke.

Der ehemalige Stall/Schuppen war mit Allerlei angefüllt - hier erfolgte ein grober Einblick.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht





Sabine Oskoui

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

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Verandaanbau.
Gebäude in 1-geschossiger Bauweise.
Das Gebäude ist unterkellert.
Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.



Außenansicht: Putzfassade. Sockel gestrichen.
Regenrinnen und -fallrohre aus Zink.

Baujahr:

- Für die Errichtung des Einfamilienhauses wurde 1956 eine Baugenehmigung erteilt. Die Gebrauchsabnahme fand 1964 statt.
- Für den Anbau einer Veranda wurde 1962 eine Nachtragsgenehmigung erstellt.



Hauseingangsbereich: Eingangsstufen mit seitlichem Geländer.
Hauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitt.
Eingangsbereich mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss.



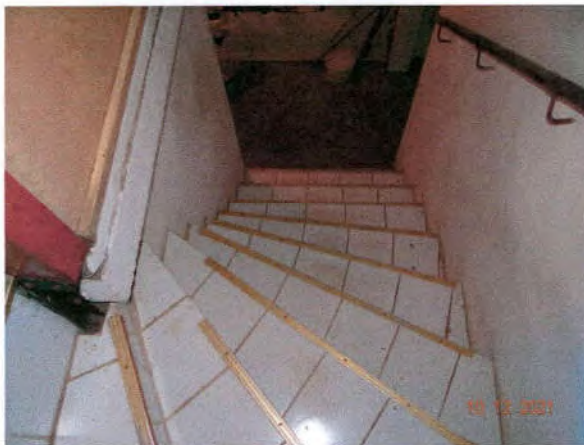
Sabine Oskoui

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

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

Vgl. ergänzend Baubeschreibung unter Punkt 9.2 im Gutachten.

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Beton.
Wände:	<u>Kellerwände:</u> 30 cm stark aus KSV (Vormauersteine) bis Erdgeschosshöhe, darüber KSL (Loch- und Hohlblocksteine). <u>Geschossaußenwände:</u> 1,5 cm Putz; 11,5 cm KSL; 6 cm Luftschicht; 11,5 cm KSL; 1,5 cm Putz. <u>Geschossinnenwände:</u> tragend: 11 cm aus KSV; nicht tragend: 6 cm aus Bims.
Decken:	Stahlbetonplatten. <u>Dachschrägen:</u> Schilfrohr-Leichtbauplatte.
Treppen:	Kellertreppe aus Fertigbetonstufen. Geschosstreppe aus Holz. Einschubtreppe in den Dachspitz.





Sabine Oskoui

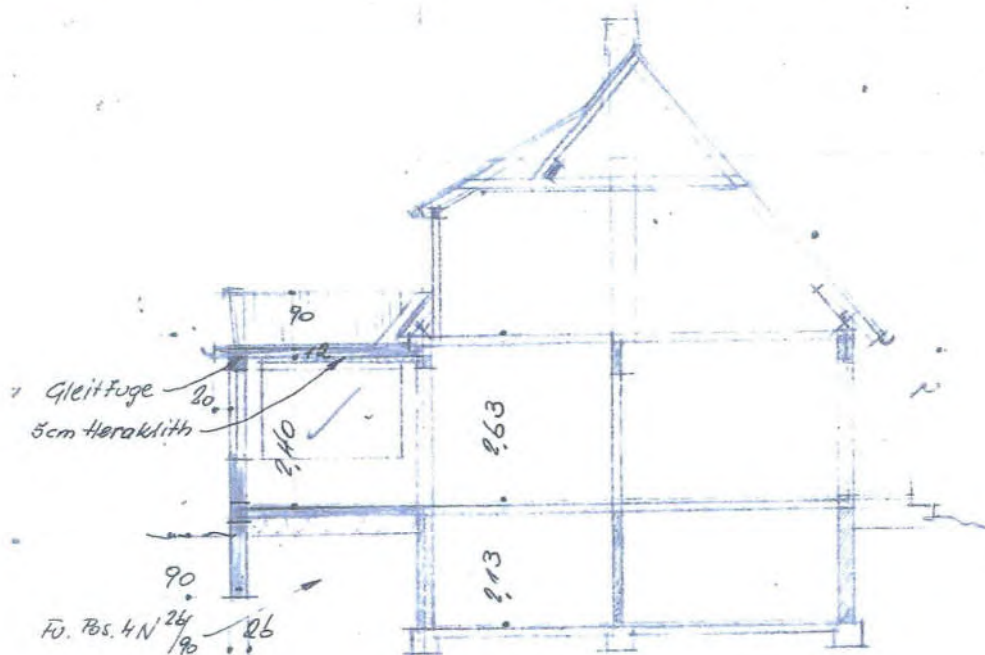
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

Dach:

Dachform: Sattel-/Giebeldach.

Dacheindeckung: S-Pfannen.

Schnittzeichnung - Auszug aus dem Baugenehmigungsplan - nicht maßstäbliche Darstellung



Querschnitt

Baugutsichtlich geprüft.

Genehmigt durch Baufreigabe-Nr.: 3345/62

Finneberg, den 15.10.62

3.2.3 Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Vorraum, Heizraum, Kellerräume. Ausgang nach draußen.

Erdgeschoss: Flur, Aufgang in das Dachgeschoss. Bad/WC, Zimmer, Küche, Wohnzimmer mit Veranda-Anbau.

Dachgeschoss: Flur. 2 Zimmer, Kochnische, Bad/WC. Luke zum Dachspitz.

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes (Erd- und Dachgeschoss) beträgt gemäß Wohnflächenberechnung **rd. 81 m²** zuzüglich Veranda/Anbau mit **rd. 7 m²** - vgl. Punkt 9.1.

Im Erdgeschoss variieren die durchschnittlichen Raumhöhen zwischen 2,26 m - 2,30 m.



Sabine Oskoui

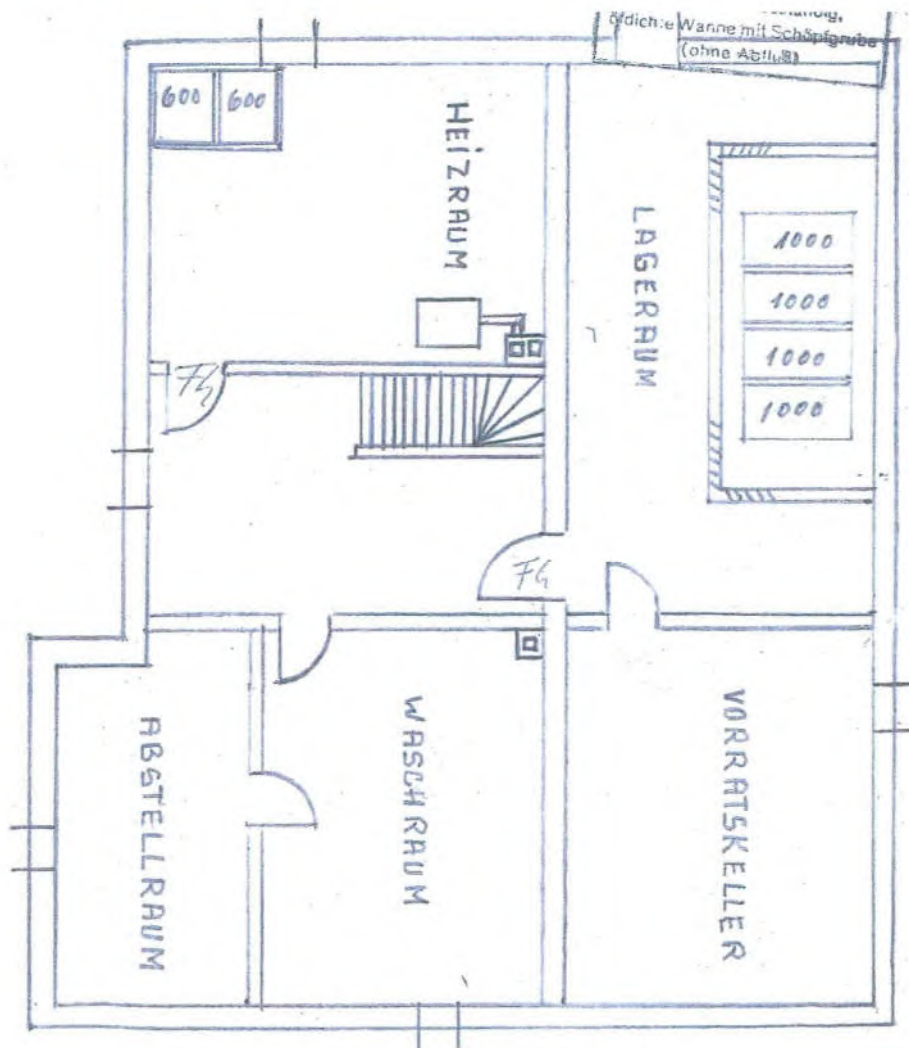
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

Hinweis: Die Raumhöhen wurden vor Ort anhand partiellen Stichmaßen festgestellt - mittels einfachem Lasermessgerät. Die unterschiedlichen Raumhöhen könnten ggf. z.B. durch die Beläge bedingt sein.

