

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
mit einem Wohngebäude (Altbauvilla mit 3 Wohneinheiten)
bebaute Grundstück
Schlebuschweg 26 * 21029 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf – Zwangsversteigerungsgericht –
Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 417 K 3/22

Grundbuch: Bergedorf Blatt 4396

Lasten u. Beschränkungen
Grundbuch Abt. II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht nach § 193 BGB),
Nießbrauch, Zwangsversteigerungsvermerk

Liegenschaftskataster: Flurstück 2339, Gemarkung Bergedorf, Größe 395 m²

Wertermittlungsstichtag: 23. März 2023 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-0102

Datum des Gutachtens: 12. Mai 2023



Zum Wertermittlungsstichtag **23. März 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert) bei unterstellt freier Lieferung
ermittelt mit

923.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 77 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei auf CD-Rom und eine für meine Unterlagen.

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelberg 1b · 21039 Börnsen
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	9
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	9
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	10
4. Objektbeschreibung	13
4.1 Gebäudebeschreibung	13
4.2 Wohnungsbeschreibungen	15
4.2.1 Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss	15
4.2.2 Beschreibung der Wohnung im Obergeschoss	16
4.2.3 Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss	18
4.3 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	20
4.3.1 Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen	20
4.3.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung	21
5. Ertragsverhältnisse	23
6. Ermittlung des Verkehrswerts	27
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	27
6.1.1 Vergleichswertverfahren	27
6.1.2 Ertragswertverfahren	28
6.1.3 Sachwertverfahren	29
6.2 Bodenwertermittlung	30
6.3 Ertragswertverfahren	32
6.3.1 Ertragswertberechnung	32
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	33
6.4 Sachwertverfahren	35
6.4.1 Sachwertberechnung	35
6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	36
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
6.5.3 Verkehrswert bei freier Lieferung	40
7. Bewertung des Wohnungsrechts	41
7.1 Allgemeines und Vertragsgrundlagen	41
7.2 Wert des Wohnungsrechts / Wertminderung durch das Recht	43
8. Bewertung des Nießbrauchs	44
8.1 Allgemeines und Vertragsgrundlagen	46
8.2 Wert des Nießbrauchs / Wertminderung durch das Recht	46
9. Ermittlung des belasteten Verkehrswertes bei freier Lieferung	47
10. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	49
11. Verzeichnis der Anlagen	50

1. Objektübersicht

Gebäudeart:	Zweigeschossige Stadtvilla in Massivbauweise, voll unterkellert, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.	
Adresse:	Schlebuschweg 26 * 21029 Hamburg	
Hinweis zur Lage:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf (Bergedorfer Villengebiet) vom 7.7.1998 und 24.11.2000.	
Flurstück:	2339, Gemarkung Bergedorf	
Grundstücksgröße:	395 m ²	
Grundbuch:	Bergedorf Blatt 4396	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1910 (lt. Bauakte Datum der Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes).	
Aufteilung/Nutzung:	3 Wohnungen.	
	Für die Wohnungen im EG und OG liegen gewerbliche Mietverträge vor, die aktuelle Nettokaltmiete beträgt insgesamt 2.120,15 € monatlich. Die Wohnung im Dachgeschoss bewohnt der Berechtigte des Wohnungsrechts.	
	Nach Auskunft der Bauprüfungsabteilung steht eine Prüfung aus in Bezug auf die ungenehmigten Nutzungen der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie den nicht genehmigten Ausbau der 3. Wohnung im Dachgeschoss. Diese Wertermittlung unterstellt im Folgenden die baurechtliche zulässige Wohnnutzung dem Bestand entsprechend mit 3 Wohnungen als (nachträglich) genehmigungsfähig. Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt. Die Unsicherheit einer nachträglichen Genehmigung der Dachgeschosswohnung wird durch einen Risikoabschlag gewürdigt.	
Wohn-/Nutzfläche:	Erdgeschoss	rd. 94,70 m ² inkl. Veranda antlg.
	1. Obergeschoss	rd. 87,80 m ² inkl. Balkon antlg.
	Dachgeschoss	<u>rd. 68,10 m² inkl. Balkon antlg.</u>
		rd. 250,60 m ²
Wärmeversorgung:	Ölzentralheizung.	
Allgemeinbeurteilung:	Wohngebäude mit Unterhaltungsrückstand in nachgefragter Villenlage.	
Besonderheiten:	Das Objekt ist mit einem Nießbrauch belastet, für die Wohnung im Dachgeschoss ist ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB bestellt. Der Wert einfluss der Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs wird gesondert ermittelt und neben dem unbelasteten Verkehrswert im Gerichtsauftrag zusätzlich der belastete Verkehrswert ausgewiesen.	
Ermittelte Werte:	Bodenwert:	555.000,00 €
	Ertragswert bei unterstellt freier Lieferung, lastenfrei	908.000,00 €
	Sachwert bei unterstellt freier Lieferung, lastenfrei	954.000,00 €
	Verkehrswert bei freier Lieferung, lastenfrei	923.000,00 €
	Verkehrswert, freie Lieferung, belastet	633.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

- Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf
- Zwangsversteigerungsgericht -
Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg
- Beschluss/Auftrag vom: 25. Januar 2023.
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 417 K 3/22 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
- Eigentümer: Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- (1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2023, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de
 - (2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2023, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de
 - (3) Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis
jeweils vom 23.06.2022
 - (4) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.
- Grundbuch von Bergedorf Blatt 4396 vom 25.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster v. 22.05.2022, Maßstab 1:1.000
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis v. 23.05.2022
- Einheitswertbescheid zum 04.01.2022
 - (5) Amtsgericht Bergedorf, Grundbuchamt
- Bewilligung v. 03.05.2021, URNr. 257/21 Notar G., Hamburg zu den Lasten und Beschränkungen Abt. II
 - (6) Bezirksamt Bergedorf, Bauamt u.a.
- Bauakteneinsicht v. 27.01.2020, telefonische Aktualisierung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag
- Datum der Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes v. 09.04.1910
- Baugenehmigungsbescheide Ölheizung und Stellplatz
- Grundrisse, Ansichten
- Auskünfte zum Bauordnungs- und planungsrecht
 - (7) Verwaltungsunterlagen vom Bevollmächtigten der Nießbraucherin
- Grundrisse
- Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche
- Mietverträge für EG, OG inkl. aktueller Mietanpassung, Stellplatz
- Energieausweis v. 21.12.2017, gültig bis 20.12.2027
- Bescheinigung über Feuerstättenschau vom 12.01.2023
Sonstige Unterlagen
- Kaufvertrag v. 10.12.1971
- Kurzgutachten v. 27.07.2019
- Marktpreisermittlungen v. 30.07.2021 und 27.07.2021
 - (8) Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 06.02.2023
 - (9) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 23.03.2023

- (10) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
 - Immobilienmarktbericht Hamburg 2023
 - Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg
- (11) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile, on-geo-portal
- (12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung: 23. März 2023.

Das Gebäude wurde mit Ausnahme eines Zimmers im Erdgeschoss und eines Kellerabstellraums vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin: Neben der Sachverständigen waren zum Ortstermin die Miteigentümergeinschaft nebst einem Bekannten, der Testamentsvollstrecker/Treuhänder des Wohnungsberechtigten und Bevollmächtigter der Nießbrauchsberechtigten sowie zwei Vertreter des Zwangsversteigerungsgerichts erschienen.

Die Innenbesichtigung wurde von der Sachverständigen durchgeführt im Beisein von:

- im EG: dem Mieter, zwei Miteigentümern
- im OG: dem Mieter, den Miteigentümern, den Vertretern des Zwangsversteigerungsgerichts
- im DG: dem Wohnungsrechtsberechtigten
- im Keller: zwei Miteigentümerinnen, dem Treuhänder (teilweise), einem Mieter des EG in dessen Abstellraum

Die abschließende Außenbesichtigung des rückwärtigen Grundstücks erfolgte im Beisein der Miteigentümergeinschaft.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 23. März 2023.

