



Sabine Oskoui

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

Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Pinneberg
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

22869 Schenefeld

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOU.I.DE

Datum: 17.06.2024

Az.: 009/2024

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 4/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** bebaute Grundstück in
25488 Holm, Wedeler Straße 25.



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **16.04.2024** ermittelt mit rd.

330.000,00 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten.

Das Gutachten wurde in 6 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 12.03.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 4/24.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Dienstag, den 16. April 2024 um 12.00 Uhr.
Den Parteien sowie dem Rechtsbeistand wurde die Terminfestsetzung am 25.03.2024 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Parteien wurde per Einschreiben/Einwurf übersandt.

Zum Ortstermin waren die Eigentümer anwesend. Die Erstellung von Innenraumaufnahmen und deren Verwendung im Gutachten wurde erteilt. Eine Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen im Internet wurde nicht gestattet.

Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück: Flurstück 12/6 belegen: **Wedeler Straße 25 in 25488 Holm** ist mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit Anbau bebaut. Das (Haupt-)Bauwerk ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist, im Bereich des Anbaus, einseitig an das Nachbargebäude, angebaut.

Baujahr: Gemäß den Angaben beim Ortstermin: um 1918. Es erfolgten verschiedene Umgestaltungen/Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen – vgl. Punkt 2.7.3 im Gutachten.

Die **Wohn-/Nutzfläche** des Gebäudes beträgt: rd. 155 m² zuzüglich Nebenflächen.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: 2 Räume.

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt rd. 1,72 m.

Erdgeschoss: Eingangsbereich/Vorraum. Zimmer. Durchgangszimmer mit Zugang zu dem hinter liegenden Bereich (Anbau) mit Abstellflächen, Toilette, Vorratsraum/Küchenzeile und Garage/ Abstell-/Werkstattflächen, Heizung. Vorraum mit Zugang zu einem zu Wohnzwecken ausgebauten Raum (ehemaliger Kühlraum).

Ausgehend vom (Durchgangs-)Zimmer Zugang zum Flur. Bad/WC, Küche mit Ausgang nach draußen. 1 Zimmer getrennt mit Leichtbauwand.

Abgang in das Kellergeschoss. Aufgang in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss: Flur. 3 Zimmer, Duschbad (gemäß den Angaben beim Ortstermin nicht fertiggestellt – eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen).

Der Dachboden konnte nicht begutachtet werden.

- Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.
- Mietverhältnisse bestehen nicht – das Gebäude wird eigen genutzt.
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.



Sabine Oskoui

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

- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
- Am Bauwerk sind Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten vorhanden - vgl. Punkt 3.3.4. - die diesbezügliche Wertminderung wird mit **rd. 15.000,00 €** pauschal geschätzt.

In Erste Abteilung des Grundbuch Blatt 1316 sind unter lfd. Nr. 1 zwei Eigentümer eingetragen.²

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum.

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

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

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

Verkehrswert: rd. 330.000,00 €.

$$\frac{1}{2} = \text{rd. 165.000,00 €};$$

$$\frac{1}{2} = \text{rd. 165.000,00 €}.$$

² Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
	Inhaltsverzeichnis	4
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	13
2.3	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	14
2.4	Erschließung	14
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung	14
2.6	Privatrechtliche Situation	15
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.7.1	Baulasten	17
2.7.2	Bauplanungsrecht	17
2.7.3	Bauordnungsrecht	18
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
2.10	Derzeitige Bebauung/Vermietungssituation	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau	21
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche	23
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
3.3.1	Fenster und Türen	28
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	29
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen	31
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen	31
3.4	Außenanlagen	36
4	Ermittlung des Verkehrswerts	37
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	37
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	37
4.2	Bodenwertermittlung	38
4.2.1	Allgemeines	38
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	39



4.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück	39
4.3	Sachwertermittlung	41
4.3.1.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	42
4.3.2	Ertragswertermittlung.....	49
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	50
4.4	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen.....	56
4.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	56
4.4.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	56
4.4.3	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	56
4.5	Verkehrswert.....	57
5	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes.....	58
6	Sensitivitäts- und Risikoanalyse.....	60
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	61
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	61
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.	62
8	Haftung und Urheberrecht.....	63
9	Anlagen	64
9.1	Planzeichnungen aus der Bauakte	64
9.2	Fotos	66



Sabine Oskoui

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Einfamilienhaus mit Anbau.**

Objektadresse: **25488 Holm, Wedeler Straße 25.**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Holm; Blatt 1316. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.

Katasterangaben: Gemarkung: Holm; Flur 4; Flurstück 12/6; Gebäude- und Freifläche, Wedeler Straße 25 mit 746 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Pinneberg
Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld.
Auftrag vom 18.03.2024 (Datum des Auftragschreiben);
Auftragseingang: 21.03.2024.

Eigentümer: dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 16.04.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 16.04.2024 - Innen- und Außenbesichtigung.
Das Gebäude konnte größtenteils von innen und außen begutachtet werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Eigentümer.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: *Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:*
➤ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Holm; Blatt 1316 vom 21.02.2024;
➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 26.02.2024.
Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
➤ Einsicht in die Bauakte am 16.04.2024 nebst Erstellung von Fotos. Kopien der Planzeichnungen aus der Bauakte wurden, u.a. aufgrund technischer Probleme beim Amt, am 13.06.2024 digital übermittelt;



- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.03.2024;
- Anliegerbescheinigung, per Mail, vom 18.04.2024;
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 16.04.2024, per Mail;
- Schriftliche Anfrage beim Schornsteinfegermeister – schriftliche Mail-Antwort am 01.04.2024;
- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. Geoport);
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Kreis Pinneberg aus 2023 und 2024.

Beim Ortstermin wurden, von den Eigentümern, folgende Unterlagen übergeben:

- Rechnung zur Heizungsanlage;
- Kopie Planzeichnung mit eingezeichneter Nutzung;
- Grenzprotokoll/Auszug aus der Flurkarte vom 17.12.1997.

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 Neu-bebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage³

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.

³ 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. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die Gemeinde **Holm** hat sich im Laufe der Zeit aus einem reinen Bauerndorf zu einem Wohnort mit modernen Gewerbeansiedlungen entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergarten, Ärzte, Apotheke sind am Ort vorhanden. Zudem kann die Gemeinde mit einem vielseitigen Freizeitangebot aufwarten.

Im östlichen Bereich der Gemeinde liegt das Naherholungsgebiet Holmer Sandberge. Westlich von Holm beginnt die Elbmarsch. Des Weiteren befindet sich das Naturschutzgebiet Buttermoor/ Butterbargsmoor in Holm.

Über die unmittelbar durch Holm verlaufende Bundesstraße 431 ist die Anbindung der Gemeinde neben Wedel u. a. an die nächsten größeren Städte Uetersen und Hamburg (Rissen) (je rd. 7 km entfernt), Pinneberg und Tornesch (je 10 km entfernt) gewährleistet. Holm grenzt außerdem an die Gemeinden Hetlingen, Heist und Appen. In Wedel besteht Anschluss an die S-Bahn Hamburg. Drei Buslinien verbinden Holm mit dem S-Bahnhof in Wedel, weitere Busverbindungen gehen nach Norderstedt Mitte, Quickborn, Uetersen, Elmshorn und die Gemeinden in der Umgebung.

Bundesland: Schleswig Holstein.

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis: Pinneberg: 324.018 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Amt/Gemeinde/Einwohnerzahl: Amt Geest und Marsch Südholstein mit den zugehörigen Gemeinden: Appen, Groß Nordende, Haselau, Haseldorf, Heidgraben, Heist, Hetlingen, Holm, Moorrege, Neuendeich.
Holm: 3.353 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Nächstgrößere Städte: Wedel: rd. 5 km entfernt;
Pinneberg: rd. 10 - 11 km entfernt;
Hamburg City rd. 23 - 25 km entfernt.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Autobahnauffahrt A 23/Anschlussstelle Pinneberg: ca. 14 km.
Bus- sowie S-Bahnhaltestellen Wedel: in rd. 4 - 5 km Entfernung.
S-Bahnlinie Wedel - Hamburg.

Innerörtliche Lage: Im Ortskernbereich.

Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar an der Orts-/ Durchfahrtstraße/ Bundesstraße B 431.

Eine Bushaltestelle sowie ein Lebensmittelmarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage.



Sabine Oskoui

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

Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung: Wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen.
Meist 1-geschossige, offene Bauweise/Einzelhausbebauung.

Beeinträchtigungen: Entsprechend der Lage an der Durchgangsstraße B 431.
Straße mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen.

Topographische Grundstückslage: Vorherrschend eben.

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	22,15 km	O
Bahnhof	Wedel (Holst)	4,83 km	SO
Autobahnauffahrt	4 AS Dollern, A26	10,65 km	SW
Nahe gelegene Zentren	Norderstedt	21,70 km	O
	Hamburg	22,54 km	O
	Lübeck	72,66 km	NO

