

Sabine Oskoui

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

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



Amtsgericht Pinneberg
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 27.08.2025

Az.: 023/2025

22869 Schenefeld

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 31/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Wohnhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück
in **22880 Wedel, Elbstraße 23.**



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **14.08.2025** ermittelt mit rd.

560.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 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 12.05.2025. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 31/24.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 14. August 2025 um 12.30 Uhr.

Den Parteien und den Rechtsbeiständen wurde die Terminfestsetzung am 17.07.2025 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer wurde per Einschreiben/Einwurf übersandt.

Zum Ortstermin war der (Mit-)Eigentümer (Bewohner) nebst Ehefrau anwesend.

Die Verwendung von Innenraumaufnahmen im Gutachten wurde, in Bezug auf Ausstattungsmerkmale, Bad, Küche sowie Mängel/Schäden/Unzulänglichkeiten, gestattet.

Kurzprofil

Das Grundstück: Flurstück 140/2 belegen: **Elbstraße 23** in **22880 Wedel** ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus mit Anbau bebaut. Das Bauwerk ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Grundstücksgröße: 781 m².

Baujahr: Ca. 1912 gemäß Dokumentationen in der Bauakte.

Ca. 1933 erfolgte ein Zimmeranbau an der Hinterfront des Wohnhauses.

- Die **Wohn-Nutzfläche** beträgt im Erdgeschoss: rd. 78 m² zuzüglich Verandavorbau mit rd.
- 5 m² Grundfläche; im Dachgeschoss: Grundfläche rd. 60 m² zuzüglich Balkon mit rd. 5,5 m² Grundfläche - vgl. Punkt 4.4.1.
- Durchschnittliche Raumhöhen Erdgeschoss: 2,83 m - 3,00 m. Dachgeschoss: 2,67 m - 2,71 m.

Das Bauwerk befindet sich insgesamt in einem sanierungs-/modernisierungsbedürftigen Zustand- es sind Mangelhaftigkeiten vorhanden - vgl. Erläuterungen Punkt 4.3.1.

- **Die diesbezügliche Wertminderung wird mit rd. 147.000,00 € geschätzt.**

Nach schriftlicher Information der Stadt Wedel vom 13.06.2025 bestehen für das Grundstück: Flurstück 140/2 der Gemarkung Schulau-Spitzerhof keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Ausgehend vom Bewertungsgrundstück besteht ein **Überbau** auf das Nachbargrundstück Flurstück 140/1 - vgl. Punkt 2.3 im Gutachten.

- Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen oder Beanstandungen für das Grundstück sind weitestgehend nicht bekannt gemäß Schreiben der Stadt Wedel vom 30.06.2025. Das Bewertungsgrundstück ist in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	13
2.3	Straßenbeschreibung, Erschließung, Überbau	14
2.4	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	17
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung	17
2.6	Privatrechtliche Situation	17
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
2.7.1	Baulasten	18
2.7.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.7.3	Bauordnungsrecht	20
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	20
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	21
3.2	Wohnhaus	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
3.2.3	Raumaufteilung, Wohnfläche	25
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	28
3.3.1	Fenster und Türen	29
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	31
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	32
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen.....	32
3.4	Nebengebäude	39
3.5	Außenanlagen	40
4	Ermittlung des Verkehrswerts	41
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	41
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	41
4.2	Bodenwertermittlung	42
4.2.1	Allgemeines.....	42
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	43
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück.....	43
4.3	Sachwertermittlung	45

Sabine Oskoui

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

4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	46
4.4	Ertragswertermittlung	57
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	58
4.5	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	63
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	63
4.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	63
4.5.3	Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse	63
4.6	Verkehrswert	64
5	Sensitivitäts- und Risikoanalyse	65
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	66
7	Haftung und Urheberrecht	67
8	Anlagen.....	68
8.1	Fotos.....	68
8.2	Planzeichnungen	71

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus und Nebengebäude.
Objektadresse:	22880 Wedel, Elbstraße 23.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Schulau, Blatt 1689. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung: Schulau-Spitzerhof; Flur 3; Flurstück 140/2; Gebäude- und Freifläche, Elbstraße 23 mit 781 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld. Auftrag vom 22.05.2025 (Datum Auftragsschreiben).
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 14.08.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	14.08.2025 - Innen- und Außenbesichtigung. Das Gebäude konnte von innen und außen begutachtet werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie der Bewohner (Mit-)Eigentümer und zeitweise die Ehefrau.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</i> ➤ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Schulau; Blatt 1689 vom 12.11.2024; ➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.11.2024. <i>Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft/angefordert:</i> ➤ Information zum Bauplanungsrecht der Stadt Wedel vom 30.06.2025; ➤ Anliegerbescheinigung vom 21.08.2025;

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.06.2025;
- Schriftliche Anfrage beim Schornsteinfegermeister und Auskunft vom 17.06.2025;
- Einsicht in die Bauakte am 14.08.2025 nebst Erstellung von Kopien/Fotos;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. ongeo);
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg.

Folgende Unterlagen wurden von der (Mit-)Eigentümerin per E-Mail übersandt:

Grundrisse und Ansichten des Gebäudes.

Von der (Mit-)Eigentümerin wurden zudem folgende Auskünfte, per E-Mail am 20.06.2025, übermittelt: *„Ein Umbau wurde durchgeführt (Erdgeschoss/Anbau einer Sauna mit Badezimmer, vor ca. 5 Jahren) sowie Sanierung der Garage.*

Zur Baubeschreibung des Objektes: Es handelt sich um ein 2-geschossiges Wohnhaus, eine alte Stadtvilla, erbaut in den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit 2 Obergeschossen, teilunterkellert. Die Jugendstilvilla ist im Wesentlichen im Urzustand erhalten, Nachbesserungsarbeiten, zwecks Anpassung an die veränderten Immobilienansprüche, wurden nicht ausgeführt. Die Anforderungen an die Wärmedämmung des Gesamtobjektes und an die Trockenhaltung der Untergeschossräume entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Nachträglich wurde vor ca. 10 Jahren eine sog. Pelletheizung installiert.

Die Gebäude- und Freifläche, Elbstraße 23, beträgt 781 m². Die Nettowohnfläche beträgt 133,75 m²: 6 Zimmer, 1 Dachboden, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Diele, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Bad mit Sauna, 1 Balkon, 1 Keller, 1 Garage.

Ökologische Altlasten/Kontaminierungen gibt es keine.“

Vom (Mit-)Eigentümer wurden nachfolgende Auskünfte, objektbezogen, per E-Mail am 19.06.2025 übermittelt:

„Es bestehen keine Mietverhältnisse; Modernisierungen fanden zuletzt in ca. 2006 statt hier Abwasser neu, Elektrik neu (nicht mehr aktueller Stand muss erneuert werden nach VDE).

Schäden: Balkon defekt undicht. Balkongeländer defekt muss repariert werden, gebrochen. Erker Fassade gebrochen Frostscha den muss repariert werden. Fassade undicht gerissen muss saniert werden. Keller undicht Zisterne läuft bei Starkregen in Keller Einleitung Stromanschluss undicht Keller läuft mehrmals im Jahr voll. Fenster im Haus rundum einglasig, undicht teilweise Glas defekt, Rahmen müssen renoviert/gestrichen werden, Kitt bröckelt raus, Fenster scheppern. Dach undicht Ziegel liegen nicht mehr stärkerer Regen läuft rein. Das Dach ist ein Kaltdach die Wände zweischalig unisoliert. Anbau Wasserschaden an der Decke durch Regenschaden hier ist auch der Boden darüber teilweise morsch. Schimmel an der kalten Ecke der Decke im Anbau. Schimmel im oberen Geschoss an der kalten Außenwanddecke. Der Zaun um das Grundstück vorne ist teilweise verrostet. Die Eingangstüren Nord und südseitig sind undicht.

Nordseitig dringt bei Starkregen Wasser ein. Veranda Fenster scheppern sind undicht, Kitt herausgebröckelt/fehlt. Der Boden in der Küche ist rissig. Die Tragstähle/eisen der Küchendecke sind rostig. Die Erdung des Hauses ist nicht mehr VDE konform. Bad im OG Wasserschaden Decke durch Regenschaden. Regenrinnen an der Veranda sind eingewurzelt und verstopft. Bad EG Bodenfliesen gesprungen. Dachboden Latten des Dachs teilweise gebrochen marode. Tragbalken Dach teilweise Holzwurm ggfs. Struktur geschädigt. Schornstein durch vormalige Mieter und diverse Heizungen der Jahrhunderte (Kohle Öl) im oberen Bereich zum Dachboden versottet.

Balkontür undicht. Terrassen Einmauerung defekt rissig und Frostscha den. Wand im Zimmer unten am Durchgang Zimmer gerissen. Der darüber liegende Fußboden ist abgesackt. Wand im Zimmer unten hinten Schadstelle Mauerwerk über Tür. Flur/Treppenhaus in der kalten Außenecke leichter Schimmel. Die Räume müssen alle neu gestrichen werden, da sich stellenweise die Tapete ablöst. Die Liste ist ein anhaltender Prozess und nicht vollständig!

Die Heizung ist eine Pelletheizung (defekt) aus ca. 2015 mit Wassererwärmung für das Bad EG die restliche WW sind E Boiler Untertisch sowie Bad OG eine Gaszisterne. Weiter gibt es neben dem Holzherd in der Küche mehrere Öfen für den Winter. Nutz/ Wohnfläche ca. 113 m2.

Anbau hinter dem Haus. Hinter dem Haus befindet sich ein Schuppen und ein ehemaliger Hühner-/Schweinestall hier sind die Fundamente und die Wände rissig und defekt.

Es befindet sich eine Garage an den Schuppen angebaut welche über die Grenze auf das Nachbargrundstück gebaut wurde(ohne Genehmigung des Nachbarn). Dies wird nach dem Verkauf durch den Nachbarn (die gleichen Eigentümer) abgerissen werden müssen.

Das eingetragene Wegerecht wird von den Nachbarn gefordert zu streichen. Ab Veräußerung werden Kosten für die Zuwegung erhoben hinsichtlich Gartenpflege, Winterdienst etc.

Energieausweis ist nicht nötig/vorhanden (Ofenheizung). Im Garten liegt Bauschutt aus dem Haus und der alte Dachstuhl Schuppen sowie diverse Dachziegel.

Der Brunnen im Garten, welcher zur teilweisen Versickerung Regenwasser dient, läuft bei Starkregen über, seitdem die Optischen Werke den Grundwasserspiegel ansteigen lassen/nicht mehr abpumpen. Es ist eine alte Sickergrube im Vorgarten vorhanden, diese wird nicht mehr benutzt, Zustand unbekannt.

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus (ehemaliger Apfelhof) aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Wir schätzen die Bauzeit auf vor 1920 eher Richtung Jahrhundertwende. Es gibt noch ein Gesindezimmer im Haus. Der Zustand ist entsprechend.“

Hinweis: Die vorgenannten Auskünfte der Eigentümer sind textlich wiedergegen und, als Vervollständigung der übermittelten Informationen, angeführt.

Das Gutachten basiert auf eigenständigen Erkenntnissen/Einschätzungen der Sachverständigen sowie auf Informationen aus der Bauakte, behördlichen Auskünften etc.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

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

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

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

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

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage ²

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.

Wedel ist die drittgrößte Stadt im Kreis Pinneberg im Süden Schleswig Holstein. Die Stadt liegt direkt an der B 431, der Autobahnanschluss in Hamburg ist rd. 20 Minuten entfernt. Mit der S-Bahn der Linien 1 und 11 ist Wedel von Hamburg aus gut zu erreichen (bis zur Hamburger City rd. 40 Minuten).

Wedel besteht aus den traditionell gewachsenen Stadtteilen Alt-Wedel und Schulau und bietet damit sowohl im Innenstadt- als auch im Altstadtbereich attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich befinden sich u.a. verschiedene Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, Haupt- und Realschule, Gymnasium und Musikschule sowie Dienstleistungsunternehmen aller Art am Ort.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Schulau-Spitzerdorf. Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle sind in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadt sowie S-Bahnanschluss sind rd. 2 km entfernt. Das Elbufer befindet sich rd. 500 Meter entfernt.