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

Kellergeschoss - Auszug aus dem Baugenehmigungsplan - zur Heizungsanlage

nicht maßstäbliche Darstellung



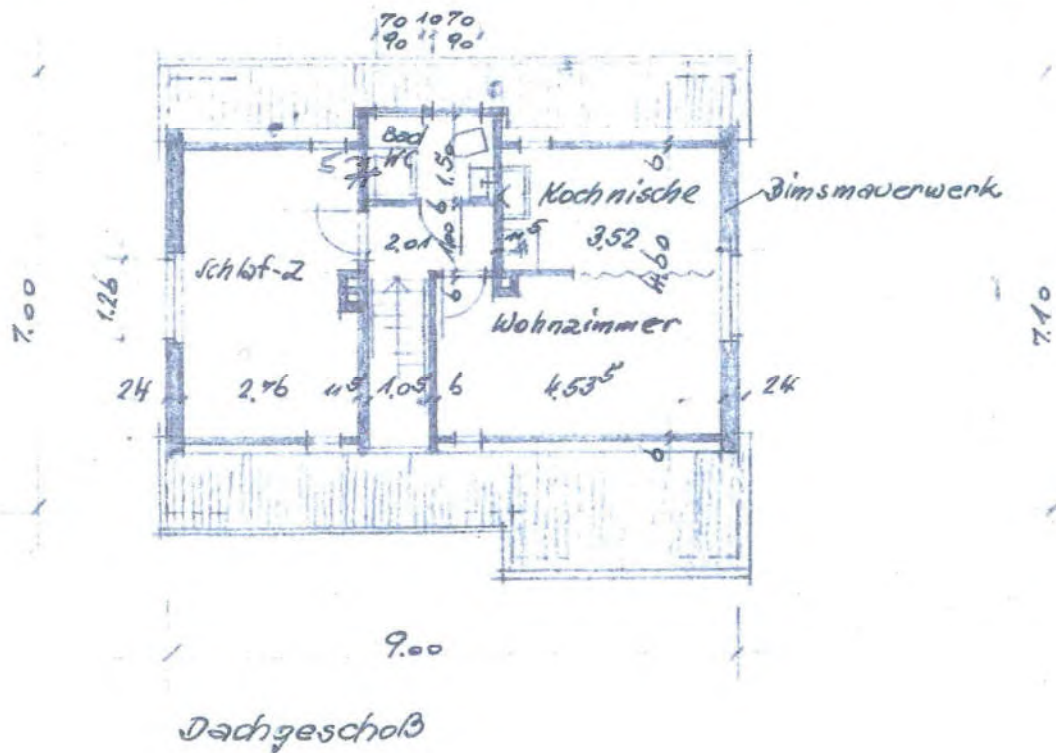
BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT
BAUGENEHMIGUNG Nr. 12/535/17
Moylberg, den 6. JULI 1979



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 - Auszug aus dem Baugenehmigungsplan - nicht maßstäbliche Darstellung



Hinweis: Die tatsächliche Ausführung/Raumaufteilung entspricht, im Hauptsächlichen, den Planzeichnungen.

➤ Blick in den Dachboden





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 in meist einfacher Qualität und Ausführung und bedürfen allgemein einer Instandsetzung/ Modernisierung/Erneuerung.

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: meist Betonboden

Erd-/Dachgeschoss: PVC, Parkett, Holzdielen, Teppich.



Wand- Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss: Mauerwerk meist verputzt und gestrichen.

Erdgeschoss: Tapete, Holzverkleidung sowie verputzt und gestrichen. Fliesenwand in der Küche.

Dachgeschoss: Tapete, verputzt und gestrichen.



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- und Fenstertürelemente meist Mahagonifenster mit Isolierverglasung. Dachflächenfenster, Glasbausteine.

Türen:

Hauseingangstüre: Holzelement mit Glasausschnitt.

Innentüren: Meist einfache, glatte furnierte Türblätter, teilweise mit Glasausschnitt.

Kellertüren aus Holzlatten, Metall 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



3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung



Heizung/Warmwasserversorgung:

Gemäß den übermittelten Informationen des Schornsteinfegermeisters vom 16.09.2021:

- Vorderhaus: Gas-Heizung aus dem Baujahr 1990;
- Hinterhaus: Ölheizung aus dem Baujahr 1999.

Beide Heizungen sind seit 2019 außer Betrieb. Bis dahin waren die Immissionswerte in Ordnung.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG): Es wird angenommen, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG 2020 entspricht.



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



Elektroinstallation:

Insgesamt einfache - überalterte Ausstattung.
Lichtauslässe und Steckdosen sind vorhanden.
Rauchwarnmelder sind teilweise vorhanden.

Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Bad mit Wanne, Stand-WC und Waschbecken.
Dachgeschoss: Stand-WC unter Dachschräge.



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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen: Keine ersichtlich.

Küchenausstattung: Gegenüberliegende Küchenzeilen mit Ober- und Unterschränken, elektrische Geräten u.a. Herd/Backofen.

Gemäß den Informationen beim Ortstermin wurde 1999 die Küchenausstattung für rd. 18.000,00 DM erworben.



Besondere Bauteile: Hauseingangstreppe, Kellertreppe.

3.3.4 Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Baumängel/Bauschäden
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse, die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf das wesentlich Erkennbare und ist nicht abschließend.¹¹

Im und am Gebäude sind Erhaltungs-/Reparatur-/ sowie Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Folgende Unzulänglichkeiten waren, beim Ortstermin, augenscheinlich erkennbar u.a.:

- Teile der Außenfassade sowie das Dach bedürfen einer fachmännischen Inaugenscheinnahme und ggf. einer entsprechenden Sanierung;
- Der Balkon, die Eingangstreppe bedürfen einer Instandsetzung/ Sanierung;
- Insgesamt ist die Innenausstattung zu modernisieren (u.a. bedürfen die Wand-, Decken- Bodenbeläge einer Auffrischung/ Erneuerung;

¹¹ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von 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

die Sanitärausstattung einer zeitgemäßen Ausgestaltung; die Dämmungen und die Leitungssysteme sind vorwiegend nicht mehr zeitgemäß;¹²

- Allgemein bedürfen die Fenster sowie die Türen einer Erhaltung/Erneuerung;
- Im Bauwerk sind Probleme mit Feuchtigkeit/ Schimmelbildung ersichtlich;
- Im Gebäude sind Mobiliar, Hausrat etc. vorhanden - es sind Räumungs-/Entrümpelungsmaßnahmen erforderlich;
- Die Nachtspeicheröfen sind fachgerecht zu entsorgen.



¹² Gewisser altersbedingter Verschleiß sowie übliche Abnutzungen werden u.a. durch die Alterswertminderung gewürdigt – daher werden in der Wertermittlung Modernisierungsmaßnahmen nur dahingehend gewürdigt, als sie erforderlich sind oder durch notwendige Instandsetzungs- Sanierungsmaßnahmen erfolgen.



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

➤ Allgemeine Mangelhaftigkeiten





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 Keller sind – in den frei zu begutachteten Bereichen – u.a. Absandungen, Verfärbungen, Abplatzungen sowie teils schadhafte Stellen ersichtlich.



Zur Feuchtigkeitsproblematik in Kellerbereichen: Der Klimawandel führt 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.¹³

¹³ Quelle: Julia Göhler: Erkennen und Beurteilen von Feuchteschäden an Gebäuden



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.

Der Kellerbereich wurde im Zuge der ursprünglichen Erbauung des Gebäudes ca. 1962 errichtet. Es kann daher angenommen werden, dass eine Bauwerksabdichtung nicht bzw. nicht den heutigen Ansprüchen/Umwelteinflüssen genügend erfolgte.

Abplatzungen, Absandungen sowie Verfärbungen o.ä. können auf eine Feuchtigkeitsproblematik hindeuten. Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine vernässten Flächen - unter Zuhilfenahme eines einfachen Messgerätes - erkennbar.

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 Kosten-schätzung erfolgen.

Eine allumfassende Kellersanierung ist vermutlich nicht mit einem wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durchzuführen, zudem auch der Erfolg von Sanierungsmaßnahmen nicht garantiert ist.

Daher wird die Problematik im Kellerbereich – unter stichtagsbezogen marktüblichen Aspekten – analog den Vorgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV beurteilt: Gewisse Unzulänglichkeiten u.a. Probleme mit Feuchtigkeit in Kellerbereichen, deren Auswirkungen z.B. Schadensbilder sind baujahrestypisch und somit im Ansatz der Wertparameter: u.a. Baujahr/ Standard/Restnutzungsdauer gewürdigt.

Ein über die baujahrestypische Situation hinausgehende Problematik war nicht offensichtlich und wurde auch nicht angezeigt.¹⁴

Daher erfolgt in Bezug auf den Kellerzustand hier - aus wertermittlungstheoretischer Sicht - kein zusätzlicher (Wert-)Abschlag. Es verbleibt jedoch einem Käufer/Bieter diese Situation bei seiner Kaufpreisfindung anders zu beurteilen.

Hinweis: Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt.

¹⁴ Zum Ortstermin war der Kellerbereich mit Allerlei vollgestellt und somit (insbesondere die Wand- und Bodenflächen) nicht vollständig zu begutachten.



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

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

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist baujahrestypisch.

Damit das Gebäude heutigen Wohnansprüchen genügt sind Umgestaltungsmaßnahmen notwendig.¹⁵

Allgemeinbeurteilung:

Insgesamt befindet sich das Bauwerk in einem vorherrschend baujahrestypischen Zustand.

Das Bauwerk wurde ca. 1962 errichtet.

Relevante Modernisierungsmaßnahmen wurden < 10 - 15 Jahre nicht durchgeführt. Entsprechend sind der Ausbauzustand und die Bausubstanz zu beurteilen. D.h. das Bauwerk entspricht nicht den heutigen Ansprüchen u.a. an den Schallschutz, Wärmeschutz/ Energieeffizienz und Verwendung von Baumaterialien.

Im Gesamten sind Erhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie Umgestaltungsmaßnahmen notwendig, um das Bauwerk in einen zeitgemäßen und den energetischen Anforderungen gerechten Zustand zu versetzen.

3.4 Nebengebäude

Im mittleren Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres, massiv errichtetes Gebäude (mit einer Wohnung) in 1-geschossiger Bauweise. Das Bauwerk ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach Hinweisen beim Ortstermin stand das Bauwerk bereits vor Errichtung des Einfamilienhauses.

Eine (nachträgliche) Genehmigung für das Gebäude - mit einer Wohnung - hat die Gemeinde bisher nicht erteilt - vgl. Punkt 2.9.3.

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: Eingangsflur und 3 Räume. Duschbad. Ausgang über Raumsparterre in das Dachgeschoss. Nutzfläche: in etwa 40 m² zuzüglich (ehemalige) Garage. Der Heizraum und das Öllager sind von außen zugänglich.

Die Raumhöhen im ausgebauten (Erdgeschoss-)Bereich variieren zwischen 2,24 m - 2,30 m.

