



## 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@OSKOUI.DE

Datum: 01.02.2024

Az.: 002/2024

# GUTACHTEN

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

**Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 8/23**

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem **Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten** und **Kellergarage**  
bebaute Grundstück in **22869 Schenefeld, Dahlienweg 21**.

Auf dem Grundstück ist eine **Baulast** (Übernahme der fehlenden Abstandsfläche des Nachbargrundstückes) eingetragen.



Der **lastenfreie<sup>1</sup> Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag **07.12.2023** ermittelt mit rd.

**690.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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



## 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

---

### Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 13.09.2023. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 8/23.

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

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 7. Dezember 2023 um 12.00 Uhr. Den Parteien sowie den Rechtsbeiständen wurde die Terminfestsetzung am 20.11.2023 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer wurde per Einschreiben/ Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin waren zwei Eigentümer nebst Ehefrau eines der Eigentümer (Verwalterin) anwesend. Die Begutachtung des Objektes erfolgte mit den Eigentümern/Verwalterin. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts und Dachgeschoss wurde im Beisein der Mieter begutachtet.

Von den anwesenden Mietern wurde die Erstellung von Innenraumaufnahmen gestattet, deren Verwendung im Gutachten wurde nicht gestattet.

### Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück besteht aus Flurstück 20/9 mit 12 m<sup>2</sup> und Flurstück 21/5 mit 919 m<sup>2</sup> sowie Flurstück 21/8 mit 168 m<sup>2</sup> allesamt im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter der laufenden Nr. 5 gebucht. **Gesamte Grundstücksgröße: 1.099 m<sup>2</sup>.**<sup>2</sup>

Das Grundstück belegen: **Dahlienweg 21 in 22869 Schenefeld** ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein OKAL-Fertighaus Typ 143.

**Baujahr:** Die Erstellung eines Einfamilienhauses mit teilweiser Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde am 10.01.1964 eine Baugenehmigung erteilt. Ein Gebrauchsschein liegt vom 29.04.1964 vor.

Für den Ausbau des Dachgeschosses wurde am 04.08.1980 die Baugenehmigung erteilt. Die Schlussabnahme erfolgte am 11.11.1980.

Die **Wohn-/Nutzfläche** des Gebäudes beträgt, gemäß Wohnflächenberechnung:  
Erdgeschoss: rd. 121 m<sup>2</sup>. Dachgeschoss: rd. 68 m<sup>2</sup>.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Voll unterkellert mit Vorraum, Kellerräume, Heizungsraum. Garage.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,13 m - 2,18 m.

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Aufgang in das Dachgeschoss. Abgang in das Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss wurde in 2 Wohneinheiten aufgeteilt:<sup>3</sup>

Wohnung rechts: Wohnzimmer, Küche, Bad/WC. Terrasse. Wohnfläche: rd. 60 m<sup>2</sup>.

Wohnung links: Flur, Bad, Küche, Schlafbereich, Wohnzimmer, Terrasse. Wohnfläche: rd. 60 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Gemäß Grundbuchauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

<sup>3</sup> Gemäß dem, von den Eigentümern, übergebenen Grundrissplan.



## Sabine Oskoui

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

---

Dachgeschoss: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad/WC.

Zugang zum Dachraum durch Luke.

Die Wohneinheiten sind, zum Wertermittlungsstichtag, möbliert, wie folgt vermietet:<sup>4</sup>

- **Wohnung Erdgeschoss links:** rd. 65 m<sup>2</sup> <sup>5</sup> - Miete (möbliert) inklusive Heiz- und Wasserkosten: 700,00 € monatlich zuzüglich Betriebskosten einschließlich Heiz- und Wasserkosten, Stromkosten-Vorauszahlung. Mietbeginn: 01.03.2020. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
  - **Wohnung Erdgeschoss rechts:** rd. 60 m<sup>2</sup> - Nettokaltmiete (möbliert): 350,00 € zuzüglich Betriebskosten, Stromkosten-Vorauszahlung. Die Wohnung ist auf unbestimmte Zeit vermietet. Mietbeginn: 01.05.2022.
  - **Wohnung Dachgeschoss:** rd. 68 m<sup>2</sup> - Nettokaltmiete (möbliert): 850,00 € monatlich zuzüglich Betriebskosten, Heiz- und Wasserkosten, Stromkosten-Vorauszahlung. Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit und endet am 30.04.2024. Mietbeginn: 01.05.2022.
- Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.
  - Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.
  - Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.
  - Ein Hinweis auf eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG liegt nicht vor. Diesbezüglich wurde der Sachverständigen auch nichts mitgeteilt.
  - Am Bauwerk sind Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten vorhanden - vgl. Punkt 3.3.4. - die diesbezügliche Wertminderung wird mit **rd. 10.000,00 €** geschätzt.

### Sonstige Besonderheiten

Auf dem Grundstück: Flurstücke 20/9, 21/5 und 21/8 ist eine **Baulast** eingetragen: Übernahme der fehlenden Abstandsfläche des Nachbargrundstückes von 3 m in einer Länge von 16,56 m an der östlichen Grenze des Grundstückes. Der Einfluss/Wertminderung bedingt durch die Baulast, wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.500,00 €** geschätzt - vgl. Punkt 2.7.1.

**Erschließungssituation:** Die Straße: Dahlienweg befindet sich im „vorläufigen Ausbauzustand“. Die endgültige Herstellung ist derzeit nicht vorgesehen.

Es besteht aufgrund der Situation: „vorläufiger Ausbauzustand“ der Straße eine Unsicherheit dahingehend wann bzw. ob ein Ausbau nach § 127 ff. BauGB erfolgt/erfolgen wird und hierfür zusätzlich Erschließungsbeiträge erhoben werden könnten. Hierfür wird ein **pauschaler Abschlag** von **rd. 5.000,00 €** bemessen - vgl. Punkt 2.8.1.

---

<sup>4</sup> Die zur Verfügung gestellten Mietverträge/Auszüge aus den Mietverträgen wurden dem Gericht separat übermittelt.

<sup>5</sup> Fläche gemäß Mietvertrag. Die Fläche weicht hier von den Flächenangaben im Grundrissplan ab.



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens .....	2
<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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.2	Gestalt und Form und Grundstücksgröße.....	12
2.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	13
2.4	Erschließung .....	14
2.5	Straßenbeschreibung/Umgebung .....	14
2.6	Privatrechtliche Situation.....	15
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation .....	16
2.7.1	Baulasten .....	16
2.7.2	Bauplanungsrecht .....	19
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	19
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	20
2.8.1	Würdigung der Erschließungsbeitragssituation.....	21
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	22
2.10	Derzeitige Bebauung/Vermietungssituation .....	22
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>23</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	23
3.2	Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten.....	24
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	24
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	26
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche.....	26
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	30
3.3.1	Fenster und Türen.....	31
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	32
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	35
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen .....	35
3.4	Außenanlagen .....	40
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>41</b>
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	41
4.1.1	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....	41
4.2	Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in Teilgrundstücke.....	42
4.3	Bodenwertermittlung.....	43
4.3.1	Allgemeines .....	43
4.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	44



## Sabine Oskoui

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

---

4.3.3	Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich A .....	45
4.3.4	(Boden-)Wertermittlung - Bewertungsteilbereich B .....	46
4.4	(Verkehrs-)Wertermittlung - Teilbereich A .....	48
4.4.1	Sachwertermittlung .....	48
4.4.1.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	49
4.4.2	Ertragswertermittlung .....	57
4.4.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	58
4.4.3	Ableitung des Verkehrswertes .....	65
4.4.4	(Verkehrs-)Wert - Teilbereich A .....	66
<b>4.5</b>	<b>Verkehrswert des Gesamtgrundstückes .....</b>	<b>67</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>68</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	68
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a .....	69
<b>6</b>	<b>Haftung und Urheberrecht .....</b>	<b>70</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>71</b>
7.1	Planzeichnungen aus der Bauakte .....	71
7.2	Baubeschreibungen aus der Bauakte .....	75



## 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:	<b>Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Kellergarage.</b> OKAL-Fertighaus Typ 143 (Einfamilienhaus).
Objektadresse:	<b>22869 Schenefeld, Dahlienweg 21.</b>
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Schenefeld; Blatt 988. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 5.
Katasterangaben:	Gemarkung: Schenefeld; Flur 6. <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flurstück 20/9, Gebäude- und Freifläche, Dahlienweg mit 12 m<sup>2</sup>;</li><li>▪ Flurstück 21/5, Gebäude- und Freifläche, Dahlienweg 21 mit 919 m<sup>2</sup>;</li><li>▪ Flurstück 21/8, Gebäude- und Freifläche, Dahlienweg mit 168 m<sup>2</sup>.</li></ul>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld.  Auftrag vom 27.09.2023 (Datum des Auftragschreiben); Auftragseingang: 04.10.2023.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 07.12.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	07.12.2023 - Innen- und Außenbesichtigung.  Das Gebäude konnte, mit Ausnahme des Daches/Dachboden, von innen und außen begutachtet werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie zwei Eigentümer und Verwalterin und die anwesenden Mieter.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Schenefeld, Blatt 988 vom 18.04.2023;</li></ul>



## 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

---

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 25.04.2023.

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

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.10.2023;
- Anliegerbescheinigung vom 01.11.2023;
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht vom 17.10.2023;
- Bauakteneinsicht am 07.12.2023 sowie Planunterlagen aus der Bauakte übermittelt per Mail am 18.12.2023;
- Schriftliche Anfrage beim Schornsteinfegermeister;
- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. Geoport);
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Pinneberg 2023 sowie Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg.

*Von den (Mit-)Eigentümern wurden folgende Unterlagen, Dokumentationen, beim Ortstermin, übergeben:*

- Grundrissplan Erdgeschoss - Stand: 09.12.2014;
- 2 nicht gegengezeichnete Mietverträge für die Wohnung im Erdgeschoss links und Dachgeschoss (nicht aktuell);
- Lageplan - zum Neubauvorhaben Einzelhaus - vom 22.08.2006.

*Von der Verwaltung wurden Unterlagen/Auskünfte per Mail im Zeitraum 23.-25.01.2024 übermittelt:*

- Informationen zur Mietsituation/(Teil-)Kopien der Mietverträge (aktuell);
- Informationen zur Baulast;
- Allgemeines Informationsblatt zu möglichen Schadstoffen in Fertighäusern.

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.



## 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 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.



## 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 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

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

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

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

**Schenefeld** liegt am westlichen Hamburger Stadtrand und ist ein beliebter Wohn- und Gewerbestandort. Die Stadt verfügt über attraktive Einkaufsmöglichkeiten, einem guten Angebot an öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsunternehmen, Kindergärten, Kindertagesstätten, schulische Einrichtungen aller Art sowie Ärzte, Apotheken, soziale Einrichtungen und Dienste.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1,5 km von der Innenstadt entfernt.

Bundesland:	Schleswig Holstein.
Landeshauptstadt:	Kiel.
Kreis:	Pinneberg: 322.130 Einwohner (Stand: 31.12.2022).
Stadt/Einwohnerzahl:	Schenefeld: 19.707 Einwohner (Stand: 31.12.2022).
Nächstgrößere Städte:	Stadt Pinneberg rd. 9 - 10 km entfernt; Hamburg City rd. 15 -16 km entfernt.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnauffahrt A 23/Anschlussstelle Halstenbek- Krupunder/Rellingen: ca. 5 km. S-Bahnhaltestelle Krupunder: in rd. 2 km Entfernung. S-Bahnlinie Pinneberg – Hamburg mit Anschluss an das Hamburger U- und S-Bahn-Netz.
Innerörtliche Lage:	Im nordöstlichen Stadtbereich; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in naher Erreichbarkeit vorhanden. Das Stadtzentrum befindet sich rd. 1,5 km entfernt.
Wohnlage:	Gute - mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Vorherrschend wohnbauliche Nutzungen, 1-geschossige, offene Bauweise/Einzelhausbebauung.



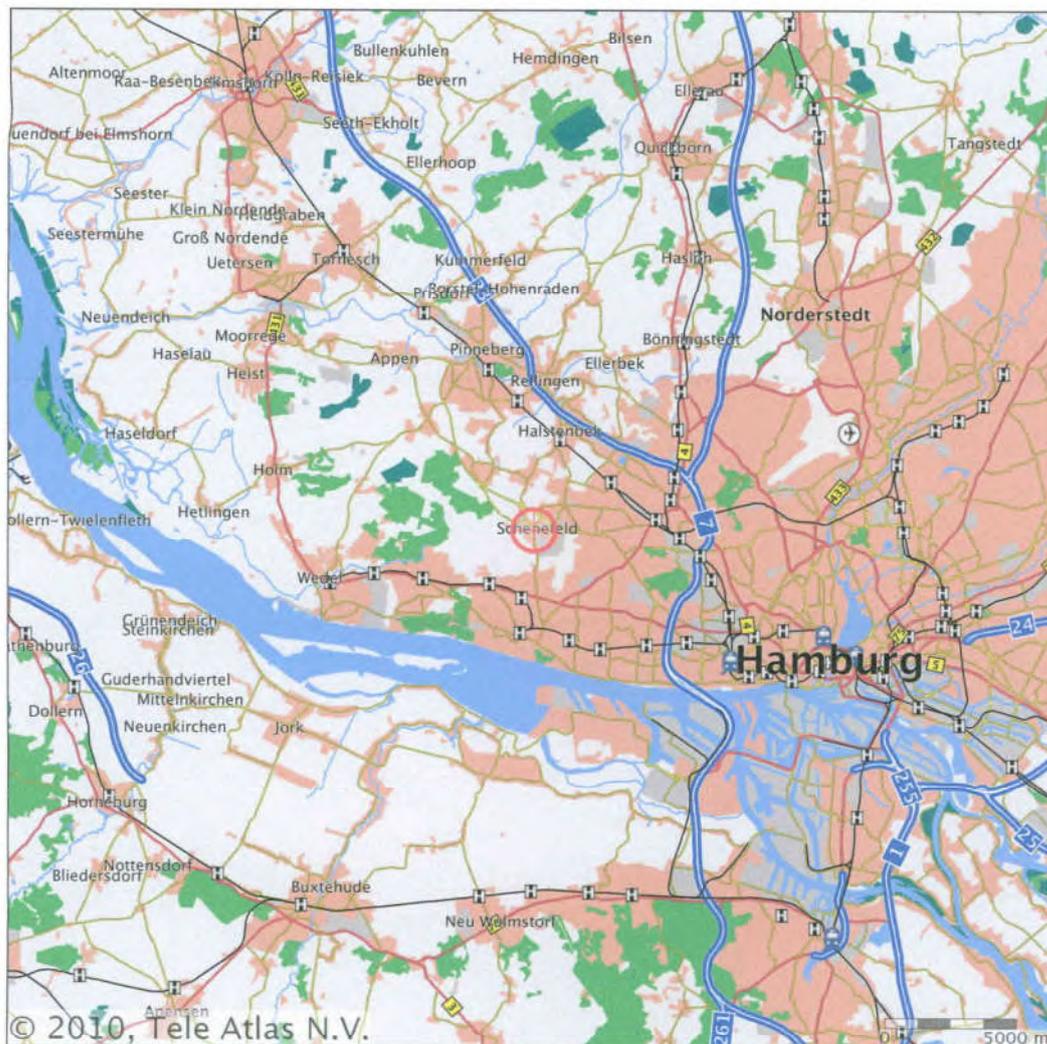
## Sabine Oskoui

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

Beeinträchtigungen: Normal - entsprechend der Lage und Umgebung.

Topographische Grundstückslage: Vorherrschend eben.

### ➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	12,57 km	O
Bahnhof	Hamburg-Iserbrook	2,66 km	S
Autobahnauffahrt	20 AS Halstenbek-Krupunder	4,56 km	NO
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	12,32 km	SO
	Norderstedt	13,57 km	NO
	Lübeck	64,53 km	NO

<sup>1</sup>Luftlinie

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

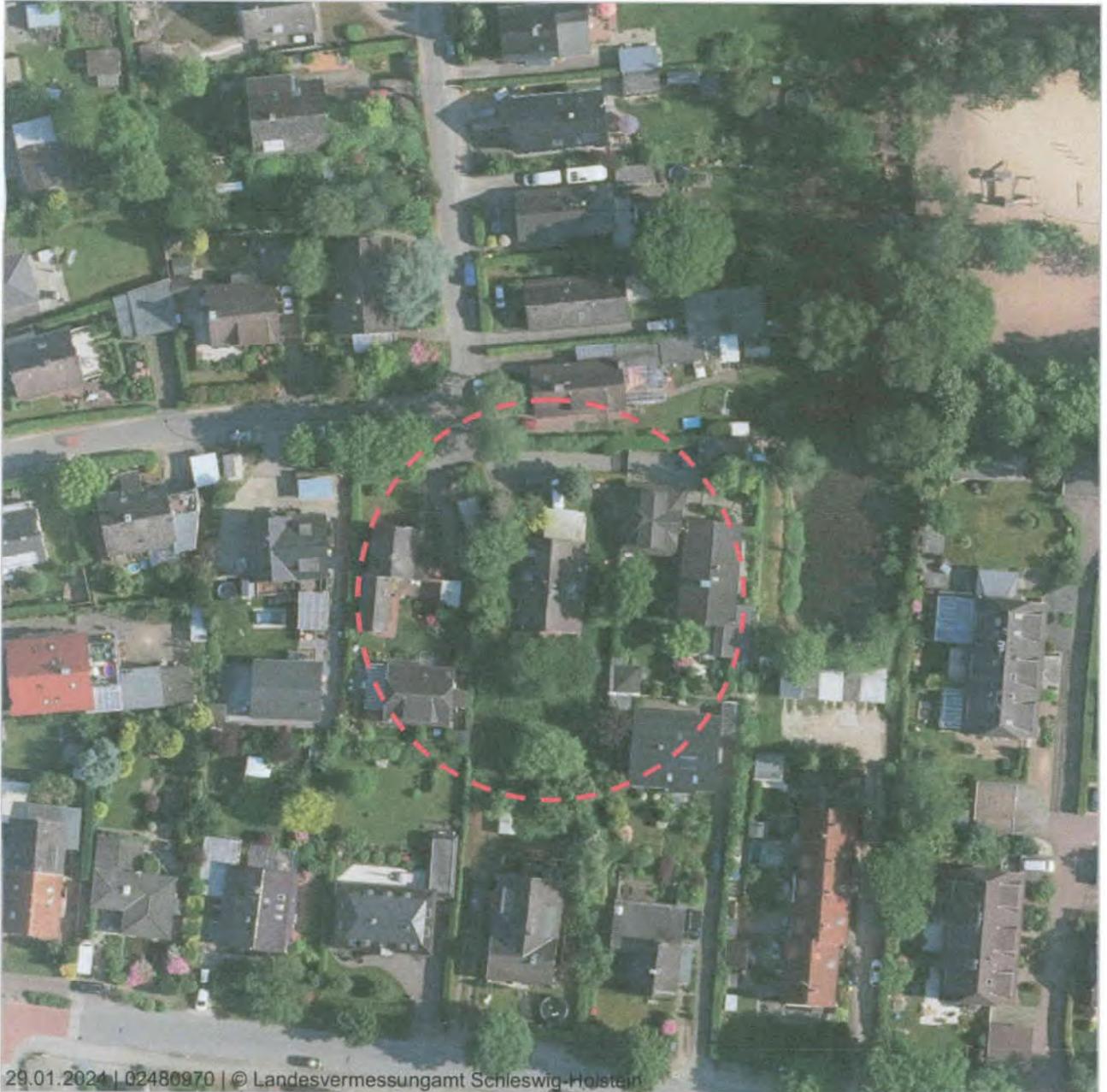
Aktualität: Juni 2010



## Sabine Oskoui

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

### ➤ Luftbild



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



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

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



## Sabine Oskoui

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

---

### ➤ Stadtplan, detailliert

## 2.2 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

### Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 20/9 Größe: 12 m<sup>2</sup>.

Flurstück Nr.: 21/5 Größe: 919 m<sup>2</sup>.

Flurstück Nr.: 21/8 Größe: 168 m<sup>2</sup>;

Gesamtgröße: 1.099 m<sup>2</sup>.

Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform.



## Sabine Oskoui

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

### 2.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- nicht maßstäbliche Darstellung

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 25.04.2023

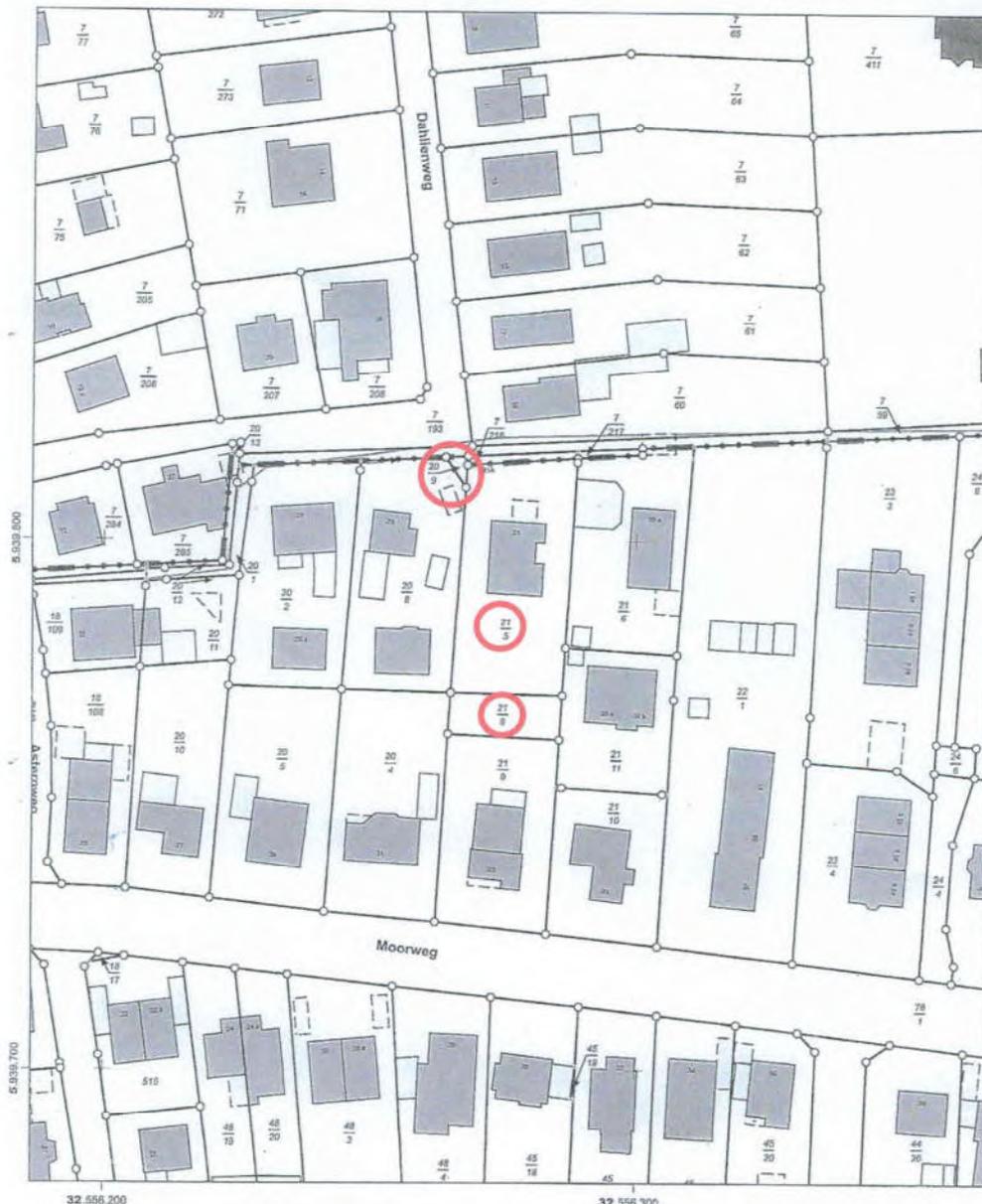
Flurstück: 21/5 und weitere  
Flur: 6  
Gemarkung: Schenefeld

Gemeinde: Schenefeld  
Kreis: Pinneberg

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ereilende Stelle: Katasteramt  
Langehohe 65 b  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121 57998-0  
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L.VermGeo.landsh.de



32.558.200

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
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).





## Sabine Oskoui

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

### 2.4 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:<sup>6</sup>

Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserbeseitigung.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Gebäudes - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

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

Anmerkung:

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

### 2.5 Straßenbeschreibung/Umgebung

Straßenbeschreibung:<sup>7</sup>

Der Dahlienweg ist eine Anliegerstraße. Die Straße verläuft ausgehend vom Asternweg über die Schulstraße und endet nach rd. 270 m.

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind teilweise Gehwege vorhanden.

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



<sup>6</sup> Soweit offensichtlich/ortsüblich bzw. aus der Bauakte erkundbar.

<sup>7</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



### 2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Schenefeld, Blatt 988 vom 18.04.2023 vor.

Demnach ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:<sup>8</sup>

Lfd. Nr. 1 zu 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 8/23); eingetragen am 18.04.2023.<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 in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Mietbindungen:

Die Wohneinheiten sind, zum Wertermittlungsstichtag, vermietet - vgl. Punkt 2.10.

<sup>8</sup> Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

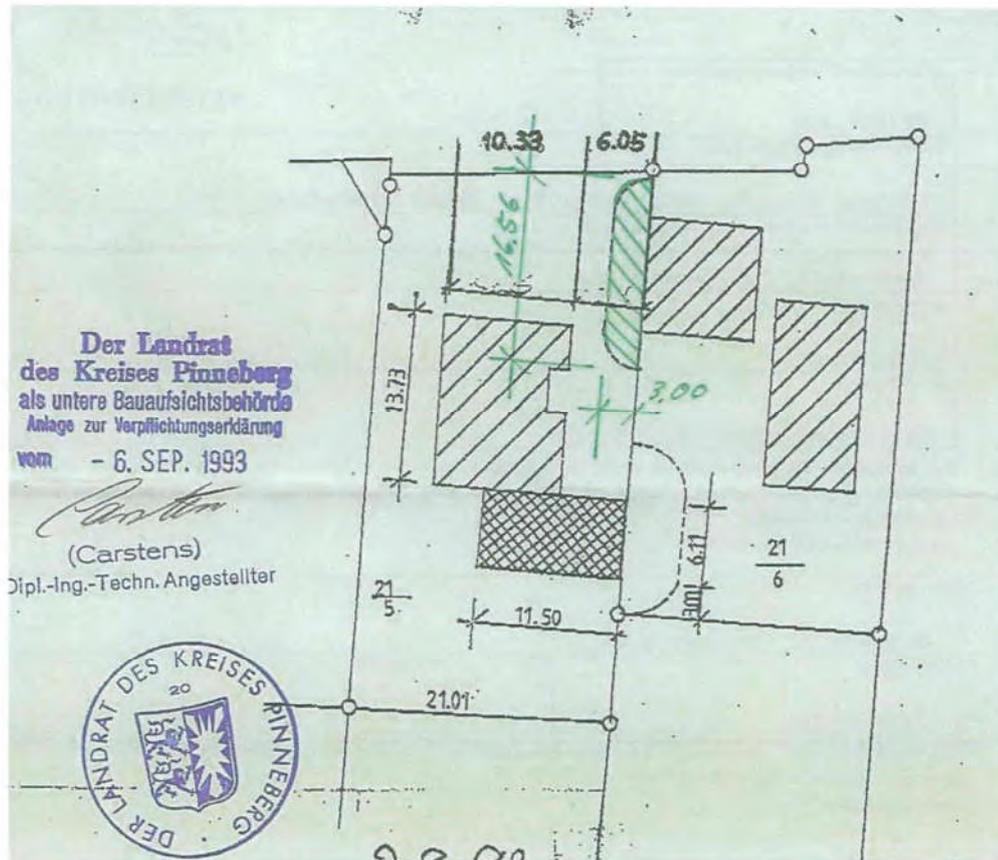
<sup>9</sup> Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



## 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

### Auszug aus der Verpflichtungserklärung/Lageplan - nicht maßstäbliche Darstellung



Bei der Baulast lastend auf **Flurstücke 20/9, 21/5 und 21/8** handelt es sich um eine **Abstandsflächenbaulast**.

Im Allgemeinen schreiben die Landesbauordnungen vor, dass die für eine Bebauung notwendigen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen.

Sind jedoch keine oder keine ausreichenden Abstandsflächen auf dem Grundstück vorhanden, so können die benachbarten Grundstücke diese Flächen übernehmen.

Für die Flächenbaulast ist es unerheblich, ob eine privatrechtliche Sicherung vorliegt oder nicht, denn die betroffene Fläche auf dem belasteten Grundstück braucht vom Baulastbegünstigten nicht betreten zu werden. *Daher hat die Baulast, auch ohne dingliche Sicherung, Auswirkungen.*<sup>11</sup>

**Wertbeurteilung:** Die Baulastfläche liegt an der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstückes auf 3 m Breite und 16,56 m Länge - vgl. Lageplan.

I.d.R. sind Abstandsflächen gem. § 6 LBO Schleswig Holstein mit mindestens 3 m einzuhalten. Die Abstandsbaulast wäre, bedingt durch die übernommene Verpflichtung, mit 3 m zusätzlich = 6 m zu bemessen.

<sup>11</sup> Quelle: Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung; Sprengnetter Teil 10, Kapitel 2.



## 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

---

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind, soweit aus vorliegenden Informationen ersichtlich sowie auf Grundlage der Bauakteneinsicht, nicht bekannt.

Der Sachverständigen wurden hierzu auch nichts mitgeteilt.

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

Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

Allgemeiner Hinweis zum Fertighaus: In älteren Fertighäusern können Schadstoffe vorkommen, da es hier noch keine gesetzliche Regelung hinsichtlich der Anwendung von Holzschutzmitteln, PCB etc., gab. Dies kann jedoch nur durch eine Untersuchung geklärt werden. Vgl. Punkt 3.3.4 und 4.1.1.1.

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:<sup>10</sup>

Nach schriftlicher Information des Kreises Pinneberg vom 12.10.2023 ist auf dem Grundstück: Flurstücke 20/9, 21/5 und 21/8 eine **Baulast** eingetragen.

Gemäß Verpflichtungserklärung vom 06.09.1993: „Übernahme der fehlenden Abstandsfläche des Nachbargrundstückes von 3 m in einer Länge von 16,56 m an der östlichen Grenze unseres Grundstückes im Bereich des geplanten Nachbargebäudes.“

Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten. § 83 (1) Landesbauordnung (LBO) Schleswig Holstein lautet: „Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern.“

Da nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen baulastfähig sind, muss der Baulastzweck der Sicherung baurechtlicher Vorschriften dienen.

---

<sup>10</sup> Hinweis: Eine Auskunft zu ggf. bestehenden begünstigten Baulasten kann nicht erteilt 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 planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, im vorderen Bereich bebaut. Aufgrund der Grundstücksgröße und Tiefe sowie basierend auf Einschätzungen anhand der Nachbarbebauung (z.B. Flurstücke 20/2, 20/8 sowie 21/6, 21/11) wäre eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes denkbar und wirtschaftlich.

Um den hinteren Grundstücksbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen bedarf es einer entsprechenden Erschließung (Zuwegung, Ver-/Entsorgungsleitungen etc.). Aufgrund der bestehenden Baulast wird ein wirtschaftlicher denkender Marktteilnehmer die Erschließungsfläche daher in den Bereich der Baulastfläche legen.

Dies als Grundlage angenommen ergeben sich für das Bewertungsgrundstück keine erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit. Zum einen wird die bauliche Ausnutzung durch eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich optimiert; zum anderen muss dadurch ohnehin eine Erschließung/Zuwegung erfolgen.

Durch die bestehende Flächenbaulast besteht eine Einschränkung dahingehend, dass die (künftige) rückwärtige Erschließung, aus wirtschaftlicher Sicht, vorgegeben ist. Die künftige (Neu-)Bebauung des vorderen Grundstücksbereiches wird dahingehend beeinflusst dass nunmehr eine Abstandfläche von 6 m bauordnungsrechtlich einzuhalten ist. Die Wertminderung wird als mittel eingestuft und, analog den Empfehlungen in der Wertermittlungsliteratur, mit rd. 40 % des Bodenwertes des von der Abstandfläche überdeckten Grundstücksteils geschätzt.<sup>12</sup>

### Wertminderung durch die Baulast

$$50 \text{ m}^2^{13} \times 675,00 \text{ €/m}^2^{14} \times 0,40^{15} = 13.500,00 \text{ €}$$

**= rd. 13.500,00 €**

Der Werteinfluss bzw. die Wertminderung bedingt durch die Baulast, wird zum Wertermittlungstichtag, 07.12.2023 mit rd. **13.500,00 €** geschätzt.

---

<sup>12</sup> Quelle: Sprengnetter: Lehrbuch und Kommentar, Teil 10, Kapitel 2.

Die pauschale Wertminderung gilt nur, wenn von dem näher an die Grenze bebauten Gebäude keine zu großen Auswirkungen durch Beschattung, über das übliche Maß hinausgehende Einsichten usw. ausgehen und auf das belastete Grundstück einwirken.

Diesbezügliches war - beim Ortstermin - augenscheinlich/jahreszeitbedingt nichts erkennbar.

<sup>13</sup> Freizuhaltende Baulastfläche gemäß der Verpflichtungserklärung: 3 m x 16,56 m = 49,68 m<sup>2</sup> rd. 50 m<sup>2</sup>.

<sup>14</sup> Bodenwert für das Bewertungsgrundstück - Teilbereich A vgl. Bodenwertermittlung.

<sup>15</sup> Quelle: Ralf Kröll - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen nach dem Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen - Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:

Geringe Beeinflussung: 5 - 20 %;

mittlere Beeinflussung: 30 - 40 %;

erhebliche Beeinflussung 50 - 90 %.



