

## 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

---

**Zum Begutachtungsumfang:** Das Wohnhaus konnte von innen und außen begutachtet werden. Im Kellergeschoss erfolgte ein nicht alles umfassender Einblick. Es erfolgte eine grobe Einsicht in den Dachboden. Das Dach wurde nicht begutachtet. Der Dachboden im Ursprungsgebäude wurde nicht besichtigt.

### 3.2 Wohnhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise, bestehend aus einem ursprünglichen Gebäudeteil und später erfolgten Anbauten. Das Bauwerk ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Außenansicht:

Mauerwerk/Verblender sowie Putzfassade.



Baujahr: <sup>8</sup>

- 1951 erfolgte die Baugenehmigung zur Erstellung eines Einfamilienhauses.
- 1959 wurde die Baugenehmigung zum Terrassen- und Windfanganbau erteilt.
- 1971 wurde die Baugenehmigung zum Anbau eines Eckhauses an das bestehende Wohnhaus erteilt. Das Gebäude wurde fertiggestellt/bezogen am 05.12.1973.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

Erhaltungs-/  
Modernisierungsmaßnahmen:

Nach vorliegenden Erkenntnissen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 2000: Einbau/Errichtung Heizungsanlage;
- 2019: Austausch verschiedener Fenster.

Weitere bzw. wesentliche Maßnahmen wurden in den letzten < 20 Jahren nicht durchgeführt.

Im ursprünglichen Gebäudeteil wurden, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine Erhaltungs- Modernisierungsmaßnahmen u.a. durchgeführt.

### **3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <sup>10</sup>**

Konstruktionsart:

Mauerwerksbau.

Fundamente:

Ursprungsbau: Stampfbeton. Streifenfundamente.

Wände:

Ursprungsbau: Kellerumfassungswände: Mauerwerk;  
Trennwände: Kalksandstein 22 cm.

Anbau: Kelleraußenwände: Kalksandstein, 36 cm Mauerwerk bis Terrain. Sockel: 30 cm Mauerwerk, Sparverblender.  
Innenwände: 24 cm.

Erd-/Dachgeschoss: Kalksandstein 30 cm; Mauerwerk mit 7 cm; Hohlschicht 7 cm und Sparverblender.

Innenwände tragend: 24 cm; nicht tragende Wände: Leichtbausteine u.a..

Decken:

Anbau: Trägerdecken, schwimmender E-Strich.  
Wohnungsdecken Unterseite: Heraklith.

Dach:

Anbau: Holz, strebenloses Pfettendach. Dachneigung 48 Grad.  
Dachdeckung: Frankfurter Pfanne.  
Abseitenwände: Dachlattengerüst.

Treppen:

Kellertreppe: Zementfertigstufen, Handlauf.  
Geschosstreppe: Kunststein-Fertigstufen, Eisengeländer mit Handlauf.  
Bodentreppe: Monarch-Fertigtreppe zwischen Zangen eingebaut.

---

<sup>9</sup> Gemäß den Informationen aus der Bauakte.

<sup>10</sup> Gemäß den Planzeichnungen und, soweit erkennbar, den Erkenntnissen beim Ortstermin und den Baubeschreibungen aus der Bauakte - vgl. Punkt 9.2.

- nicht maßstäbliche Darstellung -

**Kellergeschoss** ✓

**Guter Baugrund vorausgesetzt !**  
Mauerwerk nach DIN 1053. Die Schall-, Wärme- u. Witterschutzbestimmungen nach DIN sind zu beachten.