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

Hinweise: Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Sowohl die Covid-19-Pandemie als auch das derzeitige Weltgeschehen kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu noch ausstehender Auswertungen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum Stand 31.12.2020 rd. 1,85 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 131.000 im Bezirk Bergedorf, davon rd. 36.000 im gleichnamigen Stadtteil Bergedorf.		
Demografische Entwicklung:	Hamburg gehört nach Berlin zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland. Die relative Bevölkerungsentwicklung für Hamburg wird ausgehend von 2012 mit rd. 7,5% bis zum Jahr 2030, das Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 auf rd. 2 Mio. Menschen prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2019 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 21 von 401. Insbesondere in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik werden der Hafenstadt sehr hohe Zukunftschancen prognostiziert. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.		
Großräumige Lagebeschreibung:	Bergedorf ist mit zwölf weiteren Stadtteilen Teil des fast zwölf Quadratkilometer großen gleichnamigen Bezirks Bergedorf. Östlich im Hamburger Stadtgebiet gelegen wird Bergedorf durch die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein begrenzt. Das Stadtbild ist durch unterschiedliche Wohnstile geprägt, neben Wohnstadtteilen mit Villenbebauung gibt es kleine Gewerbegebiete sowie auch Hochhausbebauung. Bergedorf weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur auf. Die Einkaufsfußgängerzone Sachsenator mit einer großen Anzahl von Fachgeschäften in historischen Gebäuden liegt mitten im Stadtkern in unmittelbarer Nähe der alten Kirche und des Bergedorfer Schlosses, des einzigen mittelalterlichen Schlosses Hamburgs. Die Verkehrsanbindungen sind gut, neben einem S-Bahn-Anschluss verkehrt vom Bahnhof Bergedorf ein Regionalzug in 9 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreicht man die Hamburger Innenstadt über die Bundesstraße B 5 oder die Autobahn A 25 in ca. 20 Minuten.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Bewertungsobjekt liegt in dem um das Jahr 1900 entstandenen Bergedorfer Villengebiet, einer ruhigen und begehrten Wohnlage innerhalb des Stadtteils. Sowohl das Bergedorfer Zentrum mit der Fußgängerzone Sachsenator und dem Bergedorfer Bahnhof als auch das angrenzende Naherholungsgebiet „Bergedorfer Gehölz“ sind zu Fuß erreichbar. Kindergärten und Grundschulen finden sich in der Umgebung, mit dem Luisengymnasium und dem Hansa-Gymnasium sind zwei weiterführende Schulen im Villengebiet ansässig. Ärztliche Versorgung ist u.a. durch das Bethesda-Krankenhaus in der Umgebung gegeben. Naherholungsgebiete bieten das angrenzende „Bergedorfer Gehölz“, der Schlosspark, die Bille und der nahe gelegene Sachsenwald.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Im Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbebauung überwiegend in Form von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Villenbebauung in offener Bauweise.		
Entfernungen:	Überörtliche Anbindung:	A 25 „Hamburg-Bergedorf“ Wentorfer Str. (B 207), B 5	
	Bus- und Stadtbahnanschluss:	Unmittelbar rd. 2 km	„Am Baum“, Linie 135 S-Bahnhof Bergedorf (ZOB, S 2, S 21)

¹ Quelle: statista

Fernbahnanschluss:	rd. 2 km rd. 22 km	HH-Bergedorf (RE) HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 31 km	Helmut-Schmidt-Airport Hamburg
Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 1 km rd. 2 km rd. 22 km	Fußgängerzone Bergedorf Wochenmarkt Gemeinde Wentorf, Haupt- straße und Casino-Park City Hamburg
Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a.:	rd. 400 m Montessori-Kindergarten (Glindersweg) rd. 1 km Ganztags-Grundschule (Ernst-Henning-Straße) rd. 1,5 km Katholische Grundschule (Chrysanderstraße) rd. 1 km Bethesda-Krankenhaus
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.	

