



## 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: 19.07.2023  
Az.: 012/2023

# GUTACHTEN

**im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 6/23

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** bebaute Grundstück,  
**25494 Borstel-Hohenraden, Quickborner Straße 19.**



**Hinweis:** Der Verkehrswert wurde ermittelt auf der Basis der straßenseitigen Inaugenscheinnahme.

Der **lastenfreie**<sup>1</sup> **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **08.06.2023** ermittelt mit rd. **474.000,00 €**.

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



## **Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens**

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 22.03.2023. Geschäftszeichen: 70 K 6/23.

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

Der Ortstermin wurde, unter Beachtung des von der (Mit-)Eigentümerin mitgeteilten Zeitraums ihrer Abwesenheit, anberaumt auf Donnerstag, den 08.06.2023 um 10.30 Uhr.

Den Parteien wurde die Terminfestsetzung schriftlich am 09.05.2023 mitgeteilt. Die Schreiben wurden per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Am 30.05.2023 teilte die (Mit-)Eigentümerin/Bewohnerin per Mail-Nachricht mit, dass eine Besichtigung nicht erwünscht ist.

Zum Ortstermin war der (Mit-)Eigentümer, vor dem Grundstück, anwesend. Die (Mit-)Eigentümerin/Bewohnerin war kurz vor dem Grundstück zugegen - eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen, straßenseitig, begutachtet werden. Alle Angaben zum Bauwerk erfolgen daher auf der Basis der übermittelten Dokumentationen sowie den behördlichen und sonstigen Informationen und der Außenbesichtigung.

***Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Abweichungen vom in der Wertermittlung angenommenen zum tatsächlichen Zustand bestehen können die durchaus werterheblich sein könnten.***

## **Kurzprofil**

Das Grundstück: **Flurstück 70/6, Quickborner Straße 19 - Grundstücksgröße: 2.516 m<sup>2</sup>** - ist, im vorderen, straßenseitigen Bereich, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstück- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 24.02.2023 wird die tatsächliche Nutzung des Grundstückes wie folgt angegeben: 1.669 m<sup>2</sup> Grünanlage; 847 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche.

Beim Amt Pinnau liegen keine Bauakten mehr vor. Vom Kreis Pinneberg - Fachdienst Planen und Bauen - wurde die Bauakte in digitaler Form übermittelt. In der Akte waren nur Dokumentationen aus 1993/94 in Bezug auf die Errichtung eines Einfamilienhauses im hinteren Grundstücksbereich vorhanden - eine diesbezügliche Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Unterlagen/Planzeichnungen/ Genehmigungen etc. für das aufstehende Bauwerk sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wird auf die von den (Mit-)Eigentümern übermittelten Planzeichnungen/Mitteilungen verwiesen.

**Ursprüngliches Baujahr** des Gebäudes - gemäß den übermittelten Angaben: um 1900.

**Wohn- Nutzfläche/ertragsrelevante Fläche:** Erd- und Obergeschoss rd. 184 m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Balkon, befestigten Außenflächen/Terrasse o.ä. - vgl. Punkt 4.5.2 im Gutachten.

Das Gebäude dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungsstichtag, von der (Mit-)Eigentümerin genutzt/bewohnt.



## 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

---

Ein Energieausweis liegt nicht vor bzw. wurde nicht übermittelt.

Der Verkehrswert des Grundstückes wird zum Wertermittlungstichtag 08.06.2023 geschätzt mit rd. 474.000,00 €.

Gemäß Ausdruck aus dem Grundbuch von Borstel, Blatt 410 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 2 zwei Eigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  Anteil eingetragen.<sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum sondern im Eigentum zweier Personen. Es handelt sich um Bruchteileigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller, 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 Gesamt- Verkehrswert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

$$\frac{1}{2} = \text{rd. 237.000,00 €;}$$

$$\frac{1}{2} = \text{rd. 237.000,00 €.}$$

---

<sup>2</sup> Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                        | <b>Seite</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
|            | Inhaltsverzeichnis .....                                                | 4            |
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                         | <b>6</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                      | 6            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                            | 6            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                     | 6            |
| 1.4        | Besonderheiten des Auftrages .....                                      | 8            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                | <b>16</b>    |
| 2.1        | Lage .....                                                              | 16           |
| 2.1.1      | Innerörtliche Lage etc. ....                                            | 20           |
| 2.2        | Straßenbeschreibung/Erschließung .....                                  | 20           |
| 2.3        | Baugrund, Gestalt und Form und Grundstücksgröße .....                   | 21           |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation.....                                         | 23           |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                   | 24           |
| 2.5.1      | Baulasten .....                                                         | 24           |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                  | 24           |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht .....                                                  | 25           |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....          | 27           |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                          | 27           |
| 2.8        | Derzeitige Bebauung/Nutzung .....                                       | 28           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                   | <b>28</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                            | 28           |
| 3.2        | Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....                     | 29           |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr .....                                               | 29           |
| 3.2.2      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach) .....                 | 29           |
| 3.2.3      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche .....               | 30           |
| 3.3        | Außenanlagen .....                                                      | 31           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                | <b>32</b>    |
| 4.1        | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                  | 32           |
| 4.1.1      | Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....                            | 32           |
| 4.1.2      | Ableitung der erforderlichen Daten .....                                | 33           |
| 4.2        | Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in Bewertungsteilbereiche .....   | 34           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung.....                                                | 34           |
| 4.3.1      | Allgemeines .....                                                       | 34           |
| 4.3.2      | Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich A .....                     | 35           |
| 4.3.3      | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....                            | 35           |
| 4.3.4      | Bodenwertermittlung – Bewertungsteilbereich B.....                      | 37           |
| 4.3.5      | Zusammenstellung der Bodenwerte - Bodenwert des Gesamtgrundstückes..... | 38           |
| 4.4        | Sachwertermittlung .....                                                | 39           |
| 4.4.1      | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....       | 40           |
| 4.5        | Ertragswertermittlung.....                                              | 48           |
| 4.5.1      | Ertragswertberechnung .....                                             | 48           |



## 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

---

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.2    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ..... | 49        |
| 4.6      | Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen .....     | 55        |
| 4.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                          | 55        |
| 4.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                  | 56        |
| 4.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                      | 56        |
| 4.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                            | 56        |
| 4.7      | Verkehrswert .....                                                   | 57        |
| <b>5</b> | <b>Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes .....</b>                | <b>58</b> |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                  | <b>60</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                    | 60        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a .....                        | 61        |
| <b>7</b> | <b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>               | <b>62</b> |
| <b>8</b> | <b>Anlagen .....</b>                                                 | <b>63</b> |



## 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 nebst Grünfläche.**

Objektadresse:

**25494 Borstel-Hohenraden, Quickborner Straße 19.**

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Borstel; Blatt 410.  
Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben:

Gemarkung: Borstel-Hohenraden; Flur 13; Flurstück 70/6;  
Erholungsfläche, Gebäude und Freifläche, Quickborner Straße  
19 mit 2.516 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Pinneberg  
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld.  
  
Auftrag vom 04.04.2023 (Datum des Auftragsschreiben);  
Auftragseingang: 12.04.2023.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag/

Tag der Ortsbesichtigung: 08.06.2023.

Qualitätsstichtag:

Tag der Ortsbesichtigung:

08.06.2023 - straßenseitige Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui und  
der (Mit-)Eigentümer.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Borstel;  
Blatt 410 vom 16.02.2023;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und  
Eigentüternachweis mit Bodenschätzung und Flurkarte  
vom 24.02.2023.

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

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom  
26.04.2023;
- Schriftliche Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zu  
Anliegerbeiträgen vom 25.04.2023;



- Digitale Bauakte des Kreis Pinneberg - Fachdienst Planen und Bauen - Übermittlung am 05.07.2023/Telefonat am 10.07.2023: Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich; Dokumentationen aus 1993/94;
- Mail-Auskunft vom 18.04.2023 des zuständigen Bezirks-schornsteinfegers;
- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. ongeo);
- Übersichtskarte, Stadtplan; Luftbild;
- LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umgebung;
- Letzter aktueller Grundstücksmarktbericht für den Kreis Pinneberg.

*Von der (Mit-)Eigentümerin wurden, im Wesentlichen, folgende Unterlagen, per Mail am 29.05.2023, übermittelt:*

- Informationen und Unterlagen zur Gutachtenerstellung - vgl. Punkt 1.4 Besonderheiten des Auftrages;
- Verkehrswertgutachten vom 21.03.2005;
- Planzeichnungen (Grundrisse); Baugenehmigungspläne: Grundrisse: Keller-, Erd- und Obergeschoss, Schnitt, Ansichtszeichnung vom 14.05.1993;
- Fotos zu Mängel/Schäden etc.;
- Rechnung vom 07.06.2010 - zur Materialuntersuchung Asbest - ohne die dazugehörige Analyse/Auswertung.

*Vom (Mit-)Eigentümer wurden, im Wesentlichen, folgende Unterlagen, per Mail am 19.04.2023, übermittelt:*

- Sanierungsmappe - vgl. Punkt 1.4 Besonderheiten des Auftrages;
- Grundrisse (neu) mit aktueller Wohnflächenberechnung;
- Grundrisse (alt) inklusive Bauzeichnungen;
- Objektfotos kurz nach dem Innenausbau in 2013 - 2015 sowie ein Drohnenbild von außen.

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 ImmoWertV) vorgenommen.

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

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

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

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrages**

Das Grundstück und die darauf befindlichen baulichen Anlagen konnten nur straßenseitig, von außen begutachtet werden - vgl. Fotos. Eine Begutachtung wurde nicht ermöglicht.

Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen in Bezug auf den Zustand, die tatsächliche Ausführung der baulichen und sonstigen Anlagen etc. waren nicht möglich.



Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen und der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

➤ **Übermittelte Informationen der Eigentümer**

• **Informationen und Unterlagen zur Gutachtenerstellung von der (Mit-)Eigentümerin.**

„**Objektlage:** Das Einfamilienhaus befindet sich direkt an einer hochbefahrenen Hauptstraße. Die Landesstraße Quickborner Straße verbindet die Gemeinde Quickborn und Pinneberg/Westring. Die Autobahn A23/Pinneberg-Nord ist zudem in unmittelbarer Nähe der Immobilie. Durch den Lärmpegel der Hauptstraße, Autobahn und des neuen Gewerbegebietes ist der Lärmpegel erheblich gestiegen. Die Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung dämmen den Lärm unzureichend.

**Objekt:** Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2013, durch Eigenleistung (als Laie), zuletzt renoviert. Diese Eigenleistungen wurden nicht von Fachleuten umgesetzt. Für keine dieser Arbeiten liegen Firmenaufträge bzw. Rechnungen vor: Gäste-WC, Elektrizität, Fußbodenheizung, Malerarbeiten in Innenräume, Verlegen von Bodenbeläge, Wartungen der Heizungsanlage.

Der Teilkeller des Einfamilienhauses befindet sich im Rohbau. Durch marode, fehlende vertikale und horizontale Abdichtung der Bodenplatte und Außenwände, ist die steigende Feuchtigkeit am Boden und Wänden im Kellerraum deutlich zu sehen. Fensterscheiben- und rahmen sind in kalten Monatszeiten beschlagen. „*Bilder im Anhang*“ Die Wohnfläche im Erdgeschoß des Haupthauses beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus besitzt nur ein Gäste-WC im Erdgeschoß. Die Küche befindet sich im Nebengebäude, die nur als Nutzfläche genehmigt ist. Insofern ist keine Küche im Haupthaus vorhanden. Die statische Berechnung der Umbauten und Betondecke zwischen Erdgeschoß und Kellergeschoß existiert nicht. In den Erdgeschoss-Räume sind ausweitende Mängel an der Bausubstanz zu erkennen: Abblätternder Putz/Farbe durch Wandfeuchtigkeit und nicht ausreichende Dämmung-Risse und Lackschäden an Eingangstür – es bestehen Fugen an der Haustür, durch die Zugluft hineingelangt-Granitbodenplattenschäden durch mangelnde Dämmung bzw. durch Zugluft der alten Holz-Eingangstür- feuchte Granitplatten im Innenraum - Lackabplatzung an Innentüren - große und tiefe Spannungsrisse und Setzrisse im Mauerwerk-Fensterabdichtung unzureichend-Deckenspots unsauber angebracht-Treppenwange nicht fertiggestellt -Holztreppe/Treppenbelag - Verfärbung durch Sonnenlicht „*Bilder im Anhang*“ Ersichtlich sind auch Nutzschiäden wie:- Schmutzflecken an der Wand - Lackschäden an den Innentüren - Kalk- und Rostflecken im Gäste-WC-Kabelschächte an Wohnzimmerwand wegen Kabelbeschädigung-Heizungsanlage bis zum Jahr 2021 nicht fachmännisch gewartet „*Bilder im Anhang*“ Am Einfamilienhaus angebunden ist ein Anbau was nur zur Nutzungsfläche genehmigt ist. Weiterhin ist die angrenzende Garage im vollem Umfang sanierungs-bzw. abrissbedürftig. „*Bilder im Anhang*“

Die Wohnfläche im Obergeschoß beträgt ca. 59 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss war ein Badezimmer vorgesehen, was nicht errichtet ist. Dieser Raum befindet komplett in Baustelle. Das Haus hat kein Badezimmer, lediglich nur ein Gäste-WC im Erdgeschoß. Auch in diesem Geschoß zeigen sich Mängel an: - große und tiefe Risse bei Acrylfuge im Sockelbereich sowie teils kompletter Mangel der Sockelleiste - Holzwölbung sowie große und breite Spaltöffnungen des Holzbodens - Innentüren gehen teilweise schwer auf und zu - große und tiefe Spannungsrisse und Setzrisse im Mauerwerk-Schwarzstaubfilm und Flecken an Wänden - unübersehbare Bauarbeiten-Flecken an Wand und Decke - vorgesehenes Badezimmer nicht errichtet –Raum in Baustelle „*Bilder im Anhang*“ Das Dachgeschoß ist nicht ausbaufähig und dient nur als Lagerfläche. Das Dach und die Geschossdecke sind nicht gedämmt, lt. Gebäudeenergiegesetz dient dies allerdings als Pflicht.



Bei den Holzbeilen und am Mauerwerk sind Feuchtigkeitsspuren zu erkennen. Viele Dachziegel weisen erhebliche Schäden auf. Das Dach und die Dachkonstruktion bedürfen einer grundlegenden Erneuerung. „*Bilder im Anhang*“ Die Außenfassade ist nicht vollständig und fachmännisch verputzt und gestrichen. „*Bilder im Anhang*“ Auf der Gartenfläche befindet sich ein Nebengebäude (Gartenhaus) was asbesthaltige Bauelemente aufweist und abrisssreif ist.

Wichtige Informationen: Des Weiteren informiere ich dass eine Selbstanzeige gestellt ist, im Hinblick darauf, dass die Nutzfläche im Nebengebäude seither als Wohnfläche genutzt wird.

Der angesetzte Ortstermin am 08.06.2023 kann aus privaten Gründen nicht wahrgenommen werden - eine Besichtigung ist nicht erwünscht.“

Die übermittelten Fotos werden hier u.a. aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht. Der Zeitpunkt der Erstellung ist auf den Fotos nicht ersichtlich.