**Neubau**

**2.14.105**

**POS. 15 2I80**

**POS. 18 b/d = 40/50**

**POS. 11**

**POS. 16**

**POS. 26 IPB 100**

**POS. 27**

**POS. 28 b/d = 50/50**

**POS. 19**

**POS. 12**

**POS. 20**

**POS. 17 b/d = 50/50**

**POS. 14**

**POS. 13**

**POS. 10**

**POS. 9**

**POS. 8**

**POS. 7**

**POS. 6**

**POS. 5**

**POS. 4**

**POS. 3**

**POS. 2**

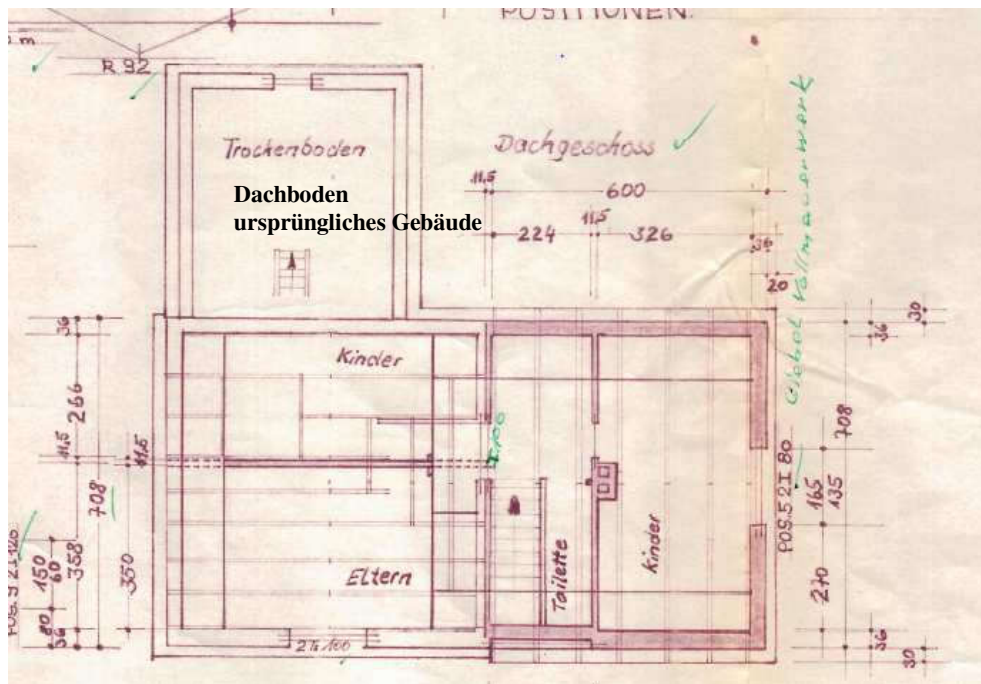
**POS. 1**

**214**

**105**

**Es wird bauaufsichtlich empfohlen vor Baubeginn mit dem Bauherrn abzusprechen.**

## Dachgeschoss



Die **Wohn-Nutzfläche**<sup>11</sup> beträgt im Erdgeschoss: rd. 67 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrassenbau.<sup>12</sup> Im Dachgeschoss beträgt die Grundfläche - zu Wohnzwecken ausgebaut - rd. 50 m<sup>2</sup> - vgl. Punkt 4.4.3.

Die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche wurden aus den vorliegenden Planzeichnungen/Berechnungen entnommen und beim Ortstermin, auf Basis eines örtlichen Aufmaßes - soweit dies aufgrund der Zustands-/Möblierungssituation möglich war - plausibilisiert/ergänzt.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,37 m - 2,43 m.

Hinweis: Die angeführten **Raumhöhen** wurden vor Ort, anhand partieller Stichmaße, ermittelt - mittels einfachen Lasermessgerätes. 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.

### 3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Allgemein sind die Ausstattungen in einfacher - mittlerer, überwiegend baujahrestypischer Ausführung und Qualität. Vgl. Fotodokumentation Punkt 8.3.2.

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: Beton, Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung.

Erd-/Obergeschoss: u.a. Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung, Teppich.

<sup>11</sup> Ohne ursprüngliches Gebäude/Gebäudeteil.