## Sabine Oskoui

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

---

### 2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan: <sup>16</sup> Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

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

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

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Im direkten Nachbarbereich (Flurstücke 20/2, 20/8, 21/11) ist eine rückwärtige „Zweitbebauung“ vorhanden.

### 2.7.3 Bauordnungsrecht

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

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

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

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Einsicht, nachfolgende maßgebliche Dokumentationen vorhanden:

- Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit teilweiser Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss - OKAL-Fertighaus, Bauantrag vom 06.11.1963; Bauschein/Baugenehmigung 12/71/64 vom 10.01.1964; Gebrauchsabnahmeschein vom 29.04.1964;
- Vorhaben: Ölfeuerungsanlage mit 2 Vorratsbehälter je 1.500 Liter im Keller; Bauschein vom 14.01.1964;
- Nachtrag zur Typenstatik OKAL-Haus Typ 143 vom 22.05.1963;

---

<sup>16</sup> Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.11.2019.



## 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

---

- Vorhaben: Ausbau eines Dachgeschoss. Baugenehmigung 12/67093 vom 04.08.1980; Schlussabnahmeschein vom 12.11.1980 - die Schlussabnahme erfolgte am 11.11.1980;
- Vorhaben: Einbau einer Hebeschiebetür: Baugenehmigung 12/70 149/B vom 21.09.1981;
- Vorhaben: Schornsteinschnittverengung: Baugenehmigung 62/100.688 vom 24.06.1992. Mitteilung über die Fertigstellung des Vorhabens vom 14.07.1992.

Hinweis: Eine Baugenehmigung für den Terrassenanbau war in der Bauakte nicht vorhanden. Das Bauwerk ist voll unterkellert. Die in der Bauakte vorhandene Baugenehmigung bezieht sich auf eine Teilunterkellerung.

I.d.R. bedarf es einer Baugenehmigung bei An- und Umbauten d.h. bei Beeinflussung/Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sowie bei Änderung der Statik. Inwieweit vorliegend, für die bestehende Vollunterkellerung als auch für den Terrassenbau, eine behördliche (nachträgliche) Genehmigung o.ä. erforderlich ist, kann und darf die Sachverständige, im Rahmen einer Verkehrswertermittlung, abschließend nicht klären und somit auch nicht beurteilen.

Zur abschließenden Klarstellung bedarf es ggf. einer Beurteilung der zuständigen Behörde.

Ausgehend davon, dass durch die vorhandene Vollunterkellerung das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinflusst wurde (wird), wird das Gebäude, in dieser Wertermittlung, im aktuellen Zustand der Vollunterkellerung bewertet. Abweichungen hiervon sind gesondert zu beachten.

Ob ggf. eine nachträgliche Baugenehmigung für den Terrassenbau möglich/notwendig ist, kann ebenfalls nicht beurteilt werden. Zudem auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit (in Bezug auf den Zustand im Verhältnis zur Nutzwertigkeit) zu berücksichtigen ist.

## 2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß Anliegerbescheinigung vom 01.11.2023 der Stadt Schenefeld liegt das Grundstück Dahlienweg 21: Flurstücke 20/9, 21/5 und 21/8 an einer öffentlichen Straße (Dahlienweg) die im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen noch **nicht endgültig hergestellt** worden ist (vorläufiger Ausbauzustand).

Die endgültige Herstellung ist derzeit nicht vorgesehen.

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Satzung der Stadt Schenefeld über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist weder fällig, gestundet oder verrentet.

Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für Schleswig Holstein sind zurzeit nicht zu entrichten.

Anmerkung: Die Bescheinigung berücksichtigt nur die Verhältnisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt.



### **2.8.1 Würdigung der Erschließungsbeitragssituation**

Die Straße: Dahlienweg ist noch nicht endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung könnten daher noch Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Hinweis: Die Erschließungspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 133 Abs. 2 BauGB). Demgegenüber entsteht die Abgabenschuld jedoch erst zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erschließungsbeitrags- oder sonstigen Abgabenbescheids.

Abgabenschuldner gegenüber der Gemeinde (d.h. persönlicher Schuldner) ist (und bleibt auch bei einem danach erfolgten Eigentümerwechsel) wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer oder dinglicher Nutzungsberechtigter (§ 134 Abs. 1 BauGB) des Grundstücks ist.

Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch.

Nach vorliegender Bescheinigung ist ein entsprechender Ausbau zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage derzeit nicht in Planung. Erschließungsbeiträge sind daher zurzeit nicht zu zahlen. Ob bzw. in welchem Zeitraum diesbezügliche Maßnahmen ausgeführt werden könnten ist nicht bekannt. Zur Fälligkeit sowie zur Beitragshöhe können daher, zum Wertermittlungsstichtag, keine Angaben gemacht werden.

Die Kosten für die Erschließung eines Grundstücks sind abhängig von den konkreten Maßnahmen, die erforderlich sind. In der Regel werden die Kosten auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt, wobei die genauen Regelungen hierzu in den jeweiligen Kommunalabgabengesetzen der Bundesländer festgelegt sind. Die Höhe der Kosten kann sich dabei aus verschiedenen Faktoren ergeben, wie z.B. der Art und dem Umfang der Erschließungsmaßnahmen, der Größe des Grundstücks oder der Anzahl der erschließungspflichtigen Grundstücke. Auch mögliche Förderungen oder Zuschüsse können die Kosten beeinflussen.

Situation: Die Straße: Dahlienweg befindet sich im „vorläufigen Ausbauzustand“. Ggf. noch durchzuführende Maßnahmen, deren Ausführung sowie eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist weder geplant noch fällig.

In der Bauakte ist eine Bescheinigung vom 29.08.1973 vorhanden mit nachfolgendem Inhalt: Die Straße ist noch nicht ausgebaut/vorläufig ausgebaut. Es ist zurzeit nicht abzusehen wann mit dem Ausbau der Straße begonnen wird. Die Kosten für den endgültigen Straßenbau stehen noch nicht fest. Der Erschließungsbeitrag ist voll mit 1.052,50 DM bezahlt. In dieser Bescheinigung sind die Gesamtkosten (Kanalisationskosten) enthalten.

Es besteht aufgrund der Situation: „vorläufiger Ausbauzustand“ der Straße eine Unsicherheit dahingehend wann bzw. ob ein Ausbau nach § 127 ff. BauGB erfolgt/erfolgen wird und hierfür zusätzlich Erschließungsbeiträge erhoben werden könnten. Ein wirtschaftlicher Marktteilnehmer wird diese Situation, in seiner Kaufpreisbildung, beachten. Mangels vorliegender Informationen/ Daten wird hierfür ein **pauschaler Abschlag** von **rd. 5.000,00 €** bemessen.

Es verbleibt ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine Schätzung handelt. Es bleibt dem jeweiligen Bieter vorbehalten die Situation und somit den Abschlag anders zu beurteilen.



## 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

---

### 2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

### 2.10 Derzeitige Bebauung/Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Kellergarage bebaut. Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus erbaut.

Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Die Wohneinheiten sind, zum Wertermittlungsstichtag, möbliert, wie folgt vermietet:

- **Wohnung Erdgeschoss links:** rd. 65 m<sup>2</sup><sup>17</sup> - Miete (möbliert) inklusive Heiz- und Wasserkosten: 700,00 € monatlich zuzüglich Betriebskosten einschließlich Heiz- und Wasserkosten, Stromkosten-Vorauszahlung. Mietbeginn: 01.03.2020. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- **Wohnung Erdgeschoss rechts:** rd. 60 m<sup>2</sup> - Nettokaltmiete (möbliert): 350,00 € zuzüglich Betriebskosten, Stromkosten-Vorauszahlung. Die Wohnung ist auf unbestimmte Zeit vermietet. Mietbeginn: 01.05.2022.
- **Wohnung Dachgeschoss:** rd. 68 m<sup>2</sup> - Nettokaltmiete (möbliert): 850,00 € monatlich zuzüglich Betriebskosten, Heiz- und Wasserkosten, Stromkosten-Vorauszahlung. Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit und endet am 30.04.2024. Mietbeginn: 01.05.2022.

Mit zwei Mietern wurde eine Mietsicherheit/Kaution mietvertraglich vereinbart.

Hinweis: Eine Beurteilung/Prüfung der Mietverträge u.a. in Bezug auf deren rechtliche Ausgestaltung etc. erfolgt, durch die Sachverständige, nicht.<sup>18</sup> Die vorliegende Mietsituation wird lediglich in Bezug auf ihren verkehrswertrelevanten Einfluss beurteilt.

Die Mietverträge wurden nicht in vollständiger Ausfertigung übermittelt.

Eine Aufstellung des mitvermieteten Mobiliars oder eine Wertbemessung als Grundlage für einen Möblierungszuschlag liegt der Sachverständigen nicht vor.

---

<sup>17</sup> Fläche gemäß Mietvertrag. Die Fläche weicht hier von den Flächenangaben im Grundrissplan ab.

<sup>18</sup> Eine Kopie der Mietverträge/Auszüge sowie die Höhe der jeweils vereinbarten Kaution wurden dem Gericht separat übermittelt.



### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.<sup>19</sup>

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

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

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,<sup>20</sup> Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. wird ebenfalls nicht durchgeführt.

---

<sup>19</sup> Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

<sup>20</sup> Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.



## Sabine Oskoui

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

**Hinweis:** Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteeinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

**Zum Begutachtungsumfang:** Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung: Einblick in die vermieteten Flächen und des Kellergeschosses. Eine Begutachtung des Daches/ Einblick in den Dachspitz erfolgte nicht.

### 3.2 Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:

Freistehendes Wohngebäude mit 2 Wohnungen im Erdgeschoss und einer Wohnung im Dachgeschoss.  
OKAL - Fertighaus - Typ 143 (Einfamilienhaus).



## 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

---

Gebäude in 1-geschossiger Bauweise.

Das Gebäude ist voll unterkellert.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Verkleidung:

OKAL-Röhren-Spanplatte mit Kunstharzstreichung.

Baujahr:

Ca. 1964.

- Für die Erstellung eines Einfamilienhauses mit teilweiser Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde am 10.01.1964 eine Baugenehmigung erteilt. Ein Gebrauchsschein liegt vom 29.04.1964 vor.
- Für den Ausbau des Dachgeschosses wurde am 04.08.1980 die Baugenehmigung erteilt. Die Schlussabnahme erfolgte am 11.11.1980.

Modernisierungsmaßnahmen:

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen < 15 - 20 Jahre durchgeführt.

Ca. 1984 wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. In diesem Zuge wurden die Ausstattungen eingebracht. Die Sanitärausstattung wurde später erneuert.

Übliche Instandsetzungsmaßnahmen wurden, im Laufe der Zeit, durchgeführt.

- Ca. 1991 wurde die Heizungsanlage erneuert.

Hauseingangsbereich:

Seitlicher Hauseingang über Außenstufen.

Eingangspodest mit Überdachung. Briefkasten, Außenbeleuchtung, Klingelanlage.

Massive Hauseingangstüre mit Verglasung.





## Sabine Oskoui

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

---

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <sup>21</sup>

Konstruktionsart:	Fertighaus OKAL Typ 143 (lt. Bauakte).
Fundamente:	Betonfundamente.
Wände:	<u>Außenwände Kellergeschoss:</u> Mauerwerk 30 cm. <u>Erdgeschoss:</u> Außenwände: Konstruktion Holzfachwerk beiderseits mit Spanholzplatten (10 mm außen, 30 mm innen) verkleidet und Isolierstoffen im Zwischenraum. Innenwände tragend: 30 mm Röhrenplatte, 90 mm Holzfachwerk, 10 mm Spanplatte. Innenwände nicht tragend: OKAL-Röhrenspanplatte 65 mm. <u>Dachgeschoss:</u> Ausbau/Aufbau Leichtwände: Lattenfachwerk mit Holzverschalung und Mineralwollfüllung. Wärmeisolierung: einseitig alu-kaschierte Mineralwolle d = 100 mm.
Decken:	Kellerdecke: Beton. Erdgeschossdecke: 16 mm Spanplatte, 180 mm Holzbalkenwerk, 16 mm Spanplatte. Wärmedämmstoff.
Treppen:	Geschosstreppe: Holzstreppe.
Dach:	Dachform: Satteldach. Dacheindeckung: Dachsteine o.ä.

### 3.2.3 Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes beträgt gemäß Wohnflächenberechnung - vgl. Punkt 4.4.2.1: Erdgeschoss: rd. 121 m<sup>2</sup>. Dachgeschoss: rd. 68 m<sup>2</sup>.

#### Kellergeschoss

Voll unterkellert mit Vorraum, Kellerräume, Heizungsraum.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,13 m - 2,18 m.

Kellergarage (durchschnittliche Höhe: 2,18 m).

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

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

---

<sup>21</sup> Gemäß vorliegenden Baubeschreibungen und soweit ersichtlich den Erkenntnissen beim Ortstermin. Ergänzende Erläuterungen unter Punkt 7.2 im Gutachten.

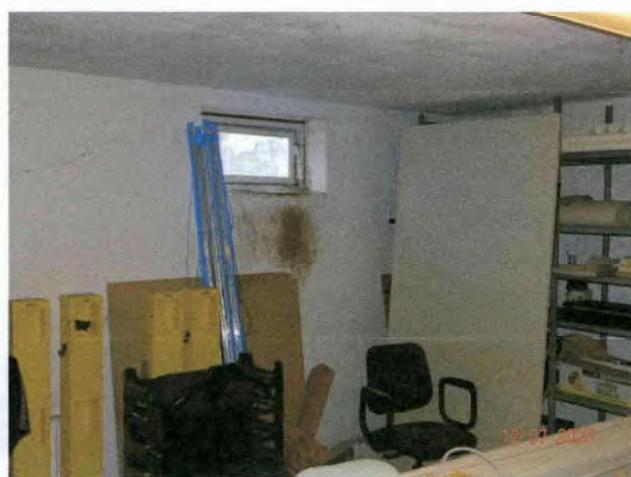




## Sabine Oskoui

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

### ➤ Blick in die Kellerflächen





## Sabine Oskoui

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

### Erdgeschoss

Eingangsbereich. Aufgang in das Dachgeschoss. Abgang in das Kellergeschoss.

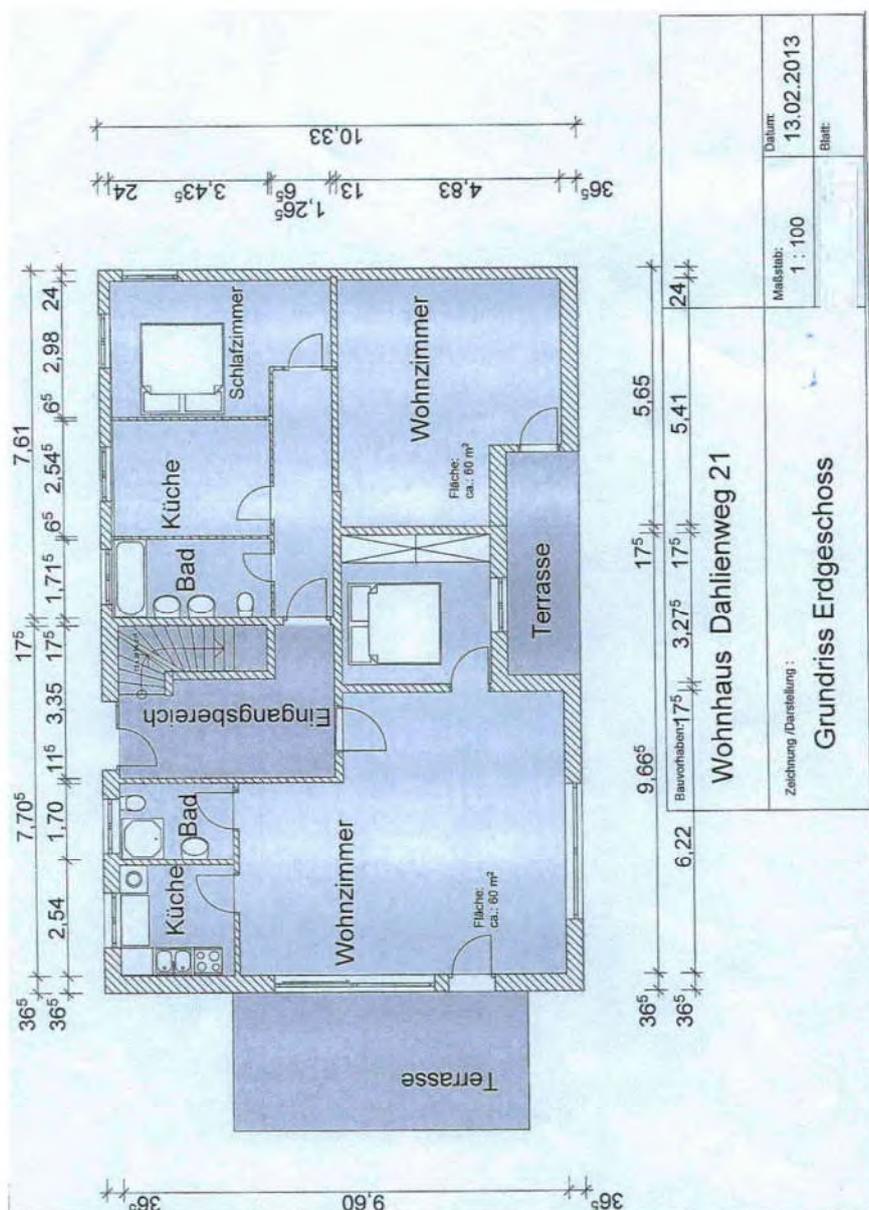
Das Erdgeschoss wurde in 2 Wohneinheiten aufgeteilt:<sup>22</sup>

Wohnung rechts: Wohnzimmer, Küche, Bad/WC. Terrasse. Wohnfläche: rd. 60 m<sup>2</sup>.