• **Auszug aus der Sanierungsmappe des (Mit-)Eigentümers.**

„**Vorwort:** Bei der Immobilie in der Quickborner Straße 19, 25494 Borstel-Hohenraden handelt es sich um eine teilweise unterkellerte ca. 205 m<sup>2</sup> Jugendstilvilla aus dem Jahre 1903. Bestehend aus 4 Schlafzimmer, 1 Vollbad, 1 Gäste-WC mit Dusche, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer und einer großen Küche. Dieses Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und war vor dem Kauf im Jahre 2010, sanierungsbedürftig.

Die Jugendstilvilla steht auf einem 2.500 m<sup>2</sup> Grundstück welches sich offiziell aus ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bauland sowie aus 1.500 m<sup>2</sup> Erholungsfläche zusammensetzt. Die Sanierungsmaßnahmen sind seit Kaufdatum bis 2021 stätig durchgeführt worden. Die Sanierungsmaßnahme wurde in viel Eigenleistung sowie der direkten Beauftragung von Fachpersonal durchgeführt. Hierfür gilt die nachfolgende Übersicht der einzelnen Maßnahmen.

**Entkernung:** Die Jugendstilvilla war zum Zeitpunkt des Kaufes in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und musste bis auf den Kern entkernt und saniert werden. Im Zuge dieser Entkernung sind alle ursprünglichen Wand- und Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Wasser-Abwasser- und Heizungsrohre entfernt worden. Die Bodenfläche im Erdgeschoß bestand ursprünglich aus einer Luftkammer auf Holzbalken, die ebenso entfernt wurde. Die Obergeschoßdecke besteht aus eine für das Baujahr entsprechenden Holzbalkenkonstruktion mit alten Pitchpine Dielen. Im Ganzen ist die Jugendstilvilla bis auf die Außen- und statischen Trägerwände entkernt worden. Das Dach nebst dem Dachziegel ist aus ca. 1980, wurde jedoch fachmännisch von einem Dachdecker inspiziert und renoviert.

**Energetische Sanierung. Heizungsanlage:** Die ursprüngliche Ölheizung wurde durch eine Gas-Brennwertheizung der Marke Wolf mit der Typenbezeichnung, CGW-20/12 ausgewechselt. Die Abnahme erfolgte durch den Bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger, Thomas Röder, Nienkamp 1, 25462 Rellingen. Die Therme (Abbildung 1.0) wurde im Kellerraum installiert, wo sich der neu verlegte Gasanschluss aus dem Jahre 2011 befindet. Alle Zu- und Rücklaufleitungen wurden entsprechend der EnEV im Keller verlegt und verfügen über eine Schlauchdämmung.

**Fenster:** Die Immobilie wurde entsprechend der energetischen Anforderungen mit neuen GEALAN S 8000 IQ Plus Fenster versehen. Alle Fenster und Balkontüren wurden nach Maß angefertigt und von der Firma GEALAN Fenster-Systeme GmbH importiert. Die Fenster bestehen aus hochwertigem Kunststoff und einer doppelten Verglasung. Es wurde drauf geachtet, dass alle Fenster und Balkontüren eine sehr hohe Sicherheit bieten.



Entsprechend dieser Maßnahme sind alle Fenster und Balkontüren mit verschließbarem Zylinder und 5-facher Umlenkung versehen. Die technischen Spezifikationen sind detailliert in der Tabelle 1.0 dargestellt.

**Heizungs- und Wasserrohre:** Um die Wasser und Abwassersituation im Haus zu verbessern, wurden alle Wasserrohre durch Kupferleitungen ausgetauscht. Beide Badezimmer und die Küche haben jeweils eine Zuleitung für Warmwasser, Kaltwasser und einer Zirkulationsleitung erhalten. (Abbildung 1.0, Abbildung 1.1).

Alle Abwasserrohre im Innen wie im Außenbereich entsprechen nun den heutigen Anforderungen und sind durch neuwertige DIN-Kunststoffrohre nebst Rückstauklappe ersetzt worden.

In diesem Vorhaben wurden ebenso neue Heizkörper für die jeweiligen Räume im Obergeschoß berücksichtigt. Die Heizkörper wurden nach dem Raumvolumen als Heizkörpertypen 33 ausgewählt. Das gesamte Erdgeschoß verfügt über eine autarke Beheizung über einen eigenen Flächenbeheizungskreislauf. Der Verteilerkasten (siehe Abbildung 1.3) ist in der Garderobe untergebracht, wo die einzelnen Zuleitungen zu den jeweiligen Zimmern sich verteilen. Es sind insgesamt 8 Kreisläufe verfügbar, wobei die größeren Räume wie Wohnzimmer und Wohnküche jeweils 2 separate Kreisläufe erhalten haben.

Alle Räume im Erdgeschoß sind mit einem elektronischen Raumthermostat ausgestattet. Dies ermöglicht eine unabhängige Temperaturregung pro Zimmer. Die Regulierung der Heiztherme erfolgt wetterbedingt. Der dafür vorgesehene Temperaturmesser ist an der Außenfassade des Gästezimmers im Erdgeschoß angebracht worden.

**Dämmung der Bodenplatte und Geschoßdecken:** Die Kellerdecke wurde mit Hartschaumplatten 40 mm gedämmt. Der restliche Wohnbereich im Erdgeschoß hat nachträglich eine Dämmung von der Marke Styrodur 3035CS WLG 031 30mm erhalten. (Abbildung 1.4)

Zusätzlich ist die gesamte obere Geschoßdecke im Obergeschoß mit einer 180 mm Isover Dämmwolle nebst Dampfbremsfolie gedämmt. (Abbildung 1.5).

Der Spitzboden ist ungedämmt, da er nicht als Wohnraum verwendet wird.

Die Decke des Anbaus, wo sich die Küche und der HWR befindet, wurde mit einer 240 mm Isover Dämmwolle nebst Dampfbremsfolie isoliert. (Abbildung 1.6)

**Dämmung der Kelleraußenwände:** Die Dämmung und Isolierung des Kellergeschoßes erfolgte im Zuge der Sanierung durch die Anbringung einer Außendämmung von 150 mm Hartschauplatten. (Abbildung 1.7) Hierzu wurde eine Isolation mit Bitumen angebracht, anschließend die Dämmung mit einer Noppenfolie abgedeckt und bis unter dem Fundament des Hauses verlegt. Zusätzlich wurde im Ring ums Haus ein Drainagerohr verlegt, welches in den dafür vorgesehenen Regenschacht mündet.

**Dämmung der Außenwand des Anbaus:** Im Jahr 2014 wurde die Außenwand des gesamten Anbaus mit einer 180 mm Hartschaudämmung isoliert. Im selben Zuge wurde ein neuer Strukturputz mit weißem Anstrich angebracht. (Abbildung 1.8)

**Grundrissanpassung:** Die Immobilie hatte zum Zeitpunkt der Sanierung, einen nicht zeitgemäßen Grundriss. Im Zuge der Entkernung wurden hierzu, die nicht tragfähigen Innenwände entfernt. Ebenso sind neue Innenwände erstellt worden, um gänzlich neue Räume zu schaffen. Hierbei ist ein neues Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche im Erdgeschoss, eine neue Wohnküche im Erdgeschoss des Anbaus, und ein neues Badezimmer im Obergeschoß entstanden. Zu der Grundrissanpassung gehört auch Erstellung von einheitlichen Tür- und Fenstermaßen.



Diesbezüglich sind die Öffnungen der Türen und Fenster auf ein Standardmaß nach DIN gebracht worden. Der Vollständigkeit halber werden in dieser Sanierungsmappe lediglich die neuen Grundrisse als Abbildung beigelegt. Die alten Grundrisse stehen jedoch als eigenständige und geprüfte Architektenzeichnung aus 1993 zur Verfügung.

**Elektrische Installation:** Die alte Elektroinstallation war nicht mehr zeitgemäß und verfügte über eine veraltetete Absicherung ohne ausreichenden Schutz. Durch die neue Unterverteilung, die im Zuge der Sanierung nun im Keller untergebracht wurde, ist mehr Platz für die Absicherung der einzelnen Leitungen entstanden. Der Stromkreislauf und der Lichtkreislauf sind jeweils pro Raum durch 16A Sicherungsautomaten abgesichert. Zudem verfügt die Elektroinstallation bereits über einen dreiphasigen FI-Schutz. Alle elektrotechnischen Installationen in Form von Kabeln, Schalter sowie Steckdosen sind erneuert und erweitert worden. Die Wohnräume verfügen über eine separat geschaltete Ambientebeleuchtung, die sich am Stuck befindet, (Abbildung 3.0) zudem sind die Lampen mit einer Dimm Funktion ausgestattet. Alle Räume im Erdgeschoß verfügen über eine einzelraum gesteuerte Fußbodenregulierung mit Display. Zudem ist die Vorinstallation für die Alarmanlage zu den Fenstern und Außentüren umgesetzt worden. Die Videosprechanlage befindet sich an der Hauptpforte und kann über das moderne Display in der Garderobe bedient werden. Am Haupteingang ist eine Überwachungskamera installiert. Das motorisch angetriebene und durch Fernbedienung geschaltete Einfahrtstor sowie die hochwertige Außenbeleuchtung hat eine eigene Zuleitung erhalten. Prinzipiell wurde viel Wert auf das Wohnambiente und einer hinreichenden Beleuchtung gelegt.

**Innenausbau. Wand und Bodenbeläge:** Bei der Herrichtung der neuen Wand und Bodenbeläge sind hochwertige und exklusive Materialien ausgewählt worden, die sich im Wohnambiente bemerkbar machen. Das gesamte Erdgeschoß nebst Badezimmer und HWR verfügt über einen hochwertigen Granitboden, welches aus Portugal importiert wurde. Dieser Boden ist nach dem Verlegen mit einer entsprechenden Imprägnierung versehen, um eine Langlebigkeit zu gewährleisten. (Abbildung 4.0)

Zudem wurde das Badezimmer im Erdgeschoß mit hochwertigem Mosaik in Glas ausgestattet. Diese Mosaik Elemente sind sowohl in der Dusche wie auch im eigens gemauerten Waschbecken mit Einbauschränk verwendet worden. (Abbildung 4.1)

Das Obergeschoß wurde mit Douglasien Holzdielen aus Skandinavien versehen und verfügen über Sondermaße von (L x B) 500 cm x 20 cm. Die Besonderheit an dem Holz ist die hinreichende Resistenz gegenüber Schädlingen und erlaubte es im Zuge der Verlegung, ca. 5 Meter lange Dielen in einem Stück zu platzieren. Hierdurch ist eine fugenlose Verlegung ermöglicht worden. Der gesamte Boden ist zudem mit Dämmwolle in Balkenstärke akustisch isoliert worden. Durch die besondere Holzstärke von ca. 4 cm ist ein robuster Boden im Obergeschoß entstanden.

Die Wände wurden nach der Entkernung vollflächig mit Putz und Mauermörtel hergestellt und anschließend mit Feinputz in Qualitätsstufe 3 verspachtelt. Dem Jahrgang entsprechend, wurde ein hochwertiger Gipsstuck aus Spanien importiert, welches ausschließlich an den Decken verlegt wurde. In Kombination mit den heutigen Standards, wurde eine Schattenfuge mit Beleuchtung ermöglicht. Die Wände sind in weißer Farbe vom Hersteller MEGA gestrichen worden.

**Holzterasse und Eingangs und Innentüren:** Um das Gefühl eines Jugendstils zu bewahren, wurde die Innentreppe sowie die Haupteingangstür vollumfänglich durch einen Tischler saniert. Die antiken Trittstufen wurden durch eigens angefertigte Buchenholzstufen ersetzt. Der stilistische Handlauf sowie die Stahlstäbe wurden vollumfänglich geschliffen und neu lackiert.



Die Haustür hat neben der neuen Lackierung noch eine neue Sicherheitsschließung sowie eine Kunststoffisolierung erhalten.

Die Profiltüren sind in Jugendstil-Design mit Kassetten vom Hersteller Hilzinger GmbH ausgewählt worden. Da die Immobilie über eine besonders hohe Decke mit 3 Meter Raumhöhe verfügt, wurden entsprechend hohe Türen mit 2110 mm eingebaut. Im Wohn- sowie Esszimmer wurde entsprechend der Öffnungen, doppelflügelige Türen mit Fensterelemente verwendet. (Abbildung 4.5)

**Badezimmer EG:** Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über sehr hochwertige Keramikmaterial. Der Waschtisch ist in der Breite von 1,20 m ausgeführt und wurde mit einer Designer Dreilocharmatur des Herstellers Kludi, Typ Premiano bestückt. Die Hans Grohe Armatur im Duschbereich ist als Unterputzvariante installiert worden. Zusätzlich zur Handbrause ist eine Regenbrause mit Wandauslass vorhanden. Der WC-Sitz ist von Villeroy & Boch mit Softclose. Zudem ist ein hochwertig verchromter Badezimmerheizkörper verbaut worden.

**Badezimmer OG:** Das Badezimmer im Obergeschoß ist derzeit noch im Rohbau und verfügt noch nicht über eine entsprechende Ausstattung. Hier müssten die Wand und Bodenbeläge, sowie die Keramikinstallation noch ausgeführt werden. Nach derzeitig vorliegenden Angeboten aus 2021 belaufen sich die Kosten hierfür auf schätzungsweise ca. 12.000,00 €.

**Küche:** Die Einbauküche ist aus 2013 und wurde bei Küchenaktuell erworben. Die Küchenmöbel sind Hochglanz Weiß foliert. Die Scharniere sind alle mit Softclose Funktion ausgestattet. Die Arbeitsplatte ist eine Granit-Arbeitsplatte (Galaxy Black). Die Küchengeräte sind vom Hersteller NEFF. Der Zustand ist sowohl technisch wie auch optisch in einem gehobenen Zustand.

**Kamin:** In 2012 wurde ein Kamin im Wohnzimmer eingebaut. Da der vorhandene Schornstein bis zum Obergeschoß vorgemauert war, wurde dieser Abzug dafür fertig gestellt und für die Installation verwendet. Der Kamineinsatz vom Hersteller Hegemann und Machmer GmbH des Types Veto Qh 100/52-11 hat eine Heizleistung von 11kW. Der Kamineinsatz ist in einer feuerfesten Vorwand eingebaut worden. Für das schöne Ambiente wurde eine Beleuchtung hinter der Wand installiert. Die Heizluft tritt über zwei versteckte Luftschlitze aus der Rückseite der Vorwand aus.

**Außenfassade und Dach:** Im Jahre 2015 wurde die Fassade des Haupthauses vollumfänglich saniert. Hierbei sind etwaige Risse und Abplatzungen fachmännisch saniert und die Fassade mit rissüberbrückendem Gewebe verlegt worden. Die Stuckelemente wurden aufwändig nachbearbeitet und der alte Putz wurde durch einen neuen Reibputz ersetzt. Die Fenster und Türelemente sind mit geeignet Eckschutzschienen mit Gewebe versehen.

Das Dach ist im Zuge eines Sturmschadens umfänglich saniert worden. Hierbei wurden die außenliegenden Holzbalken stilecht ersetzt, die Ortgänge mit Resopal Platte in anthrazit geschützt, sowie die Ortgangbleche ersetzt. Zudem hat der Schornstein eine neue Einfassung in Schiefer erhalten. Da sich die Dachpfannen noch in einem guten Zustand befindet, wurden diese lediglich im Jahre 2011 gewaschen und mit einer speziellen Dachfarbe imprägniert.