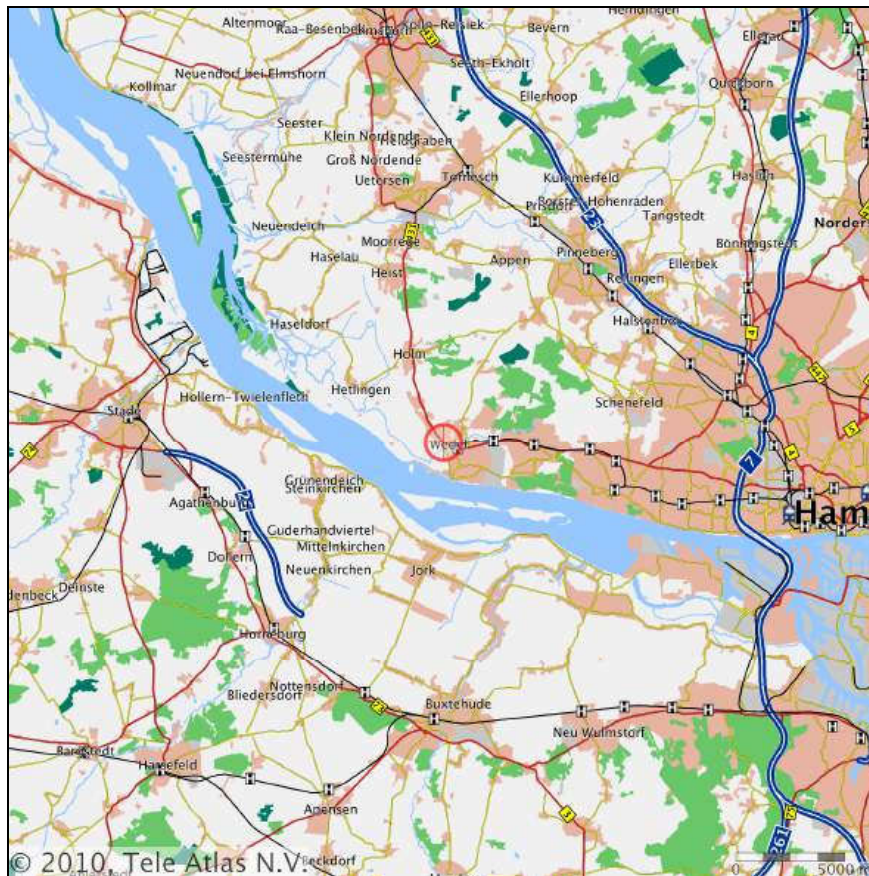
Bundesland:	Schleswig Holstein.
Landeshauptstadt:	Kiel.
Kreis:	Pinneberg: 325.223 Einwohner - Stand: 31.12.2024.
Stadt:	Wedel: 34.912 Einwohner. Stand: 31.12.2024.
Nächstgrößere Städte:	Stadt Pinneberg rd. 14-15 km entfernt; Hamburg-Rissen rd. 4–5 km entfernt; Hamburg (City) rd. 22-23 km entfernt.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss A 23/Anschlussstelle Pinneberg-Nord: rd. 15 km entfernt; S-Bahnhof und ZOB in Wedel: rd. 2 km entfernt. S-Bahnlinie Wedel – Hamburg.

² Quelle: u.a. Internet, Ortsbroschüren.

Sabine Oskoui

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

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	20,37 km	O
Bahnhof	Wedel (Holstein)	1,71 km	S
Autobahnauffahrt	18 AS Pinneberg-Süd, A23	9,91 km	NO
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	19,83 km	O
	Norderstedt	20,59 km	NO
	Lübeck	71,76 km	NO

¹ Luftlinie

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

Innerörtliche Lage:	Im Stadtteil Schulau, im nördlichen Bereich der Stadt Wedel gelegen.
Wohnlage:	Gute Wohnlage.
Beeinträchtigungen:	Normal - entsprechend der Umgebung/Umfeld.
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Vorherrschend wohnwirtschaftliche Nutzungen. Meist 1-2-geschossige, offene Bauweise. Einzelhaus- sowie Doppelhausbebauung.

Sabine Oskoui

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

➤ **Stadtplan**

Sabine Oskoui

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

➤ Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

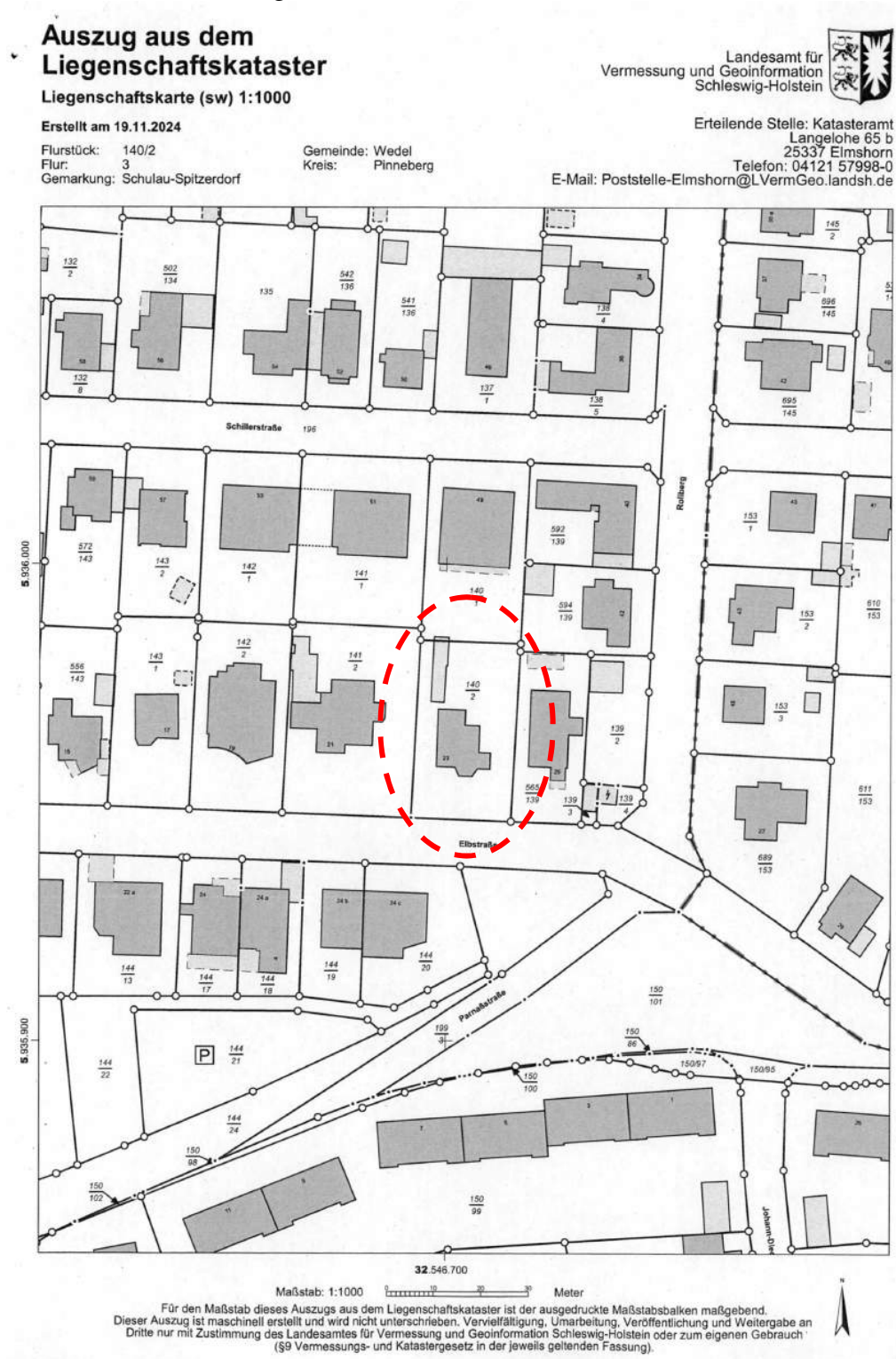
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend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

Datenquelle

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

2.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung



2.3 Straßenbeschreibung, Erschließung, Überbau

Topographische Grundstückslage: Leichte Hanglage.

Anschlüsse an Versorgungseleitungen und Abwasserbeseitigung:³ U.a. elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserbeseitigung.
Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Es besteht ein Überbau (Eigenüberbau) zu Flurstück 140/1.

Der Grunddienstbarkeit ähnlich – obwohl es sich um ein gesetzliches Schuldverhältnis handelt, das nicht im Grundbuch eintragungsfähig ist – ist der **Überbau**. Gesetzliche Grundlage sind die §§ 912 ff. des BGB:

§ 912 (1): Hat der Eigentümer eines Grundstückes bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 (1): Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstückes von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstückes zu entrichten. (2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.

Die Rente geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren, vor und erlischt mit der Beseitigung des Überbaus. Die Rente wird nicht in das Grundbuch eingetragen.⁴ Der Rentenberechtigte kann von dem Rentenpflichtigen jederzeit verlangen, dass er ihm gegen Übertragung des überbauten Teils den Wert ersetzt, den dieser Teil z.Zt. der Grenzüberschreitung gehabt hat (§ 915 BGB).

Eine Überbaurente ist nach § 912 BGB auf der Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus zu ermitteln.

- Eine Überbaurente wurde, gemäß den Angaben beim Ortstermin, nicht vereinbart (Eigengrenzüberbau).

Da die Höhe einer Überbaurente sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus bezieht und die Überbaurente nicht der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angeglichen werden darf (BGH, Urt. vom 10.12.1976), verliert die Überbaurente aufgrund stark gestiegener Bodenpreise nach wenigen Jahren ihre praktische Bedeutung.

³ Soweit offensichtlich/ortsüblich bzw. aus der Bauakte erkundbar.

⁴ Nicht eingetragene Vereinbarungen sind nur für die Beteiligten der Vereinbarung wirksam, nicht aber für ihre Rechtsnachfolger.

Sabine Oskoui

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

Gemäß den Angaben beim Ortstermin ist das rückseitig angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 141/1) im Eigentum des (Mit-)Eigentümers des Bewertungsgrundstückes (Flurstück 140/1).

Ausgehend davon handelt es sich, zum Wertermittlungsstichtag, um einen sogenannten **Eigen-grenzüberbau**, was für die bisherige Konstellation unschädlich war. Bei einem Eigentümerwechsel wird daraus ein **Überbau auf fremdes Grundstück**.

Rot = Kennzeichnung des Überbaus.



Überbauter Bereich - Zufahrt über das Nachbargrundstück.



Der räumliche Schwerpunkt der baulichen Anlage (Garage) befindet sich auf Flurstück 140/2 (Bewertungsgrundstück). Jedoch ist zu berücksichtigen dass die Garagenzufahrt sich auf dem Nachbargrundstück - Flurstück 140/1 befindet.

Somit ergibt sich nicht nur durch den Überbau eine „Störung des Eigentums“ beim Nachbargrundstück; es ist auch die Zufahrtsmöglichkeit (Wegerecht, Nutzung einer Zufahrt) zu klären.⁵

Sachverständige, wertermittlungstheoretische Einschätzung/Beurteilung der Situation:

Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück durch das Recht erfährt, bzw. die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil. Im Einzelfall muss geprüft werden, wie sich der Überbau wertrelevant auswirkt.

Der einzige wirtschaftliche Vorteil für den Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstücks 140/1 (belastetes Grundstück) besteht darin, dass dieser eine Überbau-/Wegerente von dem Eigentümer des Flurstücks 140/2 (begünstigtes Grundstück) beziehen könnte, damit der Zugang/die Nutzung der Garage weiter gewährleistet wird. Aufgrund der, seit Erbauung der Garage, gestiegenen Bodenpreise ist die Überbaurente nicht von relevantem Belang. Hierfür müsste er den Nachteil der „Störung seines Eigentums“: Überbau und Wegerecht in Kauf nehmen.

Wägt man Vorteil/Nachteil für den Grundstückseigentümer des Nachbargrundstückes (Flurstück 140/1) ab, entspricht es nicht den allgemeinen Gepflogenheiten sich mit einer Überbau-/Wegerente zufrieden zu geben und dafür das Grundstück mit einem Geh-/Fahrrecht (Zufahrt zur Garage) zu belasten.

Nach Einsicht in die Bauakte wurde die Garage ca. 1950 erbaut. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage ist praktisch verbraucht. Inwieweit vorliegend nach § 1004 BGB die Beseitigung des Überbaus verlangt werden könnte, wäre zu klären.

Demzufolge wird ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer Maßnahmen und Kosten zur Durchsetzung des Überbaus und der Zufahrtsmöglichkeit⁶ sowie damit verbunden ggf. juristische Klärungen/Risiken etc. vermeiden (wollen).

Obiges entsprechend gewürdigt, erscheint eine **Beseitigung des Überbaus** (Garage) naheliegend. Dadurch wird der Überbau nicht weiter relevant. **Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.**⁷

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.

⁵ Im Grundbuch des Bewertungsgrundstückes ist kein Herrschvermerk (Geh-/Fahrrecht) eingetragen. Es wird für diese Wertermittlung angenommen, dass eine Grunddienstbarkeit (Geh-/Fahrrecht) auf dem Nachbargrundstück nicht eingetragen ist. Hierzu liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse (z.B. Grundbuchauszug des Flurstück 140/1) vor.

⁶ Das Bewertungsgrundstück ist seitens der Elbstraße zugänglich/erschlossen, was einem Anspruch auf ein Notwegerecht gemäß § 919 BGB, entgegensteht.