Wohnung links: Flur, Bad, Küche, Schlafbereich, Wohnzimmer, Terrasse. Wohnfläche: rd. 60 m<sup>2</sup>.

### Erdgeschoss - beim Ortstermin übergebene Grundrisszeichnung

- nicht maßstäbliche Darstellung -



H: / Dahlienweg 21 / PDF / Grundriss EG\_Stand\_09.12.14

<sup>22</sup> Gemäß dem, von den Eigentümern, übergebenen Grundrissplan.



## Sabine Oskoui

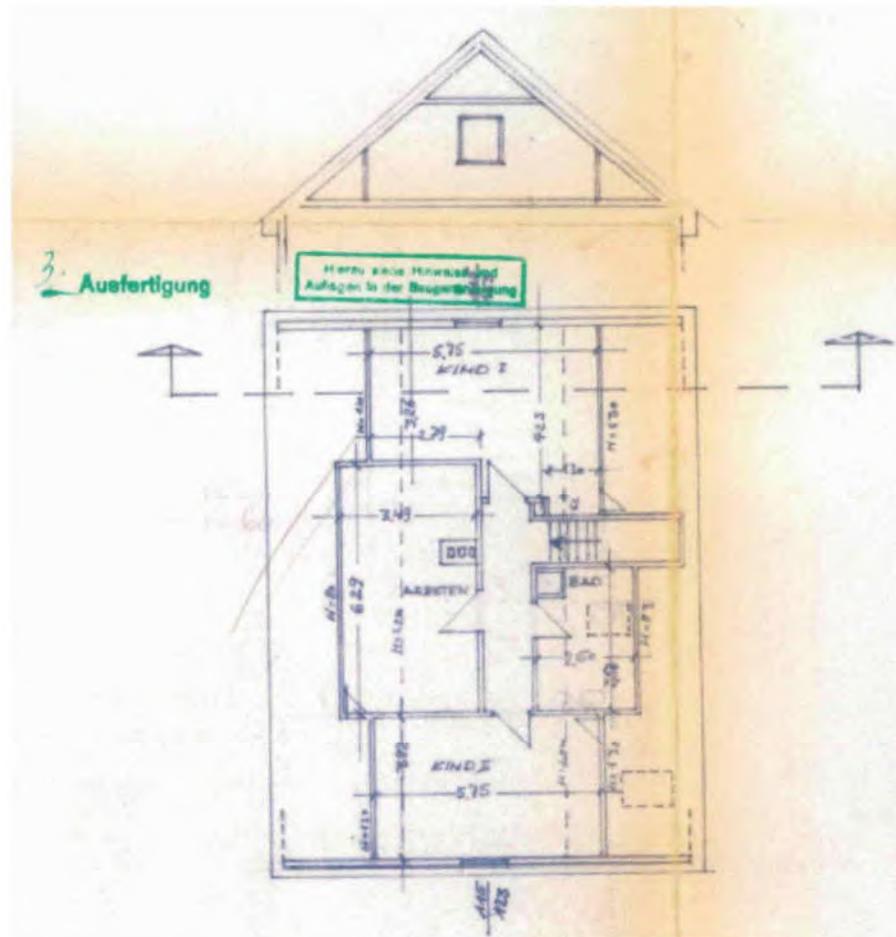
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

**Dachgeschoss** Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad/WC.

Zugang zum Dachraum durch Luke.

### Dachgeschoss - Auszug aus dem Baugenehmigungsplan/Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



### 3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Ausstattungen sind meist in baujahrestypischer (entsprechend dem Entstehungs-/Ausbaujahr) und diesbezüglich in einfach - mittlerer Qualität und Ausführung.

Bodenbeläge:

Kellergeschoss: Betonboden.

Erd-/Dachgeschoss: u.a. Laminat, Mosaikparkett, Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung.

Wand- Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss: Mauerwerk gestrichen, teilweise Wandfliesen sowie Holzvertäfelung. Deckenplatten. Partiiell keine Beläge.

Erdgeschoss: Tapeten/Raufaser gestrichen sowie verputzt und gestrichen; Fliesenwand im Bereich der Arbeitsflächen Küche.



## 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

---

Wandfliesen in Bad und WC. Deckenplatten.

Dachgeschoss: meist Raufaser gestrichen. Wandfliesen in Bad/WC sowie im Arbeitsbereich der Küche.



### 3.3.1 Fenster und Türen

Fenster:

Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausgestaltung und unterschiedlichen Einbaujahren u.a. aus Holz, im Erdgeschoss meist aus 1963. Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Dachgeschoss u.a. Mahagoni-Fenster (1986) sowie Dachflächenfenster.

Kellerfenster: u.a. Stahlfenster.

Türen:

Hauseingangstüre: Massive Eingangstüre mit Verglasung.

Innentüren: u.a. glatte furnierte Türblätter, Kassetentüren.

Im Kellergeschoss: Fh-Türe, glatte Holztüren. Rolltor zur Kellergarage.



## Sabine Oskoui

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



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

Heizung/Warmwasserversorgung:

Heizungsanlage: Sieger SG 94 V - Mininox. Baujahr 1991.  
Gaszentralheizung.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG): Im Grundsatz dürfen nach § 72 GEG Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nicht mehr betreiben.

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.



Ab dem 1. Januar 2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur eingebaut oder in einem Gebäude nur aufgestellt werden, wenn anteilig die erneuerbaren Energien nach Maßgabe des GEG gedeckt werden.

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Nieder-temperatur-Heizkessel und Brennwertkessel, heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Ab 01.01.2024 ist folgendes - bei Bestandsgebäuden - zu beachten: keine sofortige Austauschpflicht für Heizungen im Bestandsgebäude • Heizungen sollen wie bisher nach 30 Jahren ausgetauscht werden • bestehende funktionierende Heizungen können weiter betrieben werden • Reparaturen von defekten Heizungen sind möglich – Austauschpflicht nach 30 Jahren gilt jedoch weiterhin.

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

*Sofern die Heizungsanlage nicht mehr betriebsfähig/reparierbar wird, ist diese, unter den Maßgaben des § 72 ff und der Fristen nach § 71 zu GEG zu erneuern.*

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Ein Schreiben an den Bezirksschornsteinfeger vom 09.10.2023 mit Bitte um Informationen zur Heizungsanlage, den regelmäßigen Überprüfungen und zum Zustand der Anlage blieb unbeantwortet.



## Sabine Oskoui

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



Elektroinstallation:

Je Raum Lichtauslässe und Steckdosen vorhanden. Partiiell sind integrierte Leuchten vorhanden.

Rauchwarnmelder sind partiell vorhanden.

Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Wohnung rechts: Dusch-Bad mit Stand-WC, Duschwanne, Waschbecken. Sanitärfarbe: weiß.

Fensterlüftung.

Wohnung links: Bad mit wandhängendem Spülklosett, Stand-Waschbecken, abgetrennter Bereich mit Wanne und Zugangspodest. Sanitärfarbe: grün.

Fensterlüftung.



## Sabine Oskoui

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

---

Dachgeschoss: Bad mit wandhängendem Spülklosett, Waschbecken mit Waschtisch, Eck-Badewanne. Duschkabine.  
Sanitärfarbe: weiß.

Fensterlüftung.

### 3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen: Keine.

Küchenausstattung: Je Wohneinheit: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, elektrischen Geräten. Die Küchenzeilen sind in brauchbarer, einfacher Ausführung.

In der Wertermittlung werden die Küchenzeilen mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

Besondere Bauteile: Keine wertrelevanten Bauteile.

### 3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

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

Mängel/Schäden/  
Unzulänglichkeiten etc.: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse.<sup>23</sup>

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

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

Folgende Unzulänglichkeiten waren offensichtlich bzw. wurden beim Ortstermin angezeigt:

- Allgemein besteht im und am Bauwerk Erhaltungs- und Modernisierungsbedarf;
- Im Bereich der Außenfassade sind Schadenstellen, Verfärbungen u.ä. ersichtlich;
- Im Bereich des Giebels/der Verkleidung sind Schadenstellen vorhanden;

---

<sup>23</sup> D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.



## Sabine Oskoui

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

- Die Fenster bedürfen einer Instandsetzung/Erneuerung;



- Gemäß den Angaben beim Ortstermin gibt es im Bereich des Terrassenanbaus Absackungen.



## 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 Kellerbereich befindet sich in baujahrestypischem Zustand. Bedingt durch vorhandene Schadensbilder: u.a. Auswaschungen, Verfärbungen/Abplatzungen etc. sind im Keller augenscheinlich - zumindest partiell - Probleme mit Feuchtigkeit vorhanden.
- Im Keller sind Unebenheiten spürbar. Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,13 m - 2,18 m.

### ➤ Schadensstellen im Kellerbereich



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

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



## 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

---

Sichtbare und störende Schäden an den Oberflächen von feuchtem Mauerwerk, das heißt Verfärbungen und Ausblühungen, Abplatzen von Anstrichen, Absanden von Putzen und Gefügezerstörungen im Putz, entstehen meist nicht durch das in die Wand eingedrungene Wasser selbst das an der Oberfläche verdunstet, sondern durch die mit dem Wasser in den Kapillaren des Mauerwerks transportierten wasserlöslichen Salze, die beim Verdunsten (besser gesagt Verdampfen des Wassers) auskristallisieren und dabei ihr Volumen zum Teil erheblich vergrößern.<sup>24</sup>

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

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

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

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

Die Problematik im Kellerbereich wird daher analog den Vorgaben des § 8 ImmoWertV21 beurteilt. Gewisse Probleme mit Feuchtigkeit in Kellerbereichen und deren Auswirkungen u.a. Schadensbilder sind baujahres-/objektypisch (ein unzureichend abgedichteter Keller ist als ein Problem bei Fertighäusern zu bezeichnen).



Im Gebäude sind vereinzelt Rissbildungen vorhanden.

Hinweis: Im Grundsatz sind Risse Kennzeichen von Mängeln/Schäden. Viele Risse sind jedoch für die Standsicherheit eines Gebäudes unproblematisch und daher meist als „optische Mängel“ zu bezeichnen - jedoch ist dies im Einzelfall zu prüfen.

Bei einer möglichen Änderung/Vergrößerung oder dem Hinzukommen von Rissen ist es geraten eine diesbezügliche fachspezifische Analyse durchführen zu lassen.

- Vereinzelt Rissbildung (Wohnung im Erdgeschoss)

---

<sup>24</sup> Quelle: Julia Göhler: Erkennen und Beurteilen von Feuchteschäden an Gebäuden



## 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

---

	<p>Weitere bzw. gravierende Mängel/Schäden o.ä. waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Diesbezügliches wurde auch nichts angezeigt.</p>
Grundrissgestaltung	<p>Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert. Das Dachgeschoss wurde ca. 1984 zu Wohnzwecken ausgebaut.</p> <p>Nachträglich wurde das Erdgeschoss in 2 Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird separat vermietet/genutzt.</p> <p>Die Grundrissgestaltung ist diesbezüglich spezifisch.</p> <p>Um die Flächen im Erdgeschoss als eine Einheit zu nutzen sind Umgestaltungsmaßnahmen, zumindest in der Raumzuordnung, erforderlich.</p>
Besonnung/Belichtung:	<p>Sämtliche Aufenthaltsräume verfügen über Fenster, so dass insgesamt in den Wohnungen eine annehmbare Besonnung/Belichtung besteht.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Bauwerk in einem normalen - befriedigendem Zustand – entsprechend der Art (Fertighaus), dem ursprünglichen Baujahr bzw. im Bereich des Dachgeschosses, dem Ausbaujahr.</p> <p>Das Einfamilienhaus wurde ca. 1964 erbaut. Das Dachgeschoss ca. 1984 ausgebaut.</p> <p>Das Bauwerk entspricht daher nicht den heutigen Ansprüchen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/ Energieeffizienz/ Brandschutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Baumaterialien, DIN-Normen u.ä..</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis zum Fertighaus:</u> In älteren Fertighäusern <u>können</u> Schadstoffe vorkommen. Meist sind Fertighäuser der Baujahre ab Mitte der 1960er bis Anfang der 1980er betroffen.</p> <p>Für die im Zeitraum 1960 - 1980 gebauten Fertighäuser gab es noch keine gesetzliche Regelung hinsichtlich der Anwendung von Holzschutzmitteln, PCB oder der Abgabe von Formaldehyd aus Pressspanplatten. Deshalb <u>können</u> diese Schadstoffe in älteren Fertighäusern auftreten.</p> <p>Nur durch eine Untersuchung kann geklärt werden, ob in einem Fertighaus Schadstoffe vorhanden sind. Zur Feststellung von Schadstoffen reicht es nicht aus, lediglich den Hersteller und das Baujahr zu kennen.<sup>25</sup></p>

---

<sup>25</sup> Quelle: UFAU Institut für Angewandte Umweltforschung e.V.



## 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

Diesbezüglich wurden/können von der Sachverständigen keine Nachforschungen/Untersuchungen angestellt/werden - dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

*Sollten diesbezügliche Auswirkungen/ Besonderheiten o.ä. vorhanden sein - sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.*

### Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

### 3.4 Außenanlagen

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

Zufahrts- Wegbefestigungen. Vorgarten und Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen, Einfriedungen/Hecke, Eingangspforte etc..

Witterungs-/jahreszeitbedingt war die Außenbesichtigung beschränkt.





## 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 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten** und **Kellergarage** bebaute Grundstück in **22869 Schenefeld, Dahlienweg 21** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **07.12.2023** ermittelt.

Auf dem Grundstück ist eine **Baulast** (Abstandsflächenbaulast) eingetragen.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	
<i>Schenefeld</i>	<i>988</i>	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Fläche</b>
<i>Schenefeld</i>	<i>20/9</i>	<i>12 m<sup>2</sup></i>
	<i>21/5</i>	<i>919 m<sup>2</sup></i>
	<i>21/8</i>	<i>168 m<sup>2</sup></i>
Fläche insgesamt:		<u>1.099 m<sup>2</sup></u>

#### 4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen 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>26</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.

---

<sup>26</sup> vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.



## 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

Das Bewertungsgrundstück in Schenefeld ist bebaut mit einem Wohnhaus/Fertighaus – Baujahr ca. 1964. Üblicherweise werden derartige Objekte zur Eigennutzung erworben. Ebenso besteht, insbesondere aufgrund der aktuellen Aufteilung, eine Vermietungsmöglichkeit.

Daher wird der Verkehrswertermittlung das **Sachwertverfahren** wie auch das **Ertragswertverfahren** zugrunde gelegt:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für eine marktkonforme Sach- und Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Marktanpassungsfaktor, ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

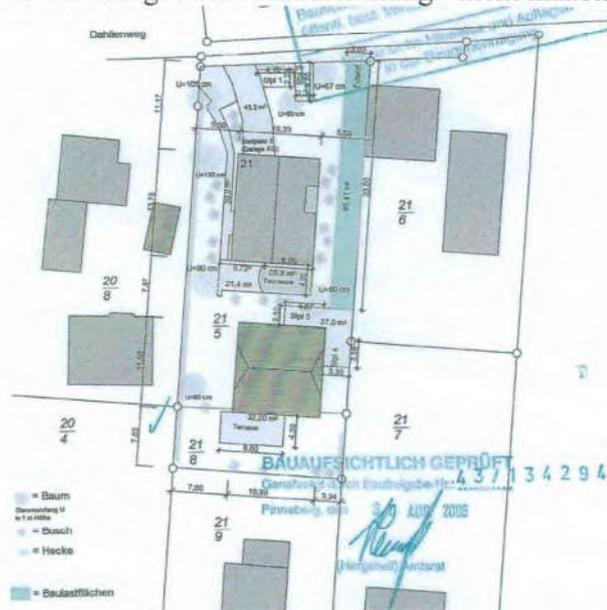
### 4.2 Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in Teilgrundstücke

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes beträgt gesamt 1.099 m<sup>2</sup>. Der vordere, straßen- seitige Grundstücksbereich ist mit einem Wohnhaus/Fertighaus bebaut. Der hintere Grundstücksteil dient derzeit als Hausgarten.

Der rückwärtige Grundstücksteil kann, aufgrund des Zuschnitts, der vorgefundenen Umgebungs- bebauung (vgl. Punkt 2.4; 2.7.2) sowie der Erschließungsmöglichkeit des hinteren Grundstücksteils, über den vorderen Grundstücksbereich (z.B. im Bereich der Baulastfläche - vgl. Punkt 2.7.1), als Bauland eingestuft werden.