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront/Mittlere Tiefe:	Rd. 15,00 m / rd. 26,00 m. ²
Grundstücksgröße:	395 m ² lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung: Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (offen)
Hinweise zum Flurstück:	Städtebauliches Erhaltungsgebiet „Bergedorfer Villengebiet“. Ausführende Stelle ist das Bezirksamt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.
Grundstücksform:	Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.
Topographie:	Grundstück mit ebener Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Lageübliche Geräuscheinflüsse durch PkV-Verkehr in der Straße.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Schlebuschweg ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die gepflasterte Fahrbahn ist beidseitig befahrbar und beleuchtet, Gehwege sind beidseitig vorhanden. Zum Parken wird der Fahrbahnrand genutzt.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg ist der Schlebuschweg endgültig hergestellt und werden für die endgültige Herstellung keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Für die derzeitig besielte Frontlänge des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Dies erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Gebäude ohne Grenzbebauungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insofern berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der vorliegenden Informationen und der bisherigen Nutzung des Grundstücks ergibt sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. In der Wertermittlung wird aufgrund des Baualters eine verdachtsfreie Fläche unterstellt. Es wird auf die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, hingewiesen.

² Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug vom 25.01.2023 als Grundlage für diese Wertermittlung vor.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch von: Bergedorf
Band: 108
Blatt: 4396

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Gemarkung: Bergedorf
Flur: 2737
Flurstück: 2339
Wirtschaftsart
und Lage: Hof- und Gebäudefläche,
Schlebuschweg 26
Grundstücksgröße: 395 m²

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. 3: Nur lastend auf Abt. I Nr. 5.3:
Anordnung der Testamentsvollstreckung

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 3 in der Wertermittlung:
Diese Eintragung ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für U.S.

Lfd. Nr. 8: Nießbrauch für , löschbar bei Todesnachweis.

Hinweis zu den Eintragungen lfd. Nr. 7 und 8:
Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt und der Wert der Rechte nebst der Wertminderung durch die Rechte (belasteter Verkehrswert) gesondert ausgewiesen, vgl. Kap. 7 bis 9.

Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 9 in der Wertermittlung:
Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der lfd. Nr. 9 ist ohne Werteinfluss.

Ggf. in **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sach-

	verständige entziehen. Eventuell bestehen bleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Es sind zum Wertermittlungsstichtag mit Ausnahme der bestehenden Mietverhältnisse diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Lasten und Rechte bekannt geworden. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt.
	<u>Hinweis:</u> Im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Bergedorfer Villengebiet“ steht der Hansestadt Hamburg beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu ³ . Die Möglichkeit zur Ausübung dieses Rechts bewirkt i.d.R. keinen Werteinfluss, da im Fall der Inanspruchnahme sich üblicherweise das Vorkaufsrecht und die Entschädigung am Verkehrswert orientieren.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 23.05.2022 ist für das Bewertungsflurstück 2339 der Gemarkung Bergedorf keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-/Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich, Landschaftsschutzgebiet:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.
Denkmalschutz:	Besteht nicht. ⁴
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Zu den nachfolgend aufgeführten Unterlagen aus der im Jahr 2020 erfolgten Bauakteneinsicht liegen nach telefonischer Auskunft der Bauprüfabteilung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag keine inhaltlichen Veränderungen vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lt. Altakte: Baugenehmigung vom 09.04.1910 für den Neubau eines Wohngebäudes - 26.04.1972 Baugenehmigungsbescheid für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage und die Aufstellung von 3 Batterietanks - 26.08.1976 Nachträglicher Baugenehmigungsbescheid für die Auswechslung des Heizöltanks und Aufstellung eines oberirdisch gelagerten, standortgefertigten Behälters aus Stahl von 15.300 l Inhalt - 18.04.1988 Baugenehmigungsbescheid für PkW-Stellplatz Bauordnungsrechtliche Ausnahme (§ 9 Abs. 2 HBauO) für das Herstellen der PkW-Stellplatzanlage im Vorgarten <p><u>Hinweis:</u> Eine Baugenehmigung für den Ausbau einer 3. Wohnung im Dachgeschoss liegt nicht vor. Ich verweise hierzu auf die unten stehenden Ausführungen.</p>

³ Vgl. Erläuterung der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Bergedorf (Bergedorfer Villengebiet), Pkt. 4.4.