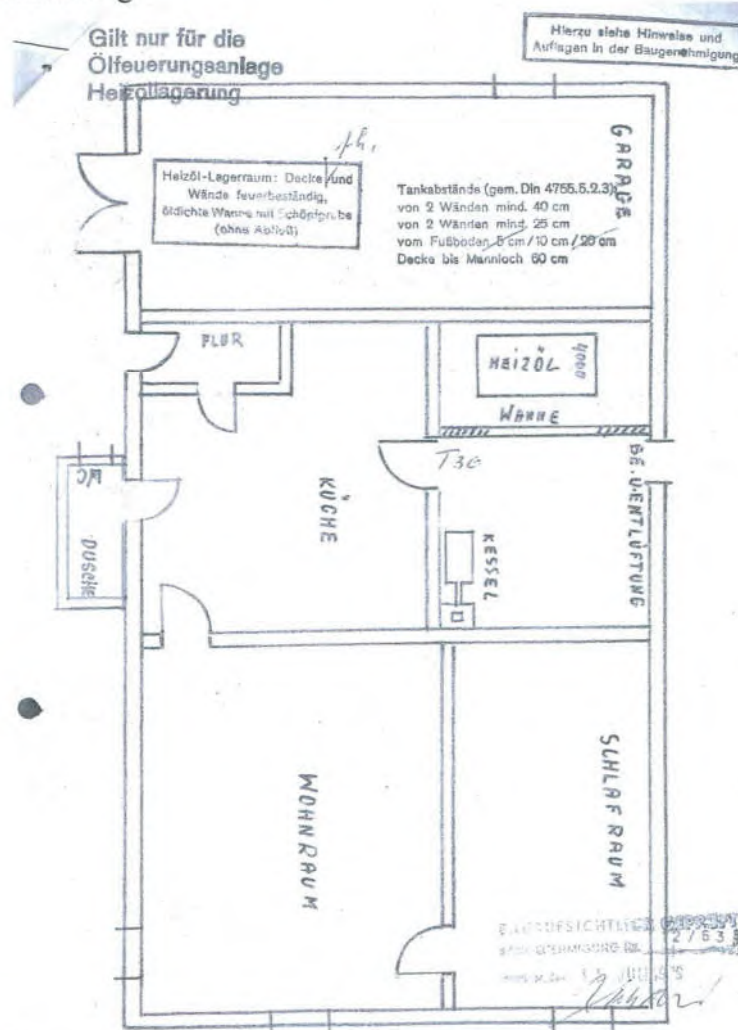
Dachgeschoss: Zimmer sowie Bad. Ausgang nach draußen über Außentreppe.

¹⁵ Hinweis: Derartige Umgestaltungs-/Umbaumaßnahmen sind nach jeweiligen individuellen Ansprüchen auszuführen. D.h. Umfang/Ausgestaltung von Maßnahmen werden je nach Prämissen eines künftigen Eigentümer variieren.



Erdgeschoss - Auszug aus dem Baugenehmigungsplan - zur Heizungsanlage

nicht maßstäbliche Darstellung



➤ **Nebengebäude**





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





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





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 hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude.

Im Zuge des Neubaus des Einfamilienhauses wurde für das freistehende Stallgebäude eine Baugenehmigung im Jahr 1956 erteilt.

Das Gebäude wurde in 1-geschossiger Bauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und über eine Außentreppe erreichbar. Das Bauwerk ist nicht unterkellert.

Die baulichen Anlagen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude ist mit Allerlei vollgestellt.

Aller Voraussicht nach werden die Entrümpelungsmaßnahmen und eine Sanierung den Zeitwert des Nebengebäudes kompensieren.

Dem Nebengebäude einen zusätzlichen Wert beizumessen ist - im Zuge der Verkehrswertermittlung - daher nicht gerechtfertigt.





Sabine Oskoui

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

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Befestigte Zugangs-/Außenflächen. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Büschen, Sträuchern, Pflanzen.
Einfriedung mit Hecke/Zaun.





4 Ermittlung des Verkehrswerts des bebauten Grundstückes

Nachfolgend wird der **lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäude** bebaute Grundstück in **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37** zum Wertermittlungsstichtag **12.10.2021** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
<i>Egenbüttel</i>	630

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
1	<i>Egenbüttel</i>	38/7	962 m ²
Fläche insgesamt:			962 m ²

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

4.1.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbestandteilen.¹⁶ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein kleines Einfamilienhaus aus dem Jahre ca. 1962/63 sowie Nebengebäude. Gemäß obigen Ausführungen kann die Immobilie daher eher nicht als Renditeobjekt angesehen werden.

¹⁶ vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.



Vielmehr handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, deshalb ist das Bewertungsobjekt als **Sachwertobjekt** anzusehen.

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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



Sabine Oskoui

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

4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für Bereich des Bewertungsobjektes **500,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte¹⁷ - nicht maßstäbliche Darstellung



Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche);
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei;
Bauweise	= Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Grundstücksgröße	= 600 m ² .

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.10.2021;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche);
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei;
Bauweise	= Einfamilienhausbebauung.
Grundstücksgröße	= 962 m ² .

¹⁷ Quelle: Internet/digitaler AtlasNord - Bodenrichtwerte Schleswig-Holstein



4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2021 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2020	12.10.2021	× 1,00 ¹⁸
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 500,00 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	× 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 500,00 €/m ² ¹⁹
Grundstücksgröße	600 m ²	962 m ²	× 0,90 ²⁰
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
Bauweise	Einzelhausbebauung	Einzelhausbebauung	× 1,00
relativer abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 450,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 450,00 €/m²
Fläche	× 962 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 432.900,00 € <u>rd. 433.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2021: **433.000,00 €**.

¹⁸ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

¹⁹ Auf diesen lageangepassten Bodenwert ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Faktor.

²⁰ Das Bewertungsgrundstück ist größer als das Richtwertgrundstück – eine Anpassung erfolgt mittels den Umrechnungskoeffizienten/Empfehlungen des Gutachterausschusses Kreis Pinneberg.



Sabine Oskoui

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung: Hans-Reumann-Straße 37	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	198,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.10.2021 (2010 = 100)	143,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	825,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.187,18 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	235.061,64 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	235.061,64 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre
• prozentual	46,25 %
• Betrag	108.716,01 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	126.345,63 €
• besondere Einrichtungen: Küchenausstattung	2.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	128.345,63 €

Gebäudesachwerte insgesamt	128.345,63 €
Sachwert der Außenanlagen pauschal	+ 6.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 134.345,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 433.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 567.345,63 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 567.345,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
➤ Nebengebäude pauschaler Zeitwert: 15.000,00 €	
➤ Sanierungsmaßnahmen etc. pauschal: - 115.000,00 €	- 100.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 467.345,63 €
	rd. 467.000,00 €



4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

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**²¹ und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.²² 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 und den Erfahrungen der Sachverständigen 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.

²¹ Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

²² 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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe ²³	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	9,0	65,25
3	835,00	91,0	759,85
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			825,10
gewogener Standard = 2,9			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 825,10 €/m² BGF
rd. **825,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

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

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.

Bei dem Bewertungsobjekt sind Bauteile in einem üblichen Umfang vorhanden.

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.

- Die Küchenausstattung wird pauschal in ihrem Zweitwert gewürdigt.

²³ Basis: unterstellte Erhaltung/Sanierung.



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

Als Restnutzungsdauer (RND) (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. eine Durchführung von entsprechenden Maßnahmen unterstellt wird.²⁴

Für die Wertermittlung wird eine Restnutzungsdauer von rd. **43 Jahren** zugrunde gelegt.²⁵

²⁴ Damit in der Bewertung keine „Doppelberücksichtigung“ erfolgt, werden diese Maßnahmen im Ansatz der Restnutzungsdauer als unterstellt bewertet. Der Werteeinfluss hierfür wird im Gegenzug dazu unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ gewürdigt.

²⁵ Punktraster-Methode: Modell der Sachwert-Richtlinie.

In diesem Modell werden für Modernisierungsmaßnahmen sogenannte „Modernisierungspunkte“ vergeben. Aus der Anzahl der Punkte ergibt sich ein Modernisierungsgrad.

In Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad und der Gesamtnutzungsdauer wird dann eine modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt.

<u>Unterstellte Maßnahmen</u>	
Dacherhaltungsmaßnahmen/ Verbesserung der Wärmedämmung; Sanierung der Außenfassade; Modernisierung des Innenausbau, der Sanitäreinrichtungen, teilweise der Leitungssysteme; Erhaltung/Erneuerung von Fenster/Türen.	11,0
Summe	11,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von: der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1963 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (43 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 37 Jahren =) 1984.



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung stellt das Verhältnis zwischen der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dar. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell gemäß § 23 ImmoWertV und Sachwertrichtlinie (SW-RL).

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).

In der Literatur werden Erfahrungs(prozent)sätze für Außenanlagen bei wohnbaulich genutzten 1-2-geschossig bebauten Grundstücken zwischen 2 % - 8 % des Werts der baulichen Anlagen (insbesondere des Gebäudes) angegeben.²⁶ Den Angaben liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht.

Der Wert der Außenanlagen bemisst sich an durchschnittlichen Wertansätzen für entsprechende Objekte und wird – gemäß den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses - pauschal angesetzt.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

²⁶ Vgl. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Sprengnetter: Grundstücksbewertung Band VI.



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

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

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 Reihemittelhäuser getrennt ermittelt.

Den im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- Normalherstellungskosten NHK 2010;
- Keine Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten);
- Keine Regionalisierung;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer;
- Gebäudestandards nach Anlage 2 SW-RL (Sachwert-Richtlinie);
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche;
- Alterswertminderung: linear;
- Baupreisindex für Bauwerke in Deutschland des Statistischen Bundesamtes;
- Bodenwert: erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschal mit 5.000,00 - 20.000,00 € angesetzt;
- Nebengebäude und nicht erfasste Bauteile pauschalisiert geschätzt;
- Besondere objektspezifische Merkmale: keine.

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

Dies entsprechend beurteilt wird der Marktanpassungsfaktor mit 1,00 angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden).



➤ **Ermittlung der Minderung aufgrund von Mangelhaftigkeiten etc..**

Vorliegend bestehen am Bauwerk Mangelhaftigkeiten/Erhaltungs- und Modernisierungserfordernisse (vgl. Gebäudebeschreibung, Punkt 3.3.4 im Gutachten).

Die gegenüber einem mangelfreien vergleichbaren Objekt zu tätigen Maßnahmen wird der Marktteilnehmer bei seiner Kaufpreiskalkulation entsprechend beachten.

Es ist daher sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Wertbeeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Dabei ist zu würdigen, dass Abnutzungen/ Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt sind.

Gemäß dem Grundsatz in § 8 Abs. 3 ImmoWertV („...marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen...“) ergibt sich für die Verkehrswertermittlung die Aufgabe die Besonderheiten selbst noch an den Markt anzupassen – d.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) aufgrund der vorhandenen Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Unzulänglichkeiten und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Maßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch 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 enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.



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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter dargestellten Modelle in Verbindung mit den entsprechenden Tabellenwerken.²⁷

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode (nach Sachwertrichtlinie) weitgehend harmonisiert.

Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (= modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

- Die Wertminderung für Erhaltungs- Modernisierungsmaßnahmen etc. wird mit **rd. 115.000,00 €** pauschal geschätzt.²⁸

²⁷ Quelle: Sprengnetter u.a. Arbeitsmaterialien, Wertermittlungssoftware.