Von den Eigentümern wurde, anlässlich des Ortstermins, ein Lageplan aus 2006 mit Darstellung einer möglichen künftigen (Neu-)Bebauung übergeben.

Auszug aus der übergebenen Planzeichnung - nicht maßstäblich



*Der dargestellte Lageplan dient vorliegend allein zur Bestätigung der Einschätzung in Bezug auf das bauliche Nutzungspotential im rückwärtigen Grundstücksbereich.*



## 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 Lageplan enthält einen Prüfstempel. Zu beachten ist, dass eine Genehmigung erlischt wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Der Antrag muss innerhalb der Geltungsdauer der Genehmigung gestellt werden. In der vorgelegten Bauakte der Stadt Schenefeld waren keine Unterlagen zu einem Neubauvorhaben vorhanden.

Zusatz: Die Art/Ausführung eines möglichen Bauvorhabens obliegt dem künftigen Eigentümer und ist, insbesondere auf das „Einfüge-Gebot“ gemäß § 34 BauGB, mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen/zu klären. Da sich der Boden-(richt-)wert für Ein-/Zweifamilienhäuser an der Grundstücksgröße orientiert, bedarf es, im Zuge der Verkehrswertermittlung keiner weiteren Beurteilung.

Für die **Verkehrswertermittlung** sind in jedem Fall bei der Wahl der Vorgehensweise stets die **Überlegungen eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers** nachzuvollziehen. Ein potentieller Käufer würde demnach das Gesamtgrundstück entsprechend des Nutzungspotentials in Teilbereiche aufteilen und diese separat veräußern bzw. nutzen/bebauen.

Aus vorbeschriebenen Gründen wird das Bewertungsgrundstück in Teilgrundstücke aufgeteilt.

Eine Teilgrundstücksbildung ist sachgemäß, wenn das Grundstück aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, d.h. aus selbstständig verwertbaren (z.B. veräußerbaren) bebauten oder unbebauten Teilbereichen besteht. Die Aufteilung des Bewertungsobjektes (Gesamtgrundstückes) in wirtschaftliche Einheiten (Teilgrundstücke) sollte sich an der zukünftig wirtschaftlich vernünftigsten Grundstücksteilung- und –nutzung orientieren.

Die Teilbereiche werden - wertermittlungstheoretisch - wie folgt zugeteilt:

Teilbereich	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Wohnhaus (Bestandsgebäude)	600 m <sup>2</sup>
B	Baulandfläche/Baupotential	499 m <sup>2</sup>
Summe der Teilbereiche		<u>1.099 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 Vergleichsverfahren (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.



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

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

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

### 4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für Bereich des Bewertungsobjektes **675,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

**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);
Beitragszustand	= frei;
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Grundstücksgröße	= 600 m <sup>2</sup> .



### 4.3.3 Bodenwertermittlung - Bewertungsteilbereich A

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 07.12.2023;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Beitragszustand	= teilweise beitragspflichtig;
Grundstücksgröße	= 600 m <sup>2</sup> .

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.12.2023 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	675,00 €/m <sup>2</sup> <sup>27</sup>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	07.12.2023	× 1,00 <sup>28</sup>
zeitlich angepasster BRW am Stichtag		=	675,00 €/m <sup>2</sup>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Stichtag		=	675,00 €/m <sup>2</sup> <sup>29</sup>
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	× 1,00
relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	675,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>27</sup> Es wird der beitragsfreie Zustand angenommen. Die Würdigung der Erschließungsbeitragssituation (vgl. Punkt 2.8.1) erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

<sup>28</sup> Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert - Bodenrichtwert zum Stichtag: 01.01.2022 zugrunde gelegt. Information des Gutachterausschusses zum Jahreswechle 2023/24: „Für die unbebauten baureifen Grundstücke können bisher noch keine Aussagen getroffen werden. Zum Stichtag 01.01.2024 werden die neuen Bodenrichtwerte ermittelt. Diese werden voraussichtlich Ende März 2024 vorliegen.“

<sup>29</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.



## 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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 675,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 600 m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert	= 405.000,00 € <b>rd. 405.000,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert - Teilbereich A** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 **405.000,00 €**.

### 4.3.4 (Boden-)Wertermittlung - Bewertungsteilbereich B

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.12.2023;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
Beitragszustand	= teilweise beitragspflichtig;
Grundstücksgröße	= 499 m <sup>2</sup> .

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 675,00 €/m <sup>2</sup> <sup>30</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	07.12.2023	× 1,00 <sup>31</sup>
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 675,00 €/m <sup>2</sup>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	× 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 675,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>30</sup> Es wird der beitragsfreie Zustand angenommen. Die Würdigung der Erschließungsbeitragsituation (vgl. Punkt 2.8.1) erfolgt bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

<sup>31</sup> Letzte Aktualisierung der Bodenrichtwerte: 24.08.2022. Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert - Bodenrichtwert zum Stichtag: 01.01.2022 zugrunde gelegt. Vgl. Erläuterungen unter Punkt 4.3.3.



## 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

lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 675,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup>	× 1,05 <sup>32</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	W (Wohnbaufläche) Ein-/Zweifamilienhäuser	× 1,00
<b>relativer abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>708,75 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	= <b>708,75 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 499 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	= 353.666.25 € <b><u>rd. 354.000,00 €</u></b>

Der **abgabefreie Bodenwert - Teilbereich B** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 **354.000,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Kosten der Grundstücksteilung, Freilegung) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>354.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> <sup>33</sup>	+	--
<b>abzüglich Maßnahmen/Kosten der Grundstücksteilung u.ä.</b> pauschale Schätzung <sup>34</sup>	-	<b>7.000,00 €</b>
<b>Würdigung der Erschließungssituation</b> – vgl. Punkt 2.8.1 anteilig/pauschal	-	<b>2.500,00 €</b>
	=	<b>344.500,00 €</b>
		<b><u>rd. 345.000,00 €</u></b>

Der (**Verkehrs-**)Wert des **unbebauten Teilgrundstückes B** – wird zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 geschätzt mit rd. **345.000,00 €**.

<sup>32</sup> Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. Eine Anpassung erfolgt mittels den Umrechnungskoeffizienten/Empfehlungen des Gutachterausschusses Kreis Pinneberg.

<sup>33</sup> Zur Bebauung sind die vorhandenen Außenanlagen/Aufwuchs etc. zu beseitigen. Eventuelle Vorgaben z.B. der Baumschutzverordnung sind zusätzlich zu würdigen.

<sup>34</sup> Teilungskosten: Vorbereitung, Vermessung/Einräumungsvertrag (je nachdem ob eine Realteilung oder eine Aufteilung nach WEG vorgenommen wird), Kosten der Grundbuchumschreibung/Anlegung eines Grundbuches etc. Pauschale Angaben/Quelle: Arbeitsmaterialien Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen.



## 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

### 4.4 (Verkehrs-)Wertermittlung - Teilbereich A

#### 4.4.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung: Dahlienweg 21		Ein- Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	759,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	322.575,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.12.2023 (2010 = 100)	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	577.731,82 €
Regionalfaktor	x	1,0
<b>Regionalisierte Herstellungskosten</b>	=	577.731,82 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	173.319,55 €
<b>Zuschlag für Küchenausstattungen (Zeitwert)</b>	+	3.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	176.319,55 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>176.319,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>181.319,55 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>405.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>586.319,55 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,85</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Abschläge: – 25 %</b> vgl. nachfolgende Erläuterungen	-	<b>124.592,90 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>373.778,72 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> vgl. Erläuterungen	-	<b>26.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>347.778,72 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>348.000,00 €</b>



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

##### **Berechnungsbasis**

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

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

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

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

##### **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**<sup>35</sup> und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.<sup>36</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.

##### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude**

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

---

<sup>35</sup> Sofern diese nicht in einem üblichen Umfang enthalten sind.

<sup>36</sup> Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.



## Sabine Oskoui

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	38,0	248,90
2	725,00	39,5	286,38
3	835,00	22,5	187,88
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 723,16 gewogener Standard = 2,0			

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 723,16 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3  
ImmoWertV21

> 1 Wohneinheit x 1,05

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 759,32 €/m<sup>2</sup> BGF**

**rd. 759,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Baupreisindex

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

### Besondere Einrichtungen

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

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

Für die Küchenausstattungen wird ein pauschaler Zeitwert-Zuschlag von rd. 3.000,00 € bemessen.

### Baukostenregionalfaktor

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



## 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

---

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1964 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **24 Jahren**.

### Alterswertminderung

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

### Außenanlagen

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

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>37</sup>

---

<sup>37</sup> Vgl. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Sprengnetter: Grundstücksbewertung Band VI.



## Sabine Oskoui

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

---

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

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

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

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

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Faktoren 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 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren liegt folgendes Bewertungsmodell zugrunde:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV);
- Keine Baunebenkosten (in NHK 2010 enthalten);
- Keine Regionalisierung;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer;
- Gebäudestandards nach Anlage 4 ImmoWertV;
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche;
- Alterswertminderung: linear;



## 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

- Baupreisindex für Bauwerke in Deutschland des Statistischen Bundesamtes;
- Bodenwert: erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst;
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschal mit 5.000,00 - 20.000,00 € angesetzt;
- Nebengebäude und nicht erfasste Bauteile pauschalisiert geschätzt;
- Besondere objektspezifische Merkmale, keine.

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

In seiner Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 gibt der Gutachterausschuss folgendes an: Für den Bereich der Sachwertfaktoren konnten bisher keine ausreichende Anzahl von Kauffällen ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 weiter anzuwenden und wie in § 7 (2) ImmoWertV vorgesehen, unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte auf dem Immobilienmarkt für das Jahr 2023 eventuell eine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

### **Auszug: Aktuelle Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg:**

Einfamilienhausbebauung (EFH): Nach einem letzten Anstieg im Jahr 2022 um rd. 6% fällt das Niveau im Jahr 2023 um rd. 15%.



Auf Grundlage der Marktanpassungsfaktoren im Grundstücksmarktbereich 2023 überdies unter Berücksichtigung der Marktsituation/Empfehlungen des Gutachterausschusses wird der Sachwertfaktor mit 0,85 angenommen.

### **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.



**Fertighäuser:** In den 1960er und 1970er Jahren waren sie einer der wichtigsten Trends am deutschen Immobilienmarkt. Diese älteren Fertighäuser sind in die Jahre gekommen und selbst wenn die Bauwerke regelmäßig instand gesetzt wurden, sind viele ältere Fertighäuser heute sanierungsbedürftig. Es bestehen spezifische Besonderheiten u.a. sind alte Baustoffe und eine schlechte Dämmung sowie ein unzureichend abgedichteter Keller als die größten Probleme bei Fertighäusern zu bezeichnen.

Bevorzugt wurden damals Baustoffe verwendet, die sich in den folgenden Jahren als schwierig zeigen sollten. Dazu gehören Holzschutzmittel, aber auch Formaldehyd oder polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe sowie die Verwendung von Asbestfasern und künstlichen Mineralfasern (KMF). Von 1956 bis 1989 mussten nach DIN 68800 alle tragenden Bauteile mit Holzschutzmitteln behandelt werden. Erst 1989 gab es eine Verbotsverordnung. Asbest wurde erst 1993 verboten. Deshalb können diese Schadstoffe in älteren Fertighäusern auftreten.

Sofern solche Substanzen entdeckt werden, müssen sie heute ausgebaut werden. Es kann nur durch eine Untersuchung geklärt werden, ob in einem Fertighaus Schadstoffe, belastete Baustoffe o.ä. vorhanden sind. Zur Feststellung reicht es nicht aus, lediglich den Hersteller und das Baujahr zu kennen.<sup>38</sup> Daher verlangen die Banken üblicherweise, im Zuge einer Finanzierungsentscheidung, bei Fertighäusern bis zum Baujahr 1989 i.d.R. ein Raumlufgutachten.

Aufgrund Vorgenanntem werden häufig die Gebäude zum Abriss erworben. Hier ist zu beachten dass i.d.R. höhere Kosten der Entsorgung wegen Sondermüll entstehen (können).

Da bei der Verkehrswertermittlung die üblichen Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt nachvollzogen werden müssen, ist die Besonnenheit eines üblichen Kauf-/Bieterinteressenten, welcher die besondere Problematik eines Fertighauses bedenkt, zu würdigen.

Hierzu gibt es Ergebnisse<sup>39</sup> aus Umfragen bei Gutachterausschüssen, Sachverständigen, HypZert-Sachverständigen und Maklern sowie Auswertungen von Grundstücksmarktberichten. Diese Ausarbeitungen beziehen sich auf einen Zeitraum von ca. 2021 bis 2022. Fazit der Ergebnisse ist dass der Sachwertfaktor bei älteren Fertighäusern zu erhöhen ist. Je nach Region, Wirtschaftskraft und der aktuellen Marktsituation, wird diese Erhöhung variieren (Spanne: 9 % - 35 %). Abschließend wird ein Abschlag in einer Spanne von 11 - 21 % als üblich beurteilt.

Der Abschlag für das Marktsegment "Fertighaus" wird vorliegend, unter Würdigung der zwischenzeitlich geänderten Marktsituation, mit 25 % als angemessen beurteilt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

---

<sup>38</sup> Quelle: UfAU Institut für Angewandte Umweltforschung e.V.

<sup>39</sup> Quelle: Stephanie Schäfer: Bewertung von Fertighäusern. Fachvortrag/Skript.



➤ **(Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten**

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

- Für die vorhandenen Unzulänglichkeiten u.a. an der Außenfassade/ Giebel/ Terrassenanbau/ Kellerbereich (vgl. Punkt 3.3.4) sowie unter Würdigung der vorhandenen speziellen Raumordnung im Gebäude wird ein **pauschaler Wertabschlag** von **rd. 10.000,00 €** vorgenommen.

Hinweis zum Terrassenanbau: Witterungsbedingt war die Begutachtungsmöglichkeit beschränkt. Der Anbau soll, gemäß den Angaben beim Ortstermin, in Teilen absacken. Ob eine Sanierung des Anbaus, gebäudespezifisch gesehen, wirtschaftlich vertretbar ist, kann nur durch eine Schadensanalyse mit darauf gründender Kostenschätzung beurteilt werden. Zudem ist die Notwendigkeit einer (nachträglichen) Baugenehmigung zu klären. U.U. ist eine Beseitigung des Anbaus, die wirtschaftlichere Lösung. In der Verkehrswertermittlung wird diese Situation, im Ansatz des pauschalen Wertabschlages, gewürdigt.

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

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

Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet.

Es sind Abschläge, welche nicht bereits im Ansatz der Wertparameter Berücksichtigung finden, zu berücksichtigen - insbesondere da die Art des Gebäudes (Fertighaus); der allgemein baujahrestypische (Bau-)Zustand im Ansatz der Wertparameter: Standardstufe/Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer/Alterswertminderung, Reinertrag etc. und im Ansatz des marktüblichen Abschlages Berücksichtigung finden.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

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

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



## Sabine Oskoui

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

---

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

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zusammenstellung

	Wertminderung
Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten - Wertabschlag pauschal	10.000,00 €
Würdigung der Erschließungssituation vgl. Punkt 2.8.1 - anteilig	2.500,00 €
Verpflichtung zur Abstandsflächenbaulast vgl. Punkt 2.7.1	13.500,00 €
<b>Summe der Werte</b>	<b><u>26.000,00 €</u></b>

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

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



## 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

### 4.4.2 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Gebäude: Dahlienweg 21 Nutzung/Lage	Fläche lt. Mietvertrag (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Miete monatlich
Wohnung Erdgeschoss	65	700,00 €
Wohnung Erdgeschoss	60	350,00 €
Dachgeschoss	68	850,00 €

Mieteinheit Gebäude: Dahlienweg 21 Nutzung/Lage	ertragsrelevante Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Erdgeschoss rechts	189		
Wohnung Erdgeschoss links			
Wohnung Dachgeschoss			
<b>Summe</b>		<b>1.700,00</b>	<b>20.400,00</b>

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>20.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.468,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 16.932,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens: 3,00 %</b> von 405.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 12.150,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.782,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 3 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,936
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 80.987,95 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 405.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 485.987,95 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Abschläge: – 25 %</b>	<b>– 121.496,99 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 364.490,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 26.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 338.490,96 €</b>
	<b>rd. 338.000,00 €</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

### 4.4.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- Nutzflächen

Hinweis: Die Flächenangabe im Mietvertrag stimmt – bei der Wohnung im Erdgeschoss rechts (65 m<sup>2</sup>) - nicht mit der übergebenen Grundrisszeichnung (60 m<sup>2</sup>) überein.

In dieser Wertermittlung wird zur Bestimmung des Rohertrages die ertragsrelevante, vermietbare Fläche des Gebäudes – auf Grundlage der Berechnung der Wohn-/Nutzfläche (Baugenehmigungsunterlagen aus der Bauakte) zugrunde gelegt.