⁴Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05.04.2013, Stand 27.02.2023.

Bauplanungsrecht: Die baurechtliche Ausweisung wurde von mir online eingesehen, weitere Informationen hierzu wurden telefonisch beim Bauamt Hamburg-Bergedorf eingeholt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 15 vom 07.11.1966 mit den Festsetzungen:

WR	=	Reines Wohngebiet
Max II	=	max. zweigeschossige Bauweise

Es sind Baugrenzen festgesetzt, die ein 12 m tiefes Baufenster über die Flurstücke der Hausnummern Schlebuschweg 26 – 34 bilden. Die wie das Bewertungsobjekt vor der Feststellung des B-Plans über die Baugrenzen hinausgehenden Bestandsbauten sind entsprechend gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan gilt i.V. mit der BauNVO vom 26.06.1962 sowie der Baupolizeiverordnung der Hansestadt Hamburg (BauPVO) vom 08.06.1938. Nach der hierin enthaltenen Baustufentafel ist eine Bebauung in Wohngebieten mit offener Bauweise bei 2 Vollgeschossen mit max. 3/10 der Grundstücksfläche zulässig. Die Begründung zum B-Plan beschränkt im Wohngebiet mit offener Bauweise die bauliche Ausnutzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen. Abweichend zu dieser Einschränkung können nach Auskunft des Bauamtes Bergedorf auf dem Bewertungsgrundstück unter Einhaltung weiterer baurechtlicher Vorschriften auch 3 Wohnungen zugelassen werden.

In den reinen Wohngebieten ist § 3 Abs. 3 BauNVO („ausnahmsweise können auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden“) explizit ausgenommen.

Erhaltungsverordnung: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Bergedorfer Villengebiet“ (ERHVO). Das Ziel der Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Auf der Grundlage dieser Gestaltungssatzung besteht eine Genehmigungspflicht im Hinblick auf sämtliche vorzunehmenden Veränderungen, Instandhaltungen und Sanierungen am Gebäude. Die Bauprüfungsabteilung weist darauf hin, dass dies bauliche Maßnahmen wie z.B. den Austausch einzelner Fenster oder die Gestaltung der Einfriedung auch dann umfaßt, wenn sie ansonsten grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig wären. Die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen können aus besonderen Gründen versagt werden.

Würdigung in der Wertermittlung:

Um die Auswirkung der Erhaltungsverordnung im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung abwägen zu können bedarf es einer einzelfallbezogenen Maßnahmen-Konkretisierung bezüglich der mit dem Genehmigungsvorbehalt verbundenen Einschränkungen, die im Zuge dieses Auftrages nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil des Gerichtsauftrags ist. Ich unterstelle in dieser Wertermittlung, dass durch die Erhaltungsverordnung keine Beschränkungen auf eine wirtschaftliche Nutzung des Objektes bestehen und ggf. vorhandene Werteinflüsse in den dieser Wertermittlung zugrundeliegenden Marktdaten aus der Lage des Bewertungsgrundstücks bereits enthalten sind. Insgesamt schätze ich daher die Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung im Folgenden als wertneutral ein.

Bauaufsichtliche Belange/Besonderheiten: Die Bauprüfabteilung weist darauf hin, dass das Gebäude grundsätzlich als Ein-/Zweifamilienhaus einzustufen ist und sowohl der Wohnraumausbau im Dachgeschoss als auch die aktuellen Nutzungen im Erd- und Obergeschoss einer Nachprüfung bedürfen. Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit für die Wohnung im Dachgeschoss ist neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen auch vom Nachweis erforderlicher Rettungswege abhängig. Die Frage des Brandschutzes betrifft insbesondere die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr, die nach den vorliegenden Informationen von dieser bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m gewährleistet wird.