²⁸ **Wertminderung infolge erforderlicher Erhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen etc.**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten)		1.200,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	88,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	105.600,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	105.600,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	116.160,00 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:		
eingesparte Schönheitsreparaturen		163,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	88,00 m ²
Kostenanteil	×	11,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	7.889,20 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Maßnahmen		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	-	116.160,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	7.889,20 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse: in den Maßnahmen nicht gewürdigter Reparaturaufwand/Entrümpelungs-/Entsorgungskosten etc. pauschal	-	7.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Maßnahmen	=	-115.270,80 €
	rd.	-115.000,00 €



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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer 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).



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	ertragsrelevante Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Hans-Reumann-Straße 37			
Einfamilienhaus	88	1.050,00	12.600,00
Summe		1.050,00	12.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (12,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.512,00 €
jährlicher Reinertrag	=	11.088,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 433.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	9.742,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.345,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,372
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	36.829,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	433.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	469.829,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
➤ Nebengebäude pauschaler Zeitwert: 15.000,00 €		
➤ Sanierungsmaßnahmen etc. pauschal: - 115.000,00 €	–	100.000,00 €
Ertragswert	=	369.829,03 €
	rd.	370.000,00 €



4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die Flächen wurden der Wohn- Nutzflächenberechnung entnommen - vgl. Punkt 9.1 entnommen.

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

Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren Flächen orientieren sich zudem an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind.²⁹

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

Die Fläche im Anbau wird - entsprechend der Wohn-/Nutzwertigkeit - der Wohnfläche zugerechnet.

Die für die Ertragswertberechnung angenommenen wohn- nutzwertigen Flächen (rd. 88 m²) sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwertbar.³⁰

Rohertrag

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind gemäß (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV) alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig gesicherten Einnahmen als Grundlage anzunehmen. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen. Daraus folgt, dass hier grundsätzlich weder die am Wertermittlungsstichtag gegebene tatsächliche Miete (selbst dann nicht, wenn ein langjähriger Mietvertrag vorliegt) noch die ortsübliche Vergleichsmiete und auch nicht die Marktmiete verwendet werden dürfen.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird für die Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für das zu bewertende Grundstück angesetzt.

Dies wird wie folgt begründet: Potentielle Mieter für derartige Objekte mieten das Bewertungsobjekt im „Gesamten“ d.h. mit entsprechenden Keller-/Nebenflächen, Außen- bzw. Gartenflächen, Stellflächen, Nebengebäude u.ä..

²⁹ Band III: Sprengnetter/Grundstücksbewertung/Arbeitsmaterialien, Abschnitt 5.36/4/Teil 1, Kapitel 15.

³⁰ Insbesondere da sie von der WoFIV/DIN 283 u.ä. abweichen.

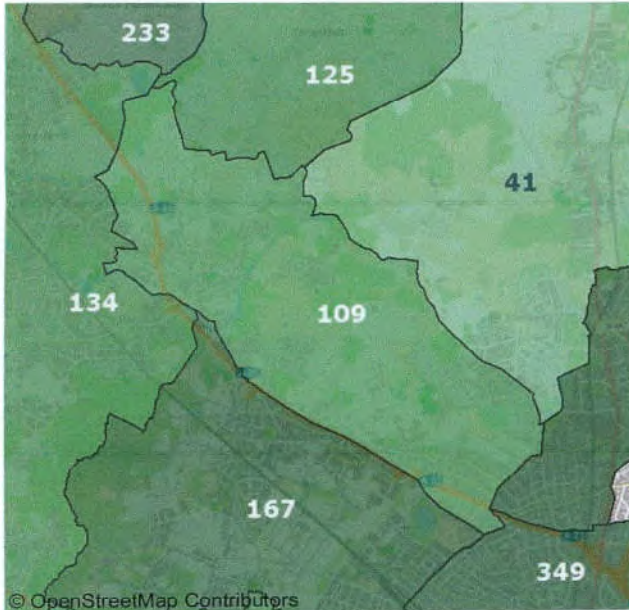


Sabine Oskoui

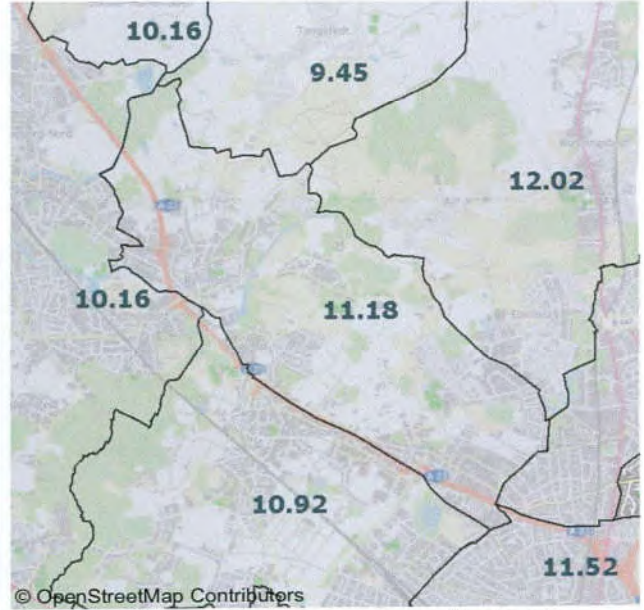
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien - Auswertungszeitraum: Juli 2020 - März 2021

Marktübersicht PLZ-Bezirk 25462



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 109



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11,18

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

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

Mietpreise: PLZ-Bezirk 25462

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	89	11,25 €	8,76 € - 14,42 €	16.204
<=30 m²	2 (2,2%)	16,59 €	14,33 € - 18,85 €	10.095 (62,3%)
>30 - 60 m²	21 (23,6%)	11,10 €	9,26 € - 13,92 €	12.323 (76%)
>60 - 90 m²	34 (38,2%)	10,80 €	8,59 € - 13,04 €	12.488 (77,1%)
>90 - 120 m²	23 (25,8%)	11,47 €	9,26 € - 13,14 €	10.665 (65,8%)
>120 m²	9 (10,1%)	11,55 €	7,72 € - 17,31 €	10.107 (62,4%)

Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2021



Anmerkung: Angeführte Mietpreisveröffentlichungen dienen als Basis zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Gesamt-Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt. Insbesondere die Objektart, die Größe, das Baujahr und der Ausstattungsstandard des Gebäudes sowie die Lage innerhalb der Gemeinde sind entsprechend zu würdigen.

Bewirtschaftungskosten

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 12 % bemessen.³¹

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.“ Die gesetzliche Definition drückt aus das

- der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

³¹ Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten (Grundlage: Grundstücksmarktbericht Pinneberg):

➤ Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 11,50 €/m ² WF/NF rd.	1.012,00 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd.	252,00 €
➤ Verwaltungskosten: Bewertungsansatz: pauschal	295,00 €
➤ <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</u>	<u>1.559,00 €</u>

= prozentual rd. 12,00 %



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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze - basierend auf der Ertragswertrichtlinie - in folgendem Modell abgeleitet:

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

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser/Reihenhäuser/Doppelhaushälften wird mit 3,3 % mit einem mittleren Fehler +/- 1,6 angegeben.

Ergänzend zu den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen werden zur Differenzierung veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze herangezogen.³²

Diese Liegenschaftszinssätze werden für den örtlichen Grundstücksmarkt, aufgrund der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses, als überzeugend beurteilt und entsprechend modifiziert angewendet.

Dies wird wie folgt begründet: Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen. Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen.

³² Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien: Band II/Abschnitt 3.04/1/5/ Bewertungssoftware Prosa Plus.

Diese Liegenschaftszinssätze sind im Modell der Ertragswert-Richtlinie abgeleitet und können demnach (stützend/ergänzend) angewendet 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

In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- das Bodenwertniveau bzw. die Lage und das nähere (Wohn-)Umfeld;
- die Art: Einfamilienhaus mit 88 m² Wohn-/Nutzfläche; Grundstücksgröße: 962 m² und
- Baujahr ca. 1963 - sanierungsbedürftiger Zustand - dadurch modifizierte Restnutzungsdauer³³ sowie
- dass kein Mietverhältnis besteht bzw. das Gebäude leerstehend ist.

Alles in allem entsprechend berücksichtigt wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,25 % angenommen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden im Marktbericht 2020 Rohertragsfaktoren für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) von 21,5 veröffentlicht - mittlerer Fehler +/- 6,5.

Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt = rd. 29. Somit ist der - der Ertragswertermittlung - zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz, in Bezug auf die Bebauungssituation - plausibel.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

4.5 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

³³ Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängig. Je länger die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.



4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem kleinen Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut.

Die baulichen Anlagen bedürfen einer Instandsetzung/Sanierung um eine Ertragsfähigkeit bzw. Nutzbarkeit zu erhalten bzw. einer Modernisierung um heutigen Wohnansprüchen/ Anforderungen gerecht zu werden (vgl. Gebäudebeschreibung).

Durch diese Maßnahmen bemisst sich der Wert des Grundstückes im Hauptsächlichem am Bodenwert – d.h. die baulichen Anlagen stellen, in derzeitigem Zustand – keine nachhaltige Wertigkeit/ Ertragsfähigkeit dar.

Bedingt durch die geringe Ertragsfähigkeit des Grundstückes besteht eine Abweichung zwischen Ertrags- und Sachwert von rd. 20 %. Der Ertragswert wird daher, bei der Ableitung des Verkehrswertes, nicht gewürdigt. Dies ist wie folgt begründet: Trotz einem marktüblichen Mietansatz - basierend auf einer unterstellten überwiegenden Gebäudemodernisierung (vgl. Erläuterungen zur Restnutzungsdauer) - verbleibt, nach Minderung des Reinertrages um den Reinertragsanteil des Bodens - kein wirtschaftlicher Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

In solcher Situation findet sich sowohl ein Käuferkreis welcher – als wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer - die vorhandenen baulichen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen würde um das Grundstück neu und wirtschaftlich zu bebauen. Der Wert der Immobilie bemisst sich, unter diesem Aspekt, an dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert wurde mit rd. **433.000,00 €** ermittelt - vgl. Punkt 4.4.1.

Es findet sich aber auch ein Käufersegment welches die Immobilie weiter nutzt, allerdings die Investitionen auf die absolut erforderlichen Maßnahmen beschränken würde (u.a. Beseitigung von Mängel/Schäden, Instandsetzung/Modernisierungen etc. - überwiegend durch Eigenleistung).