Hinweis: Ein Aufmaß der Wohneinheiten durch die Sachverständige erfolgte, bedingt durch die vorhandenen Mietsituationen/Möblierung, nicht.

Es ist auch nicht erforderlich dass ein Sachverständiger alle Angaben in seinem Gutachten selbst ermittelt oder überprüft- da dies oftmals nicht möglich ist (vgl. u.a. OLG Koblenz vom 14.07.2006 – 10 U 1685/05).

Die für die Ertragswertberechnung angenommenen Flächen sind daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung - zur Bestimmung des Rohertrages - und nicht anderweitig verwertbar.

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen						
nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Dto 283						
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einchl. Küchen Anzahl 9	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerblich <sup>1)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>1)</sup> qm
I. Erdgeschoss						
1. Wohnzimmer	$(4,925 \times 9,303) - (3,570 \times 1,935) - (1,16 \times 0,64)$	1	38,41			
1A) Essnische	$3,170 \times 1,375$	1	4,36			
3) Schlafzimmer	$3,545 \times 4,925$	1	17,47			
4) Kinderzimmer	$(2,945 \times 4,945) - (2,50 \times 0,60)$	1	14,52			
4A) Zimmer	$(2,54 \times 3,750) + (1,25 \times 0,60)$	1	9,65			
6) Küche	$(3,250 \times 2,348) + (1,25 \times 0,88)$	1		8,74		
7) Bad	$3,75 \times 1,715$				6,42	
7A) WC	$1,873 \times 1,172$				2,51	
8) Flur	$6,250 \times 1,375$				8,59	
9) Diele	$1,60 \times 2,85$				4,56	
9A) Windfang	$1,936 \times 1,21$				2,34	
10) Terrasse	$1,72 \times 3,57 \times 1,935$				3,45	
		6	84,37	8,74	27,87	
				<u>120,96</u>	<u>qm</u>	

- Der Terrassenanbau ist hier nicht berücksichtigt.



**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962

Lfd. Nr. der Rkome	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einsehl. Küchen Anzahl ?	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. (bzw. Wirtsch.-R.) qm
1	Obergeschoß: Kind 1 : $5,75 \times 3,26 + 0,97 \times 2,98 + 0,62 \times 1,30$ $- 0,80 \times 3,26$		19,83			
2	Arbeiten: $3,49 \times 6,29 - 0,60 \times 0,90 - 1,5 \times 6,29 / 2$		16,70			
3	Kind 2: $5,75 \times 3,82 - 0,80 \times 3,82$		18,91			
4	Bad: $2,50 \times 3,50 - 1,70 \times 3,50 / 2$				5,78	
5	Flur: $1,20 \times 5,20 + 0,5 \times 1,0$				6,74	
			55,44		12,52	
	Summe Obergeschoß = 67,96 m <sup>2</sup> =====					

**Rohertrag**

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

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

Ursprünglich wurde das Gebäude als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss konzipiert. Die Flächen im Erdgeschoss sind spezifisch in zwei Wohneinheiten unterteilt. Die Wohneinheiten sind jeweils möbliert vermietet.

Die tatsächliche, durchschnittliche Miete für die möblierten Wohnungen, mit teils inkludierten Kosten, beträgt: rd. 9,70 €/m<sup>2</sup>.

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird in der Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete (inklusive Nebenflächen/Garage/ohne Möblierung) für das zu bewertende Gebäude (ursprünglich erbaut als Einfamilienhaus) mit 1.700,00 € monatlich = rd. 9,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Der Mietansatz wird objektspezifisch, auf Basis der nachfolgend dargestellten Auswertungen sowie angesichts der tatsächlichen Miete (unter Beachtung der Möblierung/teilweise Kosten-Inkludierung) als marktüblich erzielbar beurteilt.



## 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

### Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten

Quelle: Internet/fortlaufende Aktualisierung (Stand: Ende Dezember 2023) ein Service von © wohnungsboerse.net

### Mietpreise für Wohnungen in Schenefeld

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2023

m <sup>2</sup>	Schenefeld	SH	DE
60m <sup>2</sup>	12,21 €	10,32 €	11,15 €

Mietspiegel Schenefeld



Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2023

Jahr	Schenefeld	SH	DE
60m <sup>2</sup> Mietwohnung			
2023	10,85 €	9,80 €	10,46 €
2021	10,92 €	8,78 €	8,43 €
2020	10,25 €	8,48 €	7,91 €
2019	10,29 €	8,24 €	7,83 €
2015	9,24 €	6,60 €	6,56 €
2014	8,84 €	6,29 €	6,12 €
2013	8,73 €	6,20 €	5,93 €
2011	8,49 €	5,80 €	5,56 €

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Schenefeld





## 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

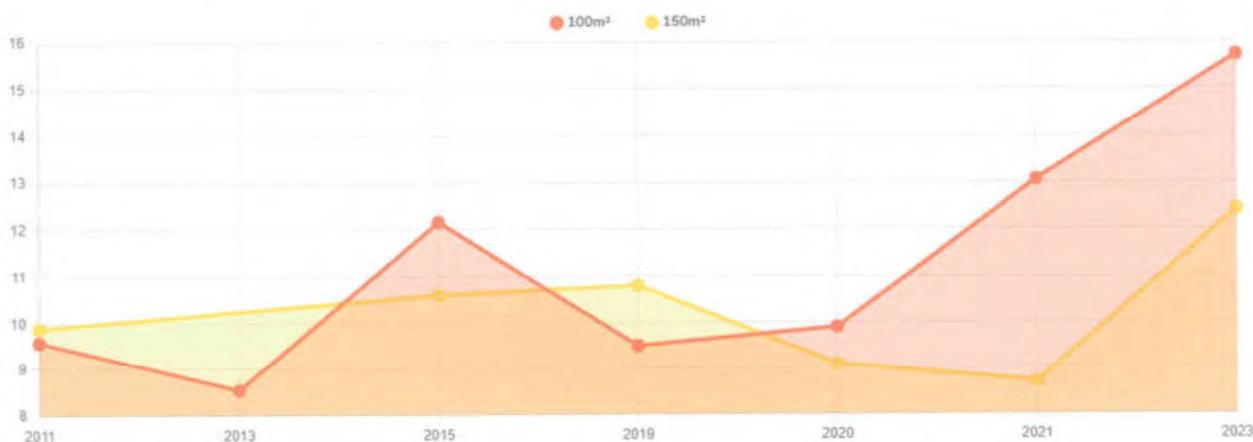
### Mietpreise für Häuser in Schenefeld

Mietpreise Vergleich im Jahr 2011 - 2023

Jahr	Schenefeld*	SH*	DE*
<b>100 m<sup>2</sup> Haus</b>			
2023	15,70 €	13,00 €	12,45 €
2021	13,05 €	10,03 €	9,65 €
2020	9,89 €	9,85 €	9,33 €
2019	9,49 €	8,19 €	8,95 €
<b>150 m<sup>2</sup> Haus</b>			
2023	12,41 €	11,22 €	11,55 €
2021	8,71 €	9,68 €	9,51 €
2020	9,09 €	9,22 €	9,37 €
2019	10,80 €	8,56 €	9,09 €

\* Preise pro Quadratmeter; SH - Schleswig-Holstein; DE - Deutschland

Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Schenefeld (Schleswig-Holstein)



**Hinweis:** Die vorstehenden, aktuell abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter/-innen erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer aktuellen Auswertung der im Immobilienportal [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) gelisteten Mietobjekte. D.h. es handelt sich hier um sogenannte Angebotsmieten.

Da jedes Objekt sich von der Art, dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, können diese Mietspiegel/Darstellungen nur als Anhaltspunkt dienen. Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.



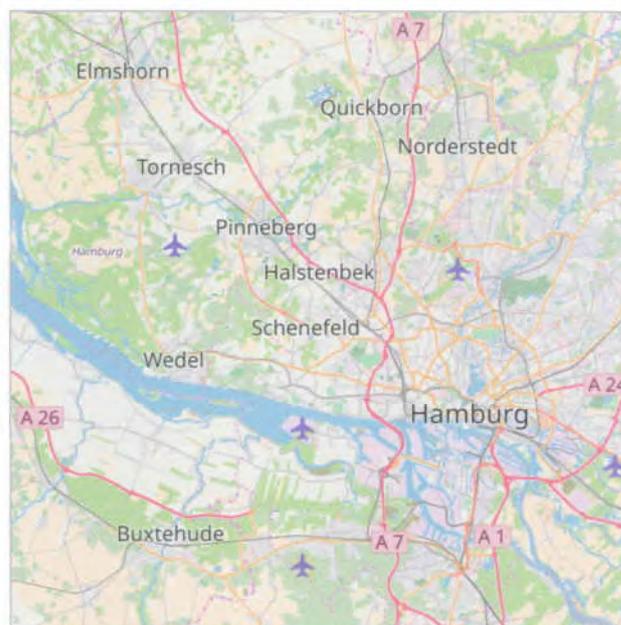
## Sabine Oskoui

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

### F+B - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung - 22869 Schenefeld , Dahlienweg 21

Ortsangaben	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Pinneberg, Landkreis
Gemeinde	Schenefeld, Stadt
Gemeindeschlüssel	01056044

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	mittel (65 m <sup>2</sup> )
Baujahr	1964
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2020 <small>(Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	7,1	7,47	7,84
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 <small>(Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	7,10	7,47	7,84
Abweichungen in %	0,00 <small>steigend</small>	0,00 <small>gleich</small>	0,00 <small>fallend</small>

#### Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

#### Datenquelle

GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01.Januar.2022



## 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

---

### 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 17 % bemessen.<sup>40</sup>

### Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

### Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze in folgendem Modell abgeleitet:

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

---

<sup>40</sup> Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten (Grundlage: Grundstücksmarktbericht Pinneberg):

➤ Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 12,95 €/m <sup>2</sup> WF/NF rd.	2.448,00 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd.	408,00 €
➤ Verwaltungskosten: Bewertungsansatz für Zweifamilienhaus - pauschal:	660,00 €
➤ <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</u>	<u>3.516,00 €</u>

= prozentual rd. 17,00 %



## Sabine Oskoui

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

---

- 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 wird - in der Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 mit **2,9 %** mit einer Streuung: +/- 1,1 angegeben.

Ergänzend zu den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen werden zur Differenzierung bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze herangezogen.<sup>41</sup>

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

In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- das Bodenwertniveau/Lage und das nähere (Wohn-)Umfeld;
- die Art: Ein-/Zweifamilienhaus in aktuell spezifischer Aufteilung;<sup>42</sup>
- Grundstücksfläche, die den Erträgen zuzuordnen ist: rd. 600 m<sup>2</sup>;
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes.<sup>43</sup>

Alles in allem entsprechend berücksichtigt sowie auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepasst wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 3 % angenommen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Pinneberg werden in der Immobilieninformation zum Jahreswechsel 2023/24 Rohertragsfaktoren für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) von 24,3 veröffentlicht - mit einer Streuung: +/- 5,3.

Der Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt - ohne Würdigung des marktüblichen Abschlages und der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vorläufiger Ertragswert) beträgt rd. 23,8. Somit sind der, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz und das vorläufige Ertragswtergebnis - bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag - plausibel.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatz 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.

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

---

<sup>41</sup> Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien/ Bewertungssoftware Prosa Plus.

<sup>42</sup> Die Ausführung als Fertighaus wird gesondert, als marktüblicher Abschlag, gewürdigt.

<sup>43</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.



## 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

---

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

#### 4.4.3 Ableitung des Verkehrswertes

Das Bewertungs(-teil)-grundstück A mit 600 m<sup>2</sup> ist mit einem Fertighaus - Baujahr: ca. 1964 - bebaut.

- Die bauliche Ausführung ist nicht mehr zeitgemäß - da selbst Fertighäuser die regelmäßig instand gesetzt wurden heute - in Anbetracht der zwischenzeitlichen Anforderungen - sanierungsbedürftig sind. Es bestehen spezifische Besonderheiten u.a. sind alte Baustoffe und eine schlechte Dämmung sowie ein unzureichend abgedichteter Keller als die größten Probleme bei Fertighäusern zu bezeichnen - vgl. Punkt 4.4.1.1.
- Aufgrund Dessen werden häufig die Gebäude zum Abriss erworben.

Bedingt dadurch bemisst sich der Wert des Teilbereiches im Hauptsächlichen am Bodenwert.

In solcher Situation findet sich sowohl ein Käuferkreis welcher die vorhandenen baulichen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen würde um den Teilbereich neu zu bebauen. Der Wert der Immobilie bemisst sich, unter diesem Aspekt, am Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten.

Der beitragsfreie Bodenwert des Teilbereiches A (vgl. Punkt 3.3) wurde mit rd. **405.000,00 €** ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die Erschließungssituation (anteilig - 2.500,00 €; vgl. Punkt 2.8.1) sowie durch die bestehende Abstandsflächenbaulast (- 13.500,00 €; vgl. Punkt 2.7.1) sind zusätzlich zu berücksichtigen = **rd. 389.000,00 €**.

Es findet sich aber durchaus auch ein Käufersegment welches die Immobilie weiter nutzen/vermieten würde, allerdings Investitionen auf die absolut erforderlichen Maßnahmen - bezogen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer - beschränken würde.

Da dem Gebäude noch ein Wert zuzurechnen ist, wird der Verkehrswert aus den ermittelten Verfahrensergebnissen des Sach- und Ertragswertes abgeleitet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **348.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **338.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21.

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.

Das Bewertungsgrundstück kann sowohl als Rendite- als auch als Eigennutzungsobjekt angesehen 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

---

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (geeigneter Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in hinreichend geeigneter Qualität (Mietpreisauswertungen, örtlicher Liegenschaftszinssatz - Spanne/Streuung +/- 1,1) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a)	× 0,80 (b)	= <b>0,800</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[348.000,00 € × 1,000 + 338.000,00 € × 0,800] ÷ 1,800 = rd. **344.000,00 €**.

### 4.4.4 (Verkehrs-)Wert - Teilbereich A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 mit rd.

**344.000,00 €**

**in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

**Plausibilisierung des (Verkehrs-)Wertes - Teilbereich A:** Wie angeführt besteht durchaus auch ein Käuferkreis, welcher das auf dem Grundstück befindliche Bauwerk alsbald freilegen würde um neu zu bauen.

Danach wäre der Wert für das Grundstück am beitragsfreien Bodenwert, unter Würdigung der bestehenden Baulast: **rd. 389.000,00 €** und unter zusätzlicher Beachtung von Freilegungskosten zu bemessen.

Das Verkehrswertergebnis ist somit, auch unter Annahme einer alsbaldigen Freilegung, im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV21, plausibel.



## Sabine Oskoui

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

### 4.5 Verkehrswert des Gesamtgrundstückes

Die nachfolgenden Werte wurden zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 in den einzelnen Abschnitten, nach den dortigen Erläuterungen und Voraussetzungen wie folgt ermittelt:

	Wert der Teilgrundstücke
<b>Teilgrundstück A</b> – bebaut mit Wohngebäude	<b>344.000,00 €</b>
<b>Teilgrundstück B</b> – unbebaute Fläche/Bebauungspotential	<b>345.000,00 €</b>
<b>Summe der Werte/Verkehrswert</b>	<b>689.000,00 €</b> <b>rd. 690.000,00 €</b>

Der lastenfreie<sup>44</sup> **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten** und **Keller-garage** bebaute Grundstück in **22869 Schenefeld, Dahlienweg 21**

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	
<i>Schenefeld</i>	<i>988</i>	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Fläche</b>
<i>Schenefeld</i>	<i>20/9</i>	<i>12 m<sup>2</sup></i>
	<i>21/5</i>	<i>919 m<sup>2</sup></i>
	<i>21/8</i>	<i>168 m<sup>2</sup></i>
Fläche insgesamt:		<u>1.099 m<sup>2</sup></u>

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **07.12.2023** geschätzt mit rd.

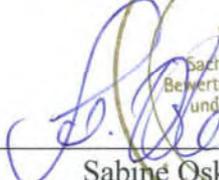
**690.000,00 €**

**in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro**

**Hinweis:** Auf dem Grundstück ist eine **Baulast** (Abstandsflächenbaulast) eingetragen.

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 01. Februar 2024

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

<sup>44</sup> In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



## **Sabine Oskoui**

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

---

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **GEG:**

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

#### **WMR:**

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

#### **DIN 283:**

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

#### **II. BV:**

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

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.