Würdigung in der Wertermittlung:

Die Prüfung dieser komplexen Voraussetzungen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die (nachträgliche) Genehmigungsfähigkeit des Wohnraumausbaus im Dachgeschoss kann im Zuge dieser Wertermittlung daher nicht abschließend beurteilt werden. **Nach den vorliegenden Informationen der zuständigen Bauprüfabteilung unterstelle ich im Folgenden für das Dachgeschoss eine künftige Wohnnutzung entsprechend der aktuellen Aufteilung. Für die bestehende Unsicherheit im Hinblick auf die Erteilung einer Nachtragsgenehmigung wird ein Risikoabschlag am Verkehrswert angehalten.** Sollte diese Annahme nicht zutreffen und die nachträgliche Genehmigung des Wohnraumausbaus im Dachgeschoss untersagt werden ist der Verkehrswert entsprechend zu korrigieren.

Anmerkung zur Legalisierung der Nutzungen: Eine vollständige oder teilweise gewerbliche Nutzung des Wohngebäudes wird nach Auskunft der Bauprüfabteilung nicht zugelassen. Die Ausführung freiberuflicher Tätigkeiten unterliegt einer Nachprüfung des Bauprüfdienstes (BPD) für freie Berufe in Wohngebieten. Diese Nutzung ist jedoch nur in einem Umfang von bis zu 30% der BGF des Gebäudes zulässig.

Würdigung in der Wertermittlung:

Für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss liegen gewerbliche Mietverträge vor. Die Prüfung einer Zweckentfremdungsgenehmigung im Hinblick auf die Ausnutzung der anteiligen BGF und die Genehmigungsfähigkeit der Tätigkeiten im Hinblick auf die den freien Berufen gem. § 13 BauNVO gleichgestellten gewerblichen Berufe kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht erfolgen und ist nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrages. Auch fällt die Beurteilung juristischer Fragen nicht in das Fachgebiet der Unterzeichnenden. **Auf Grundlage der vorliegenden Informationen unterstelle ich für das Wohngebäude im Folgenden die zulässige Wohnraumnutzung als wirtschaftliche Nachfolgenutzung.**

Zulässigkeit von Vorhaben: Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe: Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵.

⁵Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Objektbeschreibung

Eine Baubeschreibung aus der Bauakte liegt nicht vor. Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Ortstermin und den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Informationen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen rein auf Angaben aus den vorliegenden Informationen. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert. Für das Nichtvorliegen verborgener Mängel wird keine Gewähr übernommen. Für die beiden nicht besichtigten Räume im Keller und im Erdgeschoss wird auf Grundlage der im Ortstermin erhaltenen Informationen ein den besichtigten Räumlichkeiten entsprechender Ausstattungsstandard und Zustand unterstellt.

Das Gebäude und die 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 nicht werterhebliche Abweichungen auftreten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, insbesondere der technischen Ausstattung/Installationen wie Heizung, Wasser und Elektrik wurde im Ortstermin nicht überprüft. Sofern nicht anders erwähnt wird im Gutachten die einwandfreie Funktion dieser Anlagen unterstellt.

Baumängel und -schäden werden nur insoweit aufgeführt, wie sie im Ortstermin zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar, waren. Für nicht frei einsehbare Flächen wird – soweit nicht anders benannt – grundsätzlich ein schaden- und mangelfreier Zustand unterstellt. Es erfolgte keine Untersuchung in Bezug auf die Standsicherheit sowie den Schall- und Wärmeschutz.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

4.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart: Vollunterkellertes Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr: Ca. 1910 Ursprungsbaujahr lt. Bauakte.
Lt. Auskunft im Ortstermin erfolgte ab ca. 1974 der Ausbau des ehemaligen Dachbodens zur Wohnnutzung.

Ausführung/Ausstattung:

Ausgeführte Modernisierungen/Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen: Aus den zur Verfügung gestellten Verwaltungsunterlagen geht hervor, dass im Jahr 2009 eine elektromagnetische Austrocknung im Kellergeschoss durchgeführt wurde. Nach Auskunft im Ortstermin wurde bereits in den 1980er Jahren aufgrund von Kellerfeuchtigkeit eine Aufgrabung rings um das Gebäude vorgenommen.