⁷ Abschließend ist die rechtliche Situation/durchsetzbare Maßnahmen juristisch zu klären - dies obliegt der Sachverständigen nicht.

Sabine Oskoui

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

2.4 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 140/2 Größe: 781 m².

Straßenfront: rd. 21 m;

Mittlere Tiefe: rd. 37 m.

Bemerkungen: Rechteckige Grundstücksform.

2.5 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung:⁸

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentliche Straße:
Elbstraße.

Die Straße gestaltet sich - je nach Abschnitt (Anliegerstraße und Verbindungsstraße) - unterschiedlich.

Streckenweise bestehen unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h, 50 km/h). Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße (Einbahnstraße, die für Radfahrer in Gegenrichtung geöffnet ist).

Fahrbahnbelag: Im Bereich des Bewertungsgrundstückes:
Betonverbundsteine.

Gehwege sind beidseitig vorhanden.



2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Schulau; Blatt 1689 vom 12.11.2024 vor.

Demnach ist in Zweite Abteilung des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:⁹

⁸ Quelle: u.a. online-street/Internet.

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

Sabine Oskoui

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

Lfd. Nr. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 31/24); eingetragen am 12.11.2024.¹⁰

Anmerkung:

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

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

Bodenordnungsverfahren:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 30.06.2025 ist das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges:

Baubehördliche Beschränkungen, Auflagen/Beanstandungen für das Grundstück sind, nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 30.06.2025, nicht bekannt.

Mietbindungen:

Keine.

Das Gebäude wird eigen genutzt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Information der Stadt Wedel vom 13.06.2025 besteht für das Grundstück: Gemarkung: Schulau-Spitzerhof; Flur 3; Flurstück 140/2, keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Wedel.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:¹¹

Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:¹²

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100a „Gebiet zwischen Mozart-, Goethe-, Elbestraße und Liethfeld“. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan.

¹⁰ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet.

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

¹¹ Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wedel vom 30.06.2025.

¹² Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.06.2025.

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

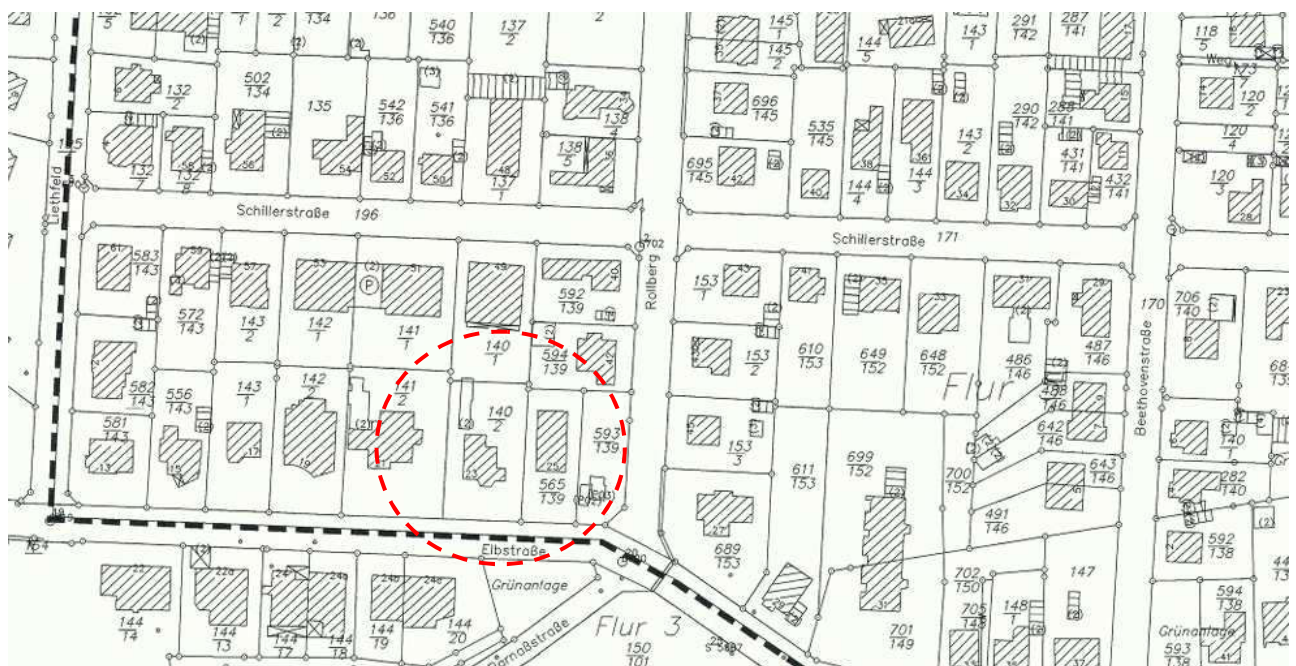
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 100a ist am 16.05.2003 in Kraft getreten. Dieser trifft unter anderem folgende Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung: 1-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung auf rückwärtig gelegenen Grundstücken;
- maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften;
- maximale Firsthöhe (9 m) und die
- Dachneigung (höchstens 45 Grad) sowie
- Mindestgrundstückgrößen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

Nicht maßstäbliche Darstellung - Quelle: Internet/Geoportal Kreis Pinneberg



Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG werden derzeit nicht erhoben, da die Beitragserhebungspflicht zum 26.01.2018 ausgesetzt wurde.

Aus Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen ruhen keine öffentlichen Lasten auf dem Grundstück.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Das Grundstück unterliegt zurzeit keinem Flurbereinigungsverfahren.

Hinweise: Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG könnten grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Die Anliegerbescheinigung ist eine Mitteilung über die derzeitig bestehende Rechtslage. Sie berührt nicht die Beitragserhebungspflicht und ist auch nicht als Beitragsfreistellung zu werten.

Für die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen nach § 8 KAG des Landes Schleswig Holstein ist die Stadtentwässerung der Stadt Wedel zuständig.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹³

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

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

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

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,¹⁴ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

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

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteinfluss - 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 Innen- und Außenbesichtigung.

Zum Begutachtungstermin war das Gebäude möbliert und mit Vielerlei vollgestellt, entsprechend war der Umfang der Besichtigung/des Einblicks – in einigen Bereichen - beschränkt.

¹³ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

¹⁴ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:

Freistehendes Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise.
Das Gebäude ist teilweise unterkellert.
Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr:

Ca. 1912/1913.¹⁵

In der Bauakte war ein Bauerlaubnisgesuch aus dem Jahre 1912 vorhanden.

¹⁵ Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

Sabine Oskoui

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

Modernisierungsmaßnahmen:

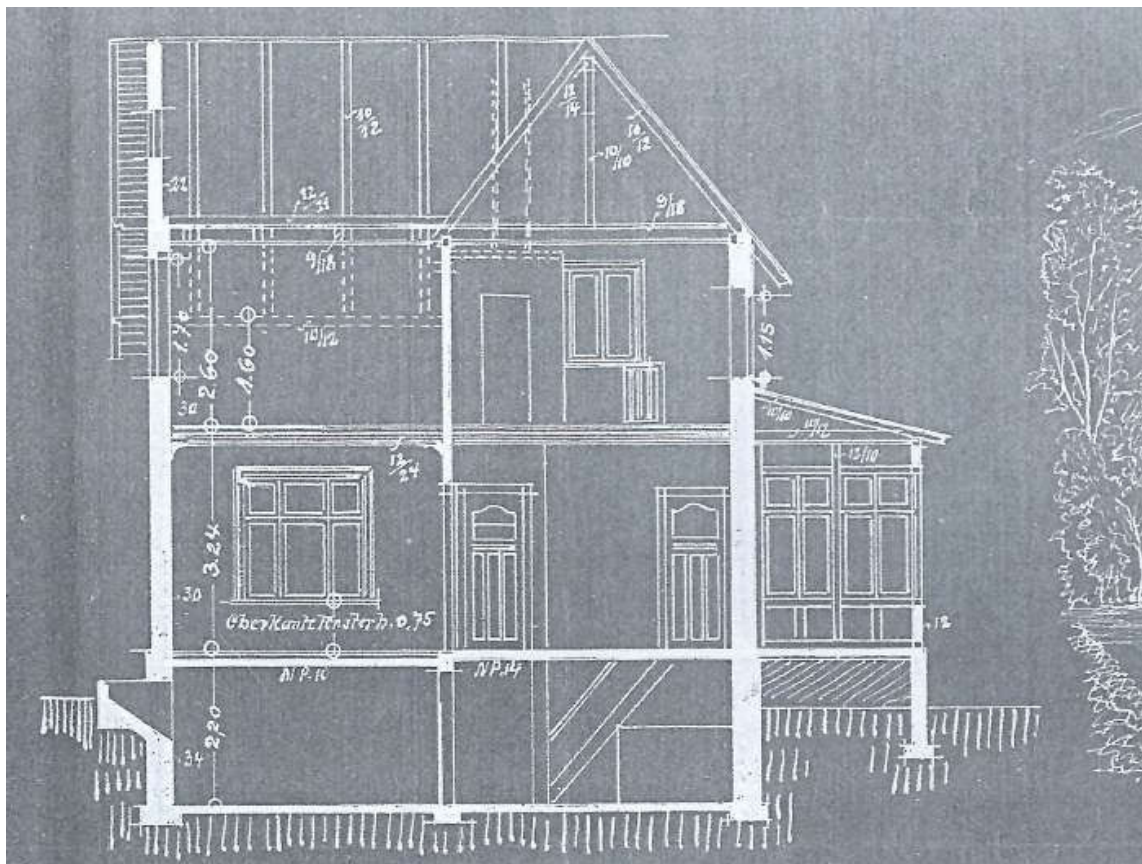
Gemäß den vorliegenden Informationen/Erkenntnissen wurden in den letzten Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Ca. 2006: Erneuerung von Leitungen (Abwasser, Elektrik);
- Ca. 2015: Pelletheizung.

Teilweise wurden Dachpfannen ausgetauscht. Die Arbeiten ruhen, gemäß den Angaben beim Ortstermin, seit 2024.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ¹⁶

Schnittzeichnung - nicht maßstäbliche Darstellung



Fundamente:

Streifenfundamente.

Wände:

Mauerwerk, Leichtwände u.a.

Decken:

Holz-/Massivdecken.

¹⁶ Soweit offensichtlich erkennbar bzw. aufgrund von Annahmen einer üblichen Ausführung im Baujahr.

Sabine Oskoui

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

Dach:	Dachform: trauf- und giebelständiges Satteldach. Steildach in Holzkonstruktion; nicht gedämmt. Dacheindeckung: Pfannen o.ä.
Treppen:	Kellertreppe abgehend vom Küchenbereich: Holztreppe. Geschosstreppe: Holz mit Teppichtritt. Treppe zum Bodenraum: Holztreppe/Wangentreppe.



3.2.3 Raumaufteilung, Wohnfläche

Die **Wohn-Nutzfläche** beträgt im Erdgeschoss: rd. 78 m² zuzüglich Verandavorbau mit rd. 5 m² Grundfläche; im Dachgeschoss: Grundfläche rd. 60 m² zuzüglich Balkon mit rd. 5,5 m² Grundfläche.

Innerhalb der Ertragswertermittlung werden die wertrelevanten (wohn-/nutzwertigen) Flächen bestimmt und zugrunde gelegt - vgl. Punkt 4.4.1.

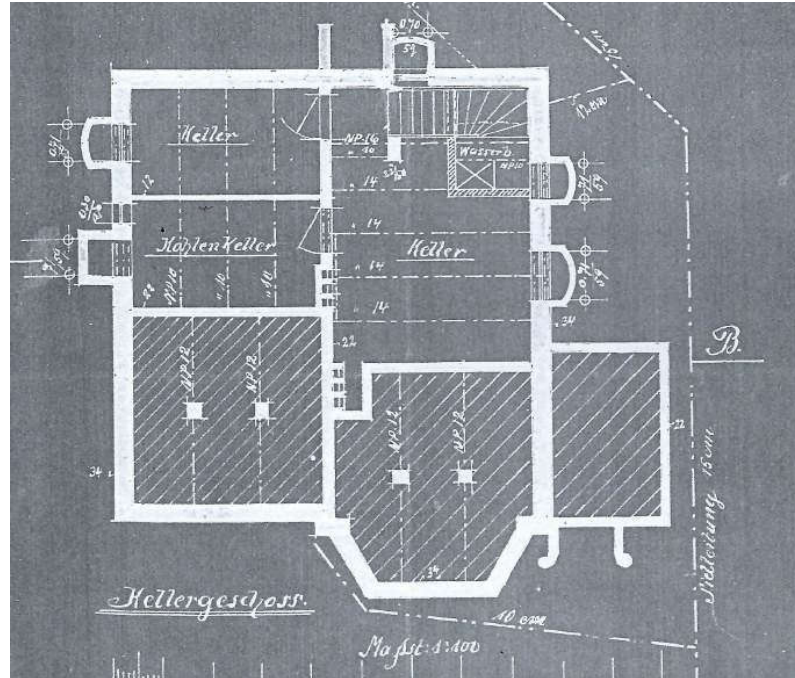
Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren:

Erdgeschoss: 2,83 m - 3,00 m. Dachgeschoss: 2,67 m - 2,71 m.