## Sabine Oskoui

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

---

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

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

Verwendete fachspezifische Software

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



## **Sabine Oskoui**

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

---

## **6 Haftung und Urheberrecht**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

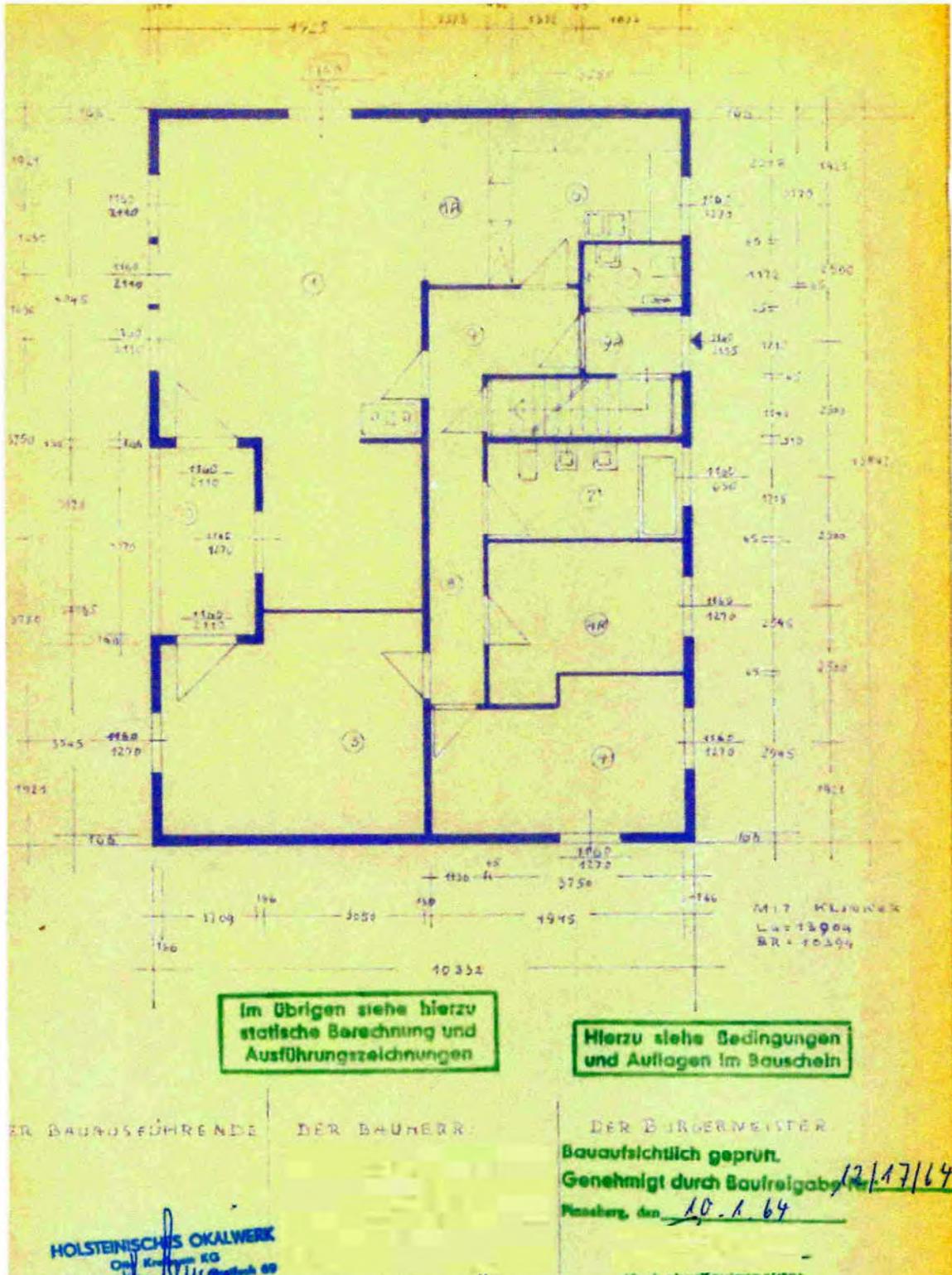




## Sabine Oskoui

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

## Erdgeschoss

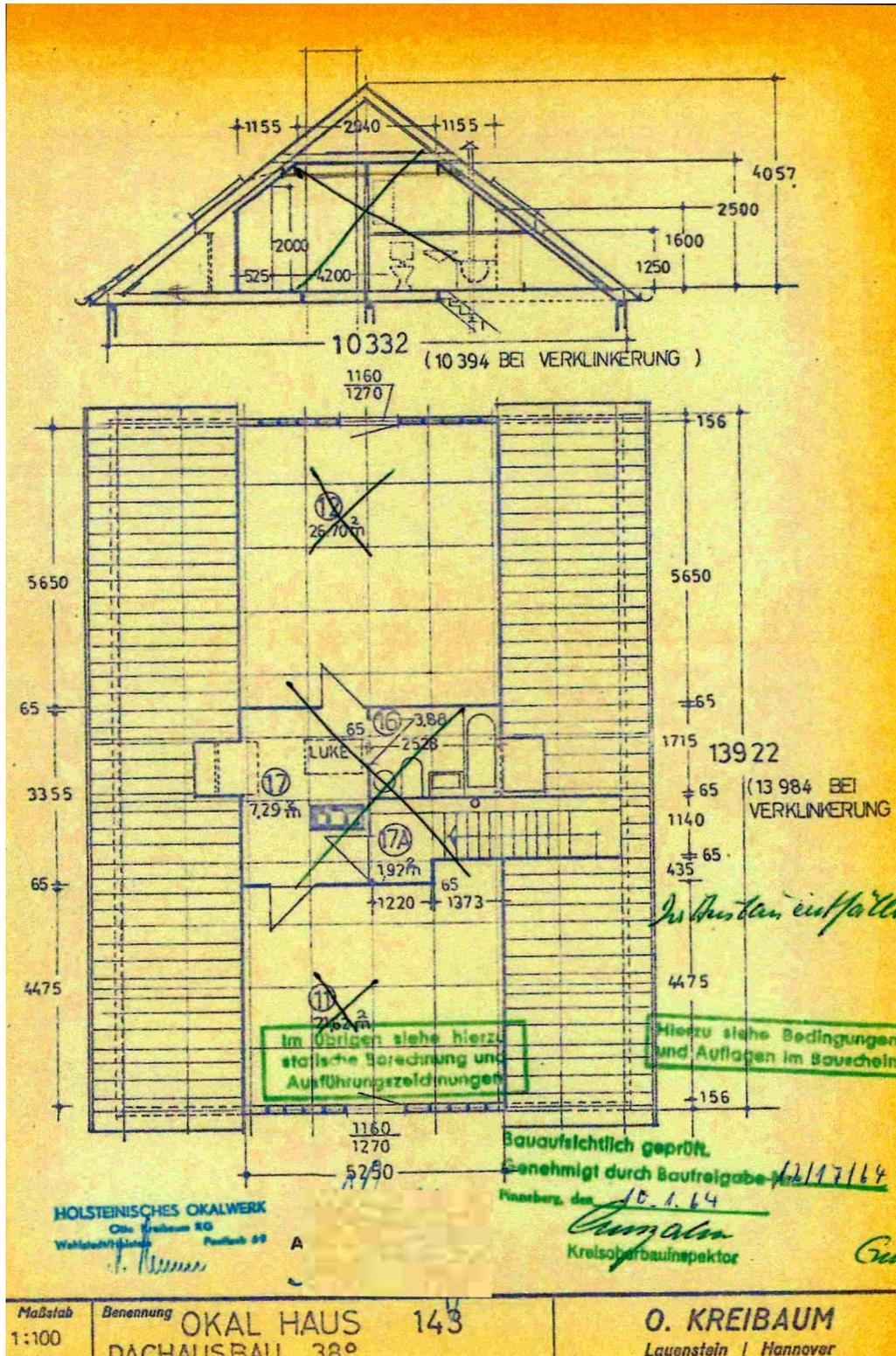




## Sabine Oskoui

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

## Dachgeschoss

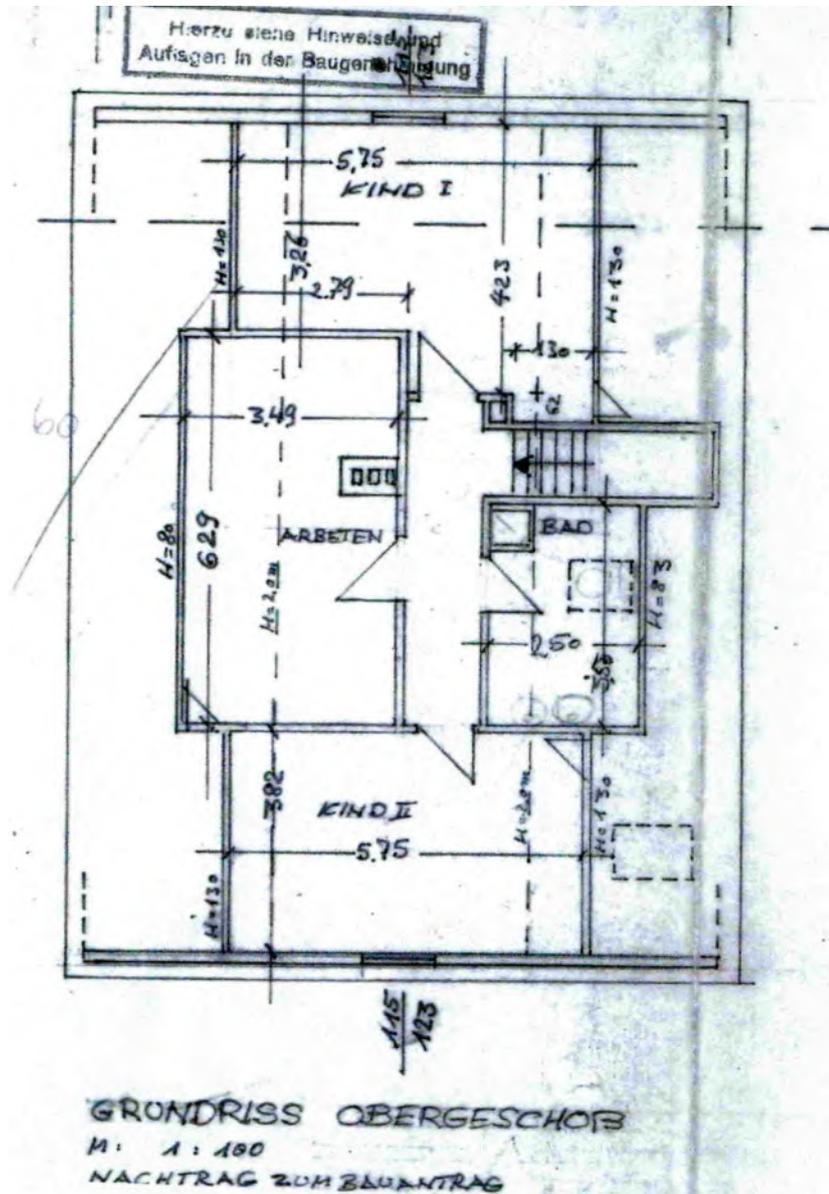




## Sabine Oskoui

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

### Dachgeschoss - Nachtrag zum Ausbau





## Sabine Oskoui

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

## 7.2 Baubeschreibungen aus der Bauakte

Oktober 1963

### B a u b e s c h r e i b u n g =====

für die Errichtung eines OKAL-Hauses.

Bauort :.....Schenefeld, Dahlienweg.....

Bauherr:.....

#### 1. Baugrundstück

1.11 Straßenlage : an ausgebauter Straße

1.12 Entwässerung :  
Grube

1.13 Wasserversorgung :  
..... Eigene .....

1.14 Stromversorgung : .....

1.15 Gasversorgung : .....

#### 2. Wohngebäude

##### 2a Kellergeschoß

2.1 Gründung: Betonfundamente .....Betongüte B = .....

2.2. Mauerwerk: 2.21 Außenwände .....30 cm.....

2.22 Innenwände .....24 cm.....

2.23 nicht belastete Innenwände .....11,5 cm.....

##### 2b Erdgeschoß

Außenwände: Konstruktion  
Holzfachwerk beiderseits mit Spanholz-  
platten (10 mm Außen, 30 mm Innen) ver-  
kleidet und Isolierstoffen im Zwischen-  
raum.

Verkleidung:

- Genehmigt durch Bau-  
freigabe-Nr. 12/24164  
Pinneberg, den 7. Jan. 1964
- a) ~~XX~~
  - b) 30 mm OKAL-Röhren-Spanplatte  
mit Kunstharzstreichputz
  - c)

Innenwände tragend:  
30 mm Röhrenplatte  
90 mm Holzfachwerk  
10 mm Spanplatte Gesamtstärke 130 mm

Innenwände nicht tragend:  
OKAL-Röhrenspanplatte 65 mm

- 2 -



- 2 -

- 2.3 Decken
  - 2.31 Kellerdecke: Fertigteildecke: .....  
Vollbetondecke : .....cm B = .....  
min. 3 cm  
Wärmedämmstoff  
Ausgleichschicht + Trägerplatte  
Mosaik-Parkett PVC-Platten
  - 2.32 Erdgeschoßdecke: 16 mm Spanplatte  
180mm Holzbalkenwerk  
16 mm Spanplatte  
Wärmedämmstoff
- 2.4 Dach
  - 2.41 Eindeckung: Flachdach  
PVC-Folie mit unterliegender bit.Dämmplatte  
wie 2.32 mit 3 cm Kiesbeschichtung oder  
mehrschichtiges Bitumen-Pappdach mit geklebter  
Schüttung
  - 2.42 Eindeckung: Satteldach 28°/38°/48°  
Beton-Falzziegel auf Lattung  
Alufolie, Sparren
- 2.5 Wärme- und Schallschutz:
  - 2.51 Aufbau: Wände: Glas- oder Mineralwollmatten 80 mm  
Flachdach: Glas- oder Mineralwollmatten 60 mm  
Decke über Erdgeschoß: 40 mm  
Decke über Kellergeschoß: Dämmstoff 35 mm  
Trägerplatte 16 mm
  - 2.52 Daten : Wärmedurchlaßwiderstand, Außenwand  
 $2,26 \frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ\text{C}}{\text{kcal}}$  bei Wandgewicht 36,8 kg/m<sup>2</sup>  
Wärmedurchlaßwiderstand, Flachdach  
 $1,87 \frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ\text{C}}{\text{kcal}}$  Deckengewicht 90,0 kg/m<sup>2</sup>  
Erdgeschoßdecke 1,61  $\frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ\text{C}}{\text{kcal}}$   
Kellerdecke 0,777  $\frac{\text{m}^2 \cdot \text{h}^\circ\text{C}}{\text{kcal}}$
- 2.6 Treppen
  - 2.61 Kellertreppen innen .....<sup>1</sup> außen .....<sup>1</sup>
  - 2.62 Bodentreppe : Holzeinschubtreppe mit Handlauf bei 28°Däch.  
und Umwehrung
  - 2.63 Geschoßtreppe: bei Dachneigungen 38° und 48° massiv  
Naturholztreppe
- 2.7 Putz
  - 2.71 Sockel : Zementputz, Klinker.....
  - 2.72 Innenwände: OKAL-Wandbauelemente
  - 2.73 Außenwände: Kunstharzstreichputz od. Granulit-Platten  
oder Verklinkerung
  - 2.74 Decken : OKAL-Deckenelemente
- 2.8 Malerarbeiten
  - 2.81 Decken : Binderanstrich
  - 2.82 Innenwände: Tapete  
Küchen- u. Badoberwandteile in Binderfarbe
  - 2.83 Fenster : Kunstharz-lackiert - innen und außen
  - 2.84 Innentüren: Kunstharz-lackiert, natur
  - 2.85 Außentüren: Kunstharz-lackiert, farbig
  - 2.86 Fußboden : Kunstharzversiegelung

- 3 -



3. Ausstattung

3.1. Fußböden

3.11 in Wohnräumen:	Mosaikparkett in Eiche versiegelt
3.12 in Küchen :	PVC-Platten
3.13 in Bädern :	PVC-Platten
3.14 in Fluren :	PVC-Platten

3.2 Wandplatten

in Küchen: kunstharzbeschichtete Dekorplatten  
in Bädern: kunstharzbeschichtete Dekorplatten

3.3 Fenster:  
(Terrassenhebetür)

Holz-Drehkipfenster  
isolierverglast, PVC-Rolläden

3.4 Türen :

OKAL-Sperrholztüren mit/ohne edelfurniert  
Eloxal-Leichtmetallbeschlag

3.5 Sanitäre Einrichtung:

3.51 Bad:

Stahleinbauwanne, Porzellan-Waschbecken mit Einloch-Mischbatterie  
Spiegel, Glasplatte, 2-armiger Handtuchhalter, Porzellan-WC-Becken mit Kastenspülung u. Kunststoffstuhlsitz u. -Deckel, WC-Papierrollenhalter

3.6 Deheizung:

Niederdruck-Warmwasserheizung mit Koksbetrieb  
mit Gasbetrieb  
mit Ölbetrieb  
Zweistoffkessel  
Gasthermenheizung

3.7 Warmwasserversorgung:

Küche: 1 elektro 8-ltr.Heißwassergerät  
Bad : 5-ltr. Heißwassergerät + 80-ltr. Heißwasserboiler oder Zentral-Warmwasserversorgung über Heizung

3.8 Küchenausstattung:

4-Platten-Elektroherd  
145 ltr-Kühlschrank, Nirosta-Doppelspüle, Einbaumöbel mit Brotfach und -Maschine

3.9 Elektrische Anlagen:

3.81 Antennen:  
3.82 Allgemein:

Zuleitung bis zum Boden  
Alle Leitungen in Feuchtraumleitungen in den Rohren der Wandelemente verlegt. Schukosteckdosen u. Kippschalter. Zentrale Zählerstation mit Sicherungskasten im Einbauschränk.