**Außenanlage und Terrasse:** Im Jahre 2015 wurde die 45 m<sup>2</sup> große Terrasse, die von der Südseite aus der Küche betreten werden kann, errichtet. Hierbei wurden hochwertige Granitstufen sowie 60 x 40 Granitplatten im selben Design der innenliegenden Bodenfliesen verwendet. Die Terrasse ist auf ein Kiesbett verlegt und wird durch die fest gemörtelten Stufen umrahmt. (Abbildung 4.8)

Die Außenanlage wurde im Jahre 2018 liebevoll und hochwertig erneuert. Hierbei wurden stilistisch und für das Baujahr entsprechende Elemente verbaut.



Dazu gehören drei massive Säulen aus Stahlbeton an der Einfahrt, wo das Einfahrtstor und die Pforte befestigt sind, sowie ein ca. 1,20 m hoher Zaunelement an der Vorderseite des Grundstücks. Dahinterliegend sind ausgewachsene Kirschlorbeeren eingepflanzt. Seitlich sind ausgewachsene Buchsbäume mit einer ca. Höhe von 1,80 Meter eingepflanzt.

Die Einfahrt wurde vollständig bis zur Garage verlegt und verfügt über hochwertige Granitbordsteine sowie anthrazitfarbene Pflastersteine der Marke Schröder. Die Unterkonstruktion ist für die Überfahrt mit einem Gewicht über 8 Tonnen vorbereitet. Am Haupteingang des Hauses ist ein neuer Podest mit Balustraden entstanden.

**Kostenübersicht:** Die Sanierung wurde im Zeitraum zwischen 2010 bis 2018 hierfür sind Kosten in Höhe von 212.500,00 € entstanden, die sich aus der genannten Tabelle 2.0 ergeben

| Maßnahme                                 | Ausführungsjahr | Kosten      |
|------------------------------------------|-----------------|-------------|
| Heizungsanlage                           | 2012            | 7.000,00 €  |
| Fenster                                  | 2010            | 15.000,00 € |
| Heizungs- und Wasserrohre                | 2012            | 12.000,00 € |
| Dämmung der Bodenplatte und Geschoßdecke | 2011            | 6.000,00 €  |
| Dämmung der Kelleraußenwände             | 2013            | 10.000,00 € |
| Dämmung Außenwand Anbau                  | 2016            | 12.000,00 € |
| Grundrissanpassung                       | 2011            | 10.500,00 € |
| Elektrische Installation                 | 2012            | 12.000,00 € |
| Wand und Bodenbelege                     | 2012            | 25.000,00 € |
| Holztreppe, Eingangs- und Innentüren     | 2012            | 8.000,00 €  |
| Badezimmer EG                            | 2012            | 8.000,00 €  |
| Küche                                    | 2012            | 15.000,00 € |
| Kamin                                    | 2012            | 7.000,00 €  |
| Außenfassade und Dach                    | 2016-2018       | 25.000,00 € |
| Außenanlage und Terrasse                 | 2017-2018       | 40.000,00 € |

**Wertbeeinflussende Mängel/Renovierungsbedarf:** Da es sich hierbei um eine Scheidungsimmobilie handelt und nicht alle erfordernten Renovierungen innerhalb der gewollten Zeit möglich war, sind einige wertbeeinflussende Faktoren aufgrund von Renovierungsbedarf vorhanden. Diese setzen sich wie folgt zusammen. (Siehe Tabelle 3.0)

| Maßnahme                       | Geschätzte Kosten |
|--------------------------------|-------------------|
| Badezimmer OG                  | - 12.000,00 €     |
| Sanierung Garage inkl. Dach    | - 15.000,00 €     |
| Sanierung Kellerfläche         | - 10.000,00 €     |
| Spachtelarbeiten Dachbodenluke | - 1.000,00 €      |

Tabelle 3.0 Kostenaufstellung zur Berücksichtigung der Immobilienbewertung

Die vormals genannten Kosten sind anhand von vorhandenen Angeboten von 2021 geschätzt worden.“



Die in der übermittelten Sanierungsmappe enthaltenen Fotos zu den einzelnen Maßnahmen sowie Ausstattungsmerkmale/Zustand werden hier u.a. aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht. Der Zeitpunkt der Erstellung ist auf den Fotos nicht ersichtlich.

Von der (Mit-)Eigentümerin wurden außerdem Fotos von Schäden/Mängel/Unzulänglichkeiten sowie ein Schreiben bezüglich einer Asbestuntersuchung nebst Rechnung in Höhe von 40,00 € vom 07.06.2010 übermittelt. Die Schadensanalyse wurde, trotz Bitte um Übersendung, nicht beigelegt.

Gemäß den Angaben des (Mit-)Eigentümers beim Ortstermin wurde, im Zuge des Erwerbs, eine Probe am Dach des Anbaus entnommen und auf Asbest untersucht. Zwischenzeitlich soll das Eternitdach entfernt worden sein und die Dacheindeckung aus Dachpfannen bestehen. Zudem wurde mitgeteilt dass der Öltank von den Stadtwerken Pinneberg entsorgt wurde; der Anbau unter einem Pultdach, mit einer Deckenhöhe von ca. 2,30 m - 3,10 m, steht; die Sanierung im Keller angedacht und vorbereitet war aber nicht ausgeführt wurde; das Bad sich im Rohbauzustand befindet, Vorarbeiten/ Vorinstallation einer Fußbodenheizung sowie Wasserrohre, Kalt-Warmwasserleitungen vorhanden sind. In der vom (Mit-)Eigentümer übermittelten Sanierungsmappe sind Fotos zu den Sanierungsmaßnahmen sowie zu einzelnen Ausstattungen z.B. Küche, Kamin, Dusche im Erdgeschoss enthalten.

**Hinweis:** Vorstehend handelt es sich um eine Wiedergabe der Mitteilungen/ Informationen der Eigentümer. Die Dokumentationen der (Mit-)Eigentümerin zur Gutachtenerstellung sowie die Fotos als auch die Sanierungsmappe des (Mit-)Eigentümers nebst Fotos wurden dem Gericht separat übermittelt. Die Dokumentations-/Fotoübermittlung erfolgte in Papierform/Ausdruck.

Die oben wieder gegebenen Sachverhalte/Informationen der Eigentümer in Bezug auf den Zustand/ Situation sind ungleich/unvereinbar. Eine Begutachtung der baulichen Anlagen und der Außenflächen und damit einhergehende eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen wurden nicht ermöglicht. Erschwerend wirkt sich zudem aus, dass eine Bauakte mit Dokumentationen/ Baugenehmigungen/ Planzeichnungen etc., in Bezug auf das aufstehende Bauwerk, nicht existent ist.

Demgemäß können für die Wertermittlung lediglich Annahmen getroffen werden. Die vorhandenen Besonderheiten können abschließend nicht klar bestimmt/bemessen werden. Das Gutachten basiert daher auf der Hypothese dass sich das Wohnhaus in einem üblichen Zustand und zeitgemäßem Ausstattungsstandard, entsprechend den angezeigten Modernisierungsmaßnahmen, befindet - ohne gravierende Mängel/ Schäden bzw. sonstigen Besonderheiten.

Die vorhandenen Besonderheiten: z.B. die notwendige Fertig-/Herstellungsmaßnahmen im Badezimmer; die Vollendung/ Durchführung der Kellersanierung; die Notwendigkeit einer Genehmigung bzw. die Genehmigungsfähigkeit der Flächen im Anbau als auch die unterschiedlichen Angaben zur Ausstattung/Qualität/Ausführung sowie zu vorhandenen Mängel/Schäden etc. können nicht nachweislich beurteilt werden. Aufgrund der fehlenden Begutachtung/eigenständigen Erkenntnisse wird für das Wagnis, das der für die Wertermittlung zugrunde gelegte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann, ein pauschaler **Risikoabschlag** (Punkt 4.4.1 des Gutachtens) vorgenommen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20 Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage <sup>4</sup>

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Borstel-Hohenraden im Kreis Pinneberg.

Der Kreis 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. Für die Freizeit bieten sich vielfältige Möglichkeiten an. Mit Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Seen und der Marsch besitzt der Kreis eine attraktive Landschaft, die ihn zu einem attraktiven Ziel im Naherholungs- und Fremdenverkehr werden ließ.

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

Die **Gemeinde Borstel-Hohenraden** ist dem Amt Pinnau zugehörig. Die Gemeinde liegt zwischen der Kreisstadt Pinneberg, der Gemeinde Kummerfeld und dem Quickborner Ortsteil Renzel. Die Gemeinde besteht aus den beiden Dörfern Borstel und Hohenraden. Durch den Ort führt die Landesstraße L 76, die Pinneberg und Quickborn sowie die beiden Autobahnen A 7 Hamburg - Flensburg und A 23 Hamburg - Itzehoe miteinander verbindet.

Ein ÖPNV-Angebot bietet der Hamburger Verkehrsverbund (HVV) mit der Buslinie 594 an. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück.

Borstel-Hohenraden wird zwar einerseits noch von der Landwirtschaft geprägt, ist aber auch ein beliebter Wohnort im Hamburger Umland. Strukturell hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren von einer Agrargemeinde zu einer Wohngemeinde entwickelt, dennoch ist das Gemeindegebiet auch heute noch landwirtschaftlich geprägt. In den letzten Jahren ist nahe der A 23 ein neues Gewerbegebiet in Borstel-Hohenraden entstanden in dem diverse Firmen zu finden sind.

Bundesland: Schleswig Holstein.

Landeshauptstadt: Kiel.

Kreis: Pinneberg: 322.130 Einwohner (Stand: 31.12.2022). <sup>5</sup>

Amt/Gemeinde: Amt Pinnau: zuständig für die Gemeinden Bönningstedt, Borstel-Hohenraden, Ellerbek, Hasloh, Kummerfeld, Prisdorf und Tangstedt.

Gemeinde Borstel-Hohenraden mit rd. 2.417 Einwohnern (Stand: 31.12.2022).

---

<sup>4</sup> U.a. Internet/Amt Pinnau/Wikipedia.

<sup>5</sup> U.a. Internet/Wikipedia.



## 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

Nächstgrößere Städte:

Stadt Pinneberg: rd. 3 - 4 km entfernt;

Stadt Quickborn: rd. 8 - 9 km entfernt;

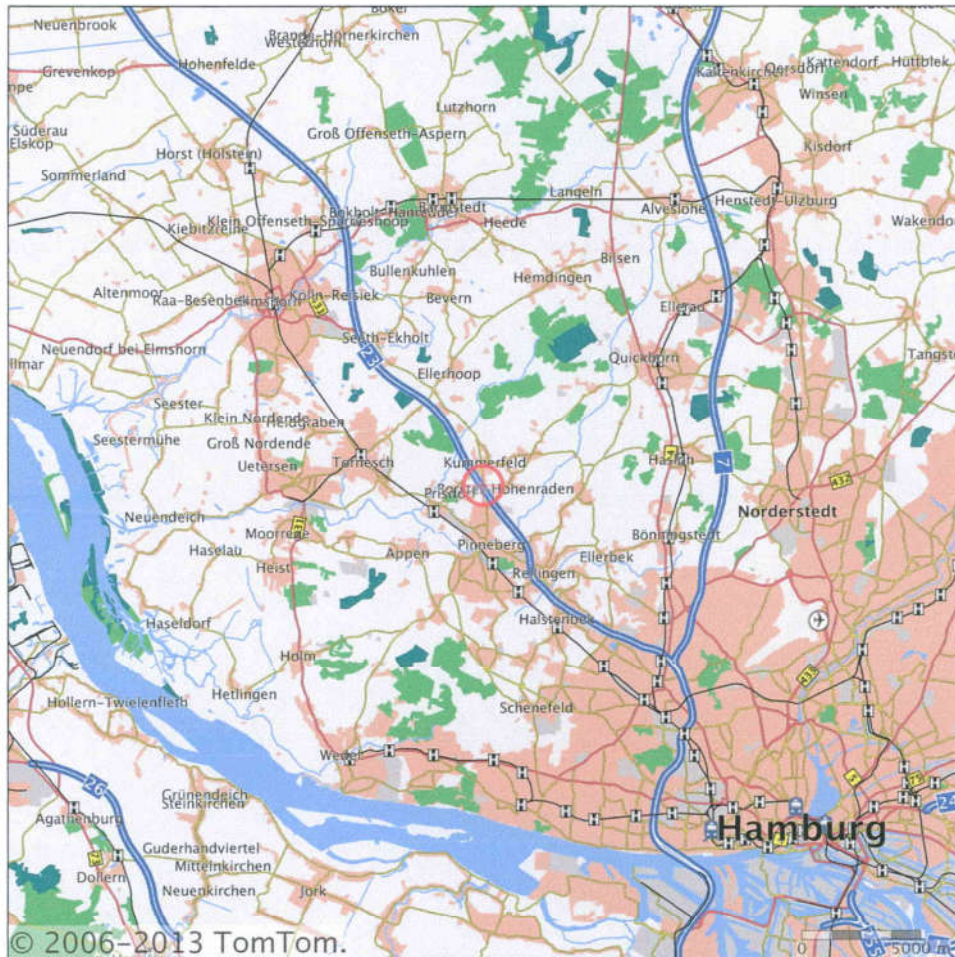
Hamburg/City: rd. 22 - 23 km entfernt.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Autobahnauffahrt A 23/Pinneberg-Nord: ca. 500 m.

Bushaltestelle: in naher Erreichbarkeit.

### ➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



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

<sup>1</sup> Luftlinie

**Quelle:** Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

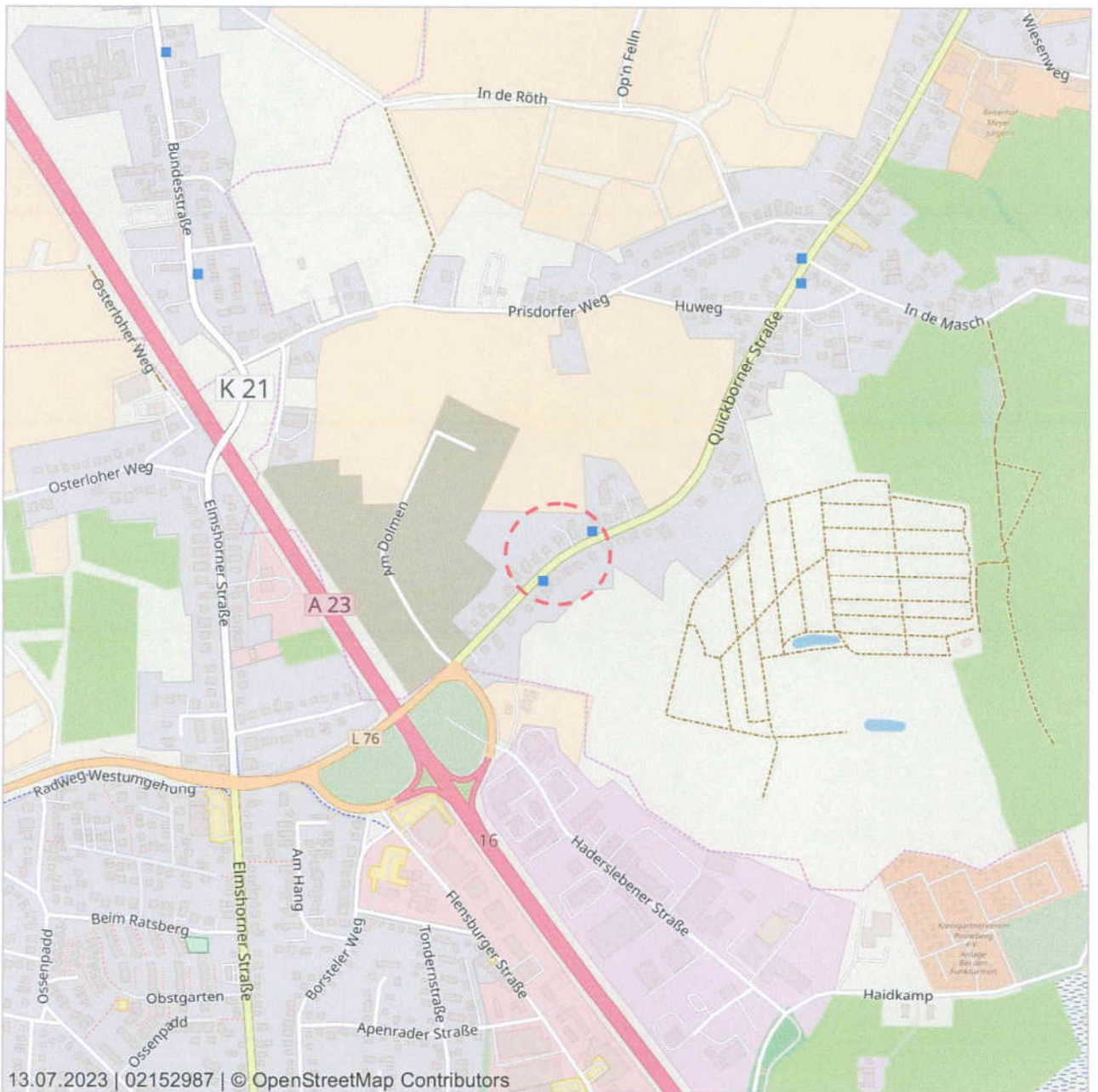
**Aktualität:** März 2013



## Sabine Oskoui

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

### ➤ Stadtplan



13.07.2023 | 02152987 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**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: 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

### ➤ Luftbild



13.07.2023 | 02152987 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

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



## Sabine Oskoui

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

### 2.1.1 Innerörtliche Lage etc.

|                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage:                                            | Das Grundstück befindet sich direkt angrenzend an die Landesstraße L 76 - Quickborner Straße.                                                       |
| Wohnlage:                                                      | Mittlere Wohnlage.                                                                                                                                  |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und nahen Umgebung: | Wohnbauliche wie teils gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen; meist 1- 2 geschossige, offene Bauweise.<br>Vorherrschend Einzelhausbebauung. |
| Beeinträchtigungen:                                            | Entsprechend der Umgebung und der Lage an der Landesstraße L 76. Straße mit teils starkem Verkehrsaufkommen.                                        |
| Topographische Grundstückslage:                                | Ungleichmäßig.                                                                                                                                      |

### 2.2 Straßenbeschreibung/Erschließung



Straßenbeschreibung:<sup>6</sup>

Die **Quickborner Straße** ist eine Landstraße L 76. Die Straße verläuft ausgehend vom Westring (Pinneberg) und mündet nach rd. 5,5 km in die Pinneberger Straße bei Renzel.

Die Straße gestaltet sich - je nach Abschnitt - unterschiedlich. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar.

Streckenweise gelten zudem unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen. Fahrbahnbelag: Asphalt.

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind Gehwege beidseitig vorhanden.

Das Grundstück liegt der Straße an, die verkehrliche Erschließung des Bewertungsgrundstückes ist gesichert.

<sup>6</sup> 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

---

Anschlüsse an Versorgungs-  
leitungen und Abwasserbeseitigung:<sup>7</sup> Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Abwasserbeseitigung.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Der hintere, nördliche Winkel des Anbaus grenzt an das Nachbargrundstück Flurstück 64/10; ein Nebengebäude befindet sich an der Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 64/11 - lt. Liegenschaftskarte.

### 2.3 Baugrund, Gestalt und Form und Grundstücksgröße

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.

Grundstücksgröße/ Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 70/6 Größe: 2.516 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

Straßenfront: rd. 27 m;

Bemerkungen: Übertiefe; unregelmäßige Grundstücksform.

Tatsächliche Nutzung - gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 24.02.2023:

1.669 m<sup>2</sup> Grünanlage;

847 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche.

---

<sup>7</sup> Soweit aus den vorliegenden Dokumentationen ersichtlich bzw. üblicherweise vorhanden.

<sup>8</sup> Gemäß Grundbuchauszug Auszug aus dem Liegenschaftskataster.



### 2.3.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 24.02.2023

Flurstück: 70/6

Flur: 13

Gemarkung: Borstel-Hohenraden

Gemeinde: Borstel-Hohenraden

Kreis: Pinneberg

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt

Langeloh 65 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L.VermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000  Meter  
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).





## **2.4 Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Borstel; Blatt 410, vom 16.02.2023, ist folgend Eintragungen vorhanden:

- Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg, Az.: 70 K 6/23); eingetragen am 16.02.2023.<sup>9</sup>

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 im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Mietbindungen:

Keine.

Das Grundstück wird, zum Wertermittlungsstichtag, von der (Mit-)Eigentümerin genutzt/bewohnt.

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, nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Informationen zum Verdacht auf Hausschwamm sowie ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, liegen nicht vor.

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

---

<sup>9</sup> Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.04.2023 ist auf dem Grundstück: Gemarkung Borstel-Hohenraden, Flur 13, Flurstück 70/6, im Baulastenverzeichnis des Kreis Pinneberg keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

In der Denkmalliste Kreis Pinneberg - Stand 01.02.2021 - ist das Objekt nicht eingetragen.<sup>10</sup>

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft des Amt Pinnau vom 25.04.2023 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach schriftlicher Auskunft vom 25.04.2023 des Amt Pinnau ist, für den Bereich des Bewertungsobjektes, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das vorhandene Wohnhaus liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Straßenrandbebauung in einer maximalen Bautiefe von 34 m. Das Grundstück im hinteren Bereich befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Hinweis: Nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Der hintere Teil des Bewertungsgrundstückes liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind.

Im Außenbereich dürfen grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden.

---

<sup>10</sup> Quelle: Internet/Denkmalliste Pinneberg.



Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss ausreichend gesichert sind. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden (§ 35 Abs. 2 BauGB) wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauakten mit Dokumentationen zum bestehenden Gebäude sind beim Amt Pinnau als auch beim Kreis Pinneberg - Fachdienst Planen und Bauen - nicht vorhanden. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung etc. konnte nicht geprüft werden.

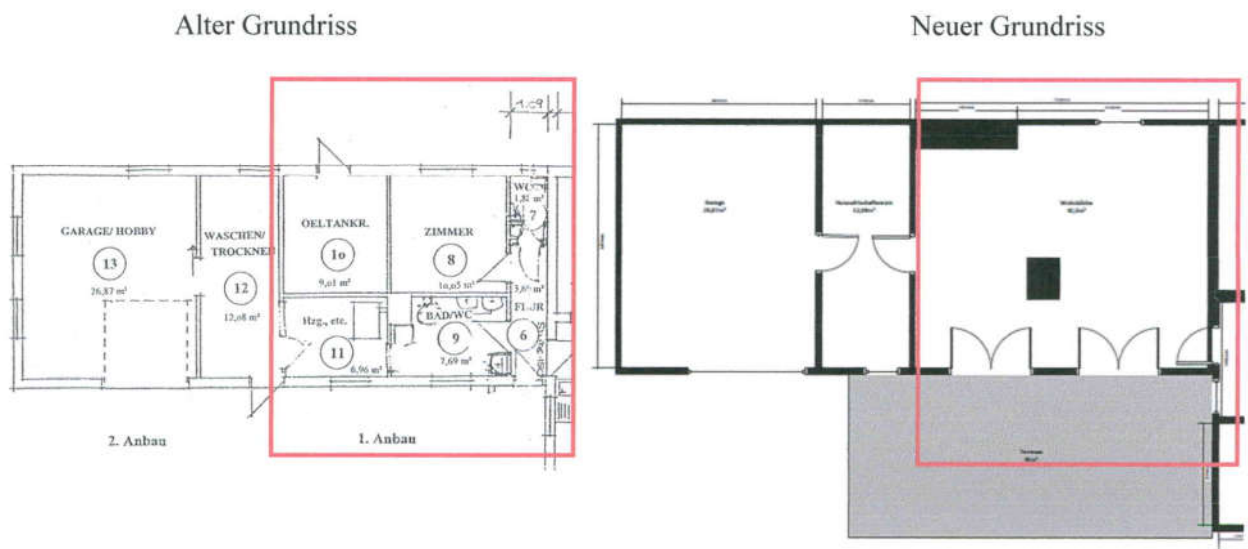
*In dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.*

Zu nachfolgendem Vorhaben waren in der digitalen Bauakte Unterlagen (Anträge/Schriftverkehr - jedoch keine Pläne/Berechnungen etc.) vorhanden:

- Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem hinteren Grundstücksbereich. Vorentscheidantrag vom 21.06.1993; Schreiben vom 12.01.1994: das Vorhaben ist im Sinne des § 34 BauGB denklich; eine Baugenehmigung wurde nicht erteilt.

Die (Mit-)Eigentümerin hat u.a. folgende Informationen übermittelt - vgl. Punkt 1.4: „...Die Küche befindet sich im Nebengebäude, die nur als Nutzfläche genehmigt ist. Insofern ist keine Küche im Haupthaus vorhanden..... Am Einfamilienhaus angebunden ist ein Anbau was nur zur Nutzungsfläche genehmigt ist. ...Des Weiteren informiere ich das eine Selbstanzeige gestellt ist, im Hinblick darauf, dass die Nutzfläche im Nebengebäude seither als Wohnfläche genutzt wird...“

Nach den übermittelten Grundrisszeichnungen wurde ein Teil des Anbaus (1. Anbau) zur Wohnküche ausgebaut:



Es handelt sich hierbei, gemäß Planzeichnungen um den Bereich: Flur (6), WC (7), Zimmer (8) Bad/WC (9), Öltank (10) und Heizung (11).



Allgemeines: Solange der bauliche Charakter eines Hauses unangetastet bleibt ist in der Regel keine Genehmigung für Umbauarbeiten erforderlich. Solange keine äußeren Veränderungen, Nutzungsänderungen oder statisch wirkende Veränderungen erfolgen ist ein Innenausbau somit meist nicht genehmigungspflichtig. Auflagen für Brandschutz und Wärmedämmung sind zu beachten.

Genehmigungspflicht/-fähigkeit für den Ausbau eines Anbaus zu Wohnzwecken. Nach einer allgemein beratenden telefonischen Anfrage bei der Baubehörde Pinneberg ist bei einer Umnutzung - auch ohne Veränderung des äußeren Charakters eines Gebäudes - ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich. Ausschlaggebend für die Nutzungsänderung ist, dass die geänderte Nutzung die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen u.a. die Vorgaben in der Landesbauordnung in Bezug auf die Ansprüche an Aufenthaltsräume (bei Umnutzung zu Wohnzwecken), Rettungswege sowie u.a. an Brandschutz, Abstandsflächen entspricht.

Maßgebliche Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) Schleswig Holstein vom 01.09.2022:

- Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen ist eine Abstandsfläche einzuhalten - hierzu führt die neue Landesbauordnung folgendes - auszugsweise dargestellt - aus:

*„§ 6 Abstandsflächen, Abstände (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.....*

*(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen..... Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.....*

*(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.....*

*(9) Wird bei bestehenden Gebäuden, die in Gebieten liegen, die überwiegend dem Wohnen oder der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden dienen, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, gelten die Absätze 2 bis 5 nicht bei 1. Änderungen innerhalb von Gebäuden, 2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt oder die Außenwand als Brandwand nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 ausgebildet ist...“*

Nach Erkenntnissen aus der Liegenschaftskarte liegt der Bereich des zu Wohnzwecken ausgebauten Anbau (1. Anbau) zwischen knapp 2,5 m - > 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Ob die Außenwand als Brandwand ausgebildet wurde ist nicht bekannt.

- Laut Schnittzeichnung verfügt der Anbau über ein Pultdach in einer Höhe von 2,47 m - 3,02 m. Gemäß den Angaben des (Mit-)Eigentümers beträgt die Deckenhöhe ca. 2,30 m - 3,10 m. Die Landesbauordnung (LBO) Schleswig Holstein vom 01.09.2022 führt zu Aufenthaltsräumen folgendes an:

*„§ 47 Aufenthaltsräume (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m. Aufenthaltsräume in Dachgeschossen müssen über mehr als der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben bei der Berechnung der Grundfläche außer Betracht.*

*(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.*



Ein Teil der zur Wohnküche ausgebauten Fläche wurde bereits zu Wohnzwecken genutzt - vgl. Grundrisszeichnung. Ob hierfür eine Baugenehmigung/Nutzungsänderung erteilt wurde ist, aufgrund fehlender Bauunterlagen, nicht nachvollziehbar. Aufgrund des übermittelten Grundrissplanes mit Genehmigungsstempel vom 14.05.1993 kann die Legalität angenommen werden.

**Grundlage der Wertermittlung:** Nach Aktenlage (Liegenschaftskarte, Grundriss-/Schnittzeichnung) scheinen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der zur Nutzung als Wohnküche umgebauten Flächen - gemäß den vorgestellten Darstellungen, im Hauptsächlichen, zu genügen.

Inwieweit für den bestehenden Ausbau (Wohnküche) eine nachträgliche Nutzungsänderung erforderlich /genehmigungsfähig ist; ob eine ggf. vorhandene geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen eine Nutzungsänderung beeinträchtigt oder die Außenwand als Brandwand ausgebildet wurde; ob es einer nachträglichen Nutzungsänderung bedarf - kann abschließend hier nicht festgestellt werden - dies muss in Absprache mit der zuständigen Baubehörde geklärt werden.

Mangels Besichtigungsmöglichkeit und fehlenden Bauunterlagen/Baugenehmigungen etc. wird die Legalität der Nutzung in der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die diesbezüglichen Unklarheiten werden pauschal im Ansatz des Risikoabschlages gewürdigt.

**Hinweis:** Eine konkrete Anfrage bei der zuständigen Baubehörde - in Bezug auf die Legalität/ Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bzw. der Nutzung im Anbau etc., obliegt der Sachverständigen nicht.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand<br>(Grundstücksqualität): | Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV);<br>Hinterer Bereich: Fläche im Außenbereich: Grünfläche/<br>Gartenland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beitrags- und Abgabenzustand:                 | Derzeit und in absehbarer Zukunft sind keine Anliegerbeiträge zu erwarten - gemäß schriftlicher Auskunft des Amt Pinnau vom 25.04.2023. Diese Auskunft erstreckt sich ausschließlich auf die zu diesem Zeitpunkt bekannten Erkenntnisse.<br><br><u>Hinweise:</u> Die Anliegerbescheinigung ist eine Mitteilung über die derzeit bestehende Rechtslage. Sie berührt nicht die Beitragserhebungspflicht und ist auch nicht als Beitragsfreistellung zu werten. |

## **2.7 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.



## 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

### 2.8 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück: **Flurstück 70/6, Quickborner Straße 19 - Grundstücksgröße: 2.516 m<sup>2</sup>** - ist, im vorderen, straßenseitigen Bereich, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau.