Hinweis: Die angeführten Raumhöhen wurden vor Ort, anhand partiellen Stichmaßen, ermittelt - mittels einfachem Lasermessgerät. Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. sowie die exakte Feststellung der lichten Raumhöhen wurde nicht durchgeführt - dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

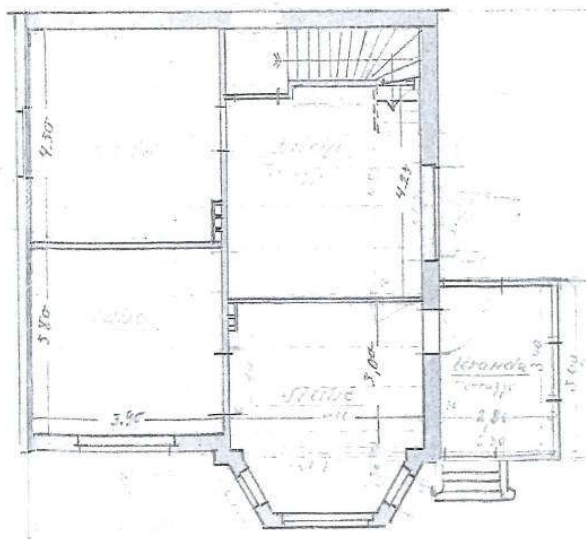
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Grundrisszeichnung aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung.

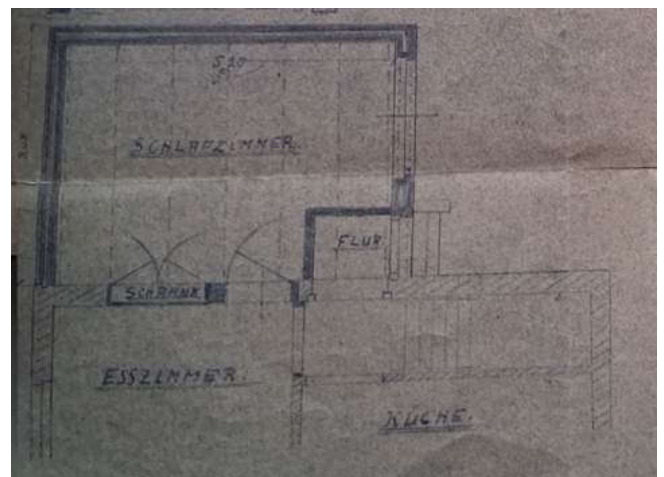


Eingang/Verandavorbau. 3 Zimmer, Küche mit Angang in das Kellergeschoss. Anbau mit Bad/Sauna und angrenzendem Raum mit Waschmaschinenanschluss.

Grundrisszeichnungen aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung.



Die Zimmer sind als Durchgangszimmer angeordnet



Anbau/Bauzeichnung aus 1933
Der Anbau wird als Bad/Sauna genutzt

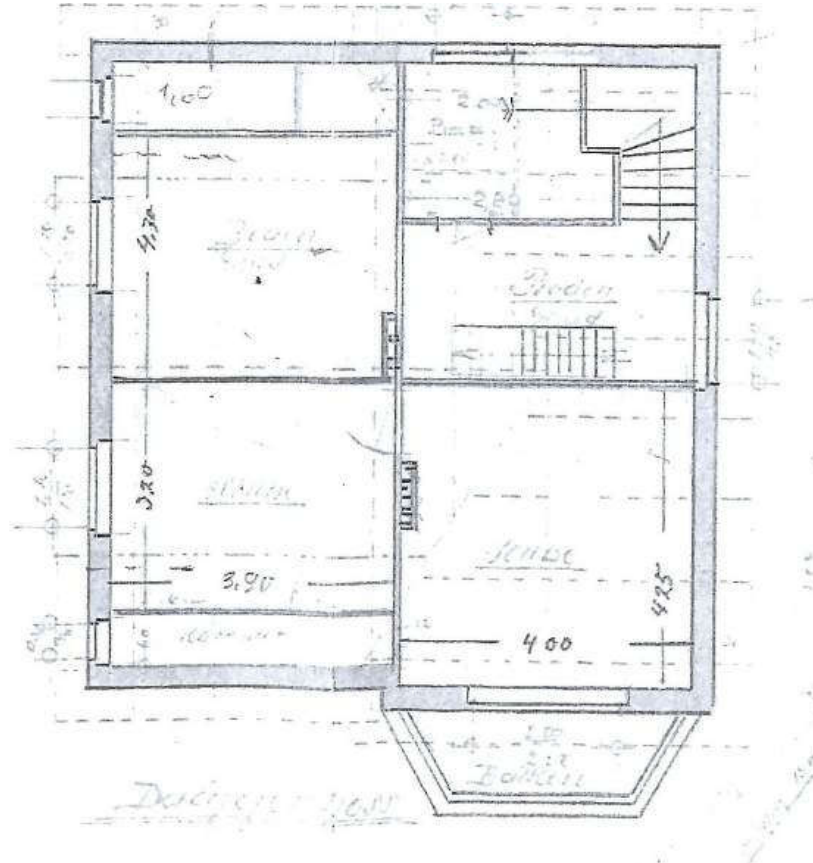
Sabine Oskoui

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

Dachgeschoss

Flur mit Aufgang in den Dachspitz. 3 Zimmer. Bad/WC. Abseite.

Grundrisszeichnung aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung.¹⁷



Dachspitz

Blick in die Dachfläche



¹⁷ Türen, Durchgänge etc. sind hier nicht eingezeichnet.

Sabine Oskoui

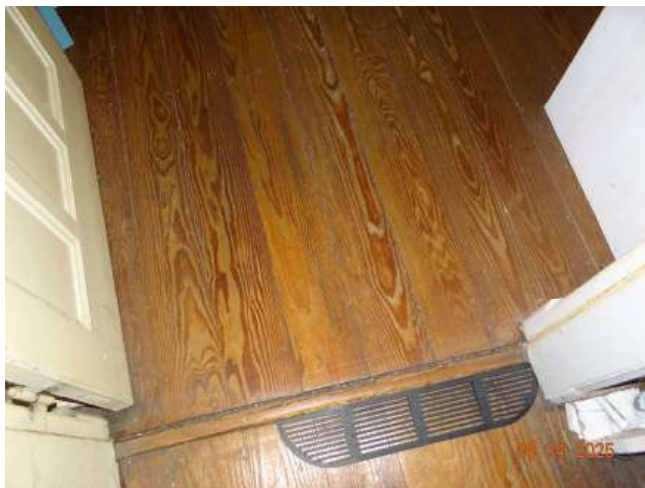
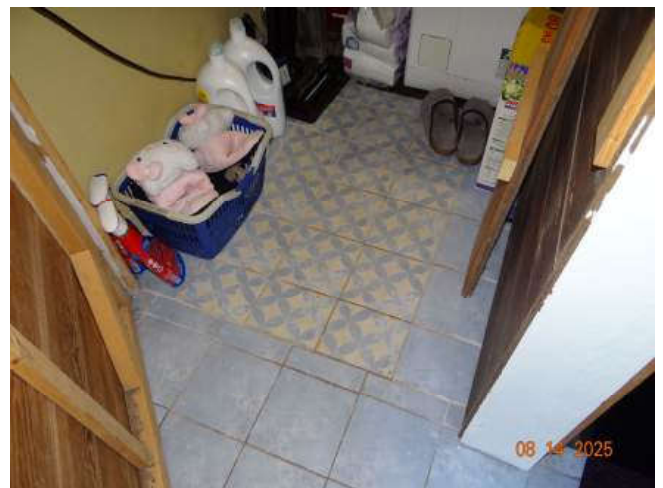
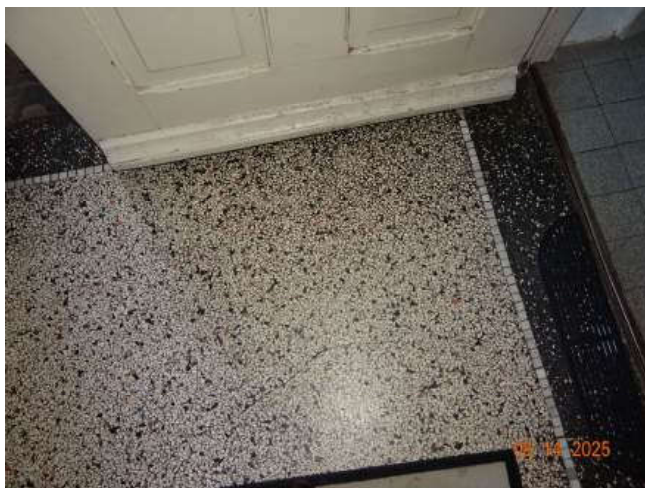
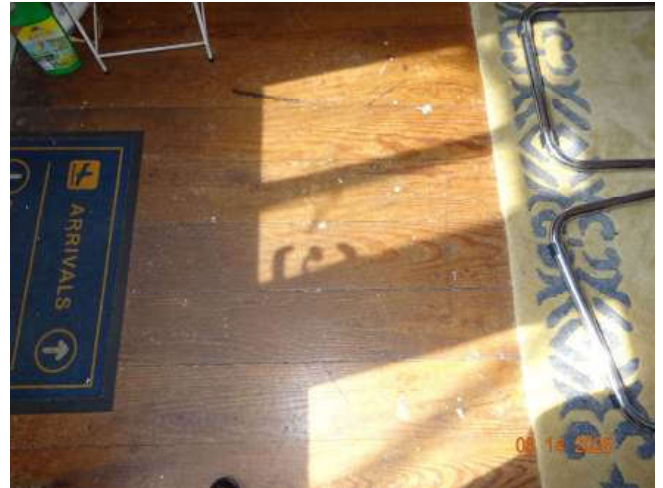
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: vorherrschend Betonboden.

Erdgeschoss/Dachgeschoss: Holzdielen, Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung u.a. Terrazzo.



Sabine Oskoui

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



Wand- Deckenbekleidungen:

Erdgeschoss/Dachgeschoss: u.a. verputzt/Kalkputz, Tapeten/Raufaser.

In den Sanitärräumen: Wandfliesen.

3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:

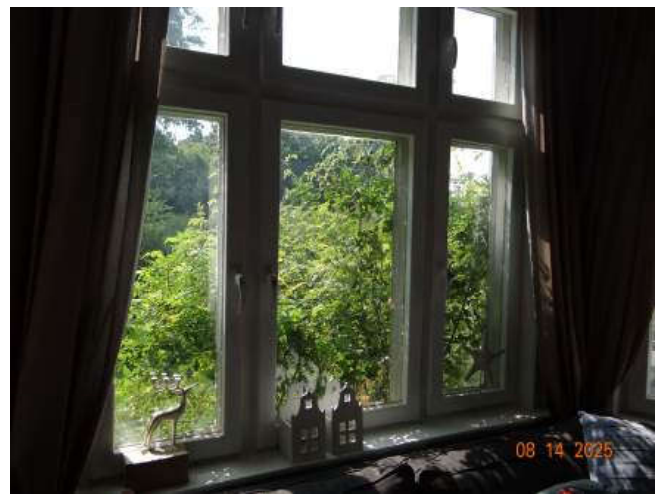
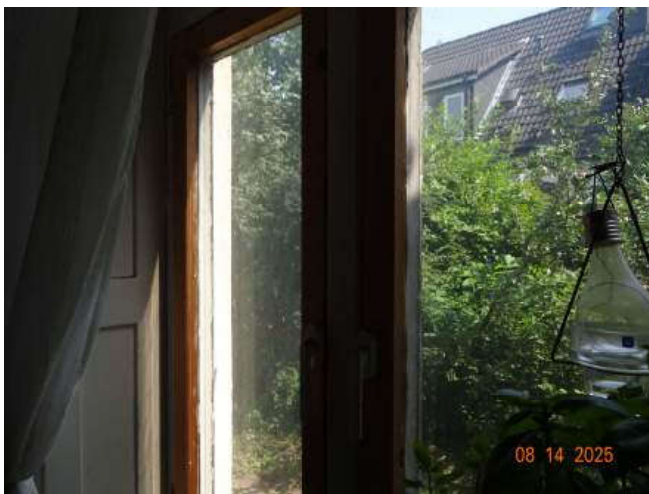
Erdgeschoss/Dachgeschoss: Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausgestaltung: einfache Holzelemente, einglasig, Doppelfenster, vereinzelt mit abschließbaren Oliven.