<sup>12</sup> Durchschnittliche Raumhöhe: 2,07 m

## 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

---

|                           |                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wand- Deckenbekleidungen: | Kellergeschoss: u.a. Mauerwerk/verputzt und gestrichen, partiell Wandfliesen. Styroporplatten.<br><br>Erd-/Obergeschoss: u.a. Tapeten, verputzt und gestrichen. Styroporplatten, Holzvertäfelungen. Teilweise Wandfliesen. |
| Fenster:                  | Stahl-/Metallfenster mit Gitter im Kellerbereich.<br><br>Fenster- und Fenstertürelemente Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung sowie Mahagonifenster mit Thermopaneverglasung. Glasbausteine, partiell Bleiverglasung.  |
| Türen:                    | <u>Hauseingangstüre</u> : Holztüre mit Verglasung.<br><br><u>Innentüren</u> : glatte Türblätter teils mit Glasausschnitt.                                                                                                  |

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

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung/Warmwasserversorgung: | Eine Anfrage an den zuständigen Bezirksschornsteinfeger mit Bitte um Informationen zur Heizungsanlage blieb ohne Antwort.<br><br>Angaben an der Heizungsanlage/-plakette: Anlage: Heizung mit Brauchwasser; Hersteller: Viessmann; Typo Vitola-comferral; 751 663 710 196 8100 VM 018. Baujahr: 2000.<br><br>Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.<br><br>Ein Energieausweis liegt nicht vor.<br><br>Rauchmelder sind vorhanden. |
| Elektroinstallation:          | Allgemein baujahrestypische Ausstattung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wasserinstallationen:         | Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sanitäre Installation:        | <u>Erdgeschoss</u> : Bad mit Stand-WC, Wanne, Dusche, Waschbecken.<br><br><u>Dachgeschoss</u> : Stand-WC und Waschbecken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3.3.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen

|                          |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:      | Windfang-/Terrassenanbau.                                                           |
| Küchenausstattung:       | Aufgrund der Art/Alter und des Zustandes ist die Küchenausstattung ohne Wertigkeit. |
| Besondere Einrichtungen: | Keine wertrelevanten Einrichtungen/Einbauten vorhanden.                             |

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Bauwerk in einem, in Teilen, mangelhaften und überwiegend baujahres-typischen (Bau-)Zustand. Der Gebäudeteil (Hauptnutzung) wurde um 1958/59 sowie 1971/73 errichtet.

Das Bauwerk entspricht daher nicht den heutigen Ansprüchen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/Energieeffizienz/Brand-schutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Bau-materialien, DIN-Normen u.ä..

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 unwesent-lichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### 3.4 Ursprünglicher Gebäudeteil

Das ursprünglich, auf dem Grundstück ca. 1951 errichtete Wohngebäude befindet sich in einem nicht brauchbaren/zu Wohnzwecken nutzbaren Zustand. Die durchschnittliche Raumhöhe genügt heutigen Anforderungen nicht. Es besteht eine Verbindung über den Kellerbereich zu den später angebauten Gebäudeteilen jedoch fehlt die funktionale, räumliche Verbundenheit zu den Flächen.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitige Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen erreichen keinen wirtschaftlichen Gebrauch - vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21. Aus diesem Grunde wäre eine Beseitigung der aufstehenden baulichen Anlagen wirtschaftlicher als eine Sanierung. *Daher wird dem Gebäudeteil keine Substanz-/Ertragsfähigkeit, in der Wertermittlung beigemessen.*

### 3.5 Garage

Die auf dem Grundstück aufstehende Einzelgarage wurde um 1969 erstellt und stellt, aufgrund u.a. ihres Zustandes/Nutzungsmöglichkeit keine zusätzliche Wertigkeit dar.



**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

---

**3.6 Außenanlagen**

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

Befestigte Zugangs-/Zufahrtsflächen. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen etc., Einfriedungen, Eingangspforte.

Die Anlagen bedürfen einer pflegerischen Gestaltung/Wiederherstellung.