Das Gebäude dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungsstichtag, von der (Mit-)Eigentümerin eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Es erfolgte eine straßenseitige Außenbesichtigung - vgl. Fotos.



Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand konnten nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich. Zu den Mitteilungen der Eigentümer zum Zustand/Situation - vgl. Punkt 1.4 im Gutachten.

Für diese Wertermittlung können daher nur Annahmen in Bezug auf den Zustand (zum Wertermittlungsstichtag), unter Zugrundelegung der vorliegenden Dokumentationen/Auskünften etc. getroffen 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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wird vorausgesetzt.

Hinweis: Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfeger per Mail am 18.04.2023:  
„Heizungsanlage: Gasbrennwertfeuerstätte Wolf CGW 24 - 160 mit 24 KW Leistung; Baujahr 2012. Die letzte Überprüfung vom 05.01.2022 war in Ordnung. Immissionsschutz Messungen werden bei dieser Art von Feuerstätten nicht durchgeführt.“

### 3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr <sup>11</sup>

Gebäudeart:

**Einfamilienhaus mit Anbau.**

Das Gebäude wurde in 1-geschossiger Bauweise erstellt.  
Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Anbau in 1-geschossiger Bauweise unter Pultdach, nicht unterkellert.

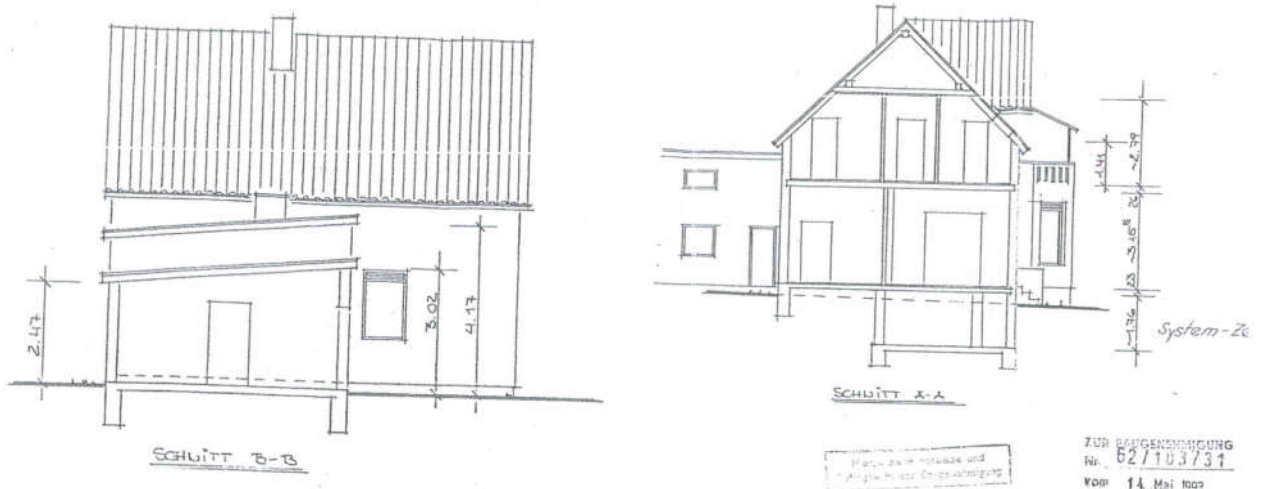
Baujahr:

Gemäß vorliegenden Unterlagen: um 1900.

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

##### Schnittzeichnung

Auszug aus den übermittelten Planzeichnungen – nicht maßstäblich –



Eine eigenständige Gebäudebeschreibung/Beschreibung des Innenausbau/-zustandes, der vorhandenen Besonderheiten/Mangelhaftigkeiten etc., der rückseitigen Außenanlagen/-flächen ist, aufgrund nicht ermöglichter Begutachtung, nicht durchführbar.

<sup>11</sup> Gemäß den Planzeichnungen/vorliegenden Informationen.



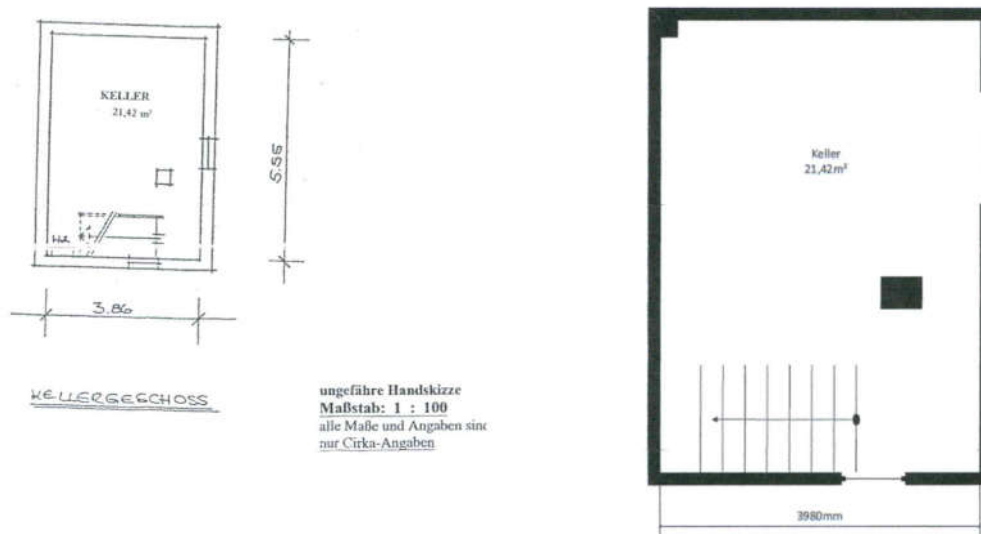
Eine Bauakte mit Dokumentationen/Baubeschreibung/Genehmigungen/Planzeichnungen, in Bezug auf das aufstehende Gebäude, ist nicht existent.

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

**Ertragsrelevante Fläche:** Erd- und Obergeschoss rd. **184 m<sup>2</sup>** ohne Berücksichtigung von Balkon, befestigten Außenflächen/Terrasse o.ä. - vgl. Punkt 4.5.2 im Gutachten.

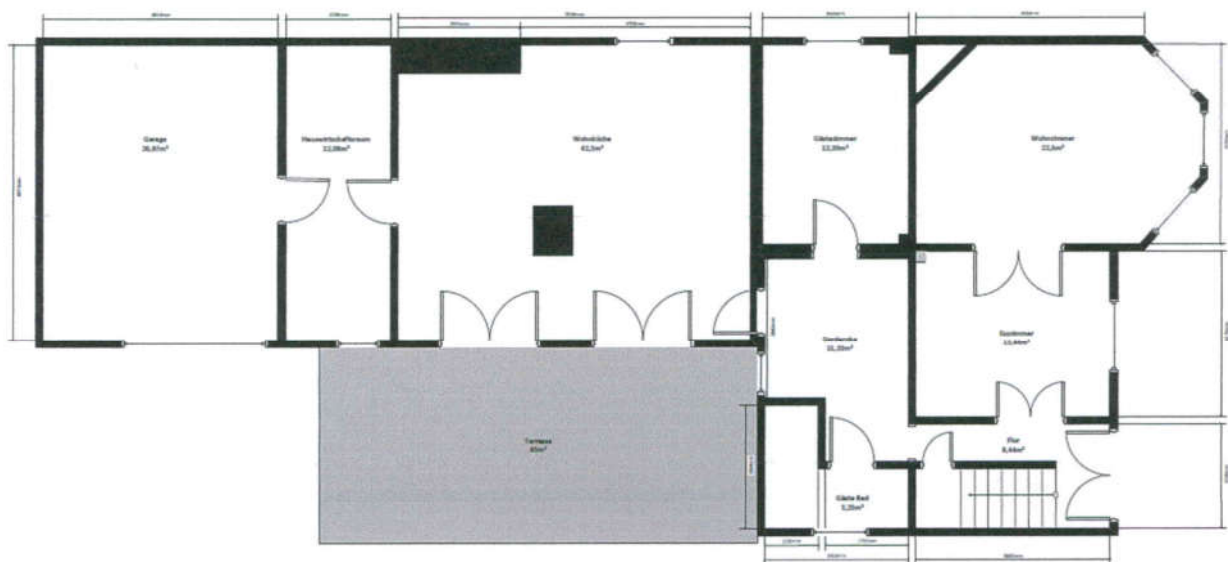
#### Kellergeschoss

Auszug aus den übermittelten Planzeichnungen – nicht maßstäblich –



#### Erdgeschoss

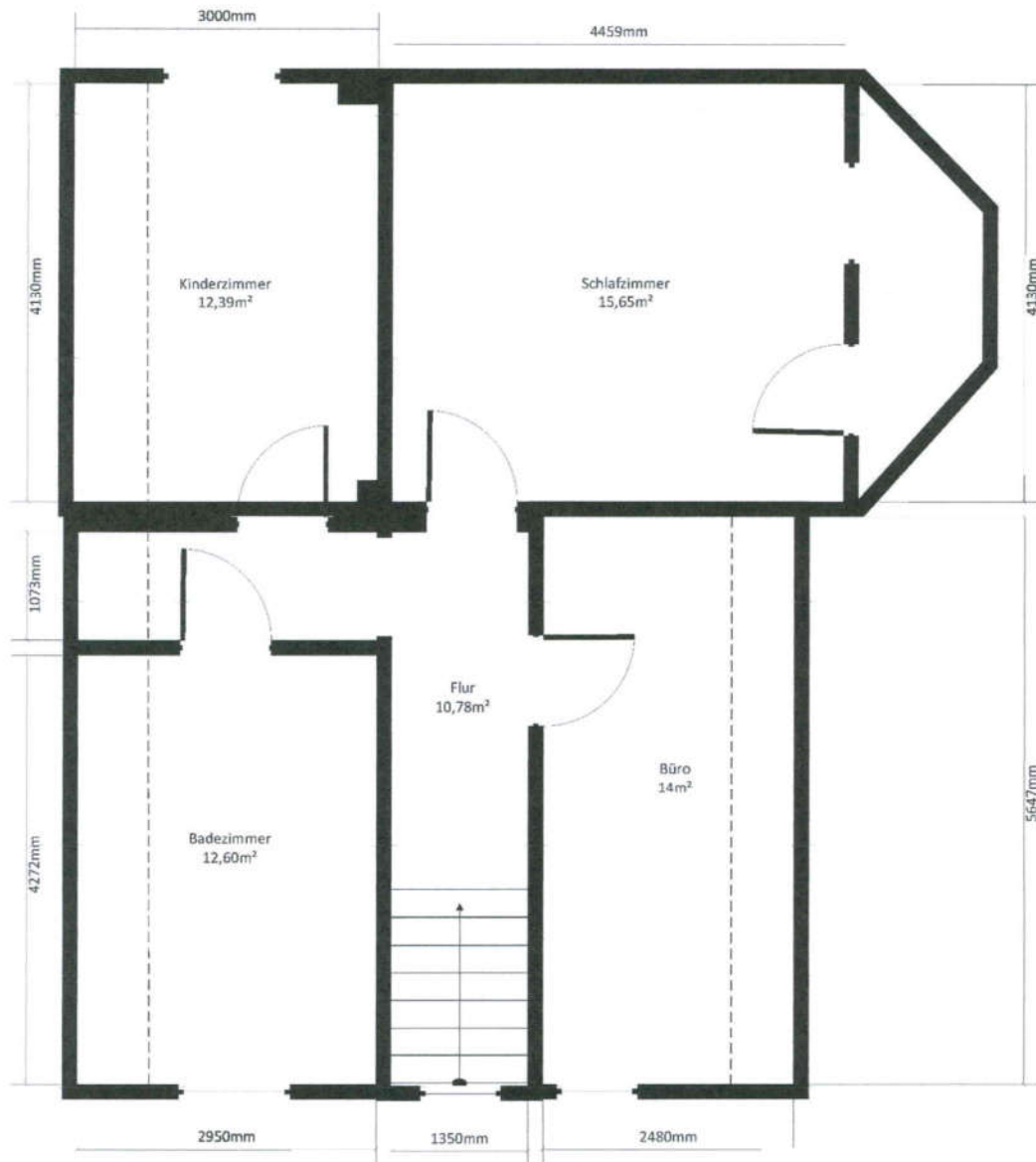
Auszug aus den vom (Mit-)Eigentümer übermittelten Planzeichnungen mit Darstellung der aktuellen Grundrissituation – nicht maßstäblich –





### **Dachgeschoss**

Auszug aus den vom (Mit-)Eigentümer übermittelten Planzeichnungen mit Darstellung der aktuellen Grundrissituation – nicht maßstäblich



### **3.3 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an d  
Soweit straßenseitig ersichtlich: befestigte Eingangs-/Einfahrtsfläche. Plantungen/Büsche, Bäume etc.. Einfriedung mit Hecke/Pflanzen, Eingangs-/Gartentor - vgl. Fotos.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** bebaute Grundstück in **25494 Borstel-Hohenraden, Quickborner Straße 19** zum Qualitäts-/ Wertermittlungsstichtag **08.06.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt |
|-----------|-------|
| Borstel   | 410   |

| lfd. Nr. | Gemarkung          | Flur | Flurstück | Fläche               |
|----------|--------------------|------|-----------|----------------------|
| 1        | Borstel-Hohenraden | 13   | 70/6      | 2.516 m <sup>2</sup> |

### 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.<sup>12</sup> 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: Flurstück 70/6 mit gesamt 2.516 m<sup>2</sup> in Borstel-Hohenraden ist im vorderen Bereich mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaut; der hintere Bereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außengebiet.

Gemäß obigen Ausführungen handelt es sich um ein typisches Eigennutzerobjekt.

<sup>12</sup> vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.



Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge, Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

#### **4.1.2 Ableitung der erforderlichen Daten**

Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst worden. Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021- ImmoWertV21 – in Kraft getreten.

- Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.
- Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Zur Ableitung der Daten ist folgendes zu beachten: gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 **ImmoWertV21** sind bei der Wertermittlung in Anwendung des Grundsatzes der **Modellkonformität** die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV21).

Konkret bedeutet dies, das genutzte Wertermittlungsverfahren muss „exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem methodisch definierten Bewertungsmodell praktiziert worden ist.“

Da sich der Gutachterausschuss noch in der Bearbeitungsphase eines aktuellen Grundstücksmarktberichtes befindet und dieser, nach vorliegenden Informationen, aller Voraussicht nach erst zum August/September 2023 veröffentlicht wird liegt keine Datenableitung nach ImmoWertV21 vor. Daher können die Vorgehensweise/ Definitionen etc. von denen der ImmoWertV21 abweichen.



## 4.2 Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Nutzungen/Qualitätsmerkmale des Bodenwertes. Im vorderen Bereich besteht Wohnbebauung, der hintere Bereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Als wirtschaftliche Einheit wird das Gesamtgrundstück mit insgesamt 2.516 m<sup>2</sup> ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z.B. veräußert werden (können).