Darüberhinaus sind Modernisierungen im Zuge üblicher Instandhaltung ausgeführt worden.

Barrierefreiheit: Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament:	Nicht bekannt.
Umfassungswände:	Mauerwerk.
Fassade:	Verputzt mit Anstrich, Gebäudeecken mit Klinkermauerwerk.
Innenwände:	Soweit bekannt Mauerwerk, im Dachgeschoss auskunftsgemäß auch Leichtbauwände.
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach mit Aufbauten.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung.
Geschossdecken:	Beton-/Holzdecken.
Treppen und -podeste:	Geschosstreppe in Holzkonstruktion, Aussentreppe aus Betonstein.
Hauseingang:	Mehrstufiger Zugang, Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und Verzierungen, Klingeltableau/Gegensprechanlage, Beleuchtung. Treppenhausbeleuchtung durch Fenster mit Rundbogen.
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Holz mit verziertem Stabgeländer und Holzhandlauf, Wände tapeziert/gestrichen, Fensterbelichtung, Wohnungseingangstüren aus Holz, Innentreppe zum Keller.
Wärmeversorgung:	Ölzentralheizung. Wärmeerzeuger Buderus, Baujahr 1984, Brenner Electro-Oil mit Gebläse, Baujahr 1997.
Energieeffizienz:	Lt. vorliegendem Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 239,8kWh/(m ² * a), Energieeffizienzklasse G. <u>Hinweis:</u> Der Energieausweis gibt das Baujahr mit 1908 an.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bleileitungen vorhanden sind.
Wassermähler:	Sind vorhanden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe/-podest, Dachgaube, Terrasse, Balkon.
Kellergeschoss:	Die Aufteilung des Kellergeschosses entspricht dem in der Anl. 6 des Gutachtens dargestellten Grundriss. Die Fläche teilt sich auf in einen Heizungsraum, einen Tankraum, eine ehemalige Waschküche und Abstellräume. Ausstattung mit Betonboden, Mauerwerkswände, abschließbare Abstellräume mit Fensterbelichtung.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Nicht bekannt geworden.
Nebengebäude:	Nicht vorhanden.
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Kfz-Außenstellplatz und Hauszuwegung mit Betonplattenbelag, straßenseitiger Vorgarten mit Anpflanzungen, Außenwasseranschluss.
Allgemeinbeurteilung:	Objekt mit Unterhaltungsrückstand in nachgefragter Villenlage.

4.2 Wohnungsbeschreibungen

4.2.1 Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss

Grundriss/Raumaufteilung:	Die aktuelle Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 6 des Gutachtens dargestellten Grundriss. Vom Flur abgehend sind 4 Wohnräume, eine Pantry und ein WC vorhanden.
Wohn-/Nutzfläche:	<p>Die Vermaßungen der vorliegenden Bauzeichnungen wurden durch ein überschlägiges Kontrollmaß im Ortstermin in der baugleichen Wohnung im Obergeschoss stichprobenartig überprüft und ergaben nur geringe Abweichungen. Die Wohn- und Nutzfläche der Räume wurde daher aus den Vermaßungen der Bauzeichnungen ermittelt, teils aus der vorliegenden Flächenberechnung ergänzt. Die Wohn-/Nutzfläche der Wohnung wird mit rd. 94,70 m² als sachgerecht angehalten, vgl. Anl. 7.</p> <p>Die Veranda ist hierin wohnwertabhängig mit rd. 1/3 der Fläche enthalten (trotz schmalem Zuschnitt gut nutzbare Größe mit direktem Gartenzugang, östliche Ausrichtung zur Straße).</p> <p><u>Hinweis:</u> Eine exaktes eigenes Aufmaß ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.</p>
Lichte Raumhöhe:	Rd. 3,25 m, gemessen im Flur.
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Gut. Bad mit Fensterbelichtung, eine Querlüftung ist möglich.
Türen:	Profilierte Holztüren, Holzrahmen.
Fenster:	Holzrahmenfenster und Kunststofffenster (Bad), teils mit Oberlichtern.
Fußböden:	<p>Wohnräume, Flur: Laminat.</p> <p>Bad: Fliesen.</p> <p>Küche: Linoleum.</p>
Wandbeläge:	<p>Wohnräume: Glattputz mit Anstrich.</p> <p>Küche: Fliesen im Objektbereich, ansonsten Glattputz mit Anstrich.</p> <p>WC: Wände ca. 1,50 m hoch mit Fliesenbelag, ansonsten Glattputz und Anstrich.</p>
Deckenbeläge:	Glattputz mit Anstrich.
Sanitäre Installationen:	<p>Waschbecken, wandhängendes WC.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach Auskunft des Mieters sind Teile der Sanitärausstattung auf Kosten des Mieters ausgeführt worden.</p>
Küchenausstattung:	<p>Einbauküchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Doppelspüle, Kühlschrank.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die vorhandene Ausstattung steht auskunftsgemäß mit Ausnahme des Kühlschranks im Mietereigentum und wird informationshalber aufgeführt, sie ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.</p>