Insgesamt bedürfen die Fenster einer Überarbeitung bzw. einer (energetischen) Erneuerung.

Türen:

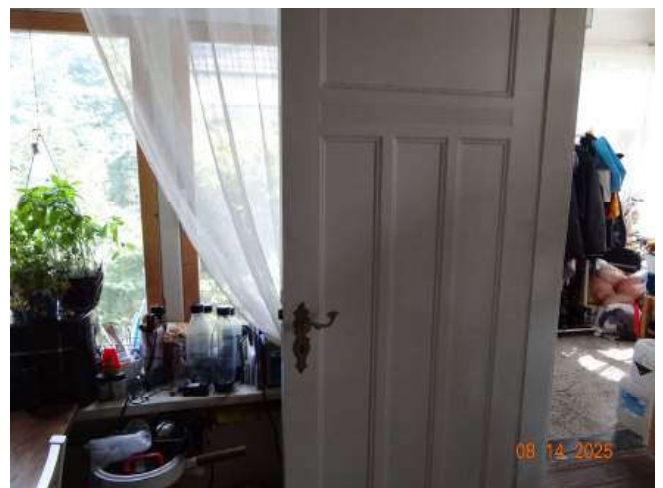
Eingangstüre: glattes Holzelement mit Lichtausschnitt.

Meist Kassettentüren, als Innentüren, teilweise mit Glasausschnitt.



Sabine Oskoui

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



3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Insgesamt nicht mehr zeitgemäße Ausstattung. Nach Angaben beim Ortstermin sind, im Bereich des Bades im Dachgeschoss, partiell Bleileitungen vorhanden.
Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Heizung/Warmwasserversorgung:	Vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger wurde der Prüfbericht vom 11.03.2025 übersandt. Demnach wurden keine Mängel festgestellt - im überprüften Bereich: Gebäudeteil 1. Obergeschoss: Wärmeaustauscher: Vaillant, MAG Premium 19/2 XZ, Errichtung: 2003. Brennerart: ohne Gebläse. Leistungsbereich 19.2 kW, Brennstoff: Erdgas. Brauchwasseranlage. Nach Angaben des (Mit-)Eigentümers wurde ca. 2015 eine Pelletheizung installiert mit Wassererwärmung für das Bad im Erdgeschoss. Diese Heizungsanlage soll defekt sein.¹⁸ Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt u.a. über Boiler. Im Gebäude sind Öfen vorhanden. Nach Informationen beim Ortstermin verfügt das Gebäude über 6 Schornsteine wovon 3 Züge noch aktiv sein sollen. Hinweis: Seit 2024 gelten erhöhte Grenzwerte für Feinstaubemissionen und Kohlenmonoxid. Die 1. BImSchV definiert die Grenzwerte von Feinstaub- und CO₂-Emissionen für Kaminöfen und andere Kleinfeuerungsanlagen. Die Verordnung unterteilt diese Grenzwerte in zwei Stufen. Dabei handelt es sich im Grunde um Übergangsfristen, in denen unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Erfüllt ein Kamin, Ofen oder Kaminofen nicht die geforderten Grenzwerte und lässt sich auch nicht durch eine Nachrüstung auf das geforderte Niveau heben, verbleibt nach Gesetzeslage nur die Außerbetriebnahme des Ofens und die Anschaffung eines neuen Modells <u>Nachweispflicht:</u> (Kamin-)Ofenbesitzer müssen durch eine Hersteller-Bescheinigung belegen, dass Abgasnorm und Wirkungsgrad der 1. BImSchV entspricht.

¹⁸ Eine Überprüfung der Heizungsanlage erfolgt, im Zuge einer Verkehrswertermittlung, nicht.

Eine Beurteilung inwieweit die Öfen einer entsprechenden Nachweispflicht unterliegen bzw. den oben angeführten Anforderungen genügen kann durch die Sachverständige nicht erfolgen.¹⁹

Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Bad mit bodengleicher Dusche, Stand-WC, Stand-Waschbecken.

Nach Angaben beim Ortstermin wurde das Bad vor ca. 4 Jahren eingebaut; die Sauna ist nicht in Betrieb/funktionsfähig.

Dachgeschoss: Bad mit Wanne, Stand-WC, Waschtisch.

Die Ausstattungen befinden sich in nicht mehr zeitgemäßem Zustand.

3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Es sind keine (verkehrswert-)relevanten Einrichtungen/Bauteile vorhanden.

3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Wesentliche (energetische) Modernisierungen/Erhaltungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt. Es sind eine Vielzahl von Mängel/Unzulänglichkeiten, im und am Bauwerk, vorhanden.

Mängel/Schäden/
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse. Die nachfolgende Darstellung beschränkt sich daher auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend.²⁰

- U.a. die Außenfassade, das Dach, der Veranda-Anbau, Balkon bedürfen einer fachmännischen Inaugenscheinnahme/Sanierung. Die Fenster bedürfen einer Erneuerung.



¹⁹ Eine diesbezügliche Bescheinigung/Information liegt der Sachverständigen nicht vor.

²⁰ Die abschließende Feststellung der Mängel/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Sabine Oskoui

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



U.a. sind an der Außenfassade Mangelhaftigkeiten wie Rissbildungen, Abplatzungen, Verfärbungen etc. ersichtlich.

Sabine Oskoui

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

Im Dachbereich sollen Holzwurm-Probleme vorhanden sein - was durch Eindringen von Wasser in das Dach und damit verbunden eine Durchfeuchtung des Dachstuhl/Holz bedingt sein könnte.

Im Zuge der teilweisen Erneuerung von Dachpfannen hat, gemäß den Angaben beim Ortstermin, der beauftragte Dachdecker die Situation nicht als besorgniserregenden Zustand angesehen.

Da es verschiedene Arten von Holzwürmern/Schädlingsbefall gibt ist, in Bezug auf die genaue Analyse des Ausmaßes/Schäden und geeigneter notwendiger Maßnahmen: z.B. Heißluft, chemische Injektionen, Verstärkung oder Austausch von beschädigten Balken, die abschließende Beurteilung durch einen Spezialisten geraten.

Blick in den Dachstuhl

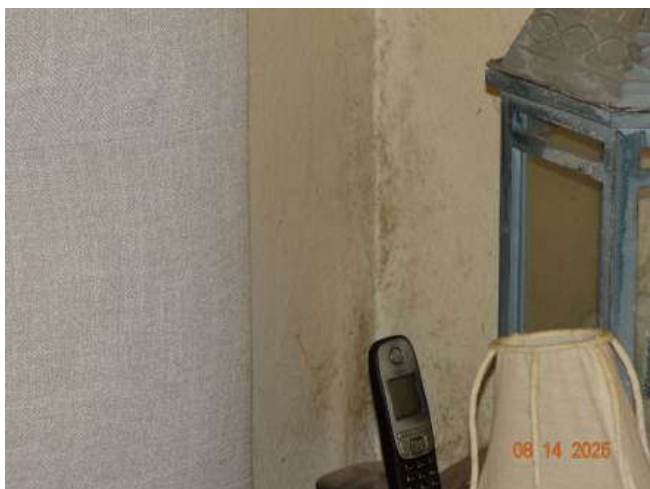
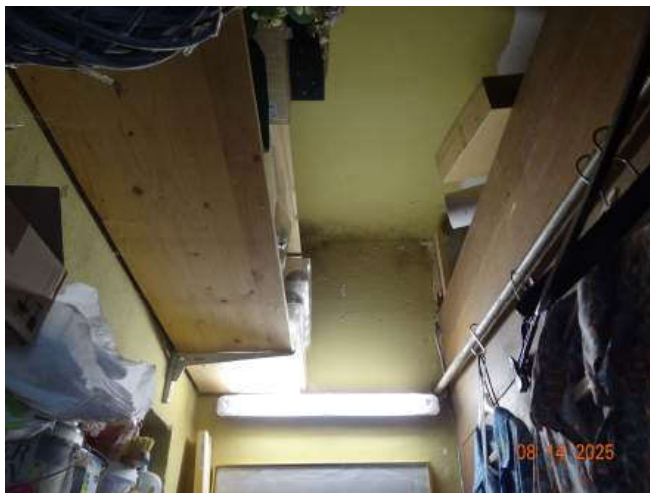


- Die Innenausstattungen (u.a. Beläge von Wand/Decken/ Boden, Sanitär, Heizkörper, Türen) befinden sich allgemein in erhaltungs-/erneuerungsbedürftigem Zustand;
- Es sind energetische Maßnahmen notwendig;

Sabine Oskoui

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

- Im Gebäude sind u.a. Schimmelbildungen, Verfärbungen, Abplatzungen, Probleme mit Feuchtigkeit und partiell Risse ersichtlich;



Sabine Oskoui

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



- Im Bauwerk bestehen Unebenheiten in den Böden; die Wände sind nicht allesamt lotgerecht.

Sabine Oskoui

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

- Im Kellerbereich sind in den sichtbaren/begutachteten Bereichen u.a. Probleme mit Feuchtigkeit bzw. diesbezügliche Schadenbilder (u.a. Absandungen, Abplatzungen) sowie schadhafte/korrodierte Stellen und aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.

Nach Informationen des Auftraggebers steht bei stärkeren/langanhaltenden Regenfällen, Wasser im Keller.



Feuchtigkeitsproblematik im Kellerbereich

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.

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 Erbauung errichtet.

Es kann daher angenommen werden, dass eine Bauwerksabdichtung nicht bzw. nicht den heutigen Ansprüchen/Umwelteinflüssen genügend erfolgte.

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.

Die Problematik im Kellerbereich wird – unter stichtagsbezogenen marktüblichen Aspekten – analog den Vorgaben des § 8 ImmoWertV21 beurteilt: Gewisse Unzulänglichkeiten u.a. Probleme mit Feuchtigkeit in Kellerbereichen und deren Auswirkungen z.B. kleinere Schadensbilder sind baujahrestypisch und somit (teilweise) im Ansatz der Wertparameter: u.a. Baujahr/Standard gewürdigt.

Die vorhandene Feuchtigkeitsproblematik/Schäden gehen jedoch über ein übliches Maß hinaus, daher erfolgt in Bezug auf den Kellerzustand hier - aus wertermittlungstheoretischer Sicht - ein (Wert-)Abschlag.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bauwerk befindet sich insgesamt in einem unzureichenden Zustand.

Zur Erhaltung der Substanz/Erreichung einer Ertragsfähigkeit sind Erhaltungs-/ und (energetische) Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Das Gebäude wurde ca. 1912 erbaut. Daher entsprechen die baulichen Anlagen nicht den heutigen Anforderungen u.a. in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung, Schall- und Wärmeschutz/Brandschutz, Statik, Energieeffizienz, Anforderungen an Baumaterialien, DIN-Normen u.ä..

Sabine Oskoui

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

Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

3.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude. Am Gebäude sind teils erhebliche Risse vorhanden. Die auf dem Dach befindliche Solaranlage ist, gemäß den Informationen beim Ortstermin, nicht betriebsbereit.



Ein Teil der im rückwärtigen Bereich stehenden Garage steht auf dem Nachbargrundstück (Überbau). Die Zufahrt erfolgt über dieses Nachbargrundstück - Flurstück 140/1. Zur Beseitigung des Überbaus ist die Garage freizulegen - vgl. Punkt 2.3 im Gutachten.



- Die Nebengebäude besitzen keine zusätzliche Wertigkeit/Verkehrswertrelevanz.

Sabine Oskoui

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

3.5 Außenanlagen

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

Befestigte Zugangsfläche und Vorgarten. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen etc..



U.a. die Einfriedungen (Zaun, Eingangstor) bedürfen einer Instandsetzung. Die Gartenanlage einer pflegerischen Gestaltung.

Hinweis zum Nachweis der Dichtigkeitsprüfung

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

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

Das Umweltministerium machte zum 01.01.2023 neue Vorgaben zur Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsleitungen.

Die Erstprüfungen privater Leitungen sind künftig bis zum Jahr 2040 durchzuführen, unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches. Mit der Bekanntmachung wurden für Schleswig-Holstein von der DIN abweichende Fristen zur Durchführung der Dichtheitsprüfung privater Leitungen festgesetzt: Die Prüfung war innerhalb von drei Jahren nach Sanierung des öffentlichen Kanalnetzes durchzuführen. Da die Überprüfung im öffentlichen Bereich im November 2022 jedoch nicht flächendeckend abgeschlossen war, setzte das Umweltministerium die Verpflichtung von Privatpersonen vorerst aus. Mit Inkrafttreten der neuen Fristen werden die bislang geltenden Regelungen hinfällig.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** und **Nebengebäude** bebaute Grundstück in **22880 Wedel, Elbstraße 23** zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag **14.08.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
<i>Schulau</i>	<i>1689</i>	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Schulau-Spitzendorf</i>	<i>140/2</i>	<i>781 m²</i>
Fläche insgesamt:		<u>781 m²</u>

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

4.1.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.²¹

²¹ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

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.