¹ Luftlinie

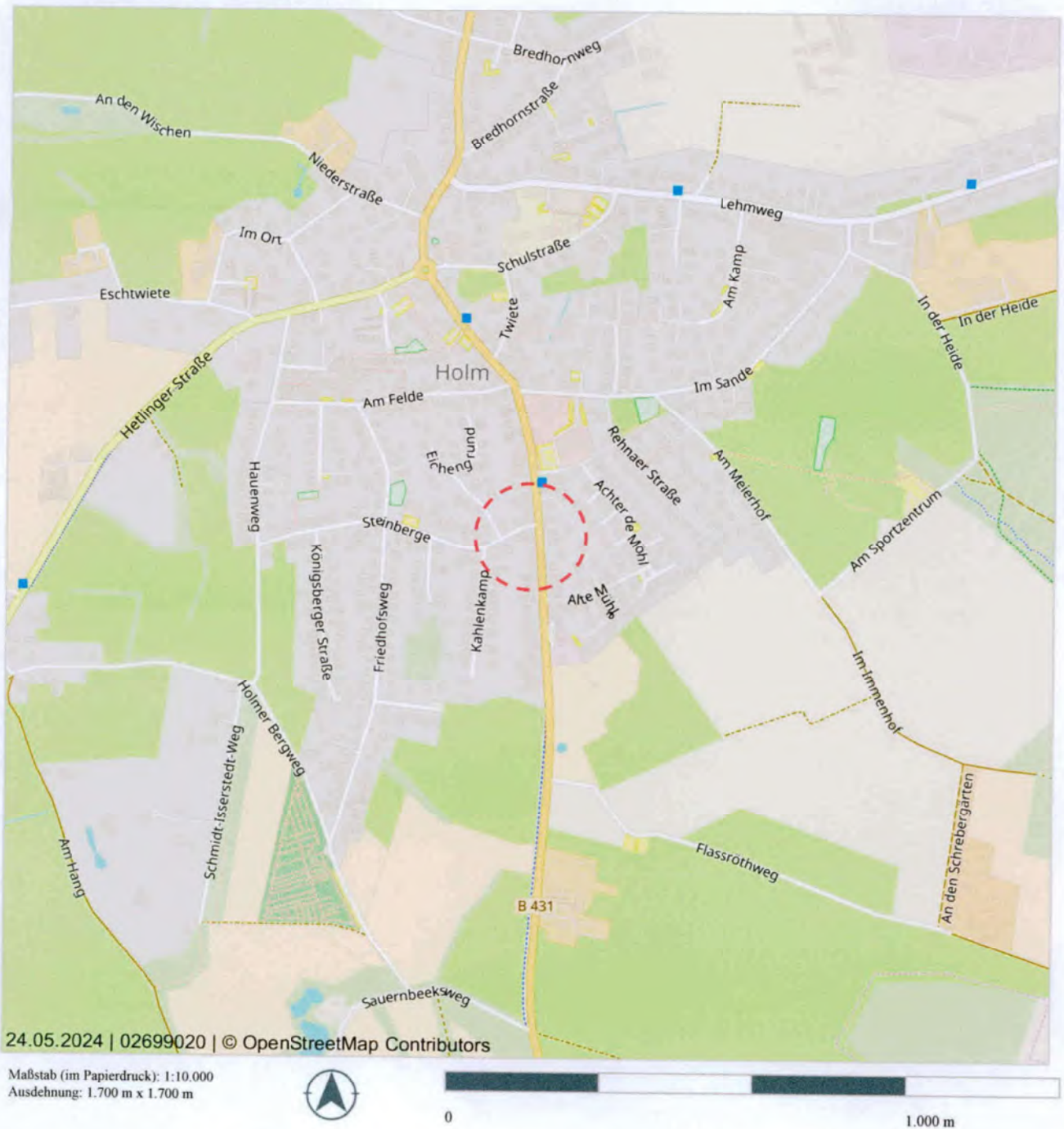
Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum



Sabine Oskoui

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

➤ Auszug aus dem Stadtplan



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

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Sabine Oskoui

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

➤ Luftbild



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (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)



Sabine Oskoui

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

2.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 26.02.2024

Flurstück: 12/6
Flur: 4
Gemarkung: Holm

Gemeinde: Holm
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04 121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



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



2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 12/6 Größe: 746 m².

Front zur Wedeler Straße: rd. 33 m;

Mittlere Tiefe: rd. 22 m.

Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform. Im Bereich der Straße Steinberge ungleicher Verlauf.

Eckgrundstück.

2.4 Erschließung

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:⁴

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Abwasserbeseitigung.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Gebäudes, im Bereich des
Anbaus - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

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

Anmerkung:

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

2.5 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung:⁵

Die **Wedeler Straße** ist eine Bundesstraße: B 431.

Streckenweise gelten unterschiedliche Geschwindigkeits-
begrenzungen (50 km/h, 80 km/h). Radwege (Fahrradweg) sind
vorhanden.

Die Straße: **Steinberge** ist eine Wohnstraße/Anliegerstraße,
abgehend von der Hauptstraße/Wedeler Straße.

Gehwege sind, im Bereich des Bewertungsgrundstückes, vor-
handen.

Das Grundstück liegt der Straße an, die verkehrliche Er-
schließung des Bewertungsgrundstückes ist gesichert.

⁴ Soweit offensichtlich/ortsüblich bzw. aus der Bauakte erkundbar.

⁵ Quelle: online-street/Internet.



Sabine Oskoui

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



2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Holm, Blatt 1316 vom 21.02.2024 vor.

Demnach ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:⁶

Lfd. Nr. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 4/24); eingetragen am 21.02.2024.⁷

⁶ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

⁷ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Daher wird angenommen, dass das Grundstück derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Mietbindungen:	Keine. Das Bewertungsgrundstück wird, zum Wertermittlungstichtag, eigen genutzt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind, soweit aus vorliegenden Informationen ersichtlich sowie auf Grundlage der Bauakteneinsicht, nicht bekannt. Der Sachverständigen wurde hierzu auch nichts mitgeteilt. Informationen zum Verdacht auf Hausschwamm sowie ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, liegen nicht vor. Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. <i>Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i>
Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg vom 24.04.2024 liegen für das Grundstück: 25488 Holm, Wedeler Straße 25, Flur 4, Flurstück 12/6, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise/ Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandort ⁸ oder Altablagerung ⁹), noch auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor. Das Grundstück wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg geführt.

⁸ Altstandorte sind Grundstücke ehemaliger Gewerbe- und Industriegebiete, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (z.B. chemische Reinigungen, Tankstellen).

⁹ Altablagerungen sind Grundstücke, auf denen ehemals Abfälle - dazu zählen auch Bauschutt, Böden, organische Materialien - gelagert oder abgelagert worden sind (z.B. ehemalige Mülldeponien).



Hinweis: Die Auskunft basiert auf Informationen aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg. Es wird keine Gewähr für die Aktualität der Information und die Vollständigkeit der Unterlagen übernommen.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:¹⁰

Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 28.03.2024 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Holm, Flur 4, Flurstück 12/6 keine Baulast eingetragen.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:¹¹

Wohnbauflächen.
WA = allgemeines Wohngebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:¹²

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

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

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

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im direkten Umfeld des Bewertungsgrundstückes sind Gebäude in 1-geschossiger Bauweise, meist als Einzelhausausbebauung vorhanden.

Baubehördliche Auflagen/
Beschränkungen:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Geest und Marsch Südholstein vom 16.04.2024 sind bestehende baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen bzw. Beanstandungen derzeit nicht bekannt.

¹⁰ Hinweis: Eine Auskunft zu ggf. bestehenden begünstigten Baulasten kann nicht erteilt werden.

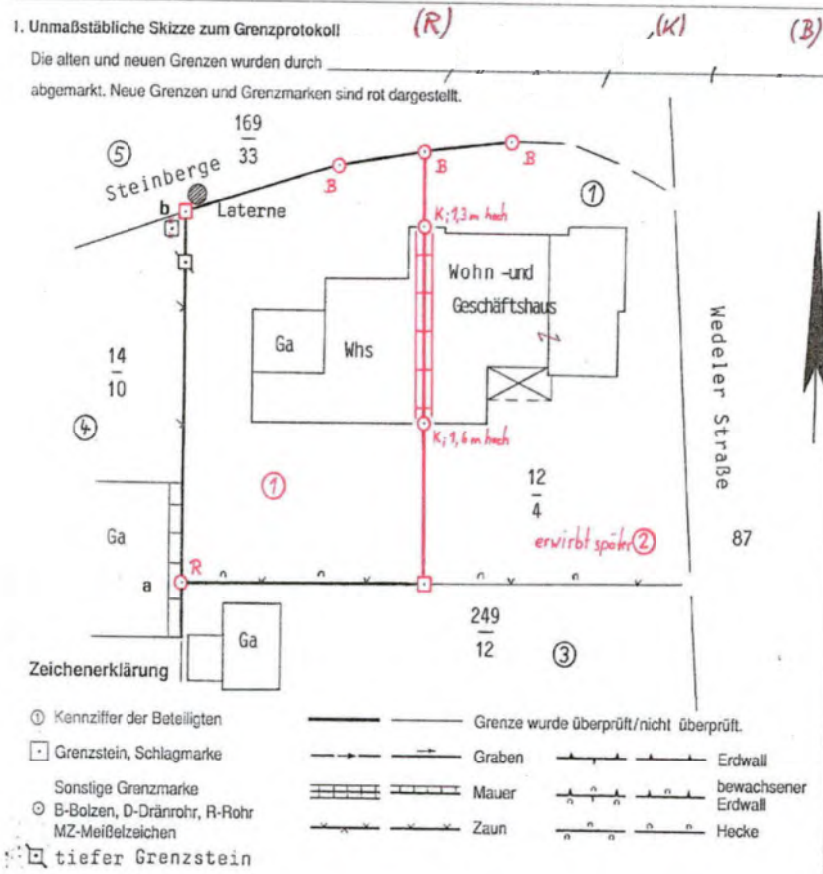
¹¹ Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.04.2024.

¹² Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.04.2024.



Das ehemalige Grundstück: Flurstück 12/4 wurde geteilt.

➤ Auszug zur Grenzabmessung/Grenzprotokoll vom 20.11.1997.



2.7.3 Bauordnungsrecht

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

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bei dieser Wertermittlung wird die rechtliche und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Einsicht, nachfolgende maßgebliche Dokumentationen, vorwiegend in Bezug auf das ehemalige Gesamtgrundstück (Flurstück 12/4 - vgl. oben), vorhanden:

- Vorhaben: Schutzdach über Tankstelle: Bauschein Nr. 1262/193 vom 03.12.1935; Gebrauchsabnahme: 30.06.1936;
- Vorhaben: Aufstellung eines fahrbaren Kleinabgabegerätes für Zweitaktmischung. Bauschein 12/2881/57 vom 04.10.1957;
- Vorhaben: Doppelgarage und Anbau einer Waschküche: Bauschein 12/1577/60 vom 05.05.1960; Gebrauchsabnahmeschein vom 05.06.1962;
- Vorhaben: Ausbau Dachgeschoss: Bauschein 12/4814/61 vom 10.11.1961;



- Vorhaben: Verlegung des Eingangs zum Laden und Neugestaltung der Fassade: Bauschein 12/3093/63 vom 20.09.1963; Rohbauabnahmeschein vom 16.10.1963; Gebrauchsschein: 23.12.1963;
- Vorhaben: Ladenerweiterung und Garagengebäude: Bauschein 12/369/65 vom 27.01.1965;
- Vorhaben: Entfernung eines Pfeilers und eines Schornsteins, Einbau von 2 neuen Trägern. Bauschein 12/3014/67;
- Vorhaben: Erweiterung des Vorbereitungsraumes und der Abstellräume. Bauschein 12/1488 vom 16.04.1968; Gebrauchsabnahmeschein vom 21.06.1968;
- Vorhaben: Einbau Ölfeuerungsanlage. Baugenehmigung 12/053517 vom 06.07.1976;
- Nutzungsänderung des Lebensmittelladens: Baugenehmigung 12/62253 vom 19.06.1979. Schlussabnahmeschein vom 04.02.1980;
- Vorhaben: Einbau einer Wohnung im rückwärtigen Gebäudeteil/ Umbau- und Nutzungsänderung der ehemaligen Gewerberäume: Baugenehmigung 12/62/76 141 B vom 07.01.1985; Mitteilung über Fertigstellung am 30.01.1985.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß Mailnachricht vom 18.04.2024 sind für das Objekt: Wedeler Straße 25 in Holm keine Forderungen über erstmalige Erschließungs- und Abgabenbeiträge nach KAG offen.