Die wertermittlungstheoretische Aufteilung erfolgt - entsprechend dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücknachweis mit Bodenschätzung - wie folgt:

| Teilbereich | Nutzung/Bebauung                             | Fläche                     |
|-------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| A           | Wohnbaufläche/Einfamilienhaus                | 847 m <sup>2</sup>         |
| B           | Grünanlage/Gartenland/Fläche im Außenbereich | 1.669 m <sup>2</sup>       |
| Summe       |                                              | <u>2.516 m<sup>2</sup></u> |

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

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

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

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

Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

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



#### **4.3.2 Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich A**

##### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der Bodenrichtwert beträgt, für den Bereich des Bewertungsgrundstücken, 325,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein im Zwei-Jahres-Turnus abgeleitet.

##### **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäbliche Darstellung**

Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### **4.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag                  | = 08.06.2023;              |
| Entwicklungszustand                      | = baureifes Land;          |
| Art der Nutzung                          | = W (Wohnbaufläche);       |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = frei;                    |
| Bauweise                                 | = Einfamilienhausbebauung. |
| Grundstücksgröße                         | = 847 m <sup>2</sup> .     |

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereiches**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.06.2023 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>        |                                             |                        |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| <b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)                |                                             | =                      | <b>325,00 €/m<sup>2</sup></b>              |
| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>                                      |                                             |                        |                                            |
|                                                                                         | Richtwertgrundstück                         | Bewertungsgrundstück   | Anpassungsfaktor                           |
| Stichtag                                                                                | 01.01.2022                                  | 08.06.2023             | × 1,10 <sup>13</sup>                       |
| zeitlich angepasster BRW am Stichtag                                                    |                                             | =                      | <b>357,50 €/m<sup>2</sup></b>              |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b> |                                             |                        |                                            |
| Lage                                                                                    | durchschnittliche Lage in der Richtwertzone | etwas schlechtere Lage | × 0,95 <sup>14</sup>                       |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Stichtag                                           |                                             | =                      | <b>339,63 €/m<sup>2</sup><sup>15</sup></b> |
| Grundstücksgröße                                                                        | 600 m <sup>2</sup>                          | 850 m <sup>2</sup>     | × 0,90 <sup>16</sup>                       |
| Entwicklungsstufe                                                                       | baureifes Land                              | baureifes Land         | × 1,00                                     |
| Art der Nutzung                                                                         | W (Wohnbaufläche)                           | W (Wohnbaufläche)      | × 1,00                                     |
| Bauweise                                                                                | Einzelhausbebauung                          | Einzelhausbebauung     | × 1,00                                     |
| <b>relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>                        |                                             | =                      | <b>305,67 €/m<sup>2</sup></b>              |

<sup>13</sup> In den Publikationen im LBS Immobilienmarktbericht Hamburg und Umland 2023 sind folgende Bodenwertänderungen angeführt: Bodenwert in Rellingen: Stand Januar 2022 - Januar 2023 = + 20 %. Stadt Pinneberg: Stand Januar 2022 - Januar 2023 = + 8,4 %. Im Pinneberger Umland: Stand Januar 2022 - Januar 2023 = + 10 %.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an die Stadt Pinneberg und rd. 5 km von Rellingen entfernt. Eine zwischenzeitliche Bodenwertänderung seit Veröffentlichung der letzten Bodenrichtwerte von + 10 % wird als sachgerecht beurteilt.

<sup>14</sup> Das Bewertungsgrundstück befindet sich anliegend an die Landesstraße - Durchgangsstraße mit teils starkem Verkehrsaufkommen. Übliche Immissionen sind i.d.R. im Bodenrichtwert berücksichtigt - die Lage im Ortsteil ist geprägt durch die durchführende Landesstraße.

Es liegt ein zonaler Bodenrichtwert vor - die gesamte Zone umfasst jedoch auch Lagen abseits der Durchgangsstraße.

Das Bewertungsgrundstück liegt im vorderen Bereich an der Landesstraße; im hinteren Bereich liegt eine Fläche von ca. 1.669 m<sup>2</sup> im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Ein Abschlag am Bodenrichtwert, bedingt durch den direkten Einfluss der Landesstraße als auch unter Würdigung der rückwärtigen Außenbereichslage, wird pauschal mit rd. 5 % als angemessen beurteilt.

<sup>15</sup> Auf diesen lageangepassten Bodenwert ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Faktor.

<sup>16</sup> Das Bewertungsgrundstück ist größer als das Richtwertgrundstück – eine Anpassung erfolgt mittels den Umrechnungskoeffizienten/Empfehlungen des Gutachterausschusses Kreis Pinneberg.



| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert    | = 305,67 €/m <sup>2</sup>                 |
| Fläche                              | × 847 m <sup>2</sup>                      |
| abgabefreier Bodenwert              | = 258.902,49 €<br><b>rd. 259.000,00 €</b> |

Der **abgabefreie Bodenwert** - Bewertungsteilbereich A - beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.06.2023: **259.000,00 €**.

#### 4.3.4 Bodenwertermittlung – Bewertungsteilbereich B

Der hintere, nordwestliche Grundstücksbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Grundsätzlich soll im Außenbereich nicht gebaut werden. Es dürfen nur die gemäß § 35 bezeichneten Vorhaben errichtet werden.

Die Kategorie der rückwärtigen Fläche bezeichnet der Gutachterausschuss als private Grünanlagen und Hausgärten (hausnahes Gartenland). Diese Flächen werden nicht dem Bauland zugerechnet.

Bei derartigen Flächen handelt es sich um nicht selbstständig vermarktungsfähige Grundstücksflächen, für welche kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr besteht d.h. ein Markt bestehend aus Angebot und Nachfrage besteht nicht und somit sind entsprechende Vergleichs(kauf)preise nicht vorhanden. Der Wert der Fläche ist daher sachgemäß zu schätzen.

Grundlage der Werteinschätzung für die Fläche sind die bauplanungsrechtlichen Festlegungen sowie die sogenannte Verkehrsauffassung und den sich darauf gründenden Kaufpreisen für ein Grundstück - welchen eine maßgebliche Bedeutung beizumessen ist.<sup>17</sup>

*In der Literatur und Praxis wird der Wert dahingehend empfohlen, dass für hausnahes Gartenland durchschnittlich zwischen 5 – 30 % (je nach Bodenrichtwertniveau,<sup>18</sup> der Größe der Fläche und deren Nutzwertigkeit) des Baulandpreises angesetzt werden kann.*

- Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Pinneberg werden Werte (ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2015 – 2019) für hausnahes Gartenland, in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau und von der Größe der Flächen wie folgt abgeleitet.

| Größe<br>m² | Mittelwert              | Min. Wert | Max. Wert | Anzahl |
|-------------|-------------------------|-----------|-----------|--------|
|             | in % vom Bodenrichtwert |           |           |        |
| 150 - 500   | 20 %                    | 5 %       | 35 %      | 16     |
| 500 - 2.000 | 10 %                    | 3 %       | 25 %      | 21     |

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses Pinneberg.

<sup>17</sup> BverG, Urt. vom 6.12.1956 – 1 C 75/55 – EzGuG 8.3; BGH, Urtl. vom 28.10.1971 – III ZR 84/70 – EzGuG 8.37; (vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

<sup>18</sup> So sind in ländlicheren Lagen mit niedrigem Bodenrichtwertniveau die Spannen höher als in innerstädtischen Lagen mit hohem Bodenrichtwertniveau.



## Sabine Oskoui

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

Der Wert für Hausgärten/Hinterland orientiert sich in erster Linie an der Größe, dem Nutzwert und an der Beschaffenheit der Fläche - aber auch das Bodenwertniveau spielt eine wertrelevante Rolle.

Es gilt: je höher der Boden(richt-)wert der Baulandfläche desto geringer ist die %-Spanne aus dem Baulandpreis zu Ableitung der Wertigkeit des Hausgartens anzusetzen und umgekehrt.

Die Gartenfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich, unmittelbar angrenzend und ist somit in die Nutzwertigkeit des Gebäudes integriert;<sup>19</sup> die Grundstückstiefe gewährt einen Sicht-/Lärmschutz. Der Grundstücksteil kann als Gartenfläche von den Bewohnern genutzt werden. Dem stehen die erhöhten Aufwendungen für Pflege/Bewirtschaftung gegenüber.

Der Wert für den Bereich des sogenannten „hausnahen Gartenlandes/Hausgartens“ wird - unter Würdigung folgender Einflüsse:

- ❖ schmale Grundstückform und der Grundstücksgröße;
- ❖ bauplanungsrechtliche Situation: im hinteren Grundstücksteil ist aufgrund der Festsetzungen des § 35 BauGB und der mangelnden Erschließungsmöglichkeit eine Wohnbebauung ausgeschlossen und der damit verbundenen
- ❖ Nutzwertigkeit - ausschließlich als Hausgarten sowie
- ❖ des niedrigen Bodenrichtwertniveaus

pauschal mit rd. 10 % des Bodenwertes €/m<sup>2</sup> des stichtagsbezogenen Bodenrichtwertes geschätzt und mit 35,00 €/m<sup>2</sup> angenommen.

| Ermittlung des Bodenwertes der restlichen Grundstücksfläche |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) pauschal rd.        | 35,00 €/m <sup>2</sup>   |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                    | x 1.669 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bodenwert – Bewertungsteilbereich B</b>                  | = 58.415,00 €            |
|                                                             | = <b>rd. 58.400,00 €</b> |

Der **Bodenwert** - Bewertungsteilbereich B - beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.06.2023 **58.400,00 €**.

### 4.3.5 Zusammenstellung der Bodenwerte - Bodenwert des Gesamtgrundstückes

| Zusammenstellung der Bodenwerte                             |                            |                       |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Bodenwert – Bewertungsteilbereich A – bebaut                | 847 m <sup>2</sup>         | 259.000,00 €          |
| Bodenwert – Bewertungsteilbereich B - unbebaut/Gartenfläche | 1.669 m <sup>2</sup>       | 58.400,00 €           |
| <b>gesamter Bodenwert</b>                                   | <b>2.516 m<sup>2</sup></b> | <b>= 317.400,00 €</b> |

Der **gesamte Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.06.2023: **317.400,00 €**

<sup>19</sup> Daher ist der Fläche eine höhere Wertigkeit als z.B. von Grünlandflächen zugrunde zu legen.



**Sabine Oskoui**

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

**4.4 Sachwertermittlung**

| Gebäudebezeichnung                                                           | Einfamilienhaus     | Garagenanbau            |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = 1.015,00 €/m² BGF | pauschale Wertschätzung |
| Berechnungsbasis                                                             |                     |                         |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x 230,00 m²         |                         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = 233.450,00 €      |                         |
| Baupreisindex (BPI) 08.06.2023 (2010 = 100)                                  | x 177,9/100         |                         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = 415.307,55 €      |                         |
| Regionalfaktor                                                               | x --                |                         |
| Alterswertminderung                                                          |                     |                         |
| • Modell                                                                     | linear              |                         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  | 80 Jahre            |                         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    | 35 Jahre            |                         |
| • prozentual                                                                 | 56,25 %             |                         |
| • Faktor                                                                     | x 0,4375            |                         |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Einrichtungen (Zeitwert)    | + 7.000,00 €        |                         |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = 188.697,05 €      | 5.000,00 €              |

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        | 193.697,05 €     |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + 10.000,00 €    |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | = 203.697,05 €   |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | + 259.000,00 €   |
| vorläufiger Sachwert                                                  | = 462.697,05 €   |
| Sachwertfaktor                                                        | x 1,07           |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | + --             |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | = 495.085,84 €   |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       |                  |
| Bodenwert – Bewertungsteilbereich B - unbebaut/Gartenfläche           | + 58.400,00 €    |
| Sachwert                                                              | = 553.485,84 €   |
|                                                                       | rd. 553.500,00 € |



#### **4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

**Vorbemerkung:** Derzeit liegt der Grundstücksmarktbericht Pinneberg 2020 vor. Eine aktuelle, überarbeitete Fassung wird, aller Voraussicht nach, erst im August/September 2023 erscheinen. Die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten erfolgt demnach (noch) nicht auf Basis der ImmoWertV21 - vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 4.1.2.

#### **Berechnungsbasis**

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

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

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

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

*Wertbezogen wurden in die Berechnung die Flächen des Haupthauses sowie die Flächen des Anbaus (ohne Garage) einbezogen.*

#### **Herstellungswert**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (**Norm**) **Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.<sup>20</sup> 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.

---

<sup>20</sup> Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1 - Hauptgebäude**

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Ebenso sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern steht die Standardstufe 3 für Gebäude, deren Standardmerkmale zeitgemäß sind und einer zweckentsprechenden Nutzung des Gebäudes entsprechen.

Das Gebäude konnte nicht von innen begutachtet werden. Die Standardstufe 3 wird, unter Zugrundelegung der vorliegenden Informationen, des (modifizierten) Baujahres der Art und Bauweise des Gebäudes als angemessen beurteilt.

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: teilweise unterkellert; Erdgeschoss; ausgebautes Dachgeschoss

Die NHK für das Hauptgebäude wird entsprechend dem Anteil der Unterkellerung - ausgehend von der Standardstufe 3 - wie folgt ermittelt:

|                                                          |   |                                     |
|----------------------------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>NHK 2010 für den nicht unterkellerten Gebäudeteil</b> | = | 1.003,11 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| <b>rd.</b>                                               |   | <b>1.003,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
| <b>NHK 2010 für den unterkellerten Gebäudeteil</b>       | = | 833,21 €/m <sup>2</sup> BGF         |
| <b>rd.</b>                                               |   | <b>833,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>   |

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil 1**

| Gebäudeteil                                      | NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude |       | NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------|-------------------------------------------|
|                                                  |                                    | BGF<br>[m <sup>2</sup> ]   | [%]   |                                           |
| nicht unterkellert                               | 1.003,00                           | 169,99                     | 73,91 | 741,32                                    |
| unterkellert                                     | 833,00                             | 60,01                      | 26,09 | 217,33                                    |
| <b>gewogene NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 =</b> |                                    |                            |       | <b>959,00</b>                             |



## 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

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 - Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: 1-geschossiger Einfamilienhausanbau

Gebäudetyp: Erdgeschoss, nicht unterkellert; Flachdach oder flach geneigtes Dach

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 1.177,48 €/m<sup>2</sup> BGF

**rd. 1.177,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil                                      | NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude |       | NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------|-------------------------------------------|
|                                                  |                                    | BGF<br>[m <sup>2</sup> ]   | [%]   |                                           |
| Gebäudeteil 1                                    | 959,00                             | 171,00                     | 74,35 | 713,02                                    |
| Gebäudeteil 2                                    | 1.177,00                           | 59,00                      | 25,65 | 301,90                                    |
| <b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b> |                                    |                            |       | <b>1.015,00</b>                           |

### 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.

Wesentliche besondere Bauteile - sind gemäß den vorliegenden Plänen - nicht vorhanden. Übliche Bauteile sind allgemein im Wertansatz der NHK berücksichtigt.

### Besondere Einrichtungen

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

Diesbezügliche Einrichtungen (z.B. Kamin, Kücheneinrichtung) werden hier - aufgrund mangelnder eigenständiger Erkenntnis - pauschal geschätzt.

### 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**

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen nach Aktenlage beurteilt; zudem nach Alter < 15 - 20 Jahre - entsprechend der Punktraster-Methode nach der ImmoWertV/Sachwertrichtlinie. Danach ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad. Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von **35 Jahren**.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende 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).