Die Wertminderung für Maßnahmen wurde in einer Höhe geschätzt, um die baulichen Anlagen in einen Zustand zu versetzen, der der Wertermittlung zugrunde gelegten Standard/Restnutzungsdauer entspricht.

Da im Sachwert das hauptsächliche Käuferverhalten Würdigung findet wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Der Sachwert wurde mit **467.000,00 €** ermittelt.



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

4.5.3 Verkehrswert

Der **lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäude** bebaute Grundstück in **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
<i>Egenbüttel</i>	<i>630</i>

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>1</i>	<i>Egenbüttel</i>	<i>38/7</i>	<i>962 m²</i>
Fläche insgesamt:			<u>962 m²</u>

wird zum Wertermittlungsstichtag **12.10.2021** geschätzt mit rd.

467.000,00 €

in Worten: vierhundertsevenundsechzigtausend Euro



4.6 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden ein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein.

Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert. Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert.

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

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

Die angeführten Vergleichs(kauf-)preise können, aufgrund der eingeschränkten Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind in jedem Falle jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien - Auswertungszeitraum: Januar 2020 - Juni 2021

Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2021

In den dargestellten Angebotsauswertungen von IS24 sind Neubauten, Häuser neueren und älteren Baujahres enthalten – dies begründet die große Spannbreite der Preise.

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Umkreis 500 Meter

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	12 (100%)	4.175 € 692.029 €	1.950 €-5.526 € 239.900 €-1.250.000 €
<=90 m ²	-	-	-
>90 - 120 m ²	2 (16,7%)	4.480 € 529.725 €	3.961 €-5.000 € 459.450 €-600.000 €
>120 - 160 m ²	6 (50%)	4.371 € 605.699 €	1.950 €-5.526 € 239.900 €-796.918 €



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

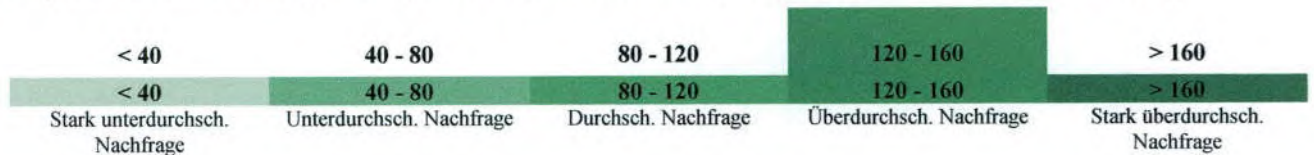
Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Umkreis 1.500 Meter

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	52 (100%)	4.559 € 702.405 €	3.054 €-6.553 € 432.000 €-994.900 €
≤90 m ²	1 (1,9%)	12.375 € 990.000 €	12.375 €-12.375 € 990.000 €-990.000 €
>90 - 120 m ²	8 (15,4%)	5.477 € 621.419 €	3.789 €-7.983 € 360.000 €-957.900 €
>120 - 160 m ²	23 (44,2%)	4.267 € 589.792 €	2.700 €-5.526 € 432.000 €-796.918 €

Marktübersicht Umkreis 500 Meter (alle Angebote: Häuser und Wohnungen)



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





Kaufpreise für Häuser gesamt: Umkreis 500 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	21 (100%)	4.190 € 652.379 €	3.054 €-5.286 € 345.000 €-944.872 €	22.695
<=90 m ²	1 (4,8%)	4.792 € 345.000 €	4.792 €-4.792 € 345.000 €-345.000 €	17.286 (76,2%)
>90 - 120 m ²	4 (19,1%)	4.735 € 515.129 €	3.961 €-5.286 € 446.065 €-600.000 €	17.470 (77%)

Im **LBS-Immobilienatlas Hamburg und Umland 2021** wird die Entwicklung der Immobilienpreise im Hamburger Umland von Ein- und Zweifamilienhaus aus dem Bestand angegeben:³⁴

Rellingen: Stand Januar 2020: Mittelwert: 3.540,00 €/m². Stand Januar 2021: **3.991,00 €/m²**.³⁵
Die Preisentwicklung von Januar 2020 - Januar 2021 wird in Rellingen mit + 12,7 % angegeben.

Den vorgenannten Kaufpreisauswertungen liegen Angebotspreise sprich Kaufpreisforderungen zugrunde. In aller Regel sind diese nicht mit den später tatsächlich realisierten Kaufpreisen identisch – zudem fließen in die Auswertungen Objekte in besserer Lage innerhalb der Gemeinde und in vom Bewertungsobjekt abweichendem Zustand/ Ausstattung/ Baujahr sowie bei den Darstellungen der IS24 Kaufpreise auch Neubauobjekte mit ein – was zu berücksichtigen ist.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück wurde mit rd. **467.000,00 €** geschätzt.

Der m²-Preis entspricht bei rd. 88 m² ertragsrelevanter Wohn-/Nutzfläche **rd. 5.307,00 €/m²**.

Unter Würdigung von Vorgenanntem sowie insbesondere objektspezifisch

- der innerörtlichen Lage;
- der Grundstücksgröße mit 962 m² und des damit verbundenen hohen Bodenwertanteils in Bezug auf die geringe Größe des Einfamilienhaus mit rd. 88 m² Wohn-/Nutzfläche sowie
- der Angebot- Nachfragesituation und den Ergebnissen von durchgeführten Recherchen

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

³⁴ Die angegebenen Preise geben jeweils Mittelwerte der Kaufpreise pro m²/Wohnfläche im Markt wieder. Gebildet werden diese aus dem Angebotspreis und der Größe (bei Eigenheimen inklusive Kosten für das Grundstück) und um einen empirisch abgeleiteten Kontrahierungsabschlag gemindert, so dass die ermittelten Preise die Objektpreise darstellen. Abweichungen nach oben oder nach unten vom berichteten Mittelwert sind für die einzelne Immobilie je nach Lage in den Regionen möglich. (Quelle: LBS-Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG - Immobilienatlas 2021).

³⁵ In einer Spanne von 1.600,00 €/m² - 11.138,00 €/m².

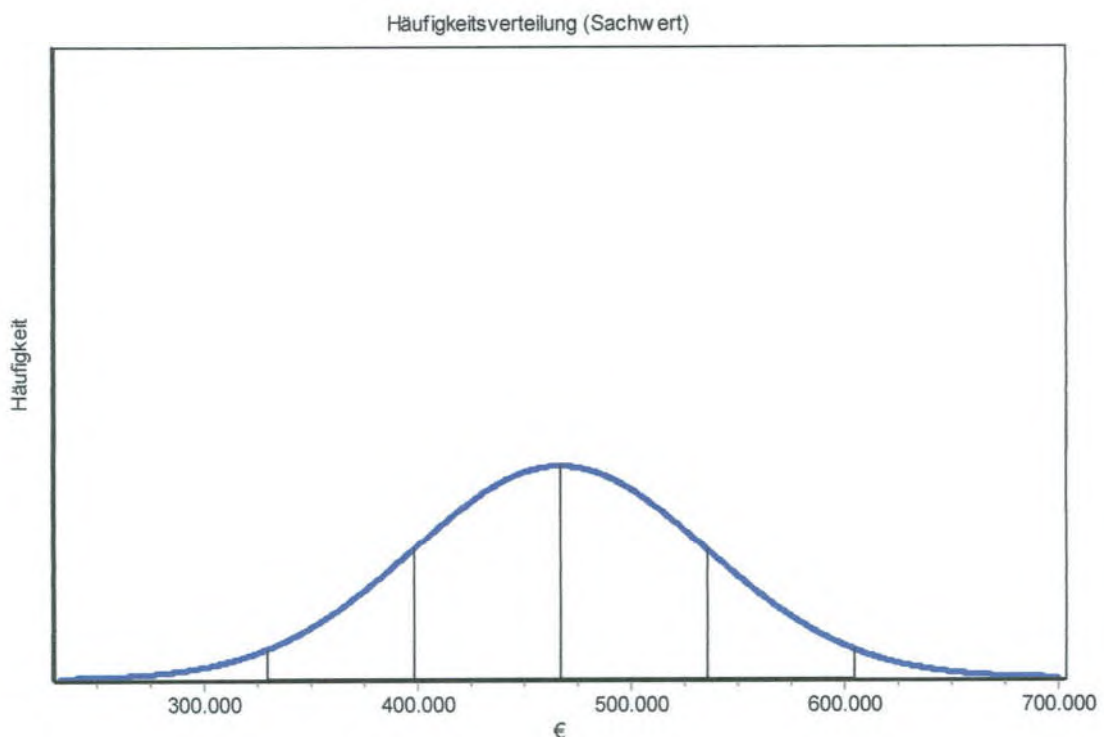


4.7 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung/Versteigerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.³⁶

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



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

³⁶ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.



5 Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts

Nachfolgend wird der lastenfreie **erbbauzinsfreie Verkehrswert** an dem **Erbbaurecht**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Egenbüttel Blatt 630 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichnetem Grundstück: **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37** - in Abteilung II Nr. 1 für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050 - zum Wertermittlungsstichtag **12.10.2021** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaurechts-Grundbuch	Blatt		
<i>Egenbüttel</i>	<i>984</i>		
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>1</i>	<i>Egenbüttel</i>	<i>38/7</i>	<i>962 m²</i>
Fläche insgesamt:			<u><u>962 m²</u></u>

5.1 Erbbaurechte in der Zwangsversteigerung

Der Erbbauzins ist eine Reallast – in der Zwangsversteigerung hat die Reallast keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Da der Erbbauzins nicht Inhalt des Erbbaurechts, sondern eine dingliche Belastung dessen darstellt, ist für Zwangsversteigerungen der Verkehrswert grundsätzlich unbelastet von den Ansprüchen aus Abteilung II zu ermitteln.

Vom dem so ermittelten Verkehrswert ist der Ersatzwert (Zuzahlungsbeitrag/Barwert der Erbbauzinsen) abzuziehen (vgl. §§ 51, 50 ZVG). Somit werden die Erbbauzinsen entsprechend berücksichtigt.

In Zweite Abteilung des Erbbaugrundbuchs ist **kein** Erbbauzins/Erbbauzinsreallast eingetragen. Gemäß den vorliegenden Informationen wird ein Erbbauzins nicht bezahlt. Zum Wertermittlungsstichtag handelt es sich um ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht.

5.1.1 Anmerkungen zum Erbbaurecht

Grundsätzlich gilt die unter Punkt 4.1 beschriebenen Verfahrenswahl auch für die Bewertung von bebauten oder unbebauten Erbbaurechten und von Erbbaugrundstücken.