Anmerkung: Die Angaben berücksichtigen nur die Verhältnisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.10 Derzeitige Bebauung/Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaut.

Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt und zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.

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, vorausgesetzt.

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

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,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, 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 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).

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. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung.

Das Duschbad im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Eine Begutachtung des Daches/ Einblick in den Dachboden/-spitz erfolgte nicht. Das Gebäude ist möbliert; in Teilen sind Flächen/ Räume (insbesondere im Bereich des Anbaus) vollgestellt.

3.2 Einfamilienhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:

Einfamilienhaus mit Anbau. Das Bauwerk ist einseitig an das Nachbargebäude angebaut.

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

Anbau in 1-geschossiger Bauweise, nicht unterkellert.

Verkleidung:

Putz sowie partiell Riemchenverkleidung.



Baujahr/Umbauten/Anbauten:	Vermutlich um 1918 - gemäß den Angaben beim Ortstermin. Es erfolgten verschiedene Um-/Anbauten etc. u.a. wurde ▪ für die Erstellung einer Doppelgarage und den Anbau einer Waschküche 1960 die Baugenehmigung erteilt; ▪ für den Ausbau des Dachgeschosses wurde 1961 eine Baugenehmigung erteilt; ▪ für die Ladenerweiterung wurde 1965 und für die Erweiterung 1968 die Baugenehmigung erteilt und ▪ 1985 für den Einbau einer Wohnung im rückwärtigen Gebäudeteil ¹⁵ sowie Umbau- und Nutzungsänderung der ehemaligen Gewerberäume.
Modernisierungsmaßnahmen etc.:	Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Gemäß den Angaben beim Ortstermin wurden in den letzten 10 - 15 Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt: ▪ Die Fenster wurden teilweise erneuert; ▪ Erneuerung der Eingangstüre; ▪ Teilweise Erneuerung der Heizkörper; ▪ Teilweise wurden die Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Strom) erneuert. 2008 wurde eine Holzvergaseranlage (Holzscheit-Zentralheizung) eingebaut.
Hauseingangsbereich:	Hauseingang mit Podest. Massive Hauseingangstüre mit Sprossen-Verglasung.

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau.
Fundamente:	Streifenfundamente.
Wände:	Mauerwerk (teils KSL-Mauerwerk); Leichtwände, Yton-Platten u.a..
Decken:	Kellerdecke: Beton, Kappendecke. Erdgeschossdecke: Holzbalkendecke.
Dach:	Dachform: Satteldach. Dacheindeckung: Dachsteine o.ä. Anbau: Dachdeckung: Eternit/Welleternit o.ä.
Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Teppich.

¹⁵ Der Wohnungseinbau bezieht sich auf das jetzige Nachbargrundstück - Flurstück 12/5.

¹⁶ Gemäß den (Bau-)Beschreibungen in der Bauakte und den Erkenntnissen beim Ortstermin.

3.2.3 Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes wurde unter wohn-/nutzwertigen Aspekten beurteilt - vgl. Punkt 4.3.3. Erd-/Dachgeschoss: rd. 155 m² zuzüglich Nebenflächen.

Hinweis: Die angeführten Raumhöhen wurden vor Ort, anhand partiellen Stichmaßen, ermittelt - mittels einfachem Lasermessgerät.

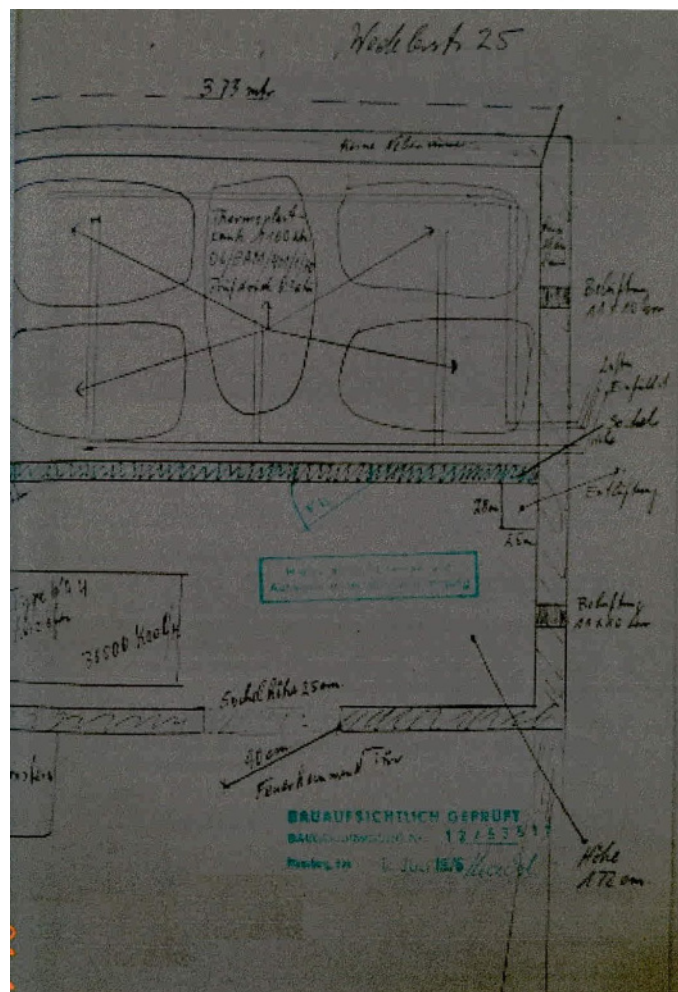
Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. sowie die exakte Feststellung der lichten Raumhöhen wurde nicht durchgeführt - dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

Kellergeschoss

Teilweise unterkellert. 2 Räume mit rd. 23 m² Grundfläche. Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt: ca. 1,73 m.

Ein Grundrissplan für das Kellergeschoss ist in der Bauakte nicht vorhanden, lediglich nachfolgender Auszug in Bezug auf die Heizungsgenehmigung aus 1976.

Kellergeschoss - (Foto-)Auszug aus der Planzeichnung 1976 - Bauakte





Erdgeschoss

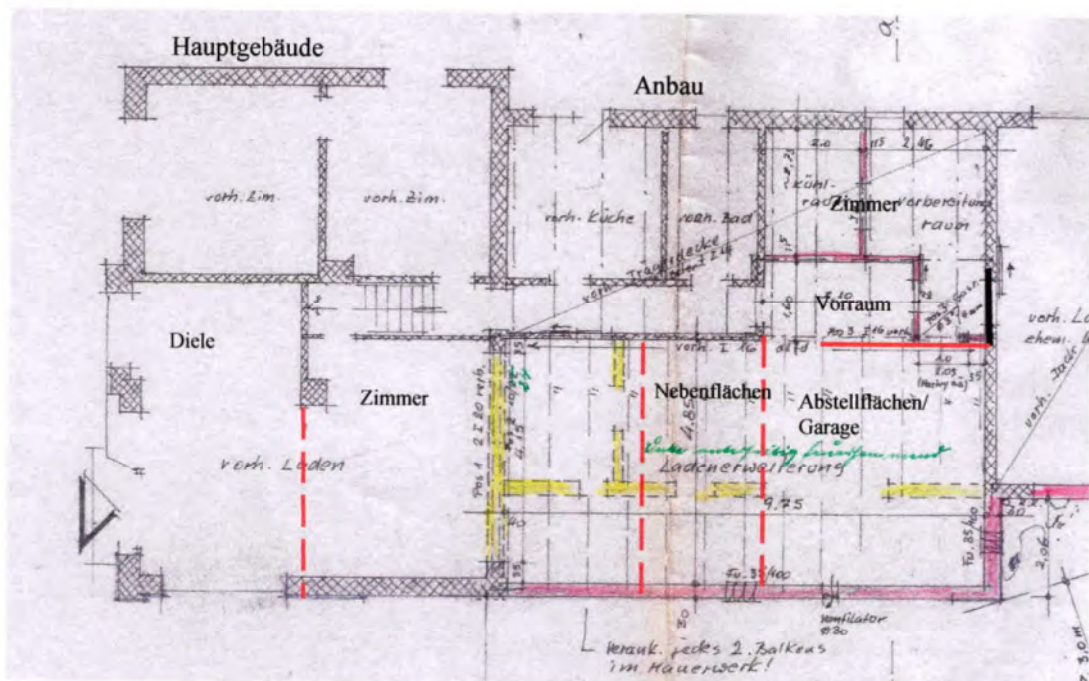
Eingangsbereich/Vorraum; Zimmer. Durchgangszimmer mit Zugang zu dem hinter liegenden Bereich (Anbau) mit Abstellflächen, Toilette, Vorratsraum/Küchenzeile und Garage/Abstell-/ Werkstattflächen, Heizung. Vorraum mit Zugang zu einem zu Wohnzwecken ausgebauten Raum (ehemaliger Kühlraum).

Ausgehend vom (Durchgangs-)Zimmer Zugang zum Flur. Bad/WC, Küche mit Ausgang nach draußen. 1 Zimmer abgetrennt mit Leichtbauwand. Abgang in das Kellergeschoss. Aufgang in das Dachgeschoss.

Die durchschnittlichen Raumhöhen im Bereich des Hauptgebäudes variieren: 2,84 - 2,94 m.
Küche: 2,42 - 2,43 m.

Auszug der Planzeichnung aus der Bauakte - Baugenehmigungsplan 1964 Erdgeschoss - Bereich des Bewertungsobjektes

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Die Grundrisszeichnung weicht von der tatsächlichen Ausführung ab. Der ehemalige Ladenbereich/Ladenerweiterungsfläche wurde unterteilt:¹⁷ Eingangsdiele, Zimmer und Zugang zu Nebenflächen: u.a. Raum mit Küchenzeile, Toilettenraum und Bereich mit Abstellfläche/Garage. Im ehemaligen Kühl- und Vorbereitungsraum wurde ein Zimmer eingebaut.

Hinweis: Der Ladenbereich wurde gewerblich genutzt. Inwieweit eine wohnwirtschaftliche Nutzung einer Nutzungsänderung/Genehmigung bedarf wurde nicht recherchiert - dies obliegt der Sachverständigen nicht. Für die Wertermittlung wird die Legalität einer wohnwirtschaftlichen Nutzung angenommen.