3.10 Waschküche:

.....

4. Außenanlagen

4.1 Zugangswege

.....

4.2 Einfriedigung

.....

4.3 Gartenfläche

.....



Ausgabe November 1963

Baubeschreibung

für die Herstellung des Kellergeschosses zu den  
OKAL-Häusern Typ 92, 103, 117, 130, 143, 156, 169, 182, 149, 172

Das Fundament für die genannten OKAL-Häuser kann auf Wunsch des Bauherrn unterkellert, teilweise oder nichtunterkellert werden. Eine Anzahl von Standard-Grundrissen einschl. der statischen Berechnungen und Ausführungszeichnungen können von uns bezogen werden.

Allgemeine Ausführungsbeschreibung

1. Baugrubenaushub:

Vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten für die Baugrube ist der Mutterboden bis zu ca. 30 cm Höhe abzutragen und zur späteren Wiederverwendung auf dem Baugrundstück zu lagern (lt. Bundesbaugesetz § 39 - Abs. III 1,5 - Schutz des Mutterbodens).

2. Die Fundamente werden (je nach örtlichen Baugrundverhältnissen) aus Stampfbeton - Betongüte B 80 - hergestellt.

Die in den statischen Berechnungen angegebenen Fundamentbreiten beziehen sich auf eine zulässige Bodenpressung von 1,5 kg/cm<sup>2</sup>, wobei der höchstmögliche Grundwasserstand  $\approx$  20 cm unter der Fundamentsohle liegen muß. Bei Fundamentstreifen nicht-unterkellert Teile ist darauf zu achten, daß die Fundamente in frostfreier Tiefe und auf gewachsenem Boden gegründet werden. (Allgemein 1 m unter Terrain).

Sind ungünstige Bodenverhältnisse vorhanden, so ist ein besonderer Nachweis für die Fundamente nachzureichen, die eine evtl. Fundamentverbreiterung nach sich ziehen.

3. Mauerwerk: Das aufgehende Mauerwerk des Kellergeschosses und der aufgehenden Bankette des nichtunterkellerten Teiles hat gemäß DIN 1053 Mauerwerkberechnung und -Ausführung zu entsprechen ist ebenfalls an den Außenwänden zweimal mit einer waagerechten Isolierung (Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf den Fundamenten) mit einer mindestens 500/er Bitumenpappe oder einer Asphaltmastix zu schützen. Die unterste Isolierung soll auf den Banketten, die oberste Schicht mindestens 20 - 50 cm über Erdrreich liegen:

- a) in Mauerziegel NZ 150 Mörtelgruppe III
- b) Kalksandsteine nach DIN 106 " III
- c) Hohlblocksteine " " HBL 50 Mörtelgruppe III
- d) Betonwände " " 1045 in Betongüte  $\approx$  B160

Schüttbauweise  
Wanddicke = 15 cm

- e) Betonfertigteile gemäß Zulassungsbescheid für das jeweilige Fabrikat.

Genehmigt durch Bau-  
freigabe-Nr. 12/11/64  
Hamburg, den 14. Jan. 1964

4. Decke: Die Kellerdecke wird nach der statischen Berechnung gemäß dem dazu gehörigen Kellervorschlag hergestellt.

Hierbei sind die Richtlinien und DIN-Vorschriften für die Ausführung von Betonarbeiten einzuhalten.

Die Oberfläche der Kellerdecke muß so plan und waagrecht abgezogen sein, daß höhere Differenzen das Maß von plusminus 0,5 cm nicht überschreiten (lt. DIN 4109 Blatt II Ziffer 4). Kann das bei Herstellung der Rohdecke nicht erreicht werden, so



- 2 -

ist ein Estrich aufzubringen oder Kunstharzspachtel-Estrich.

Die Seitenlängen der Kellerdecke müssen genau den Längenmaßen unserer Zeichnungen entsprechen, ebenfalls muß die rechtwinklige Gewähr geleistet sein. Das Diagonalkontrollmaß darf das Maß von plus minus 1 cm nicht überschreiten.

Anbauten, wie Terrassen und Garagen sind mit Oberkante Rohdecke mindestens 6 cm tiefer anzulegen als die Normalkellerdecke (s. auch Handwerkerzeichnung).

Ist eine Nichtunterkellerung vorgesehen oder nur Teilunterkellerung, so sind in diesen Teilen Kriechgänge mit einem Mindestquerschnitt von 60 x 80 cm gemäß den Heizungsrohrführungen anzulegen.

5. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist das Kellermauerwerk durch eine horizontale Isolierung aus 500/er Bitumenpappe mit mindestens 20 cm verklebter Überdeckung der Stöße herzustellen, die Außenwände in doppelter Anordnung und zwar einmal ca. 10 cm über Kellerfußboden und zweite Lage unterhalb der Kellerdecke.

Bei sehr hoher Feuchtigkeit ist es ratsam, auch den Kellerfußboden mit einer wasserisolierenden Sperrschicht zu versehen. Bei Druckwasserverhältnissen sind Sondermaßnahmen zu treffen.

6. Kellertreppe: Die inneren Kellertreppen können als Betontreppen gemäß statischer Berechnung und Zeichnung ausgeführt werden, ebenfalls aber auch in Holz, wonach das eingebaute Holz gegen Fäulniserscheinungen (gemäß DIN 68800) zu imprägnieren ist.

Die Außenkellertreppen können in Beton oder Kunststein errichtet werden. Das Wangenmauerwerk muß mit einem 90 cm hohen Brüstungsgeländer versehen sein.

Sind die inneren Kellertreppen bei Montagebeginn noch nicht fertiggestellt, so ist das Treppenloch von unten her unfallsicher abzudecken. Es muß mindestens eine Last von 150 kg aufnehmen können.

7. Hauseingangstreppe: Diese können in Beton oder Kunststeinstufen örtlich oder durch Fertigbauteile errichtet werden. Bei mehr als 3 Steigungen ist ein Geländer gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen anzubringen.

8. Schornstein: Der Schornstein ist gemäß unserer Detailzeichnung und Beschreibung zu erstellen und maßlich genau einzuhalten. Der Schornsteinkopf kann nach Wunsch des Hausherrn in Klinkern oder Hartwandverklüftung oder Ziegelmauerwerk verputzt gemauert werden. Es ist ratsam, den Schornsteinkopf mit einer 6 - 8 cm starken Betonabdeckung mit Eiseneinlagen abzudecken.

Die Ansichtsflächen des Schornsteines im Wohnzimmer können ebenfalls in Klinker, Hartbrand- oder Ziegelmauerwerk als Sichtmauerwerk und Verfugung errichtet werden. Sie können aber ebenfalls mit Kleinriemchen oder sonstigem Verblendmaterial verblendet werden.

Der Schornstein muß bis zum Aufbautag bei 28°-Dächern und Flachdach fertig sein. Bei 38° und 48°-Dächern muß der Schornstein bis über Kehrliegehöhe = 5,50 m fertig sein.

- 3 -



- 2 -

ist ein Estrich aufzubringen oder Kunstharzspachtel-Estrich. Die Seitenlängen der Kellerdecke müssen genau den Längenmaßen unserer Zeichnungen entsprechen, ebenfalls muß die rechtwinklige Gewähr geleistet sein. Das Diagonalkontrollmaß darf das Maß von plus minus 1 cm nicht überschreiten.

Anbauten, wie Terrassen und Garagen sind mit Oberkante Rohdecke mindestens 6 cm tiefer anzulegen als die Normalkellerdecke (s. auch Handwerkerzeichnung).

Ist eine Nichtunterkellerung vorgesehen oder nur Teilunterkellerung, so sind in diesen Teilen Kriechgänge mit einem Mindestquerschnitt von 60 x 80 cm gemäß den Heizungsrohrführungen anzulegen.

5. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist das Kellermauerwerk durch eine horizontale Isolierung aus 500/er Bitumenpappe mit mindestens 20 cm verklebter Überdeckung der Stöße herzustellen, die Außenwände in doppelter Anordnung und zwar einmal ca. 10 cm über Kellerfußboden und zweite Lage unterhalb der Kellerdecke. Bei sehr hoher Feuchtigkeit ist es ratsam, auch den Kellerfußboden mit einer wasserisolierenden Sperrschicht zu versehen. Bei Druckwasserverhältnissen sind Sondermaßnahmen zu treffen.

6. Kellertreppe: Die inneren Kellertreppen können als Betontreppen gemäß statischer Berechnung und Zeichnung ausgeführt werden, ebenfalls aber auch in Holz, wonach das eingebaute Holz gegen Fäulniserscheinungen (gemäß DIN 68800) zu imprägnieren ist.

Die Außenkellertreppen können in Beton oder Kunststein errichtet werden. Das Wangenmauerwerk muß mit einem 90 cm hohen Brüstungsgeländer versehen sein.

Sind die inneren Kellertreppen bei Montagebeginn noch nicht fertiggestellt, so ist das Treppenloch von unten her unfallsicher abzudecken. Es muß mindestens eine Last von 150 kg aufnehmen können.

7. Hauseingangstreppe: Diese können in Beton oder Kunststeinstufen örtlich oder durch Fertigbauteile errichtet werden. Bei mehr als 3 Steigungen ist ein Geländer gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen anzubringen.

8. Schornstein: Der Schornstein ist gemäß unserer Detailzeichnung und Beschreibung zu erstellen und maßlich genau einzuhalten. Der Schornsteinkopf kann nach Wunsch des Hausherrn in Klinkern oder Hartwandverklinkerung oder Ziegelmauerwerk verputzt gemauert werden. Es ist ratsam, den Schornsteinkopf mit einer 6 - 8 cm starken Betonabdeckung mit Eiseneinlagen abzudecken.

Die Ansichtsflächen des Schornsteines im Wohnzimmer können ebenfalls in Klinker, Hartbrand- oder Ziegelmauerwerk als Sichtmauerwerk und Verfugung errichtet werden. Sie können aber ebenfalls mit Kleinriemchen oder sonstigem Verblendmaterial verblendet werden.

Der Schornstein muß bis zum Aufbautag bei 28<sup>o</sup>-Dächern und Flachdach fertig sein. Bei 38<sup>o</sup> und 48<sup>o</sup>-Dächern muß der Schornstein bis über Kehrliegehöhe = 5,50 m fertig sein.

- 3 -



- 3 -

9. Kellerfenster: Die Kellerfensteröffnungen gemäß unserer Keller-vorschlagszeichnungen sind für genormte Stahlkellerfenster vor-gesehen. Sie müssen eine äußere und innere Fensterbankabdeckung erhalten. Es können auch ohne weiteres Holz- oder andere Fenster eingesetzt werden.
10. Kellerfußboden: Der Kellerfußboden ist in Unterbeton, mindestens 8 cm im Mischungsverhältnis 1 : 8 und einem mindestens 2 cm starken Estrich auszuführen. Vor Verlegung desselben sind die Entwässerungsleitungen, sowie Kellerabläufe zu verlegen.
11. Be- und Entwässerungsanlagen: Die Be- und Entwässerungslei-tungen sind gemäß den örtlichen Vorschriften bis zu den gemäß unserer Be- und Entwässerungszeichnung und Durchbruchszeichnung angegebenen Fußpunkten bis zur Lieferung und Montage des Hauses fertigzustellen. Bei Teilunterkellerungen ist, gegebenenfalls den örtlichen Verhältnissen entsprechend, eine Drainageleitung vorzusehen. Bei den Entwässerungsleitungen ist stets darauf zu achten, daß genügend Reinigungsflanschetten angeordnet werden. Der örtliche Installateur hat sich am zweiten Aufbau-tag auf der Baustelle einzufinden, um mit unserem Montageleiter Kontakt auf-zunehmen.
12. Heizungsmontage
  1. Es ist wünschenswert, daß bis zum Beginn der Heizungsmontage das Kellergeschoß fertiggestellt ist. Zumindest müssen die Keller-treppe eingebaut, der Fußboden zementiert und die Wände hinter dem Heizkessel sowie den Öltanks verputzt sein. Hierdurch wird vor allem vermieden, daß die Heizungsanlage bzw. das Erdgeschoß zu sehr verschmutzen. Falls die Baustelle sehr schmutzig ist, wird empfohlen, die Fußböden bauseits mit Packpapier abzudecken.
  2. Um den Heizkessel und die Öltanks in den Keller einzubringen, muß eine Tür oder sonstige Öffnung von 1,75 m Höhe und 0,80 m Breite nach außen vorhanden sein. Die Einbringung dieser Teile vor dem Schütten der Kellerdecke ist nicht zu befürworten.
  3. Ein Sockel für den Heizkessel ist nicht vor der Heizungsmon-tage zu erstellen, sondern erst während der Montage oder danach. Das gleiche gilt für die Schutzmauer um die Batt.-Tanks gemäß den örtlichen Vorschriften. Die Tanks sind werksseitig mit einem Schutzanstrich versehen. Falls ein weiterer Anstrich gewünscht wird, ist dieses bau-seits auszuführen.
  4. Weiterhin muß im Heizraum ein Abluftschnornstein und eine nicht-verschließbare Frischluftöffnung in der Größe von etwa 2/3 des Schornsteinquerschnittes vorhanden sein. Die Frischluftöffnung soll sich etwa 40 cm über dem Fußboden, die Abluftöffnung direkt unter der Kellerdecke befinden. Die Reinigungsschieber der Schornsteine müssen so vorgesehen werden, daß sie auch nach Aufstellung des Heizkessels noch zugänglich sind.
  5. Der Schornstein ist auf jeden Fall vor Montagebeginn fertigzu-stellen, um die Anlage nach der Montage in Betrieb setzen zu können. Außerdem muß Wasser und Stromanschluß vorhanden sein.

- 4 -



- 4 -

Die elektrischen und Wasseranschluß-Leitungen gehören nicht zum Lieferumfang der Heizungsanlage, ebenso keine Maurerverputz- und Malerarbeiten.

6. Vom örtlichen Installateur ist folgendes vorzusehen und zu montieren:

1. Wasseranschluß für Heizung und Warmwasserbatterie,
2. Elektroanschluß für Umwälzpumpe 380 V Drehstrom einschl. Schalter und bei Zweistoffkessel auch ein Schaltschutz, Anschließen des Raumthermostates.
3. Elektroanschluß des Ölbrenners, 220 V Wechselstrom.

7. Die elektrischen Anschlüsse der Umwälzpumpe und des Ölbrenners müssen am 2. Tag nach Montagebeginn der Heizung vom örtlichen Installateur vorgenommen werden, evtl. zunächst behelfsmäßig. Ebenso muß an diesem Tag Heizöl angeliefert werden.

Falls sich durch Fehlen dieser Anschlüsse oder des Öles die Montage verzögert oder unterbrochen werden muß, so kann leider auf die zusätzlich entstandenen Warte- bzw. Reisekosten nicht verzichtet werden und es erfolgt eine entsprechende Nachberechnung.

Damit dies vermieden wird, wollen Sie bitte die Fa. Heinrich Albrecht, Polle/Weser, Tel. 05535/403 verständigen, falls nicht alle Voraussetzungen zur Montage der Heizung erfüllt sind. Der Termin für die Montage der Heizungsanlage wird Ihnen von dieser Firma mitgeteilt.

13. Allgemeiner Ausbau:

Decken und Wände sind mit Kalk (weiß) zu streichen. Zum Garagen- und Heizungsraum sind feuerhemmende Türen einzubauen. Alle anderen Türen zu den einzelnen Kellerräumen können als Brettertüren oder Sperrholztüren zur Verwendung gelangen.

14. Bis zum Aufbautag müssen folgende Punkte ausgeführt werden:

- a. Die Erdhinterfüllung des Kellers
- b. Freie Zufahrt zum Grundstück und Keller, damit unsere Transportfahrzeuge (25 to) ungehindert und unfallsicher die Baustelle erreichen können.
- c. Es ist Sorge zu tragen, daß auf dem Grundstück bis zum Tage des Aufbaues der Wasser- und Stromanschluß vorhanden ist.

Stromanschlußwert: 220 Volt 15 Ampère.

Falls im Hause der Anschluß noch nicht gelegt werden konnte, so darf ein Anschluß nicht weiter als 30 m entfernt sein.

- d. Bei Baustellen, die noch nicht an ausgebauten Zufahrtswegen liegen, sind am Tage des Montagebeginns hilfsweise Fahrzeuge (Raupe, Schlepper) vom Bauherrn zu stellen, um bei Versacken der Schwerlastwagen Hilfeleistung geben zu können.

15. Die Fundamente werden nach Fertigmeldung des Bauherrn durch einen Techniker unserer Firma abgenommen, welcher die Fundamente auf Maßhaltigkeit prüft.

Der Termin wird Ihnen schriftlich bekanntgegeben. Es ist darauf zu achten, daß an diesem Tage der Bauschein einschl. Bauscheinzeichnung auf der Baustelle vorliegen.

l.  
Jä/Ot