In der Literatur werden Erfahrungs(prozent)sätze für Außenanlagen bei wohnbaulich genutzten 1-2-geschossig bebauten Grundstücken zwischen 2 % - 8 % des Werts der baulichen Anlagen (insbesondere des Gebäudes) angegeben.<sup>21</sup> Den Angaben liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht.

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

### **Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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.

---

<sup>21</sup> Vgl. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Sprengnetter: Grundstücksbewertung Band VI.



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

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

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

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

Den im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

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

Die Sachwertfaktoren wurden aus Nachbewertungen von rd. 300 realisierten Kaufpreisen aus den Jahren 2016 – 2017 abgeleitet. Eine Aktualisierung für 2018/19 wurde nur in Form einer Überprüfung der Kurve für Einfamilienhäuser im Bodenniveau 200 €/m<sup>2</sup> durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine signifikanten Abweichungen zu den bisherigen Sachwertfaktoren nachgewiesen werden. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die gestiegenen Bodenrichtwerte (durchschnittlich knapp 20 % für diesen Bereich im Kreis Pinneberg von 2016 zu 2018) und die gestiegenen Baupreisindizes (rd. 3% jährlich) die Preissteigerungen der Objekte kompensieren.



Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich nicht auf den Wertermittlungsstichtag. In Ermangelung aktueller Faktoren wurde zusätzlich der Sachwertfaktor im Sprengnetter-Sachwertfaktor- Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Der Sachwertfaktor ist im Modell der ImmoWertV abgeleitet.

Sprengnetter Immobilienbewertung analysieren seit Jahrzehnten bundesweit Kaufpreise von bereits bewerteten und/oder nachbewerteten Objekten. Dazu erfolgen Objektbesichtigungen, die sicherstellen, dass alle wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften des jeweiligen Objektes in einem einheitlichen Schema sachverständig erfasst und berücksichtigt werden. Als Ergebnis dieser Analysen veröffentlicht die Sprengnetter Verlags- und Software GmbH bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren in Gesamt- und Referenzsystemen. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.<sup>22</sup>

Sachwertfaktor: 1,06 - Standardfehler 4,10 %. Marktdaten-Stichtag: 01.04.2023 - veröffentlicht am 12.07.2023.

Der oben angeführte Sachwertfaktor stützt den örtlichen, aus dem Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses Pinneberg, abgeleiteten Marktanpassungsfaktor. Der Wertermittlung wird daher der Sachwertfaktor - abgeleitet aus den Daten im Grundstücksmarktbericht 2020 - 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.

Zur Ausführung der Besonderheiten des aktuellen Marktgeschehens erfolgt eine auszugsweise Darstellung im LBS Immobilienatlas Hamburg und Umland 2023 sowie aus der LBS-Pressinformation vom 05.04.2023:

„Die Langzeitbetrachtung der Preisentwicklungen im Hamburger Großraum zeigt seit Anfang der 2020er-Jahre – also seit Beginn der COVID-Pandemie – aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien einen steilen Anstieg. Anfang 2022 haben sich die Rahmenbedingungen u.a. wegen steigender Zinsen und Inflation erheblich geändert und diese Entwicklung gestoppt....

Die aktuellen Rahmenbedingungen beeinflussen die Nachfrage. Das öffentlich zugängliche Angebot nimmt wieder zu, die Vermarktungszeiten werden länger. Zudem erschwert die in 2022 eingeleitete Zinswende für viele Haushalte die Verwirklichung ihres Immobilienwunsches....

Auch wird beim Kauf von Bestandsimmobilien der energetische Standard immer wichtiger. Das daraus resultierende veränderte Kaufverhalten wirkt sich dann auf die allgemeine Immobilienpreisentwicklung aus...“

---

<sup>22</sup> Quelle: Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand) sowie Sprengnetter Immobilienbewertung: Sachwertfaktor: Datengrundlage und Bewertungsmodell.



Auszug aus einer Informationsmitteilung vom 17.07.2023: Praxis der Grundstücksbewertung - mgo fachverlage GmbH & Co. KG in Kulmbach:

„In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Preise für Wohnimmobilien stetig nach oben entwickelt. Um über 60 % sind sie seit 2015 gestiegen. Nun sinken die Kaufpreise für Wohnimmobilien wieder.

Aus einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes Destatis geht hervor, dass Käufer im ersten Quartal des Jahres 2023 rund 6,8 % weniger für ihr Wohneigentum zahlen mussten als im Vorjahresquartal. Laut Destatis handelt es sich damit um den stärksten Rückgang im Vorjahresquartalsvergleich "seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000".

Bereits im Vergleich zum vierten Quartal 2022 sinken die Preise um 3,1 %. Dabei stellt das Statistische Bundesamt fest, dass dieses Phänomen besonders deutlich in den 7-A-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf zu erkennen ist. 10,4 % weniger kosteten hier im Schnitt Ein- und Zweifamilienhäuser. Im ländlichen Raum sind die Preisrückgänge minimal weniger zu spüren. Die Kosten für ein Ein- oder Zweifamilienhaus haben sich hier um 7,8 % reduziert.

Gründe für die sinkenden Immobilienpreise sind laut Destatis unter anderem die stark gestiegenen Finanzierungskosten sowie die hohe Inflation. Beides führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt und dementsprechend auch die Preise nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Die Deutsche Bank erwartet auch für das Jahr 2024 weiter rückläufige Wohnimmobilienpreise. Von einem bevorstehenden Immobilien-Crash geht das Kreditinstitut jedoch noch nicht aus.“

Jahrelang kannten die Preise für Wohnimmobilien nur eine Richtung. Dies hat sich, wie oben angeführt, zwischenzeitlich geändert. Da der stichtagsbezogene „Sprengnetter-Sachwertfaktor“ den örtlichen Sachwertfaktor, auf Basis des Grundstücksmarktbericht 2020, stützt - können diese Sachwertfaktoren, auf den Wertermittlungsstichtag bezogen, angenommen werden. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann, nach Einschätzung der Sachverständigen, entfallen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

#### **➤ Risikoabschlag**

Vorliegend bestehen Besonderheiten die nicht klar dargelegt werden können. Es erfolgte lediglich eine straßenseitige Außenbesichtigung. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind (eigenständige) Erkenntnisse der Sachverständigen über den Zustand/Ausstattung/Besonderheiten etc. nicht möglich.

Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf-/Bieterinteressenten, welcher das Risiko dass das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte entsprechend berücksichtigt, zu würdigen.



Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Zustand anschaulich bekannt ist, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt.

Sind – wie im vorliegenden Fall – Unklarheiten vorhanden, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass die tatsächliche Situation von der für die Wertermittlung angenommenen abweichen kann. Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung erfolgen.

Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen.

Die Sachverständige schätzt vorliegend einen Risikoabschlag um 15 % bzw. **pauschal 80.000,00 €**.

**Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Orientierung.** Ein potentieller Käufer/Bieter wird nach eigenem Ermessen handeln bzw. das Wagnis anders bemessen.

**Dem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es daher vorbehalten, den Abschlag anders zu beurteilen.**

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.

**Zusatz:** Zu den vorliegenden Besonderheiten/differenzierten Angaben zum Zustand etc. liegen keine eigenständigen Erkenntnisse der Sachverständigen vor. Demnach sind diese nicht in den Wertparameter einzeln erfasst sondern pauschal im Risikoabschlag bemessen.

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

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern. Es ist aktuell nicht erkennbar, wie sich das Marktverhalten aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten ändert. Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | ertragsrelevante Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |              |
|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|                    |                                              | monatlich (€)                         | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus    | 184                                          | 1.800,00                              | 21.600,00    |
| Summe              |                                              | 1.800,00                              | 21.600,00    |

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

|                                                                                                                                                               |     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                    |     | <b>21.600,00 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(13,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                                  | –   | <b>2.808,00 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                  | =   | <b>18.792,00 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>3 % von 259.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei) -<br>Bodenwert der den Erträgen zuzuordnen ist) | –   | <b>7.770,00 €</b>   |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                  | =   | <b>11.022,00 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21)<br>bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer                   | ×   | <b>21,487</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                            | =   | <b>236.829,71 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                    | +   | <b>259.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                                | =   | <b>495.829,71 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                   | +   | <b>--</b>           |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | =   | <b>495.829,71 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b><br>Bodenwert – Bewertungsteilbereich B - unbebaut/Gartenfläche                                         | +   | <b>58.400,00 €</b>  |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                            | =   | <b>554.229,41 €</b> |
|                                                                                                                                                               | rd. | <b>554.000,00 €</b> |



## 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- Nutzflächen

#### Vom (Mit-)Eigentümer übermittelte Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung Erdgeschoß

| Zimmer              | Wohnfläche in m² |
|---------------------|------------------|
| Wohnzimmer          | 22,6             |
| Esszimmer           | 13,44            |
| Flur                | 8,44             |
| Gäste-WC            | 5,25             |
| Garderobe           | 11,33            |
| Gästezimmer         | 12,39            |
| Wohnküche           | 42,5             |
| Hauswirtschaftsraum | 12,08            |
| Terrasse (25%)      | 11,25            |
| Wohnfläche EG ca.   | 139,28           |

Wohnflächenberechnung Obergeschoß

| Zimmer            | Wohnfläche |
|-------------------|------------|
| Flur              | 10,78      |
| Büro              | 14         |
| Schlafzimmer      | 15,65      |
| Kinderzimmer      | 12,39      |
| Badezimmer        | 12,6       |
| Balkon (25%)      | 0,825      |
|                   |            |
|                   |            |
| Wohnfläche OG ca. | 66,245     |

Gesamte Wohnfläche nach WoFIV ca. 205,525 m²

Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren - ertragsrelevanten - Flächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.<sup>23</sup> Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen - daher basiert die zugrunde gelegte ertragsrelevante Fläche auf Grundlage der übermittelten Grundrisszeichnungen: Pläne zur Genehmigung vom 14.05.1993 und der dort angeführten Flächen (vgl. Anlage). Diese wurde plausibilisiert und teilweise modifiziert unter Würdigung der vom (Mit-)Eigentümer übermittelten neuen Grundrisszeichnung (vgl. oben) unter Beachtung nachfolgender Ansätze:

- Die Flächen der Wohnküche werden aus den Darstellungen der übermittelten neuen Grundrisszeichnung entnommen - die Abweichung zu den im Grundriss aus 1993 dargestellten Flächen entspricht in etwa dem Zugewinn an Fläche durch die Beseitigung von Zwischenwänden.
- Der Hauswirtschaftsraum liegt zwischen Wohnküche und Garage im Anbau. Grundflächen von Nebenflächen weisen hinsichtlich ihrer Funktion (insbesondere Aufenthalt, Erschließung, Ausstattung, Belichtung, bauordnungsrechtliche Belange etc.) gegenüber durchschnittlich üblichem Wohnraum i.d.R. Beschränkungen auf. Der Nutzwert der Fläche wird daher mittels Korrekturfaktor eingeschätzt (gut nutzbar: Faktor 0,6 - 0,8) und mit 0,75 seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

<sup>23</sup> Band III: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 bzw. WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18.07.2007.



- Die Fläche im Dachgeschoss entspricht - trotz erfolgter Grundrissänderung (nach Plan) - maßgeblich der Fläche lt. Grundrisszeichnung 1993. Die Abweichung von > 5 m<sup>2</sup> lässt sich - ohne eigenständige Erkenntnisse/Begutachtungsmöglichkeit - nicht klar bemessen. Hier werden die Maßangaben aus dem vorliegenden Grundrissplan aus 1993 zugrunde gelegt.
- Anders als bei Wohnungen, verfügen freistehende Einfamilienhäuser über ausreichend Freiflächen. Der Balkon im Dachgeschoss verfügt über eine Grundfläche von rd. 3 m<sup>2</sup> (lt. zur Verfügung gestellter Wohnflächenberechnung). Der Balkon ist straßenseitig orientiert und vom Schlafzimmer aus zugänglich. Aufgrund seiner eher geringen Wohn- Nutzwertigkeit wird der Bereich daher nicht zusätzlich anteilig der Wohnfläche zugerechnet.
- Die Terrassenfläche ist im Mietansatz/Nutzwert des Wohnhauses beinhaltet und wird nicht zusätzlich berücksichtigt.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen im Erd- und Dachgeschoss (rd. 184 m<sup>2</sup>) basieren auf einer Einschätzung nach Aktenlage - sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

**Rohrertrag**

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird für die Ertragswertermittlung eine Gesamt- Nettokaltmiete für das zu bewertende Objekt angesetzt. Dies wird wie folgt begründet: Potentielle Mieter für derartige Immobilien mieten das Bewertungsobjekt im „Gesamten“ d.h. mit entsprechenden Nebenflächen, Außen- bzw. Gartenflächen, Stellflächen, Kfz-Stellplätze u.ä..

**Auszug on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien**

Lage: 25494 Borstel-Hohenraden, Quickborner Straße 19.

Objektangaben: Einfamilienhaus, Wohnfläche: 184 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche: 847 m<sup>2</sup>; Baujahr: 1900; Ausstattung: normal. Zustand: gut. Mindestangebote: 6.

| Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Angemessener Wert [EUR/m²]                    | 9,72                                                                                                                                                                                                                                  |
| Preisspanne [EUR/m²]                          | 7,42 bis 11,83                                                                                                                                                                                                                        |
| Bemerkung                                     | Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 1063 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 25494 und benachbarten PLZ-Bezirken) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum April 2020 bis März 2023 zugrunde. |

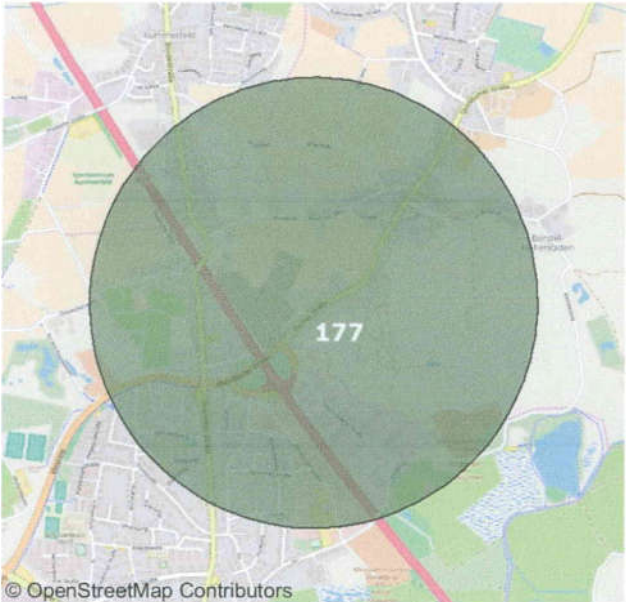
**Informationen zu Daten: Quelle: on-geo GmbH. Stand: 2023.**