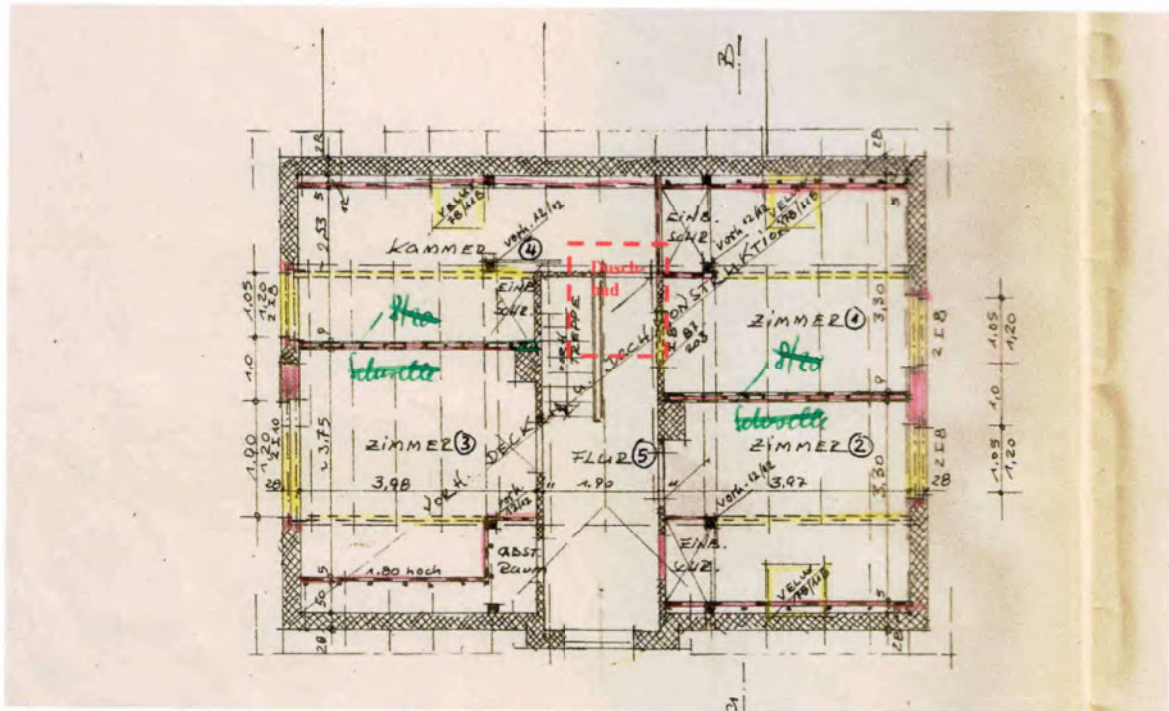
¹⁷ Ca.-Darstellung - im Plan mit rot (gestrichelten) Linien dargestellt - nicht maßstabsgerecht.

Dachgeschoss Flur, 3 Zimmer, Duschbad (nach vorliegenden Informationen: nicht fertiggestellt - eine Begutachtung konnte nicht erfolgen).

Zugang zum Dachraum durch Luke.¹⁸ Gemäß den Angaben beim Ortstermin soll sich der Dachboden oberhalb von 2 Zimmern erstrecken und teilweise gedämmt sein.

Auszug aus der Planzeichnung aus der Bauakte - Baugenehmigungsplan 1961
Dachgeschoss

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Gemäß den Informationen beim Ortstermin wird im oben rot gekennzeichneten Bereich ein Duschbad eingebaut.

3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Ausstattungen sind meist in baujahrestypischer Ausführung, entsprechend den Umbau-/Ausführungsjahren und diesbezüglich in einfacher - mittlerer Qualität. Allgemein sind die Ausstattungen in nicht mehr zeitgemäßem Zustand.

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: Betonboden, Bodenfliesen.

Erd-/Dachgeschoss: in unterschiedlicher Ausstattung u.a. Teppich, PVC-Belag, Laminat, Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung.

Wand- Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss: Mauerwerk gestrichen, Kappendecke.

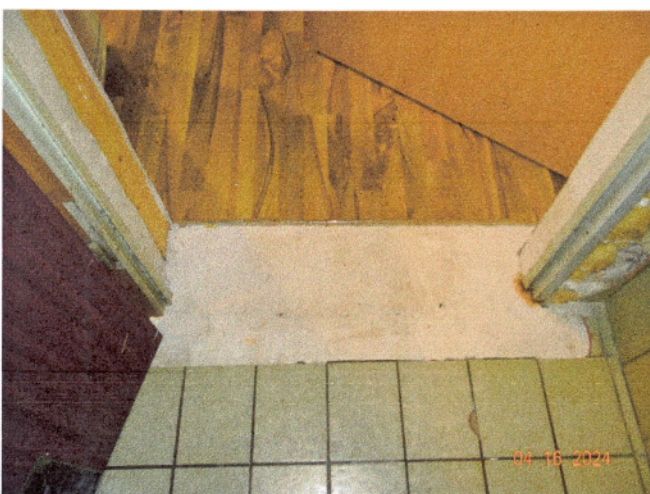
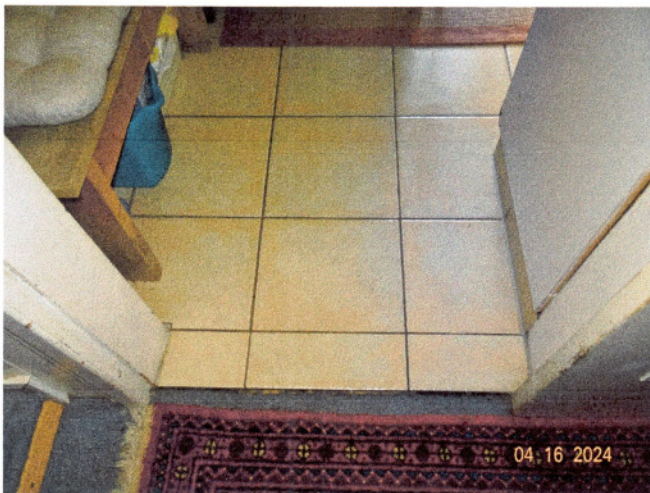
¹⁸ Der Bereich konnte nicht begutachtet werden.



Sabine Oskoui

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

Erd-/Dachgeschoss: Tapeten/Raufaser gestrichen sowie verputzt und gestrichen; teilweise Wandfliesen und Wand-/Deckenvertäfelungen/-verkleidungen (Styropordecken). Kappendecke im Flur des Erdgeschosses.





Sabine Oskoui

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





Sabine Oskoui

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

3.3.1 Fenster und Türen

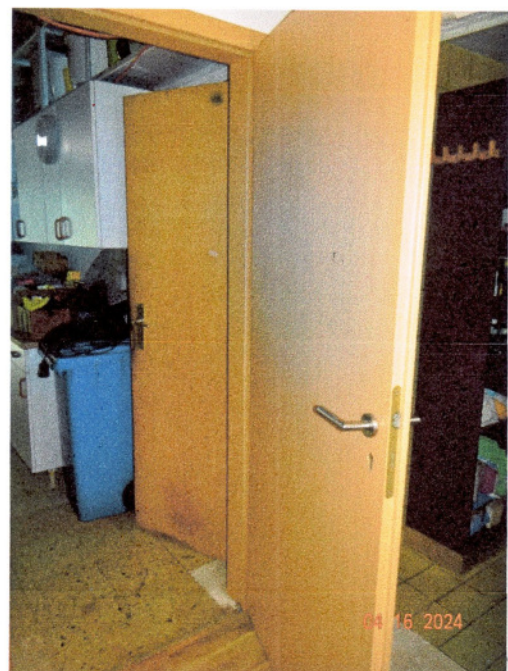
Fenster:

Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausgestaltung und unterschiedlichen Einbaujahren u.a. aus Holz/ Mahagoni; Kunststoff. Fenster mit Isolierverglasung, partiell einfach verglaste Elemente.

Türen:

Hauseingangstüre: Massive Eingangstüre mit Sprossenverglasung.

Innentüren: u.a. glatte furnierte Türblätter, Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung, Kassetentüren. Schiebetüre mit Glasausschnitt.





3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung/Warmwasserversorgung:

Gemäß schriftlicher Information des zuständigen Schornsteinfegermeister vom 01.04.2024 befindet sich im Gebäude eine stillgelegte Ölheizung. Diese kann nicht mehr in Betrieb genommen werden. Die Öltanks sind entfernt worden. Beheizt wird das Gebäude über eine Holzscheit-Zentralheizung.

Gemäß übermittelten Messprotokoll vom 12.12.2023:
Hersteller, Typ, Herstell-Nr.: Solarbayer S 40. Baujahr 2008.
Art der Heizung: Zentralheizung. Brennstoffe: Scheitholz.
Wärmespeicher: vorhanden. Das Messergebnis entspricht der Verordnung.

Des Weiteren befinden sich noch 2 Kaminöfen im Haus, welche ab dem 01.01.2025 nicht weiter betrieben werden dürfen, da sie die Werte der 1. BlmschV nicht mehr einhalten.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Nach § 71 GEG hat der Eigentümer eines Gebäudes dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen begrenzt wird (Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen).

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Sabine Oskoui

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



Elektroinstallation:

Je Raum Lichtauslässe und Steckdosen vorhanden in einfacher - mittlerer Ausführung/Ausstattung.

Rauchwarnmelder sind partiell vorhanden.

Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Bad mit Wanne, Stand-WC, Waschbecken. Waschmaschinenanschluss.

Die Ausführung/Ausstattung ist in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Toilettenraum mit wandhängendem Spülkloset und Waschbecken.

Dachgeschoss: Duschbad - in nicht fertiggestelltem Zustand. Der Raum konnte nicht begutachtet werden.





3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:	Keine wertrelevanten Einrichtungen.
Küchenausstattung:	Küchenausstattung u.a. mit Einzelelementen - ohne Wertrelevanz.
Besondere Bauteile:	Keine wertrelevanten Bauteile.

3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Grundlage dieser Wertermittlung ist die stichtagsbezogene Situation. Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet. Es werden daher nur erforderliche Maßnahmen, welche nicht im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, in der Wertermittlung bemessen.

Mängel/Schäden/ Unzulänglichkeiten etc.:	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse. ¹⁹
---	---

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

Ausnehmend Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Im und am Bauwerk sind vielseitige Mangelhaftigkeiten vorhanden. Nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche/Allgemeine und ist nicht abschließend.

Grundlegende Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Allgemein besteht im und am Bauwerk Erhaltungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf u.a.

- im Bereich der Außenfassade - hier sind Abplatzungen, Auswaschungen, kleine Rissbildungen etc. erkennbar;
- die Fenster und Innentüren sowie Zargen sind teilweise schadhaft;
- die Innenausstattung (u.a. Wand-/Decken-/Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Elektroausstattungen) sind vielfach in instandsetzungsbedürftigem Zustand.