Das Bewertungsgrundstück mit 781 m² Grundstücksgröße ist bebaut mit einem Wohnhaus in modernisierungs-/sanierungsbedürftigem Zustand. Üblicherweise werden derartige Objekte maßgeblich zur Eigennutzung erworben. Eine Renditeerzielung steht nicht im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

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

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens dient der Ergebnisstützung.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

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

Sabine Oskoui

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

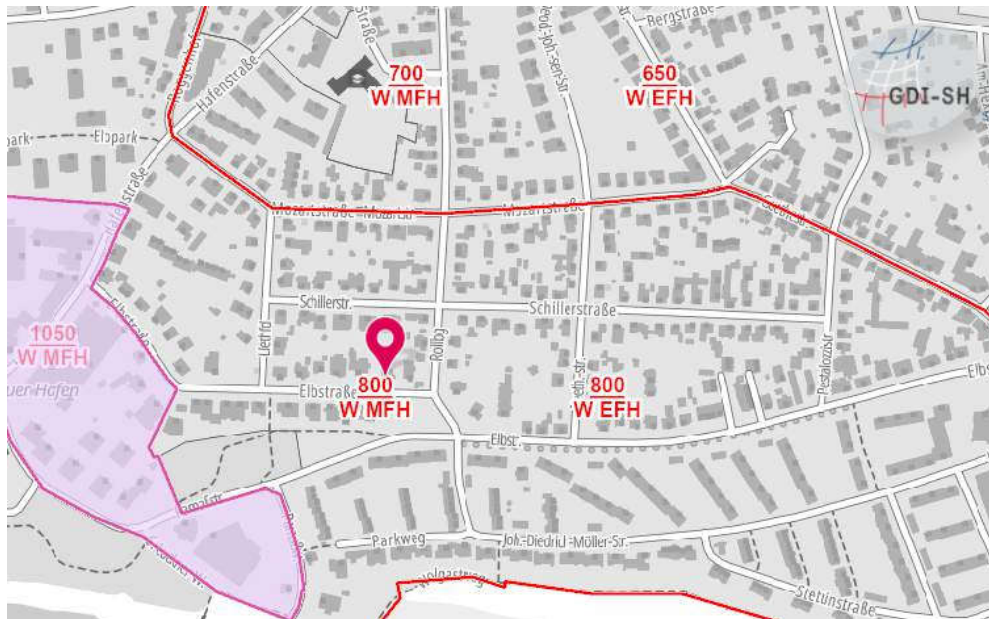
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende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

4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Richtwertzone - Zone 1a. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche);
Beitragszustand	= frei;
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser;
Grundstücksgröße	= 600 m².

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück

Wertermittlungsstichtag	= 14.08.2025;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche); Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Beitragszustand	= frei;
Grundstücksgröße	= 781 m².

Bodenrichtwertanpassung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	800,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	14.08.2025	× 1,00 ²²
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 800,00 €/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			= 800,00 €/m ² ²³
Grundstücksgröße	600 m ²	781 m ²	× 0,90 ²⁴
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	× 1,00
relativer abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 720,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 720,00 €/m²
Fläche	× 781 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 562.320,00 € <u>rd. 562.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 **562.000,00 €**.

²² Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

²³ Auf diesen lageangepassten Bodenwert ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen. Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Faktor.

²⁴ Eine Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Empfohlene Umrechnungskoeffizienten:

Fläche [m ²]	200	300	400	600	800	1.100
Umrechnungs-koeffizient	1,30	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85

Quelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten/Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg 2025.

4.3 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung: Elbstraße 23		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	876,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	227,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	198.852,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	375.034,87 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	375.034,87 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.517,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		187.517,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	195.517,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	562.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	757.517,44 €
Sachwertfaktor	×	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	719.641,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Mangelhaftigkeiten - vgl. Erläuterungen	–	147.000,00 €
Sachwert	=	572.641,57 €
	rd.	573.000,00 €

Hinweis: Das Gebäude befindet sich in einem unzureichenden (Bau-)Zustand. Für diese Wertermittlung werden daher notwendige (Modernisierungs-)Maßnahmen, als unterstellt betrachtet und die diesbezügliche Wertminderung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bemessen. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden sind die Wertparameter auf den fiktiven, angenommenen (Modernisierungs-)Zustand abgestellt.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen**²⁵ und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.²⁶

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

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

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

²⁵ Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

²⁶ 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. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Der Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK) ist aus entsprechender Literatur entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehendes Gebäude

Gebäudetyp: teilweise unterkellert; EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	725,00	34,0	246,50
3	835,00	57,0	475,95
4	1.005,00	9,0	90,45
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 812,90 gewogener Standard = 2,8			

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	875,00	34,0	297,50
3	1.005,00	57,0	572,85
4	1.215,00	9,0	109,35
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 979,70 gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK unter Würdigung der Unterkellerung/Nichtunterkellerung.

- **NHK 2010 Gebäudeteil 1 - unterkellert:** 812,90 €/m² BGF = **rd. 813,00 €/m² BGF**
- **NHK 2010 Gebäudeteil 2 - nicht unterkellert:** 979,70 €/m² BGF = **rd. 980,00 €/m² BGF**

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	813,00	142,00	62,56	508,61
Gebäudeteil 2	980,00	85,00	37,44	366,91
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				876,00

Baupreisindex

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Für die besonderen Bauteile erfolgt kein gesonderter Ansatz, da diese in einem üblichen Umfang enthalten sind bzw. ohne (Verkehrswert-)Relevanz sind.

Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden. Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Diesbezügliche Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Sabine Oskoui

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

Liegen die einzelnen durchgeführten Maßnahmen > 15 - 20 Jahre zurück oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteils, sind ggf. nur Teilpunkte oder gar keine Punkte zu vergeben.

Die, im Zuge der Wertermittlung, unterstellten (fiktiven) Modernisierungsmaßnahmen verlängern die Restnutzungsdauer.

Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV21/Tabelle im Grundstücksmarktbericht. Ausgehend von den sich daraus ergebenden 11,5 Modernisierungspunkten, ist das Gebäude dem Modernisierungsgrad: "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, Fassade/Dämmung	8	-	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	-	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage, Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	4	1,5	-
Modernisierung/Sanierung des Innenausbau u.a. Sanitär, Decken, Boden, Treppen	4	--	4,0
Summe		1,5	10,0

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1912 = 113$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 113 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

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

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

Sachwertfaktor

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

Den im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

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

Sabine Oskoui

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

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

Auf Grundlage der Marktanpassungsfaktoren im Grundstücksmarktbereich 2025 wird, unter Würdigung der Objektart/Bodenwertniveaus und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag, der **Sachwertfaktor** mit **0,95** zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

In Bezug auf ggf. notwendige Zu- oder Abschläge wurden Recherchen durchgeführt.

Nachfolgende Abbildungen - auszugsweise Darstellungen der Veröffentlichungen im Internet - (Quelle: u.a. © 2025 Immoportal GmbH - Immobilienpreise Wedel; Wohnungsbörse) stellen die Marktsituation in der Stadt Wedel nachvollziehbar dar.

Die Quadratmeterpreise für Häuser basieren auf Angebotspreisen der von Immobilienverkäufern und Maklern angebotenen Immobilien. Echte Verkaufspreise in Wedel können je nach Marktlage, Zustand und Ausstattung entsprechend nach oben und unten abweichen.²⁷

Immobilienpreise Wedel 2025 - Quadratmeterpreise für Häuser

ein Service von © wohnungsboerse.net - Immobilienpreisspiegel Wedel Stand 7/2025

Immobilienpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2025

Jahr	Wedel	SH	DE
100m² Haus			
2024	5.087,27 €	3.709,17 €	3.564,08 €
2023	4.980,99 €	3.709,33 €	3.569,72 €
2022	5.353,48 €	3.818,84 €	3.102,17 €
2021	4.534,13 €	3.133,35 €	2.821,94 €
2020	4.143,85 €	2.917,83 €	2.625,18 €
2019	3.724,51 €	2.810,51 €	2.382,34 €
2018	3.868,22 €	2.487,89 €	2.233,98 €

²⁷ Quelle: Internet/© 2025 Immoportal GmbH, Stuttgart.

Sabine Oskoui

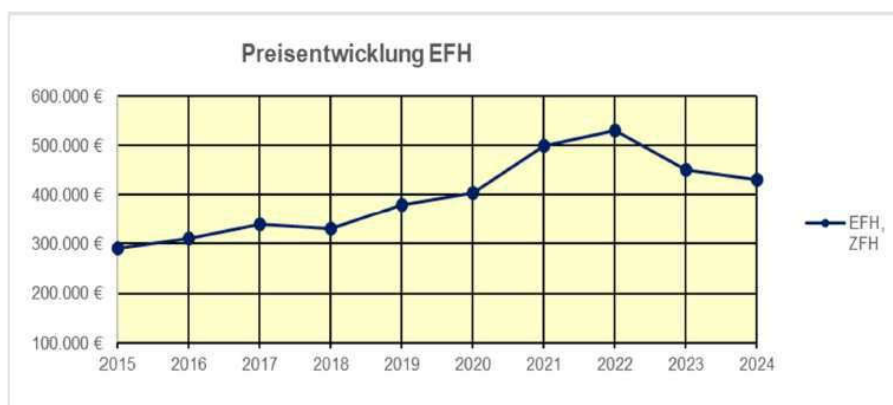
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Quelle: Immoportal GmbH

Aktuelle Hauspreise in Wedel (Holstein) pro qm im Vergleich zu 2024 nach Angebotspreisen

Hauspreise /m ²	2022	2023	2024	2025	Veränderung zum Vorjahr
Nach Wohnlage					
Einfach	3.190 €	2.719 €	2.880 €	3.173 €	+293,08 € / +10,18 %
Mittel	4.464 €	3.841 €	3.957 €	4.121 €	+164,34 € / +4,15 %
Gut	5.897 €	5.122 €	5.552 €	5.638 €	+85,71 € / +1,54 %
Nach Baujahr					
Vor 1969	4.174 €	3.513 €	3.469 €	3.746 €	+277,36 € / +8,00 %
1970 - 1999	4.367 €	3.659 €	4.002 €	4.117 €	+114,80 € / +2,87 %
2000 - 2015	5.185 €	4.643 €	4.794 €	4.913 €	+118,92 € / +2,48 %
Nach 2016	5.303 €	5.118 €	5.081 €	5.286 €	+205,01 € / +4,04 %
Nach Wohnfläche					
Bis 100m ²	4.609 €	4.227 €	4.409 €	4.514 €	+104,88 € / +2,38 %
101m ² - 150m ²	4.697 €	3.996 €	4.203 €	4.352 €	+148,98 € / +3,54 %
Über 150m ²	4.095 €	3.375 €	3.762 €	3.842 €	+79,90 € / +2,12 %

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg wird folgendes für Ein- Zweifamilienhäuser publiziert: „Auffällig sind die durchgehenden Preisanstiege bis zum Jahr 2022. Im Jahr 2023 ist erstmalig ein Rückgang in der Größenordnung von rund 15 % zu verzeichnen. Im Jahr 2024 blieben die Preise im Durchschnitt weitestgehend stabil. Bei den Parametern wie durchschnittliche Grundstückgröße und durchschnittliche Wohnfläche gab es die letzten Jahre keine signifikanten Änderungen.“



Die Auswertung basiert auf tatsächlichen Verkäufen.

Nach Beurteilung der oben angeführten Preisentwicklung sind, aus Sicht der Sachverständigen, keine zusätzlichen Ab-/Zuschläge erforderlich, da das stichtagsbezogene Marktgeschehen im Sachwertfaktor ausreichend Berücksichtigung findet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

➤ (Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten

Grundlegende Erhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Das Bauwerk befindet sich daher insgesamt in einem nicht mehr zeitgemäßen und energetisch mangelhaften Zustand. Am und im Bauwerk sind, eine Vielzahl von Mangelhaftigkeiten vorhanden. Zur Erhaltung der Bausubstanz/Erzielung einer Ertragsfähigkeit sind umfangreiche Maßnahmen notwendig.

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

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

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

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

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

Hierzu werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten unter Zuhilfenahme eines Reparaturzuschlags sowie Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-)Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.²⁸

²⁸ Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

Um zu beurteilen, in welcher Größenordnung die anfallenden Sanierungs-/Erhaltungskosten als Wertminderung in die Verkehrswertermittlung eingehen, ist es hilfreich, sich einen Überblick über die typischen Baumängel und Bauschäden und die jeweilige Größenordnung zu verschaffen.

Erfahrungsgemäß gibt es kleine, mittlere, größere und sehr große Schäden an Gebäuden. Die Kostenspanne für größere Schäden liegt im Bereich von 25.000,00 € – in etwa 70.000,00 €, ²⁹ hierzu zählen u.a. Feuchteschäden im Keller und Dach sowie Schädlingsbefall.