Bei der Bewertung von Erbbaurechten kommen jedoch folgende Besonderheiten hinzu, die jeweils eine ergänzende Aussage hinsichtlich der anzuwendenden Verfahren bedingen:

- Der ermittelte Gesamtbodenwert ist in seine Anteile für das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück aufzuspalten
- Der ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist erforderlichenfalls in seine dem Erbbaurecht und dem Erbbaugrundstück zuzuordnenden Anteile aufzuspalten. Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restlaufzeit der baulichen und nichtbaulichen Anlagen ist und die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind. Die Gebäude und Außenanlagen stehen im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers. Dennoch kann u.U. ein Wertanteil dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen sein. Wenn dieser Wertanteil auch häufig sehr gering ist, so ist jedoch ggf. dessen Höhe plausibel nachzuweisen.



Die **Restlaufzeit** des **Erbbaurechts** beträgt **29 Jahre**. Die Situation/der Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen zum Ablauf des Rechts ist abschließend nicht vorhersehbar. Im Gegensatz zum vollständigen Grundstückseigentümer wird ein wirtschaftlich denkender Erbbauberechtigter die baulichen und sonstigen Anlagen lediglich in einen Zustand versetzen, welcher über die Restlaufzeit des Erbbaurechts eine angemessene Nutzung des Objektes ermöglicht. Eine darüberhinausgehende Modernisierung wird - bedingt durch den Ablauf des Erbbaurechts und des zu entschädigenden 2/3 Anteils - zum Wagnis einer unwirtschaftlichen Investition.

Wirtschaftlich vernünftiges Handeln unterstellt werden daher, im Zuge der Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts, nur Modernisierungsmaßnahmen, welche sich i.d.R. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts amortisieren, berücksichtigt. Die Verfahrensdaten sind hierauf abgestellt und weichen daher teilweise von den Daten der Verkehrswertermittlung des unbelasteten Grundstückes ab.

Wie unter Punkt 4.4 und 4.5.3 im Gutachten dargestellt ist die Ertragsfähigkeit gering und der Verkehrswert reflektiert im Hauptsächlichen den Bodenwert. Der Verkehrswert für das Erbbaurecht basiert daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Eine Ertragswertermittlung kann entfallen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2021 rd. **433.000,00 €**.

Vgl. Darstellungen/Erläuterungen unter Punkt 4.2 im Gutachten.

5.2.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbau - berechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss.³⁷

Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z.B. bereits bei Vertragsbeginn ein geringerer als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei gänzlich erbbauzins-freien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung weggefallenen Erbbauzinsrealast oder bei einer bei Vertragsbeginn bereits erfolgten Einmalzahlung der Erbbauzinsen für die gesamte Vertragslaufzeit). Entspricht der erzielbare Erbbauzins dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag (und ist dieser angemessen wertgesichert), dann ergibt sich in der Regel kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der (vertraglich und gesetzlich) erzielbare Erbbauzins (z.B. aufgrund gefallener Bodenwerte) die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, dann ergibt sich ein negativer Bodenwertanteil (bzw. eine wertmindernde Belastung) des (bebauten) Erbbaurechts.

³⁷ Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung Band VII, Teil 9, Kapitel 2.



Da entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils nicht vorliegen, wird dieser finanzmathematisch ermittelt. In der Literatur sind zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts u.a. folgende zwei Modelle beschrieben:

- Die WertR beschreibt eine Methode in Anlehnung an die Rentenrechnung.
- Von Sprengnetter/Strotkamp/Hintz wurde aus den modelltheoretischen Vorgaben der WertR ein modifizierter Wertermittlungssatz/Modell hergeleitet.

5.2.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei.

Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

In dieser Wertermittlung erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz.³⁸ Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	433.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz ³⁹	× 2,25 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	= 9.742,50 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)		
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 29$ Jahre)		
• Liegenschaftszinssatz ($p = 2,25$ %)	× 21,132	
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts		= 205.878,51 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)		rd. 205.879,00 €

³⁸ Quelle: Sprengnetter, Arbeitsmaterialien: Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5.

³⁹ Für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurden bisher vom örtlichen Gutachterausschuss - aufgrund der schwachen Datenlage - keine Auswertungen durchgeführt. Als üblicher Erbbauzinssatz mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts wird daher der Liegenschaftszinssatz 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

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung: Hans-Reumann-Straße 37	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none">• Brutto-Grundfläche (BGF)	198,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.10.2021 (2010 = 100)	143,9
Normalherstellungskosten <ul style="list-style-type: none">• NHK im Basisjahr (2010)• NHK am Wertermittlungsstichtag	801,00 €/m ² BGF 1.152,64 €/m ² BGF
Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none">• Normgebäude	228.222,72 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	228.222,72 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none">• Modell• Gesamtnutzungsdauer (GND)• Restnutzungsdauer (RND)• prozentual• Betrag	linear 80 Jahre 29 Jahre 63,75 % 145.491,98 €
Zeitwert (inkl. BNK) <ul style="list-style-type: none">• Gebäude (bzw. Normgebäude)• besondere Einrichtungen	82.730,74 € 2.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	84.730,74 €

Gebäudesachwerte insgesamt		84.730,74 €
Sachwert der Außenanlagen pauschal	+	6.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	90.730,74 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung Punkt 4.2)	+	433.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	523.730,74 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	523.730,74 €
Bodenwert des Grundstücks	-	433.000,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	=	90.730,74 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+	205.879,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	-	--
finanzmathematischer Sachwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	296.609,74 €



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

finanzmathematischer Sachwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ⁴⁰	=	296.609,74 €
Erbbaurechtsfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	266.948,77 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)	-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	266.948,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
➤ Nebengebäude pauschaler Zeitwert: 15.000,00 €		
➤ Sanierungsmaßnahmen etc. pauschal: - 60.000,00 €	-	45.000,00 €
Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	=	221.948,77 €
	rd.	222.000,00 €

⁴⁰ Gemäß den erbbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert ermittelt (Quelle Sprengnetter Arbeitsmaterialien/Wertermittlungsliteratur, Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. $n_E \ll n_G$) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d. h. $X < 100\%$).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Vertragsablauf (d. h. insbesondere bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die restliche Vertragslaufzeit (n_E) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese sogar, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht des Wertermittlungsstichtags) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

Das **Erbbaurecht** wurde bis zum **30.06.2050** bestellt. Damit entspricht die **Restlaufzeit des Erbbaurechts (rd. 29 Jahre) in etwa der (modifizierten) wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (31 Jahre)** der derzeit auf dem Grundstück aufstehenden baulichen und sonstigen Anlagen.

Hieraus folgt, dass bei Ablauf des Erbbaurechts voraussichtlich **kein wesentlicher Gebäudewert** gegeben ist. Dem **Erbbaurechtsgeber** ist deshalb **kein Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** zuzuordnen.



Sabine Oskoui

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

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Vgl. zusätzlich Erläuterungen unter Punkt 4.3 im Gutachten.

Herstellungswert

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe ⁴¹	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	31,0	224,75
3	835,00	69,0	576,15
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 800,90 gewogener Standard = 2,7			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 800,90 €/m² BGF
rd. **801,00 €/m² BGF**

Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung wird eine Restnutzungsdauer von rd. **31 Jahren** zugrunde gelegt. ⁴²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Punkt 4.3.2 im Gutachten.

⁴¹ Basis: unterstellte Modernisierungen (modifizierte RND = 31 Jahre).

⁴² Punktraster-Methode: Modell der Sachwert-Richtlinie.

In Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad und der Gesamtnutzungsdauer wird eine modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt.

Unterstellte Maßnahmen

Dacherhaltungsmaßnahmen; Maßnahmen an der Außenfassade; teilweise Modernisierung des Innenausbaus, der Sanitäreinrichtungen, teilweise der Leitungssysteme; Erhaltung von Fenster/Türen.	5,0
--	-----

Summe	5,0
-------	-----

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1963 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 31 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 49 Jahren =) 1972.



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 Wertminderung für die unterstellten Erhaltungs- Modernisierungsmaßnahmen etc. wird mit rd. 60.000,00 € pauschal geschätzt.⁴³

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise.

Da der örtliche Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte abgeleitet hat wird der Marktanpassungsfaktor für den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts entsprechend den Empfehlungen in der Wertermittlungsliteratur (Sprengnetter u.a. Lehrbuch, Teil 9, Kapitel 2) zugrunde gelegt.

Im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz wird zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten.

Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt.

⁴³ Wertminderung infolge erforderlicher Erhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen etc.

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten)		585,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	88,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	51.480,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	56.628,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		163,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	88,00 m ²
Kostenanteil	×	5,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.586,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Maßnahmen:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	-	56.628,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.586,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse: in den Maßnahmen nicht gewürdigter Reparaturaufwand/Entrümpelungs-/Entsorgungskosten etc. pauschal	-	7.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Maßnahmen	=	-60.042,00 €
		rd. -60.000,00 €



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

Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Der Werteinfluss beträgt Null, da ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht bewertet wird.

5.4 Verkehrswert des Erbbaurechts

Der lastenfreie **erbbauzinsfreie Verkehrswert** des **Erbbaurechts**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Egenbüttel Blatt 630 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichnetem Grundstück: **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37** - in Abteilung II Nr. 1 für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050

Grundstücksdaten:

Erbbaurechts-Grundbuch	Blatt		
<i>Egenbüttel</i>	<i>984</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>1</i>	<i>Egenbüttel</i>	<i>38/7</i>	<i>962 m²</i>
Fläche insgesamt:			<u><u>962 m²</u></u>

wird zum Wertermittlungsstichtag **12.10.2021** geschätzt mit rd.

222.000,00 €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro



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

6 Zusammenstellung der Werte

Der **lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäude** bebaute Grundstück in **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37**

Grundbuch	Blatt
Egenbüttel	630

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
1	Egenbüttel	38/7	962 m ²
Fläche insgesamt:			962 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **12.10.2021** geschätzt mit rd.

467.000,00 €

in Worten: vierhundertsevenundsechzigtausend Euro

Der lastenfreie **erbbauzinsfreie Verkehrswert** des **Erbbaurechts**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Egenbüttel Blatt 630 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichnetem Grundstück: **25462 Rellingen, Hans-Reumann-Straße 37** - in Abteilung II Nr. 1 für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050

Erbbaurechts-Grundbuch	Blatt
Egenbüttel	984

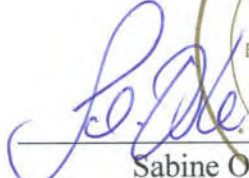
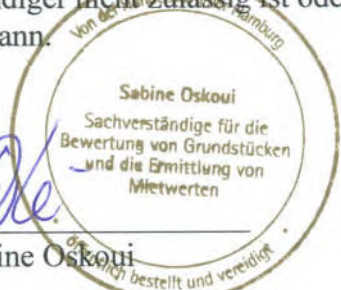
wird zum Wertermittlungsstichtag **12.10.2021** geschätzt mit rd.