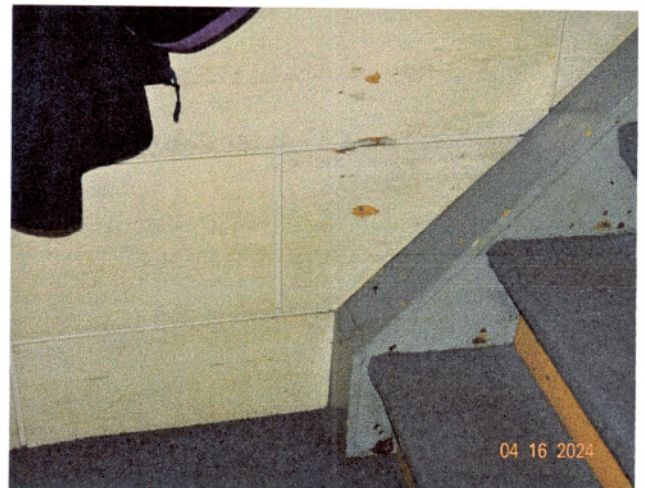
¹⁹ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.



Sabine Oskoui

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

➤ Allgemeine Darstellung der Unzulänglichkeiten - nicht abschließende Dokumentation





- Im Kellerbereich sind Probleme mit Feuchtigkeit erkennbar. Gemäß den Angaben beim Ortstermin gibt es Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit - bedingt durch einen hohen Grundwasserspiegel.

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

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

Sichtbare und störende Schäden an den Oberflächen von feuchtem Mauerwerk, das heißt Verfärbungen und Ausblühungen, Abplatzen von Anstrichen, Absanden von Putzen und Gefügezerstörungen im Putz, entstehen meist nicht durch das in die Wand eingedrungene Wasser selbst das an der Oberfläche verdunstet, sondern durch die mit dem Wasser in den Kapillaren des Mauerwerks transportierten wasserlöslichen Salze, die beim Verdunsten (besser gesagt Verdampfen des Wassers) auskristallisieren und dabei ihr Volumen zum Teil erheblich vergrößern.²⁰

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

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

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

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

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

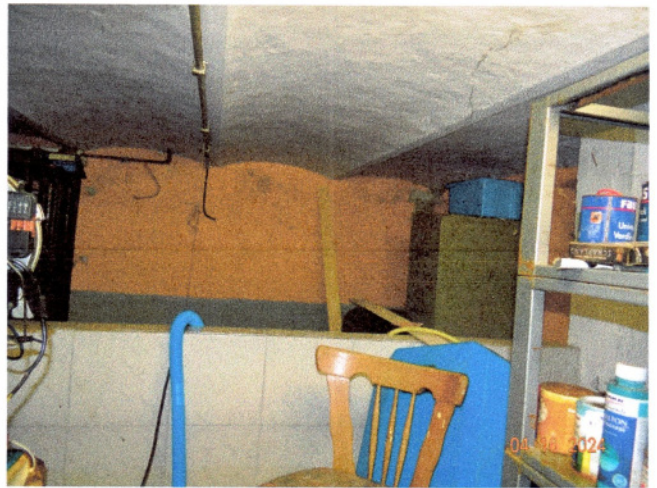
Die Problematik im Kellerbereich wird – unter stichtagsbezogen marktüblichen Aspekten – analog den Vorgaben des § 8 ImmoWertV21 beurteilt: Gewisse Unzulänglichkeiten u.a. Probleme mit Feuchtigkeit in Kellerbereichen und deren Auswirkungen z.B. Schadensbilder sind baujahrestypisch und somit (teilweise)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

Die vorhandene Beeinträchtigung geht über ein übliches Maß hinaus, daher erfolgt in Bezug auf den Kellerzustand hier - aus wertermittlungstheoretischer Sicht - ein pauschaler (Wert-)Abschlag.

²⁰ Quelle: Julia Göhler: Erkennen und Beurteilen von Feuchteschäden an Gebäuden



➤ **Blick in den Kellerbereich**



Zu weiteren/gravierenden Mängel/Schäden o.ä. erfolgte beim Ortstermin kein Hinweis bzw. es wurde nichts angezeigt.

Teilflächen im **Anbau** (Abstellflächen/Werkstatt, Heizung, Vorraum sowie Zimmer (ehemaliger Kühlraum/Vorbereitungsraum)) sind allgemein in schlechtem Bauzustand.

Das Dach ist undicht; im hinteren Bereich (des zu Wohnzwecken ausgebauten Raumes) muss die Decke abgedeckt/abgestützt werden. An Wänden und Decken sind sichtbare Schäden an den Oberflächen erkennbar. Eine (wohn-)wirtschaftliche Nutzung, in dem Bereich, ist in derzeitigem Zustand nicht möglich.

Hinweis: Zum Wertermittlungsstichtag sind die Flächen mit Allerlei vollgestellt - eine umfassende Begutachtung konnte nicht erfolgen.



Sabine Oskoui

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

➤ Blick in die Flächen





Grundrissgestaltung

Bedingt durch die ehemalige Nutzung/en (u.a. Ladenfläche) und die nachträgliche Abtrennung von Räumlichkeiten ist die Grundrissgestaltung diesbezüglich spezifisch.

Um die Flächen im Erdgeschoss zweckmäßig/zeitgemäß zu nutzen sind Umgestaltungsmaßnahmen, zumindest in den Raumaufteilungen/-zuordnungen, erforderlich.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Bauwerk in einem befriedigenden und im Bereich des Anbaus in einem mangelhaften Zustand.

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

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 Außenanlagen

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

Zufahrts- Stellplatzflächen. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen, Einfriedungen/Zaun etc..





4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** bebaute Grundstück in **25488 Holm, Wedeler Straße 25** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **16.04.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Holm	1316	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Holm	12/6	746 m ²
Fläche insgesamt:		746 m ²

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

4.1.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.²¹ 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 746 m² Grundstücksgröße ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau. Üblicherweise werden derartige Objekte zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

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



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

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

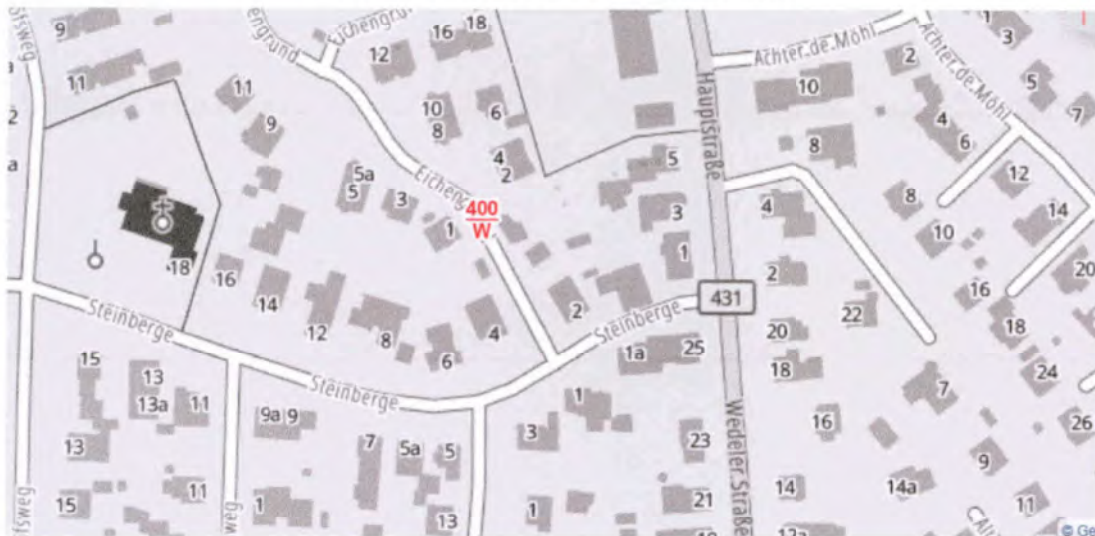


4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



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

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

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

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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks und Anpassung an das Richtwertgrundstück

Wertermittlungsstichtag	= 16.04.2024;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Beitragszustand	= frei;
Grundstücksgröße	= 746 m².



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

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

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.04.2024	$\times 1,00^{22}$
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 400,00 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	Lage an der Durchgangsstraße	$\times 0,95^{23}$
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 380,00 €/m ² ²⁴
Grundstücksgröße	600 m ²	746 m ²	$\times 1,00^{25}$
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	$\times 1,00$
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) individueller Wohnungsbau	W (Wohnbaufläche) 1-/2-Familienhäuser	$\times 1,00$
relativer abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 380,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabefreier relativer Bodenwert	=	380,00 €/m²
Fläche	$\times$	746 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	283.480,00 € rd. 283.000,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 **283.000,00 €**.

²² Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

²³ Bezogen auf die durchschnittliche Lage in der Gemeinde besitzt das Bewertungsgrundstück, aufgrund seiner Lage direkt an der Durchgangsstraße, eine schlechtere Lagequalität. Ein Abschlag von 5 % wird hier als angemessen beurteilt.

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

²⁵ Eine aktuelle Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seiner Grundstücksgröße nicht definiert und bezieht sich auf eine übliche Grundstücksgröße in der Gemeinde. Die Grundstücksgrößen im Umgebungsbereich sind unterschiedlich. Das Bewertungsgrundstück entspricht - bezogen auf die Objektart - einer üblichen/durchschnittlichen Größe in der Gemeinde. Daher wird keine Anpassung an die Grundstücksgröße vorgenommen.



Sabine Oskoui

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

4.3 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung: Wedeler Straße 25		Einfamilienhaus mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	728,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	240,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	--
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	174.720,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.923,52 €
Regionalfaktor	x	--
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.923,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.407,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		70.407,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.407,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	283.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	363.407,79 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	--
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	345.237,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	330.237,40 €
	rd.	330.000,00 €



4.3.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

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

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

Die BGF wurde entsprechend den Maßgaben der ImmoWertV21 ermittelt, auf Grundlage der vorliegenden Planzeichnungen. Teilflächen im Anbau sind in schlechtem Bauzustand (vgl. Gebäudebeschreibung). Da es sich hierbei um einen Bereich mit Nebenflächen handelt, zudem eine umfassende Sanierung den Gebäude(zeit-)wert allen Anschein nach übersteigen wird bleibt, aus wertermittlungstheoretischer Sicht, dieser Bereich in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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** ²⁶ und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen. ²⁷ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

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

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

²⁶ Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

²⁷ Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudetyp: EG, teilweise unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	825,00	100,0	825,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 825,00 gewogener Standard = 2,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 825,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Korrektur für die teilweise Unterkellerung mit rd. 30 m² x 0,920

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 759,00 €/m² BGF

rd. 759,00 €/m² BGF

Der Bereich des Hauptgebäudes ist teilweise unterkellert. Die NHK werden, entsprechend dem Umfang der Teilunterkellerung ermittelt: 759,00 €/m².