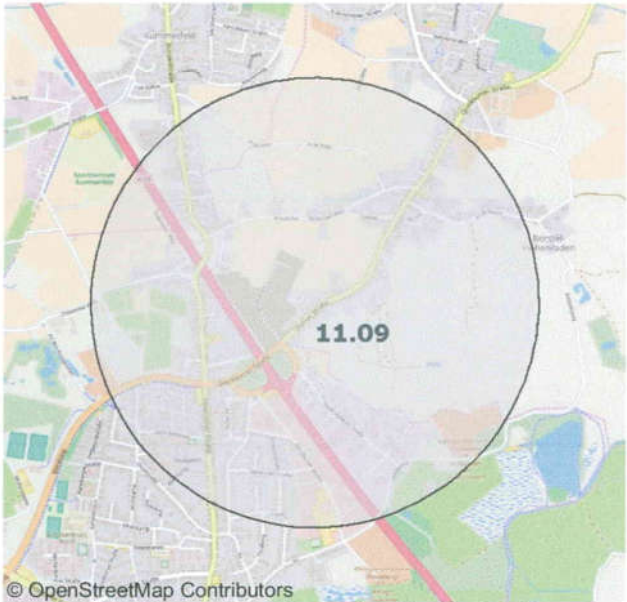
IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien - Auswertungszeitraum: April 2022 - März 2023

Quelle: on-geo GmbH/ ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2023

Marktübersicht aller Angebote - Wohnungen und Häuser - Umkreis 1.000 Meter



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 177



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11.09

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

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

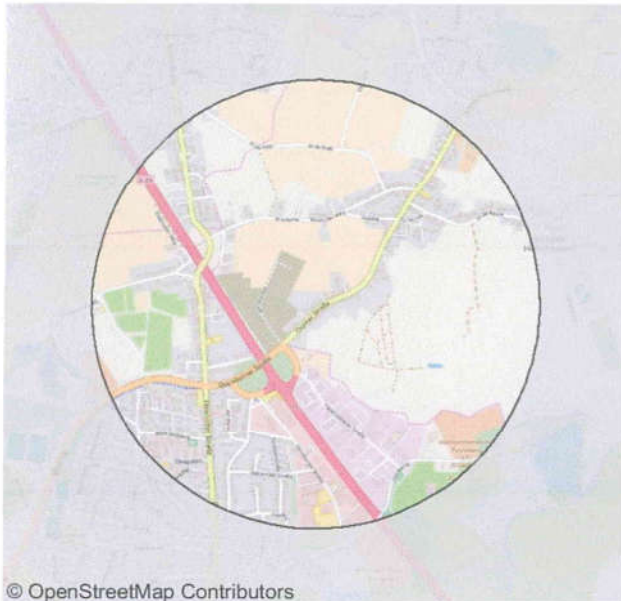
Mietpreise: Umkreis 1.000 Meter

| Größe             | Angebote        |               |                          | Gesuche        |
|-------------------|-----------------|---------------|--------------------------|----------------|
|                   | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote | 12              | 11,09 €       | 7,00 € - 16,49 €         | 55.750         |
| Häuser            | 3 (25%)         | 12,76 €       | 12,39 € - 13,48 €        | 11.479 (20,6%) |
| <=90 m²           | 1 (8,3%)        | 13,48 €       | -                        | 9.755 (17,5%)  |
| >90 - 120 m²      | 2 (16,7%)       | 12,39 €       | 12,39 € - 12,39 €        | 9.763 (17,5%)  |
| >120 - 160 m²     | -               | -             | -                        | 8.905 (16%)    |
| >160 m²           | -               | -             | -                        | 8.520 (15,3%)  |

Es liegen lediglich 3 Mietangebote für Häuser, im Umkreis von rd. 1 km, vor. Hierbei handelt es sich um eine nicht hinreichende Datengrundlage.



### Ortsübersicht Umkreis 1.000 Meter / Umkreis 1.500 Meter



© OpenStreetMap Contributors  
Umkreis 1.000 Meter



© OpenStreetMap Contributors  
Umkreis 1.500 Meter

### Mietpreise: Umkreis 1.500 Meter

| Größe                     | Angebote        |                             |                          | Gesuche        |
|---------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|
|                           | Anzahl Angebote | Kaltmiete je m <sup>2</sup> | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote         | 78              | 11,11 €                     | 8,13 € - 13,97 €         | 55.750         |
| Häuser                    | 11 (14,1%)      | 12,34 €                     | 8,33 € - 16,25 €         | 11.479 (20,6%) |
| <=90 m <sup>2</sup>       | 1 (1,3%)        | 13,48 €                     | -                        | 9.755 (17,5%)  |
| >90 - 120 m <sup>2</sup>  | 4 (5,1%)        | 13,10 €                     | 11,36 € - 16,25 €        | 9.763 (17,5%)  |
| >120 - 160 m <sup>2</sup> | 4 (5,1%)        | 12,61 €                     | 11,10 € - 15,33 €        | 8.905 (16%)    |
| >160 m <sup>2</sup>       | 2 (2,6%)        | 9,73 €                      | 8,33 € - 11,12 €         | 8.520 (15,3%)  |

In oben angeführten Darstellungen/Auszug handelt es sich um Angebotsmieten was bei der Beurteilung der marktüblich erzielbaren Miete zu beachten ist. Aufgrund der geringen bzw. fehlenden Angebotszahl ist die Auswertung nicht repräsentativ.

### Mietpreisspiegel für Häuser 2023 - Pinneberg

Quelle internet/wohnungsboerse/Stand 30.6.2023.

Der Service von wohnungsboerse.net wird jeweils monatlich zu einem Stichtag bereitgestellt.

Hier werden die Entwicklung des Wohnungsmarktes und aktuelle Mietpreise dargestellt.

Aufgrund der geringen Datenlage liegen für die Gemeinde Borstel-Hohenraden aktuell keine Auswertungen vor, daher werden die Auszüge aus den Veröffentlichungen, bezogen auf die nahegelegene Stadt Pinneberg, angeführt.



## 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 Pinneberg



## Mietpreisspiegel Häuser - Pinneberg

| Jahr       | Pinneberg | SH      | DE      |
|------------|-----------|---------|---------|
| 150m² Haus |           |         |         |
| 2022       | 10,17 €   | 10,66 € | 10,03 € |
| 2021       | 11,80 €   | 9,68 €  | 9,51 €  |
| 2020       | 10,85 €   | 9,22 €  | 9,37 €  |
| 2019       | 9,97 €    | 8,56 €  | 9,09 €  |

Unter Würdigung der Lage, der direkten Umgebung sowie der Gebäudeart und des angenommenen Zustandes sowie unter Berücksichtigung der Größe - wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von monatlich 1.800,00 € - inklusive Garage - als angemessen beurteilt.

## 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 13 % bemessen.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten (Grundlage: Grundstücksmarktbericht Pinneberg):

- Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 11,50 €/m² WF/NF rd. 2.116,00 €
- Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd. 432,00 €
- Verwaltungskosten: Bewertungsansatz: pauschal 295,00 €
- Bewirtschaftungskosten insgesamt: 2.843,00 €

= prozentual rd. 13,00 %



### **Restnutzungsdauer**

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 Liegenschaftszinssätze - basierend auf der Ertragswertrichtlinie - in folgendem Modell abgeleitet:

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

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

Ergänzend zu den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen werden zur Differenzierung bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze herangezogen.<sup>25</sup>

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

---

<sup>25</sup> Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien: Band II/Abschnitt 3.04/1/5/ Bewertungssoftware Prosa Plus.



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 an der Landesstraße und das nähere (Wohn-)Umfeld;
- die Art: Einfamilienhaus mit rd. 184 m<sup>2</sup> ertragsrelevanter Fläche;
- Gesamte Grundstücksgröße 2.516 m<sup>2</sup> davon 847 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche;
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes<sup>26</sup> sowie
- dass kein Mietverhältnis besteht.

Alles in allem entsprechend berücksichtigt wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 3 % angenommen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden im Marktbericht 2020 Rohertragsfaktoren für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) von 21,5 veröffentlicht - mittlerer Fehler +- 6,5. Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt - ohne Würdigung der Grundstücksfläche im Außenbereich = rd. 23.

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

## **4.6 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 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.

---

<sup>26</sup> Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängig. Je länger die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.



#### **4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorherrschend als Eigennutzungsobjekt erworben.

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde stützend angewendet.

#### **4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **553.500,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **554.000,00 €** ermittelt.

#### **4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (lagebezogener Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in hinreichender Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher/überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,36$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[553.500,00 \text{ €} \times 1,00 + 554.000,00 \text{ €} \times 0,36] \div 1,360 = \text{rd. } 554.000,00 \text{ €}$ .

|                                                                       |   |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Vorläufiger Verkehrswert</b>                                       | = | <b>554.000,00 €</b>        |
| <b>Risikoabschlag</b> - vgl. Erläuterungen unter Punkt 4.4.3 pauschal | – | <b>80.000,00 €</b>         |
| <b>Verkehrswert</b>                                                   | = | <b><u>474.000,00 €</u></b> |



## Sabine Oskoui

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

### 4.7 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau** bebaute Grundstück in **25494 Borstel-Hohenraden, Quickborner Straße 19**

Grundstücksdaten:

|           |       |
|-----------|-------|
| Grundbuch | Blatt |
| Borstel   | 410   |

| lfd. Nr. | Gemarkung          | Flur | Flurstück | Fläche               |
|----------|--------------------|------|-----------|----------------------|
| 1        | Borstel-Hohenraden | 13   | 70/6      | 2.516 m <sup>2</sup> |

wird zum Qualitäts-/ Wertermittlungsstichtag **08.062023** geschätzt mit rd.

**474.000,00 €**

**in Worten: vierhundertvierundsiebzigtausend 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. August 2021



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.

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.



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

Lage: 25494 Borstel-Hohenraden, Quickborner Straße 19.

Objektangaben: Einfamilienhaus, Wohnfläche: 184 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche: 847 m<sup>2</sup>; Baujahr: 1900; Ausstattung: normal. Zustand: gut.

#### Informationen zur Lage - Vergleichspreise

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ] | 3.040,00              |
| Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]       | 2.351,00 bis 3.931,00 |

**Bemerkung:** Es wurden 981 Vergleichsobjekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,9 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 Wertermittlungstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25494), Baujahr 1920, Wohnfläche 210 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 3095 €/m<sup>2</sup>
- Doppelhaushälfte in 0,6 km Entfernung (PLZ: 25494), Baujahr 1900, Wohnfläche 200 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1825 €/m<sup>2</sup>



## 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

---

- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,2 km Entfernung (PLZ: 25421), Baujahr 1895, Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1843 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,1 km Entfernung (PLZ: 25421), Baujahr 1909, Wohnfläche 180 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2216 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,3 km Entfernung (PLZ: 25495), Baujahr 1913, Wohnfläche 210 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2357 €/m<sup>2</sup>

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

Der **Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes** wurde - ohne Würdigung des hinteren, im Außenbereich befindlichen Grundstücksbereich und ohne Risikoabschlag - mit rd. **496.000,00 €** geschätzt.

Der m<sup>2</sup>-Preis entspricht bei rd. 184 m<sup>2</sup> angenommener ertragsrelevanter Fläche **rd. 2.696,00 €/m<sup>2</sup>.**

Unter Betrachtung der vorgenannten Vergleichspreise sowie insbesondere objektspezifisch

- der innerörtlichen Lage/Umfeld - Lage an der Landesstraße;
- der Gebäudeart, dem ursprünglichen Baujahr und dem
- für die Wertermittlung angenommenen Ausstattungsstandard

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.



## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**BRW-RL:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BGB:**

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

**GEG:**

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

**WoFIV:**

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

**WF- Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR):**

Richtlinie und Kommentar; Wertermittlungsforum vom 18.07.2007

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. I S. 1250)



## **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a**

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

Verwendete fachspezifische Software

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



## **7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

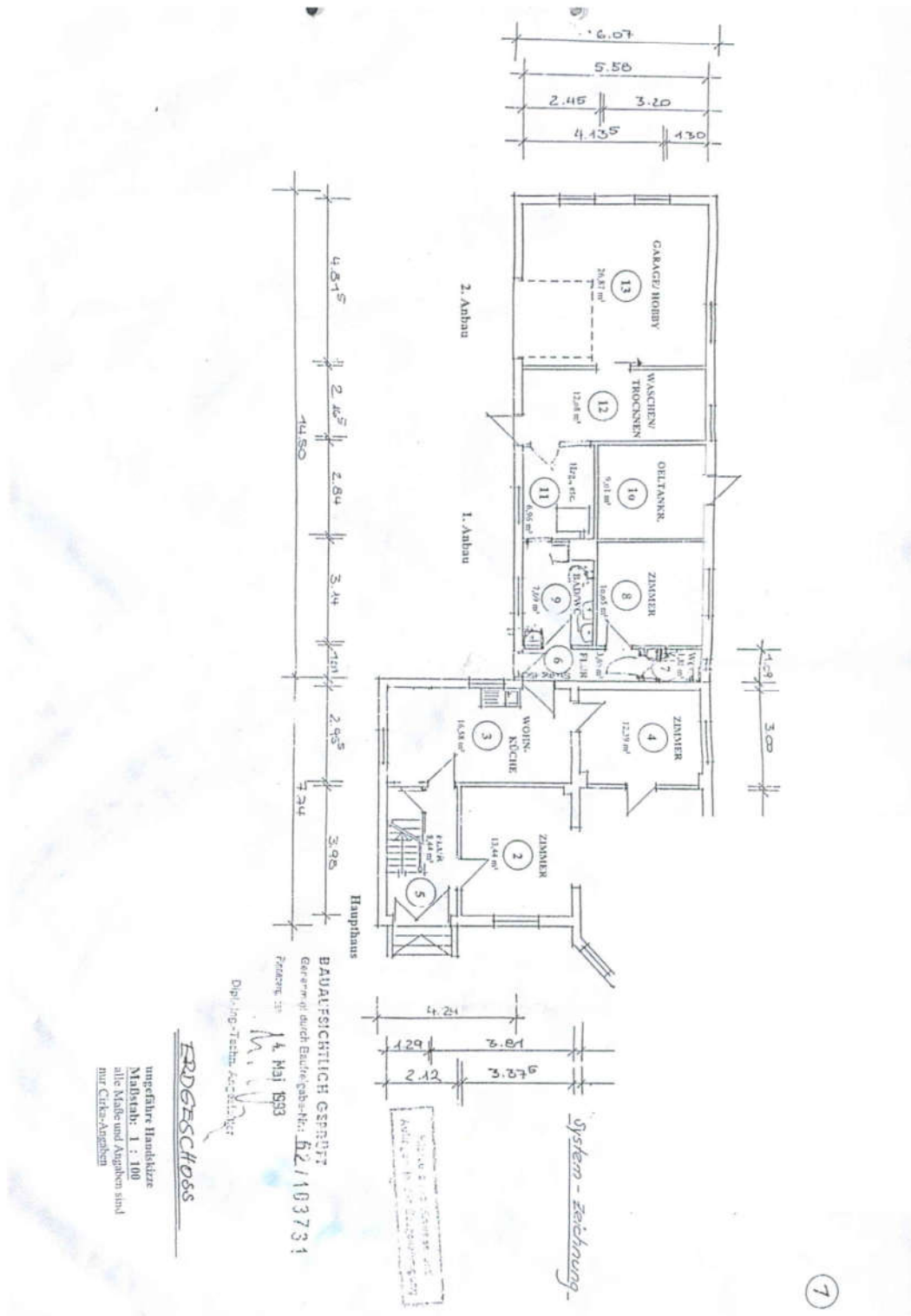
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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



## 8 Anlagen

### Von den (Mit-)Eigentümern übermittelte Grundrisszeichnungen/Baugenehmigungspläne

- 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