222.000,00 €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro

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 06. November 2021

Sabine Oskoui

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

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

DIN 283:

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

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003

WF- Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR):

Richtlinie und Kommentar; Wertermittlungsforum vom 18.07.2007

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122).



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- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [8] **Schönhöfer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Eduard Mändle/Jürgen Galonska:** Wohnungs- und Immobilienlexikon
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren (u.a. Die Bewertung des Erbbaurechts, Erbbaurechtsgrundstücks in der Zwangsversteigerung)



8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



Sabine Oskoui

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

9 Anlagen

9.1 Wohn-/Nutzflächenberechnung - Auszug aus der Bauakte

Betr.: Bauvorhaben: **Einfamilien-Haus** Bauort: **Egenbüttel, Hans-Reumannstr.**
 Bauherr: _____ Betreuer: _____

Nachtrag zum Bauschein Nr. 12/ 2635/56 vom 17.10.2021
 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen **geschossausbau.**
 nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 263

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl *)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenzräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
Erdgeschoss:						
	Wohnzimmer $4,885 \cdot 2,885 \cdot 0,97$	1	13,67			
	Kinderszimmer $(3,51 \cdot 2,76 - 0,63 \cdot 0,32) \cdot 0,97$	1	9,21			
	Elternschlafzimmer $3,51 \cdot 2,885 \cdot 0,97$	1	9,82			
	Küche $(2,51 \cdot 3,51 - 0,32 \cdot 0,37) \cdot 0,97$	1		8,44		
	Flur $(2,01 \cdot 3,51 - 8,85 \cdot 2,50) \cdot 0,97$				4,78	
	Bad $3,01 \cdot 1,645 \cdot 0,97$				4,92	
		4	32,70	8,44	9,70	
			zusammen 50,84 m ²			
Dachgeschoss:						
	Wohnzimmer $(0,80 \cdot 4,50 + \frac{1,85 \cdot 4,53}{2} - 0,40 \cdot 0,30) \cdot 0,97$	1	9,75			
	Schlafzimmer $(2,76 \cdot 3,20 + \frac{0,80 \cdot 2,76}{2} - 0,30 \cdot 0,65) \cdot 0,97$	1	10,52			
	Kochnische $1,25 \cdot 3,51 + \frac{0,80 \cdot 3,51}{2} \cdot 0,97$	1		5,60		
	Flur $2,01 \cdot 1,00 \cdot 0,97$				1,94	
	Bad $1,50 \cdot 2,01 \cdot 0,97$				1,45	
		3	20,27	5,60	3,39	
			zusammen 29,26 m ²			
Zusammenstellung:						
Erdgeschoss	= 4 R = 50,84 m ²					
Dachgeschoss	= 3 R = 29,26 m ²					
	7 R = 80,80 m²					
Krupunder	24.3.	1				



9.2 Baubeschreibung - Auszug aus der Bauakte

Baubeschreibung

entsprechend Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 1957 (WFB 1957) für das Land Schleswig-Holstein

Betr.: Baumaßnahme: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Eigenbüttel, Hans Reumann-Str. 31

Bauherr: E

1. Baugrundstü

1.1 Erschließung (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.11 Straßenbau: bereits vorhanden / ist Adäquation / wird später ausgeführt
1.12 Abwasserbeseitigung: bereits vorhanden / vorgesehen als Mischsystem - Trennsystem - Regenabwasserkanal / Klärgrube - Sickergrube
1.13 Trinkwasserversorgung: Anschluß an öffentl. Wasserleitung vorhanden / vorgesehen - Brunnen mit Adäq. ohne Wasserleitung
1.14 Elt-Versorgung: bereits vorhanden / vorgesehen - Gasversorgung: bereits vorhanden / vorgesehen

1.2 Baugrund (Zutreffendes unterstreichen)

- 1.21 Tragfähigkeit: untersucht - ausreichend - besondere Gründung erforderlich
1.22 Grundwasserstand: untersucht - Besondere Dichtung erforderlich - Schichtwasser untersucht - Ringdrainage erforderlich

2. Wohngebäude - Putz- oder Röhnbau - lt. statischer Berechnung

2.1 Fundamente: statisch erforderl. = / cm Betongüte B 120

2.2 Wände

- 2.21 Kellerwände: dick 30 cm, aus Beton B1 KSV bis Erdreichhöhe, darüber KSL
2.22 Geschosäußenwände (Gesamtkonstruktion angeben, z.B.: 11,5 cm VMZ 1,8/150 + 1 cm Rappputz + 17,5 cm KSL 1,4/75 + 1,5 cm Putz = 0,49 m² h°/keal)
1,5 cm Putz + 11,5 cm KSL + 6 cm Luftschicht + 11,5 cm KSL + 1,5 cm Putz = 0,51 m² h°/keal
2.23 Geschosinnenwände: tragend 11 cm aus KSV nicht tragend 6 cm aus Bims
2.24 Wohnungstrennwände: entf. cm dick, aus Rohwichte mit Putz kg/m² oder

2.3 Decken (Gesamtkonstrukt. angeb.)

2.31 Kellerdecken (z.B.: Stahlbetonplatte, 1 cm min. Matte, 2,4 cm Hobeldielen o. Lagerh. = 0,80 m² h°/keal)

- 2.311 unt. Wohn- u. Schlafr.: PVC-Belag + 3,5 cm schwimm. Estrich + 2,5 cm Dämmplatte + 12 cm Stahlbetonplatte + Deckenputz = 0,84 m² h°/keal
2.312 „ Küchen: wie 2,311
2.313 „ Bädern: wie 2,311, jedoch Fliesen anstelle PVC
2.314 „ Fluren u. Abstellr.: wie 2,311

2.32 Wohnungstrenndecken (z.B.: Putz, Stahlbetonpl., 1,5 cm min. Platte, 3,5 cm Estrich, 1,8 cm Parkett = 0,65 m² h°/keal)

- 2.321 unt. Wohn- u. Schlafr.: PVC-Belag + 3,5 cm schwimm. Estrich + 1,5 cm Dämmplatte + 12 cm Stahlbetonplatte + Deckenputz = 0,56 m² h°/keal
2.322 „ Küchen: wie 2,321
2.323 „ Bädern: wie 2,321, jedoch Fliesen anstelle PVC
2.324 „ Fluren u. Abstellr.: wie 2,321

2.33 Decken über Durchfahrt, offenen Abstellr., Garagen o. ähnl.: entfällt

2.34 Decken unt. nicht ausgeb. Dachgesch., auch hinter den Absseitenwänd.: wie 2,321 ohne PVC-Belag

2.35 Unterer Abschluß bzw. Fußböden nicht unterkell. Aufenthaltsr.: entfällt



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

2.4 Dachausbau

- 2.41 Absichtenwände (Gesamtkonstrukt. u. Rohwichte angeb., DIN 4108, Tafel 4 beachten) 1,5 cm Putz + 5 cm Schilfrohr-Leichtbauplatte = 1,27 m²h°/Kool Wandgewicht unter 300 kg/m²
2.42 Dachschrägen: 1,5 cm Putz + 2,5 cm Schilfrohr-Leichtbauplatte = 0,65 m²h°/Kool
2.43 Decken unter Spitzböden: wie 2,42

- 2.5 Feuchtigkeitsschutz der Wände: 2.51 waagerechte Sperrschichten aus Sonerter Pappe; 2.52 senkrechte Sperrschichten aus Isolierputz + 2-schichtiger Kaltbitumenanstrich
2.6 Treppen: 2.61 Kellertreppe aus Fertigebetondecken; 2.62 Geschoßtreppe aus Holz; 2.63 Spitzbodentreppe aus Holz
2.7 Putz: 2.71 Sockelputz, glatt - Waschputz - entfällt; 2.72 Außenputz doppellagig - Dichtungsmittel - glatt
2.8 Dacheindeckung aus braune E-Pflaster
2.9 Anstricharbeiten (Voranstrich, Kalk-, Leim-, Öl-, Lackanstrich, Klebarbeiten): 2.91 Innenwandanstrich Binderfarben; 2.92 Außenwandanstrich Binderfarben; 2.93 Fenster, innen Vor-Deck-Lackanstrich; 2.94 Fenster, außen Vor-Deck-Lackanstrich; 2.95 Innentüranstrich; 2.96 Außentüranstrich

Table with 3 columns: i. Ausstattung, Zutreffendes unterstreichen*, vorgesehen:. Rows include Fenster, Sanitäre Anlagen, Heizung, Elt-Anlage, Kücheneinrichtung, Sonstiges.

Diese Spalte nicht ausfüllen!

- 4. Nebengebäude Putz- oder Rohbau - freist. o. angeb. als Garage, Wirtschaftsgeb. oder Stall b. Kl.
4.1 Wände cm dick, Dacheindeckung aus entfällt
5. Außenanlagen: 5.1 Umwehrung (Einfriedigung) aus lebende Hecke mit Drahtzaun; 5.2 Spiel-, Trocken- und Müllplätze Trockenplatz hinter den Haus; 5.3 Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Straßenräume und an den Siedlungsrändern (Windschutz) Gehweg-Serrentlatten, Affahrt chlackenbefestigung; 5.4 Zugangswege aus 2 Schlacken- und Kiesschüttung; 5.5 Hofbefestigung aus
6. Sonstige Wirtschaftsausstattung wie Personenaufzug, Müllschlucker, Waschanlagen, Öltank usw.* Regenbüttel, den 27.3.1961



10 Werteinfluss der in Zweite Abteilung - Grundbuch Blatt 630 - eingetragenen Belastung (Erbbaurecht)

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Egenbüttel Blatt 630 ist folgende Eintragung vorhanden:

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Erbbaurecht für X⁴⁴ für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.06.2050; unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Egenbüttel Blatt 984 eingetragen am 10.12.1951 in Blatt 185 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 28.12.1977 Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.09.2006.

Verkehrswertbegriff für Erbbaugrundstücke

Wenn der Verkehrswert für ein mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück zu bestimmen ist, muss beachtet werden, wie der Verkehrswert für ein derart belastetes Grundstück definiert ist.