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 - Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: einseitig angebaut
Gebäudeart: 1-geschossiger Anbau, nicht unterkellert

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	610,00	100,0	610,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 610,00 gewogener Standard = 2,0			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 610,00 €/m² BGF

rd. 610,00 €/m² BGF



Sabine Oskoui

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

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	759,00	190,00	79,17	600,90
Gebäudeteil 2	610,00	50,00	20,83	127,06
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				728,00

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht.

Derartige Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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



Restnutzungsdauer

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

Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV21. Ausgehend von den sich daraus ergebenden 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Modernisierungsgrads ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **18 Jahren**.

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, unter zusätzlicher Berücksichtigung der Pkw-Stellplatzflächen – gemäß den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses - pauschal angesetzt.

Sachwertfaktor

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

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

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



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

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Faktoren (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 2024 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.

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 Grundstücksmarktbericht 2024 wird, unter Würdigung der Objektart/Bodenwertniveaus, 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.

Diesbezügliche Abschläge sind nicht erforderlich da die aktuellen Preisänderungen – vgl. nachfolgende Darstellung - im Marktanpassungsfaktor Berücksichtigung finden.



Auszug: Grundstücksmarktbericht 2024 – Preisentwicklung:

Auffällig sind die durchgehenden Preisanstiege seit 2014.

Im Jahr 2023 ist erstmalig ein Rückgang in der Größenordnung von rund 15 % zu verzeichnen.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

➤ (Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten

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

Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet. D.h. es sind Abschläge, welche nicht bereits im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, zu berücksichtigen.

Der (Bau-)Zustand ist im Ansatz der Wertparameter: Standardstufe/Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer/Alterswertminderung, Reinertrag etc. berücksichtigt.

- Für die vorhandenen Unzulänglichkeiten (keine Modernisierung) u.a. an der Außenfassade/ Kellerbereich / allgemeiner Instandsetzungsbedarf (vgl. Punkt 3.3.4) sowie unter Würdigung der vorhandenen speziellen Raumanordnung im Gebäude wird ein **pauschaler Wertabschlag** von **rd. 15.000,00 €** vorgenommen.²⁸

²⁸ Aufgrund des schlechten Bauzustandes im Bereich des Anbaus wurden diese (Teil-)Flächen nicht in der Wertermittlung berücksichtigt so dass hierfür auch kein zusätzlicher Wertabschlag zu bemessen ist.



Im Dachgeschoss wird ein Duschbad eingebaut. Das Duschbad konnte nicht begutachtet werden. Hier sind, gemäß den Angaben beim Ortstermin, noch Fertigstellungsmaßnahmen notwendig. Die Abflüsse/Stromanschluss sollen hergestellt worden sein, ebenso sollen ein wandhängendes Spülklosett, Spülkasten und Handwaschbecken vorhanden sein. Aufgrund fehlender Begutachtung liegen eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen hierzu nicht vor. Es verbleibt daher einem potentiellen Bieter für die Situation ggf. einen zusätzlichen (Risiko-)Abschlag zu bemessen.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann die Wertminderung, durch einen pauschalen Ansatz erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- die Unzulänglichkeiten nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin beurteilen konnte
- und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und
- 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.

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 Wertermittlungsstichtag.

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 Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

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



4.3.2 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	wertrelevante Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Wedeler Straße 25			
Einfamilienhaus mit Anbau	155	1.300,00	15.600,00
Summe	155	1.300,00	15.600,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.808,00 €
jährlicher Reinertrag	=	12.792,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 283.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	8.490,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.302,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,754
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	59.169,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	283.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	342.169,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	342.169,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.000,00 €
Ertragswert	=	327.169,71 €
	rd.	327.000,00 €



4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Beim Ortstermin erfolgte ein Aufmaß der, der Wohnnutzung zurechenbaren Flächen im Erdgeschoss und Dachgeschoss, per einfachen Laser-Messgerät. Eine Freiräumung/Verschiebung von Mobiliar etc. erfolgte nicht. Das Duschbad im Dachgeschoss konnte nicht begutachtet werden.

Demnach ist darauf hinzuweisen dass, bedingt durch Mobiliar, Einbauten, Nischen, Schrägen, nicht möglicher Innenbesichtigung etc. die Wohn-/Grundfläche ²⁹ nicht exakt bestimmbar war und von den Regelungen z.B. der DIN 283 Blatt 2/ der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) abweicht.

In den Grundrisszeichnungen fehlen konkrete Maßangaben. Die per Aufmaß ermittelte Fläche konnte daher anhand der Grundrisszeichnungen nur überschlägig plausibilisiert werden.

Da sich die Wohn- Nutzwertigkeit einer Immobilie - zur Bestimmung des Ertragswertes - an den nutz- bzw. vermietbaren, ertragsrelevanten Flächen orientiert wird die von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen, entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche zugrunde gelegt.³⁰ Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert.

Die wohnwertige Fläche im Erdgeschoss wurde mit rd. 104 m² bemessen. Teile der im Anbau befindlichen Flächen (Bereich: ehemaliger Kühlraum (jetzt ausgebauter Raum), Vorraum, Abstellflächen mit Heizung, Werkstattraum) bleiben aufgrund ihres Zustandes und der geringen Wohn-/ Nutzwertigkeit, ohne Berücksichtigung.³¹

Die vorhandenen Schrägen im Dachgeschoss (> 1,5 m - 2 m) konnten aufgrund der Möblierung etc. nicht exakt bemessen werden. Die Grundfläche wurde anhand des Aufmaßes, soweit möglich, und anhand der Planzeichnungen mit rd. 64 m² festgestellt. Entsprechend der Wohn- Nutzwertigkeit wird die Fläche mit einem Gewichtungsfaktor von 0,8 ³² bemessen und mit rd. 51 m² bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Die für die Ertragswertberechnung angenommenen vermietbaren Flächen (rd. 155 m²) sind aufgrund der wohn- bzw. nutzwertigen Angleichung nur als Grundlage der 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.

²⁹ Die tatsächliche Wohnfläche zu ermitteln ist nicht Auftrag eines Verkehrswertgutachtens - hierzu bedarf es einer gesonderten Beauftragung z.B. eines Architekten. Zudem sind die Flächen frei zu räumen.

³⁰ WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) bzw. Band III: Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 sowie Teil 1, Kapitel 15 ff.

³¹ Analog der Vorgehensweise in der Sachwertermittlung zur Bemessung der Bruttogrundfläche (BGF).

³² Quelle: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)



Sabine Oskoui

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird in der Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete (inklusive Freiflächen/Stellplatzflächen vor dem Gebäude) für das zu bewertende Gebäude mit gesamt 1.300,00 € monatlich angesetzt.

Der Mietansatz wird objektspezifisch/standardbezogen, auf Basis der nachfolgend dargestellten Auswertungen beurteilt.

Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten

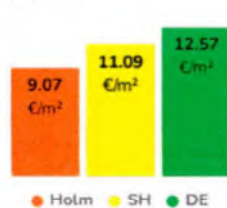
Quelle: Internet/fortlaufende Aktualisierung (Stand: 30.04.2024) ein Service von
© wohnungsboerse.net

Für die Gemeinde Holm werden, aufgrund des mangelnden Angebots, aktuell keine Mietpreise für Häuser, auf diesem Portal veröffentlicht. Es sind Mietpreisangebote (Häuser) für die Stadt Wedel publiziert. Zur Veranschaulichung der Mietpreisunterschiede sind daher vorab Mietpreise für Wohnungen in der Gemeinde Holm und in Wedel dargestellt.

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2022

m²	Holm	SH	DE
60m²	9,38 €	10,74 €	11,35 €

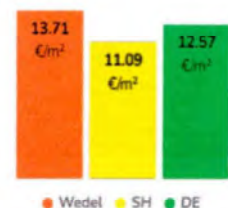
Mietspiegel Holm



Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2024

m²	Wedel	SH	DE
30m²	11,96 €	11,67 €	18,27 €
60m²	12,20 €	10,74 €	11,35 €
100m²	13,14 €	11,60 €	12,14 €

Mietspiegel Wedel



Mietpreise für Häuser in Wedel

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2024

Jahr	Wedel	SH	DE
100m² Haus			
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 €
150m² Haus			
2023	10,75 €	11,22 €	11,55 €
2022	13,19 €	10,66 €	10,03 €
2021	10,98 €	9,68 €	9,51 €
2020	11,36 €	9,22 €	9,37 €
2019	11,33 €	8,56 €	9,09 €
2018	10,26 €	8,17 €	9,12 €



Sabine Oskoui

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

Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Wedel



Hinweis: Die vorstehenden, 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.

on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien - 25488 Holm, Wedeler Straße 25

Objektangaben

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	155
Grundstücksfläche	746
Baujahr	1918
Ausstattung/Zustand	unterdurchschnittlich/durchschnittlich
Mindestangebote	6

• Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m²]	9,06
Preisspanne [EUR/m²]	8,00 - 10,25
Bemerkung	Es wurden 1.689 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2023



Sabine Oskoui

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

IS24 (Angebots-)Mietpreise für Wohnimmobilien - 25488 Holm, Wedeler Straße 25

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis Dezember 2023

Mietpreise: Umkreis 500 Meter

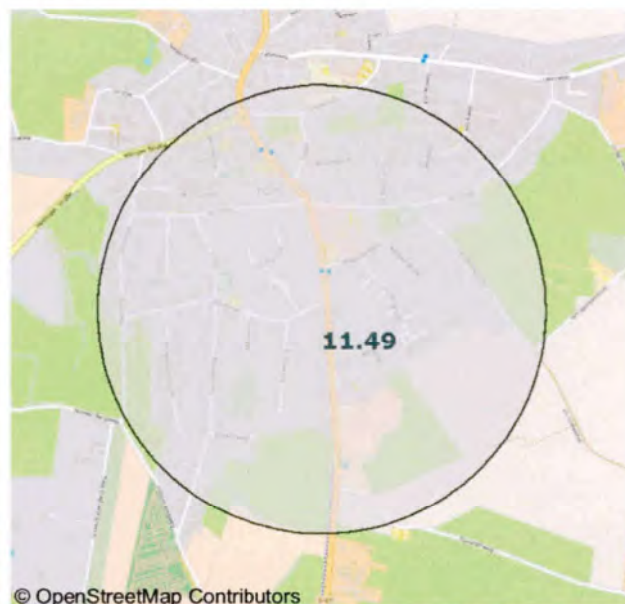
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	11	11,54 €	8,99 € - 15,22 €	27.812
Häuser	6 (54,5%)	11,90 €	9,29 € - 15,22 €	8.281 (29,8%)
<=90 m²	-	-	-	6.826 (24,5%)
>90 - 120 m²	2 (18,2%)	14,47 €	13,72 € - 15,22 €	6.717 (24,1%)
>120 - 160 m²	3 (27,3%)	10,82 €	9,29 € - 11,78 €	6.147 (22,1%)
>160 m²	1 (9,1%)	10,00 €	-	5.815 (20,9%)

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



© OpenStreetMap Contributors

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 172



© OpenStreetMap Contributors

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11,49

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

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



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 werden analog den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 18 % bemessen.³³

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 zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze in folgendem Modell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte;
- Mieten: Nettokaltmieten nach Käuferangaben; auf Marktüblichkeit plausibilisiert;
- Wohn- bzw. Nutzflächen nach Käuferangaben oder Aufteilungsplan;
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Tabelle im Grundstücksmarktbericht;
- **Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre** für Wohnhäuser;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (mindestens 15 Jahre angesetzt);
- Bodenwerte erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, an das Richtwertgrundstück und individuellen Merkmale angepasst;

³³ Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten (Grundlage: Grundstücksmarktbericht 2024):

➤ Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 13,50 €/m ² WF/NF rd.	2.092,50 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd.	312,00 €
➤ Verwaltungskosten: Bewertungsansatz - pauschal:	344,00 €
➤ <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</u>	<u>2.748,50 €</u>

= prozentual rd. 18,00 %



- Grundstücksfläche nur rentierlich zugehörige Flächen berücksichtigt;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: kein besonderer Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten;
- Keine besonderen objektspezifischen Merkmale.