Schadensbeseitigungsmaßnahmen von weit mehr als 70.000,00 € können als massive Schäden beurteilt werden da sie i.d.R. einhergehen mit Austausch von Bauteilen, Rückbau und Neuaufbau sowie Ersatzmaßnahmen. ³⁰

Um den Werteinfluss von Bauschäden beurteilen zu können, ist es daher erforderlich die Randparameter, welche das Marktverhalten beeinflussen, zu betrachten.

Hierbei ist die Schadensart ein sehr erheblicher Einflussfaktor. Untersuchungen haben ergeben, dass bei der Schadensart „Feuchteschäden“ die Käufer sehr zurückhaltend reagieren.

Ein weiterer Einflussparameter ist der Schadenumfang. Hierbei wurde festgestellt, dass Schäden größeren Ausmaßes von großer Bedeutung sind.

Die Lage hat neben der Schadensart den größten Einfluss auf die Wertminderung. Hierbei hat sich gezeigt, dass in Ballungsgebieten der Einfluss geringer ist als in ländlichen Gebieten.

Als weiteren wichtigen Einflussfaktor wurde der Teilmarkt als Kriterium festgestellt. Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn im Ein-/Zweifamilienhausmarkt im Rahmen einer Kaufüberlegung über notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer in Einzelfällen mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht.

Unglaube hat für eine nachvollziehbare Herleitung des Wertminderungsansatzes auf Basis der Schadensbeseitigungskosten ein Modell abgeleitet, welches die Schadenshöhe, die Schadensart, den Schadenumfang, die Lage, die Baujahresklasse und den Teilmarkt berücksichtigt. Hierbei werden die einzelnen Parameter kategorisiert und gewichtet. Bei der Gewichtung wurde darauf geachtet, dass die Prioritäten entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich vergeben worden sind, je nach Höhe des Werteinflusses. Die Schadensart hat z.B. eine höhere Priorität als die Baujahresklasse, da der Markt hierauf stärker reagiert.

Nach Gewichtung der Kriterien ergibt sich eine Gesamtkategorie (Schadenskategorie), für die in Abhängigkeit der Höhe des Einflusses (kein Einfluss – sehr starker Einfluss) auf den Verkehrswert eine Wertminderung in % der Kosten geschätzt wird.

Wertermittlungstheoretisch ist dies zu beachten – daher besteht i.d.R. eine Abweichung zwischen tatsächlichem Aufwand/Kosten zur Beseitigung von Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten etc. und der in der Verkehrswertermittlung angenommenen Wertminderung.

²⁹ In Abhängigkeit der Lage/Region und der dortigen Baukosten.

³⁰ Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung.

Sabine Oskoui

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

Die Wertminderungsansätze werden in Abhängigkeit von der Schadenskategorie und deren Einfluss auf den Verkehrswert beurteilt.

Mangelhaftigkeiten	Kostenschätzung	Wertminderung
Feuchteprobleme im Kellerbereich u.a. bei Starkregen sowie allgemeine Mangelhaftigkeiten im Keller	Schätzung der Wertminderung - nach Erfahrungspauschalen	rd. 25.000,00 €
(Erhaltungs-/Sanierungs-) Maßnahmen im Bereich der Außenfassade/Balkon	NHK (Stufe 2,8) - BPI 188,6 = 1.652,14 €/m² x BGF 227 m² = Baukosten gesamt: 375.000,00 € Wertanteil am Gebäude: 23 % Beschädigungsgrad geschätzt: 30 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 0,6	rd. 19.000,00 €
(Erhaltungs-/Sanierungs-) Maßnahmen im Bereich des Daches	NHK (Stufe 2,8) - BPI 188,6 = 1.652,14 €/m² x BGF 227 m² = Baukosten gesamt: 375.000,00 € Wertanteil am Gebäude: 15 % Beschädigungsgrad geschätzt: 50 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 0,8	rd. 27.000,00 €
Erneuerung Fenster/-türelemente	NHK (Stufe 2,8) - BPI 188,6 = 1.652,14 €/m² x BGF 227 m² = Baukosten gesamt: 375.000,00 € Wertanteil am Gebäude: 11 % Beschädigungsgrad geschätzt: 80 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 0,8	rd. 32.000,00 €
Sanierung Innenausstattung	NHK (Stufe 2,8) - BPI 188,6 = 1.652,14 €/m² x BGF 227 m² = Baukosten gesamt: 375.000,00 € Wertanteil am Gebäude: 25 % Beschädigungsgrad geschätzt: 50 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 0,6	rd. 34.000,00 €
Sonstiges	Räumung/Entrümpelung von Flächen/Freilegung Garage, zusätzlich notwendige Reparaturarbeiten pauschal	rd. 10.000,00 €
Summe		= 147.000,00 € rd. 147.000,00 €

Entsprechend erfolgt ein **pauschal bemessener Wertabschlag** für die vorhandenen Unzulänglichkeiten von **rd. 147.000,00 €**.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

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

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

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

Gebäudebezeichnung	wertrelevante Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Elbstraße 23			
Wohnhaus	138	2.000,00	24.000,00
Summe	138	2.000,00	24.000,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.771,00 €
jährlicher Reinertrag	=	21.229,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3 % von 562.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	16.860,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.369,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,115
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	100.989,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	562.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	662.989,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	662.989,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren	–	147.000,00 €
Ertragswert	=	515.989,44 €
	rd.	516.000,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten ertragsrelevanten (Wohn-)Flächen basieren auf den Maßangaben in den Planzeichnungen und des örtlichen Aufmaßes beim Ortstermin, mittels einem einfachen Laser-Messgerät.

Aufgrund der vorhandenen Möblierung etc. war ein exaktes Aufmaß beim Ortstermin, insbesondere unter Berücksichtigung der Dachschrägen, nicht möglich. Daher erfolgt eine wohn-/nutzwertige Anrechnung der Grundfläche im Dachgeschoss.

Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren Flächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwert-abhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.³¹ Die wohnwertabhängige Wohn-flächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert:

- ❖ Der allseitig umschlossene Verandavorbau (rd. 5 m² Grundfläche) wird, entsprechend seiner Wohn-/Nutzwertigkeit mit einem Wertfaktor von 0,8 bemessen und der Wohnfläche mit 4 m² zugerechnet.³²
- ❖ Die Grundfläche im Dachgeschoss beträgt rd. 60 m². Partiell sind Dachschrägen vorhanden. Hierfür erfolgt pauschal eine Anpassung mit einem Wertfaktor von 0,9 = 54 m².
- ❖ Der Balkon im Dachgeschoss wird mit ½ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen mit rd. 138 m² sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung/Ertragswertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag

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

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

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

- ❖ Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird in der Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für das Grundstück mit gesamt 2.000,00 € monatlich angesetzt.

Der Mietansatz wird objektspezifisch/standardbezogen,³³ auf Basis der nachfolgend dargestellten Auswertungen - unter Würdigung dass es sich nachfolgend um Angebotsmieten handelt - beurteilt.

³¹ Band III: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 bzw. WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18.07.2007.

³² Quelle: WMR (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie).

³³ Unter Berücksichtigung der unterstellten Maßnahmen.

Sabine Oskoui

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

Hinweis: Die nachstehenden, aktuell abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter/-innen erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer aktuellen Auswertung der im Immobilienportal www.wohnungsboerse.net gelisteten Mietobjekte. D.h. es handelt sich hier um Angebotsmieten. Da jedes Objekt sich von der Art, dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, können diese Mietspiegel/Darstellungen nur als Anhaltspunkt dienen. Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

Die nachfolgend dargestellten Mietpreise © wohnungsboerse.net - beziehen sich auf den Stand: Ende Juli 2025.

Mietpreise für Häuser in Wedel

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2025

Jahr	Wedel	SH	DE
100m² Haus			
2024	15,10 €	13,27 €	12,87 €
2023	13,54 €	13,00 €	12,45 €
2022	15,37 €	10,66 €	10,57 €
2021	12,45 €	10,03 €	9,65 €
2020	11,21 €	9,85 €	9,33 €

Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Wedel



■ Mietspiegel-Auszug - Datenquelle: Internet/immoportal

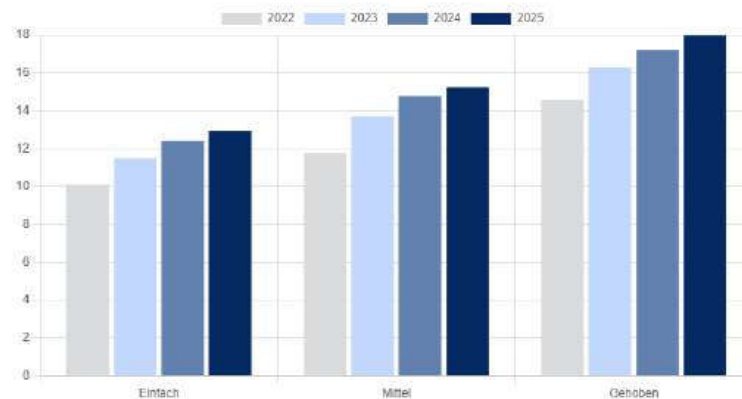
Miete pro Quadratmeter nach Wohnfläche in Wedel (Holstein)

Wohnfläche in m²	2022	2023	2024	2025
Bis 100m²	12,57 €	14,09 €	15,04 €	15,87 €
101m² - 150m²	11,87 €	14,16 €	14,95 €	16,15 €
Über 150²	11,43 €	13,33 €	14,41 €	15,50 €

Sabine Oskoui

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

Mietpreise pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser in Wedel (Holstein) nach Lage



Wichtiger Hinweis zu den angegebenen Mietenspiegelpreisen: Der vorliegende Marktmietenspiegel für Wedel ist kein offizieller Mietenspiegel von Wedel. Bei den ermittelten Angaben werden Neubauten nicht in die Preisermittlung miteinbezogen. Die angegebenen Mietpreise pro m² beziehen sich auf die Kaltmiete. Die Berechnungen basieren auf den Daten der VALUE Marktdatenbank, einer etablierten Datenquelle der deutschen Immobilienwirtschaft. Sie ersetzen keinesfalls einen einfachen oder qualifizierten Mietenspiegel.

Mietpreise pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser

Die Quadratmeterzahl bei den Mietkosten für Häuser ist ein ganz wesentlicher Faktor. Die nachfolgende Tabelle gibt Ausschluss über die entsprechenden Preise.

Größe	2021	2022	2023	2024
alle Größen	9,06 €	10,12 €	9,80 €	9,30 €
- 120 m²	9,47 €	9,39 €	8,47 €	9,30 €
120 - 150 m²	8,38 €	10,65 €	10,22 €	10,36 €
180 - 240 m²	8,95 €	9,02 €	9,34 €	k. A.

Quelle: Marktmietenspiegel Wedel - Ausgabe Januar 2025

on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien: 22880 Wedel, Elbstraße 23

Objekt: Einfamilienhaus. Wohn-Nutzfläche: rd. 140 m²; Grundstücksfläche: 781 m²; Baujahr: 1912; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m²]	13,19
Preisspanne [EUR/m²]	11,22 bis 15,50
Bemerkung	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungssichtag angepasst.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (BWK-Anteil) werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses bemessen.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnhaus $1 \times 359,00 \text{ €}$	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnhaus $138,00 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2$	1.932,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % vom Rohertrag	480,00 €
Summe		2.771,00 €

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

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

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 durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser wird, im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg, mit 3 % mit einer Streuung: +/- 0,8 angegeben. Die Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen.

Sabine Oskoui

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze in folgendem Modell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte;
- Mieten: Nettokaltmieten nach Käuferangaben, auf Marktüblichkeit plausibilisiert;
- Wohn- bzw. Nutzflächen nach Käuferangaben, Aufteilungsplan oder über Umrechnungsfaktoren aus der Bruttogrundfläche ermittelt;
- Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV21;
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für Wohnhäuser;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (mindestens 15 Jahre angesetzt);
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag angepasst;
- Grundstücksfläche: nur rentierlich zugehörige Flächen berücksichtigt;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein besonderer Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten;
- Keine besonderen objektspezifischen Merkmale.

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt für alle Auswertejahre 35 bis 45 Jahre.

Bedingt durch die, innerhalb der Wertermittlung, unterstellten (fiktiven) Maßnahmen ergibt sich für das Gebäude eine modifizierte Restnutzungsdauer von 40 Jahre und darauf bezogen eine übliche/ mittlere Ausstattungsqualität, was dem Durchschnitt der Auswertungen entspricht.

Daher wird der **Liegenschaftszinssatz** mit **3 %** zugrunde gelegt.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 werden Rohertragsfaktoren für Wohngrundstücke von 21,8 veröffentlicht - mit einer Streuung: +/- 6,3.

- Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsgrundstück beträgt 21,5.

Somit ist der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das Ertragswertergebnis - bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag - plausibel.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt nicht - vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

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 Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

- Der **Sachwert** wurde mit rd. **573.000,00 €**,
- der **Ertragswert** mit rd. **516.000,00 €** ermittelt.

4.5.3 Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vornehmlich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in geeigneter Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = \mathbf{0,320}$ und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = \mathbf{1,000}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[573.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 516.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,320 = \text{rd. } \mathbf{560.000,00 \text{ €}}$.

Sabine Oskoui

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

4.6 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** und **Nebengebäude** bebaute Grundstück in **22880 Wedel, Elbstraße 23**

Grundbuch	Blatt	
Schulau	1689	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schulau-Spitzendorf	140/2	781 m ²
Fläche insgesamt:		781 m ²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag **14.08.2025** geschätzt mit rd.

560.000,00 €

in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro

Der Verkehrswert entspricht vorliegend in etwa dem Bodenwert, was in den vorliegenden Mangelhaftigkeiten und damit verbunden der geringen Substanzwertigkeit/Ertragsfähigkeit des Gebäudes begründet ist.

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 27. August 2025



Sabine Oskoui

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

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

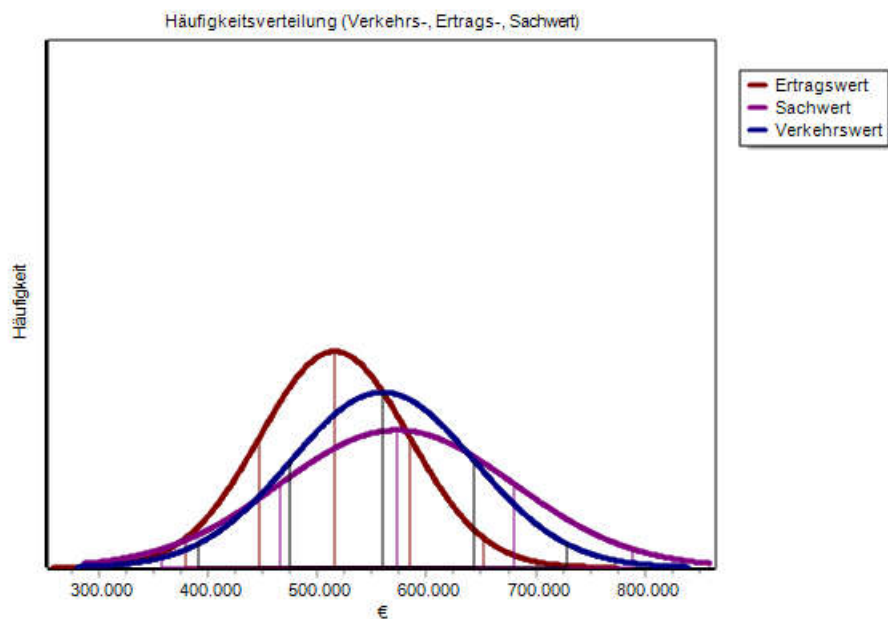
Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

5 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung/Versteigerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.³⁴

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.

³⁴ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

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

Verwendete fachspezifische Software

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

7 Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Anlagen

8.1 Fotos

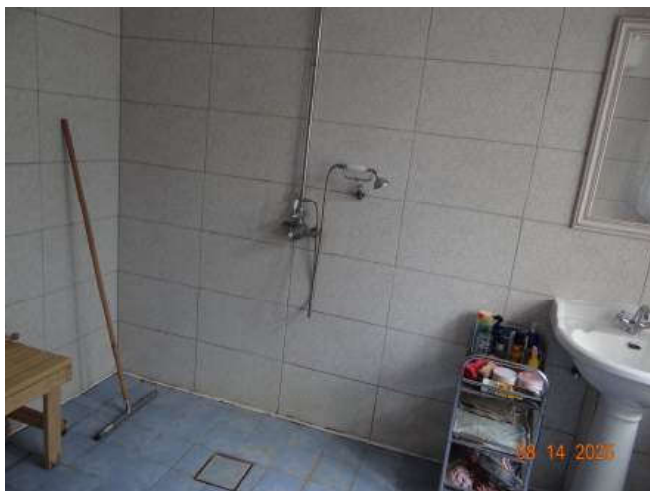
Blick in die Kellerflächen



Sabine Oskoui

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

Dachgeschoss



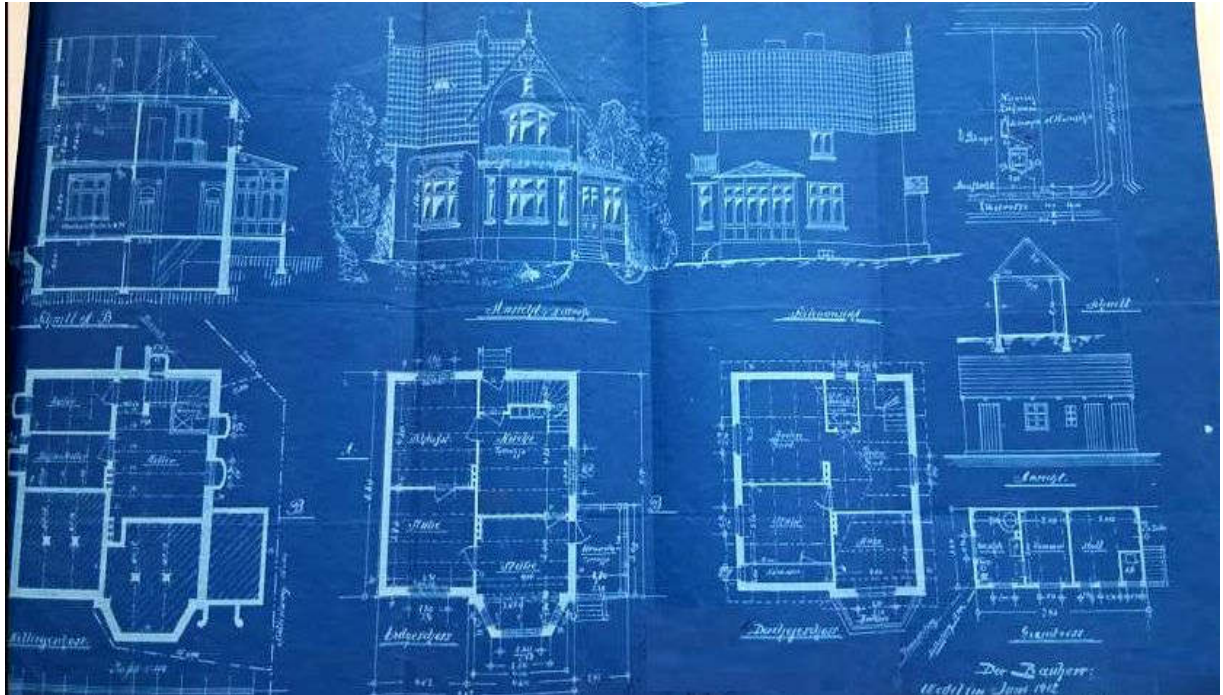
Sabine Oskoui

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

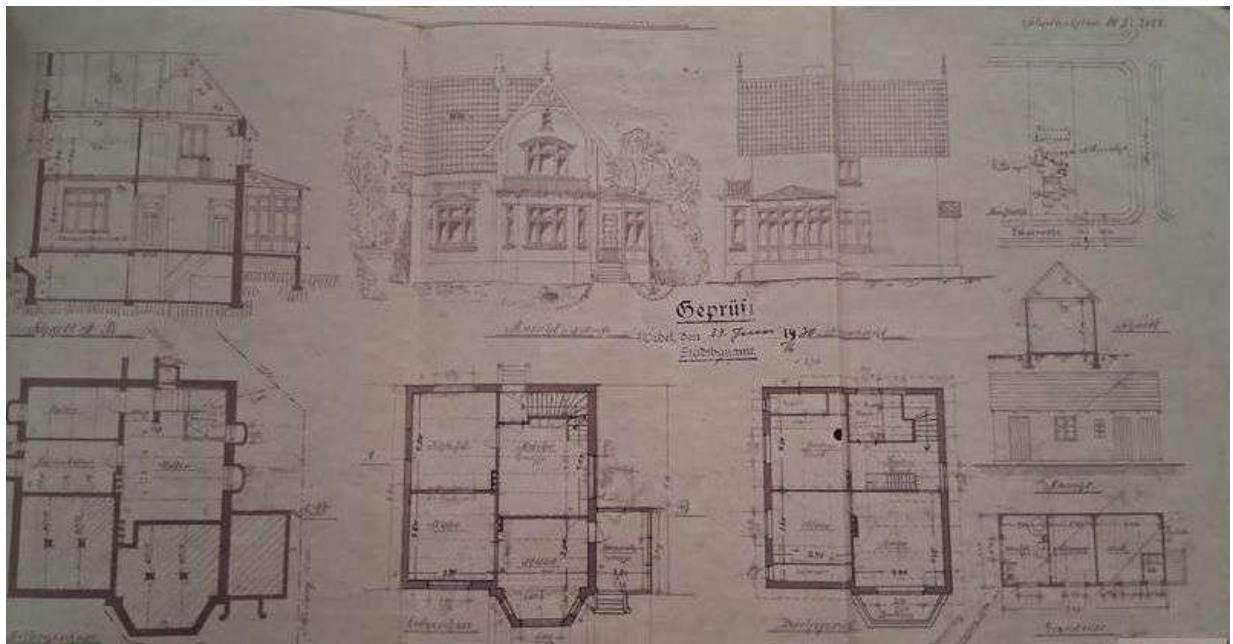
8.2 Planzeichnungen

- Fotos aus der Bauakte

Planzeichnung aus 1912



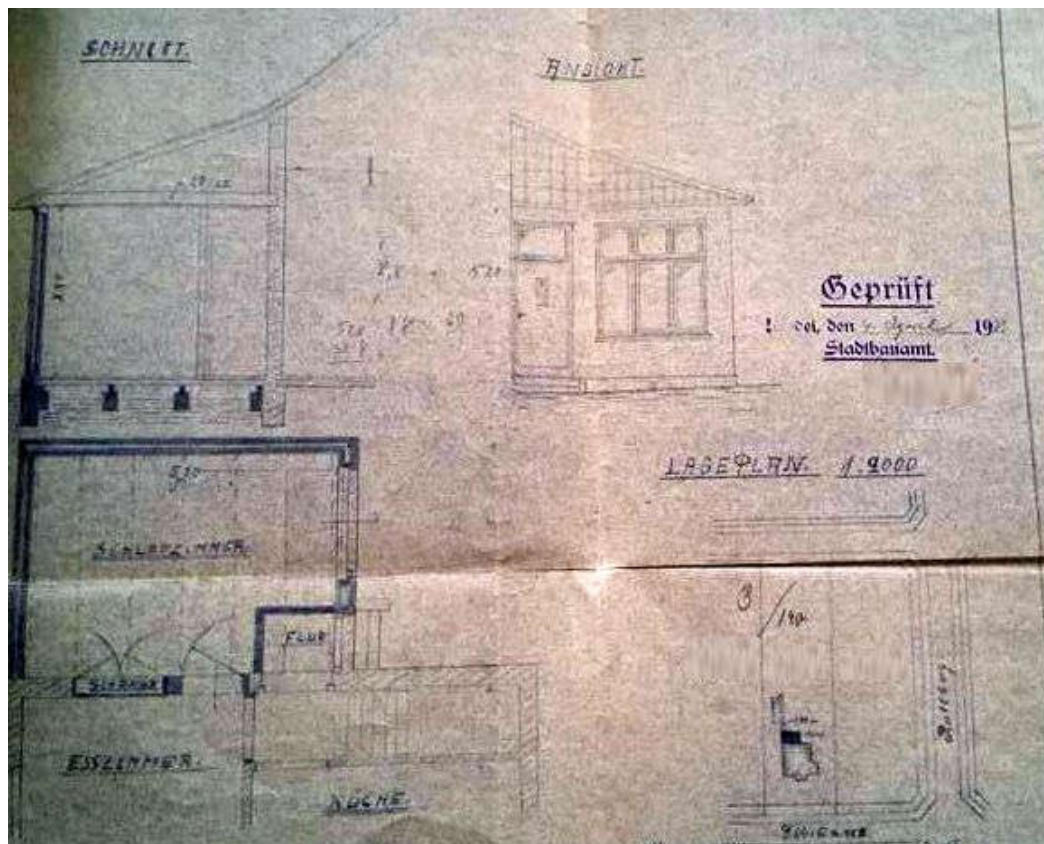
Planzeichnung aus 1930



Sabine Oskoui

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

Planzeichnung Anbau an das Wohnhaus 1933



Planzeichnung Anbau an das Nebengebäude 1914



Planzeichnung Garagenerstellung 1950