1. Ist es der Wert, den der jeweilige Erbbaurechtsnehmer für dieses belastete Grundstück zu zahlen bereit ist oder
2. ist es der Wert, den das Grundstück für Jedermann besitzt - also auch für alle Nichterbbau-rechtsnehmer?

Im 1. Fall wird der Erbbaurechtsnehmer u.U. deshalb einen höheren als den sich nach Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ergebenden Wert zu zahlen bereit sein, damit er danach frei über das Gesamtgrundstück (Boden sowie bauliche und sonstige Anlagen) verfügen kann (sogenannter Vereinigungswert/innerer Wert).

Im 2. Fall wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eventuell vor dem sich nach Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ergebenden Wert wegen der Beeinträchtigung aufgrund der Belastung mit dem Erbbaurecht noch einen weiteren Abschlag anbringen. Zudem besteht bei solchen Grundstücken ein eingeschränkter Käuferkreis.

Die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB geht von der Fiktion des „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ aus. Dieser setzt voraus

- dass das Bewertungsobjekt marktgängig ist (also ein funktionierender uneingeschränkter Grundstücksmarkt vorherrscht) und
- ein wirtschaftlich vernünftiges Handeln vorliegt.

Auf Erbbaurechtsgrundstücke übertragen ergibt sich daraus: Nach Erbbaurechtsgrundstücken besteht nur eine eingeschränkte Nachfrage. Als Erwerber treten fast ausschließlich die Erbbauberechtigten (sog. internen Markt) auf. In den Fällen, wo es kein hinreichendes externes Marktgeschehen (d.h. Käufer von mit Erbbau-rechten belasteten Grundstücken durch externe Dritte) gibt, ist deshalb der Verkehrswert als Preis fiktiv so zu bestimmen, wie er bei Annahme eines „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ also als Wert für „Jedermann“ unter den maßgeblichen Bedingungen erzielbar wäre.

⁴⁴ Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen nicht genannt.



Demnach ist der Verkehrswert - also der Wert für fremde Dritte und nicht der sogenannte innere Wert/Wiedervereinigungswert (Wert für den Erbbaurechtsnehmer) zu ermitteln.

Der externe Wert liegt i.d.R. unterhalb der Kaufpreise, die Erbbaurechtsnehmer für Erbbaurechtsgrundstücke zu zahlen bereit sind. Diese im internen Markt gezahlten Kaufpreise liegen deshalb i.d.R. oberhalb des Verkehrswertes (externer Wert), weil bei dieser „Wiedervereinigung“ von Erbbaugrundstück und Erbbaurecht quasi wieder Volleigentum geschaffen werden kann und die durch das Erbbaurecht gegebenen Beeinträchtigungen wegfallen.

Verfahrenswahl: In § 1 Abs. 2 ImmoWertV ist bestimmt, dass die Maßgaben der ImmoWertV auch bei der Bewertung von grundstücksgleichen Rechten anzuwenden sind.

Da das Vergleichswert- bzw. Vergleichsfaktorverfahren i.d.R. nicht anwendbar ist, wurden zur Bewertung von Erbbaugrundstücken sogenannte „finanzmathematische Bewertungsmodelle“ entwickelt. Es handelt sich hierbei um die für vergleichbares Volleigentum üblichen Bewertungsverfahren, die auf die im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht auftretenden Besonderheiten modifiziert wurden. Hiernach setzt sich der (vorläufige) Wert des Erbbaugrundstückes aus einem Bodenwertanteil und aus einem Gebäudewertanteil zusammen.

Beschreibung des Bewertungsmodells für Erbbaugrundstücke

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde - oder, *wie in vorliegendem Fall, kein Erbbauzins entrichtet wird.*

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben. Das Bewertungsmodell der WertR 2002 und das Bewertungsmodell nach Sprengnetter/Strotkamp berücksichtigen die Barwertdifferenz zwischen angemessener Bodenwertverzinsung und erzielbarem Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts als Wertabzug vom unbelasteten Bodenwert.

Die WertR 2006 bildet bei der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung den Bodenwert des Erbbaugrundstücks als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1).

In der WertR wird der Verkehrswert von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken als der Wert für den Erbbaurechtsnehmer bestimmt und nicht als Wert, den die Grundstücke für „Jedermann“ besitzen. Daher wird nachfolgend das Bewertungsmodell nach Sprengnetter/Strotkamp zugrunde gelegt.



- ❖ Auf dem Bewertungsgrundstück/Erbbaugrundstück befindet sich ein kleines Einfamilienhaus und Nebengebäude.

Das Erbbaurecht besteht noch 29 Jahre. Der jeweilige Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten spätestens jeweils 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts die Verlängerung des Vertrages um jeweils weitere 5 Jahre anbietet. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot nicht an, so wird der jeweilige Grundstückseigentümer von der Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung frei.

Der Zustand der auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen ist - zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts - somit weder vorhersehbar noch bestimmbar.

Die übliche **wertermittlungsrelevante Gesamtnutzungsdauer** bei Einfamilienhäuser beträgt - lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Kreis Pinneberg: **80 Jahre**.

Das **Erbbaurecht** wurde bis zum **30.06.2050** bestellt.

Damit ist die **Restlaufzeit des Erbbaurechts größer als die Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag**⁴⁵ der derzeit auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlagen.

Hieraus folgt, dass bei Ablauf des Erbbaurechts voraussichtlich **kein wesentlicher Gebäudewert** gegeben ist. Dem **Erbbaurechtsgeber** ist deshalb **kein Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** zuzuordnen.

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2021 rd. **433.000,00 €**.

Wertermittlung nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag BW = 433.000,00 €
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag

$$Z = BW \times z = 433.000,00 \text{ €} \times 2,3 \%^{46} = 9.742,50 \text{ €}$$
$$\text{Zeitrentenbarwertfaktor } a \quad \times \quad 20,206$$

- Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 29,00$ Jahre
- Liegenschaftszinssatz $a_1 = 2,3\%$
- Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig

$$\text{Barwert der angemessenen Erbbauzinsen } B_Z = \underline{\underline{196.856,96 \text{ €}}}$$

⁴⁵ Basierend auf der Grundlage: Baujahr = 1963/Alter: 2021 - 1963= 58.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre abzüglich Alter: 58 Jahre = **Restnutzungsdauer: 22 Jahre.**

Eine umfassende Modernisierung der baulichen Anlagen wird hier - unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise seitens des Erbbaurechtsnehmers - nicht unterstellt.

⁴⁶ Gerundet auf eine Nachkommastelle.



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

Barwert der angemessenen Erbbauzinsen B_Z	=	<u>196.856,96 €</u>
zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)		0,00 €
Zeitrentenbarwertfaktor $a \times k^{(t)}$	×	1,087
<ul style="list-style-type: none">• Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 29,00$ Jahre• angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_2 = 8,8\%$• Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig		
Differenz der Barwerte ($B_Z - B_{Z'}$)	=	<u>196.856,96 €</u>
≙ finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaurechts		
vorläufiger Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	=	<u>236.143,04 €</u>
Wertfaktor f_{2Se}	×	<u>0,85</u>
Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (nach Sprengnetter/Strotkamp)	=	<u>200.721,59 €</u>
	rd.	<u>201.000,00 €</u>

Wert des Erbbaugrundstückes zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2021 rd. **201.000,00 €**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Angemessener Erbbauzins Z : Es wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

Zeitrentenbarwertfaktoren a : Die Zeitrentenbarwertfaktoren werden unmittelbar unter Berücksichtigung der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise berechnet.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_1

$a_1 = k - b^{(5)} = 2,3\%$ (näherungsweise in diesem Modell angesetzt Liegenschaftszinssatz z)

worin k = angemessene Immobilienrendite für unbebaute Grundstücke » $z + b = 8,8\%$

b = jährliche Bodenwertänderung = $6,5\%$

Die Bodenwertsteigerung wurde auf Basis der Bodenwertänderungen 2011 - 2021 in der Gemeinde Rellingen geschätzt (Quelle LBS-Immobilienatlas Ausgaben 2011 - 2021).

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag: Ein Erbbauzins wird nicht erzielt.

Wertfaktor: Der Wertfaktor dient zur Marktanpassung des nach den Formeln der Rentenrechnung (finanzmathematisch) ermittelten Bodenwertanteils des Erbbaurechtsgebers.

Die Wertfaktoren müssten aus Kaufpreisen für noch unbebaute Erbbaugrundstücke abgeleitet werden - derartige Faktoren stehen aber nicht zur Verfügung.



Sabine Oskoui

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

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil bedarf grundsätzlich einer Marktanpassung. Bei Verwendung des Wertfaktors f_{2Si} (und $f_{2Se} = 1,0$) wird auf den Teilmarkt "Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer – Wohnen" (traditionelle Betrachtungsweise bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken, d. h. interner Markt) abgestellt und das Modell entspricht grundsätzlich (d. h. bis auf die unterschiedliche Dynamik der Differenz zwischen Z und Z') dem WertR 2002-Modell.

Der Gutachterausschuss des Kreis Pinneberg hat für den Bereich: Erbbaurecht und Erbbaugrundstück bisher aufgrund der schwachen Datenlage keine Auswertungen durchgeführt. Der Wertfaktor wird auf folgender Datengrundlage bestimmt: Einfamilienhausgrundstücke - aufgrund der vorliegenden vertraglichen Konstellation, der vereinbarten Entschädigung und der Tatsache, dass keine Erbbauzinsen erzielt werden - mit 0,85 angenommen - vgl. Tabelle 7-4 "Wertfaktoren f_{2Si} " in Sprengnetter Lehrbuch Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte), Abschnitt 7.2.2.1 sowie Wertermittlungsprogramm Sprengnetter/Prosa.

Die Höhe in welcher der Verkehrswert durch das Recht gemindert wird ergibt sich wie folgt:

Wert des unbelasteten Grundstücks - vgl. Punkt 4.5.3	467.000,00 €
Wert des durch das Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)	- 201.000,00 €
Höhe der Wertminderung	266.000,00 €

Zusatz zu Rechten in der Zwangsversteigerung

Nur das mit dem Recht belastete Grundstück kann der Zwangsversteigerung unterliegen. Ist das Recht rangbesser, kommt es in das geringste Gebot und bleibt nach dem Zuschlag bestehen; geht das Recht dem betreibenden Gläubiger jedoch im Rang nach, erlischt es mit Zuschlag. An der Stelle des Rechts tritt dann ggf. der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös.

Anmerkung: Inwieweit die eingetragene Belastung der Zwangsversteigerung unterliegt muss vom Gericht entsprechend bemessen werden.