Der durchschnittliche **Liegenschaftszinssatz** für Ein-/Zweifamilienhäuser wird, im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses, mit **3,0 %** mit einer Streuung: +/- 0,9 angegeben.

Ergänzend zu den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen werden zur differenzierten Einschätzung bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze herangezogen.³⁴

Diese Liegenschaftszinssätze werden für den örtlichen Grundstücksmarkt, aufgrund der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses, als adäquat beurteilt. Demzufolge wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses angepasst. Dies wird wie folgt begründet: Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen. Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen.

In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- das Bodenwertniveau/Lage und das nähere (Wohn-)Umfeld;
- die Art: einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Anbau (ursprüngliches Baujahr 1918);
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes³⁵ sowie
- die Situation dass kein Mietverhältnis besteht.

Entsprechend berücksichtigt wird der **Liegenschaftszinssatz** mit **rd. 3,0 %** zugrunde gelegt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Pinneberg werden im Immobilienmarktbericht 2024 Rohertragsfaktoren für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) von 22,5 veröffentlicht - mit einer Streuung: +/- 5,5.

Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt - ohne Würdigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorläufiger Ertragswert) beträgt rd. 21,9. Somit ist der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das vorläufige 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 ist, aufgrund der aktuellen Datengrundlage, nicht notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

³⁴ Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien/ Bewertungssoftware Prosa Plus.

³⁵ Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängig. Je kürzer die Restnutzungsdauer desto niedriger der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.



4.4 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

4.4.1 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.

4.4.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **330.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **327.000,00 €** ermittelt.

4.4.3 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigennutzungsobjekt.

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

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens und das Ergebnis des Ertragswertverfahrens sind annähernd übereinstimmend. Eine Ableitung/Gewichtung aus den einzelnen Verfahrensergebnissen ist daher nicht erforderlich. Der Verkehrswert wird, basierend auf dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, mit rd. 330.000,00 € geschätzt.



Sabine Oskoui

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

4.5 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** bebaute Grundstück in **25488 Holm, Wedeler Straße 25**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
Holm	1316

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Holm	12/6	746 m ²

Fläche insgesamt:	746 m ²
-------------------	--------------------

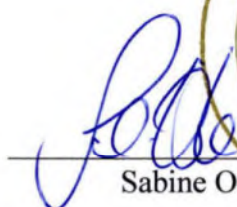
wird zum Qualitäts-/ Wertermittlungsstichtag **16.04.2024** geschätzt mit rd.

330.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

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

Hamburg, den 17. Juni 2024


Sabine Oskoui



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

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

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung. Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

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

Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert. Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert. Zur Erkundung des Grundstücksmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet/Grundstücksmarktberichte/Marktdatenportale herangezogen werden.

Anzumerken ist, dass die Angebote/Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Streich, Sprengnetter/Kurpjuhn je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können). Die angeführten Vergleichs-(kauf-)preise können, aufgrund der eingeschränkten Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind in jedem Falle jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

Auszug - on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien - 25488 Holm, Wedeler Straße 25

Objektangaben

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	155
Grundstücksfläche	746
Baujahr	1918
Ausstattung/Zustand	Unterdurchschnittlich/durchschnittlich
Mindestangebote	6

• Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage – Vergleichspreise (Auswertung von Kaufpreisangeboten)

Angemessener Wert [EUR/m²]	2.201,00
Preisspanne [EUR/m²]	1.721,00 - 2.815,00

Bemerkung: Es wurden 2.121 Objekte im Umkreis von 7,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.



Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

Einfamilienhaus (freistehend) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 25488), Baujahr 1920, Wohnfläche 160 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1.850 €/m²

Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25488), Baujahr 1928, Wohnfläche 170 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1.641 €/m²

Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25488), Baujahr 1906, Wohnfläche 150 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2.580 €/m²

Einfamilienhaus (freistehend) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 25488), Baujahr 1900, Wohnfläche 150 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.660 €/m²

Einfamilienhaus (freistehend) in 2,6 km Entfernung (PLZ: 25491), Baujahr 1915, Wohnfläche 160 m², ursprünglicher Vergleichspreis 993 €/m²

Informationen zu den Daten/Quelle: on-geo GmbH. Stand: 2023.

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes** wurde mit rd. **330.000,00 €** geschätzt.

Der m²-Preis entspricht bei rd. 155 m² angenommener ertragsrelevanter Fläche **rd. 2.129,00 €/m².**

In seinem Immobilienmarktbericht 2023 und 2024 gibt der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser an.

Die Faktoren beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 150 m² und eine Grundstücksgröße von 800 m². Weitere Differenzierungen z.B. zur Wohnlage/ Zustand/ Ausstattungsstandard erfolgen nicht.

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück: Zone 8 (Hamburg Randgemeinden 2. Reihe); Altersklasse bis 1959 ist im Immobilienmarktbericht 2024 kein Vergleichsfaktor veröffentlicht.

Im Marktbericht 2023 (Bezugsjahr 2022) wird der **Vergleichsfaktor** mit **380.000,00 €** angegeben.

Unter Betrachtung der vorgenannten Vergleichspreise/Preisspanne (Auswertung von Kaufpreisangeboten) und des Vergleichsfaktors sowie insbesondere objektspezifisch

- der innerörtlichen Lage/Umfeld - Lage an der Durchgangsstraße;
- der Gebäudeart, dem ursprünglichen Baujahr und dem
- Objektzustand/Ausstattungsstandard sowie
- den zwischenzeitlich erfolgten Preisänderungen – nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses sanken bei Gebäuden der älteren Baualtersklasse die Preise durchschnittlich um 15 % - 17 %.

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

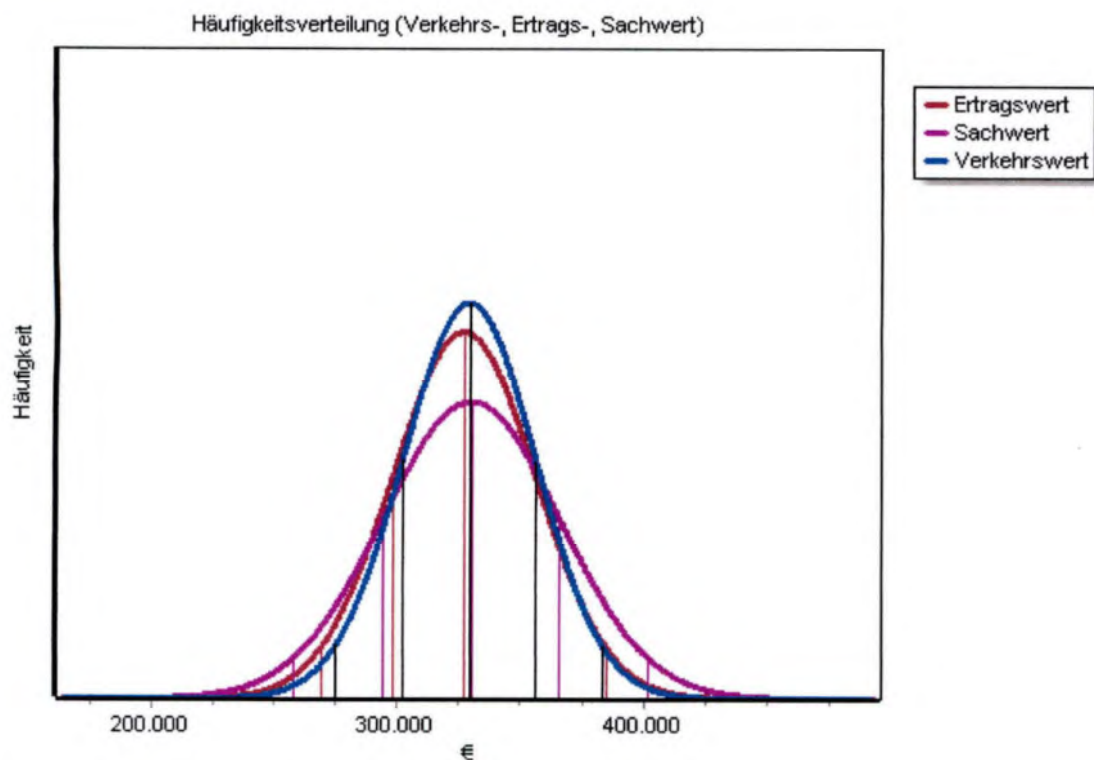


6 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

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

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



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

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



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.



7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

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

Verwendete fachspezifische Software

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



8 Haftung und Urheberrecht

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

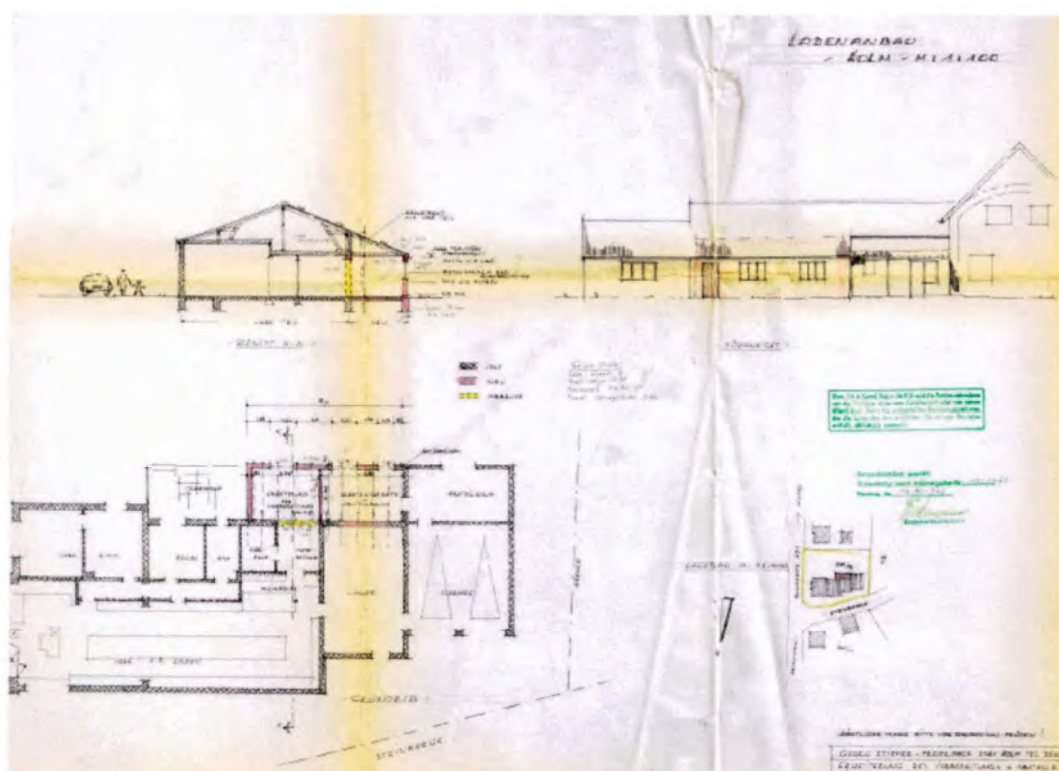
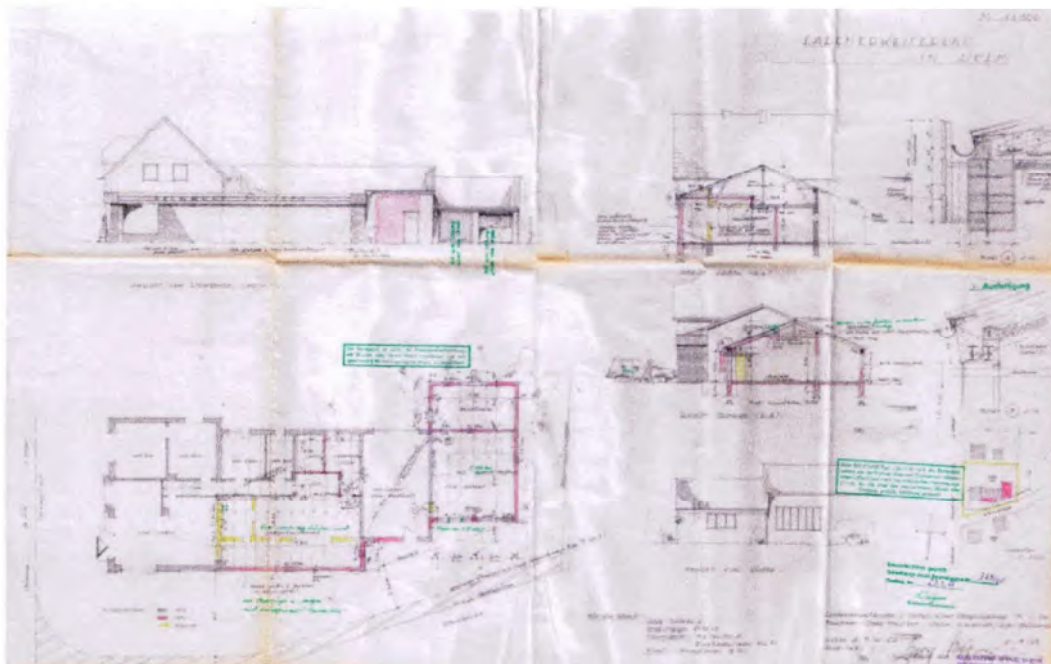
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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



9 Anlagen

9.1 Planzeichnungen aus der Bauakte

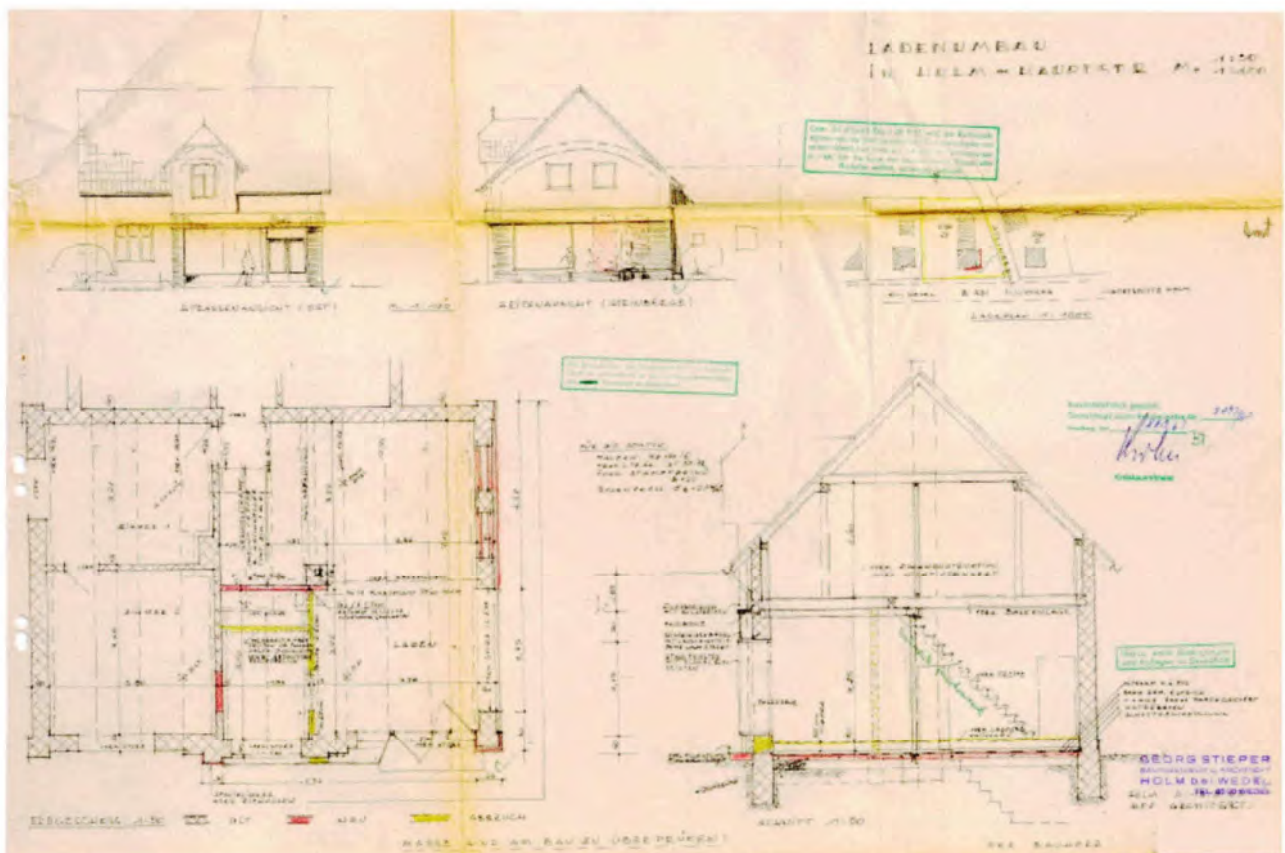
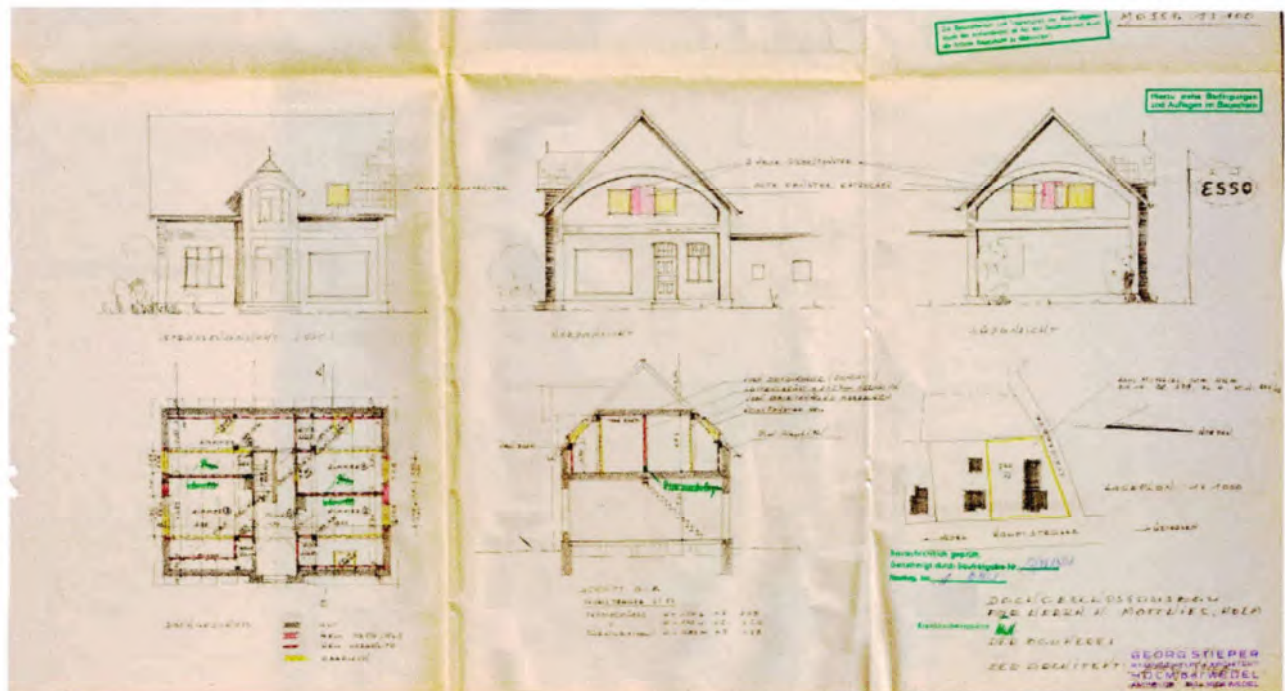
- nicht maßstäbliche Darstellung -





Sabine Oskoui

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





Sabine Oskoui

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

9.2 Fotos

➤ Blick in die Erdgeschossfläche



➤ Blick in die Dachgeschossfläche