Technische Ausstattung:	Übliche Anzahl an Lichtauslässen, Schaltern und Steckdosen.
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:	Veranda mit Außentreppe.
Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden.
Baumängel/Bauschäden:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar und sind auch nicht bekannt geworden.

4.2.2 Beschreibung der Wohnung im Obergeschoss

Grundriss/Raumaufteilung:	Die aktuelle Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 6 des Gutachtens dargestellten Grundriss. Vom Flur abgehend sind 4 Wohnräume, eine Küche, ein Duschbad und ein WC vorhanden. Der westlich eingezeichnete Balkon ist nicht vorhanden.
Wohn-/Nutzfläche:	Die Vermaßungen der vorliegenden Bauzeichnungen wurden durch ein überschlägiges Kontrollmaß im Ortstermin stichprobenartig überprüft und ergaben nur geringe Abweichungen. Die Wohn- und Nutzfläche der Räume wurde daher aus dem Grundriss errechnet, teils aus der vorliegenden Flächenberechnung ergänzt. Die Wohn-/Nutzfläche der Wohnung wird mit rd. 87,80 m² als sachgerecht angehalten, vgl. Anl. 7. Der Balkon ist hierin mit rd. 1/3 der Fläche enthalten (trotz schmalem Zuschnitt gut nutzbare Größe, östliche Ausrichtung zur Straße). <u>Hinweis:</u> Eine exaktes eigenes Aufmaß ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Lichte Raumhöhe:	Rd. 3,20 m, gemessen im südlich gelegenen Wohnraum.
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Gut. Bad und WC mit Fensterbelichtung, eine Querlüftung ist möglich.
Türen:	Profilierte Holztüren, Holzrahmen.
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit oberer Lüftungsklappe. Straßenseitig Holzrahmenfenster als Schwingfenster. Küche, Bad und WC mit Kunststofffenstern.
Fußböden:	Wohnräume, Flur: Pitchpine. Bad, WC: Fliesen. Küche: Vinylboden, auskunftsgemäß auf Linoleum verlegt.
Wandbeläge:	Wohnräume: Glattputz mit Anstrich. In Teilen sind therapeutische Einrichtungen angebracht. Küche: Fliesen im Objektbereich, ansonsten Glattputz mit Anstrich.

	Bad, WC:	Wände ca. 2 m bzw. 1,50 m hoch mit Fliesenbelag, ansonsten Glattputz und Anstrich.
Deckenbeläge:		Glattputz/Tapete/Anstrich.
Sanitäre Installationen:	Bad:	Eingebaute Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC, Wandheizkörper.
	WC:	Wandhängendes WC, Waschbecken.
Küchenausstattung:		Einbauküchenzeile mit Elektroherd und Backofen, Dunstabzug, Spüle, Ober- und Unterschränke, Kühlschrank. <u>Hinweis:</u> Die vorhandene Ausstattung steht auskunftsgemäß im Mietereigentum und wird informationshalber aufgeführt, sie ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
Technische Ausstattung:		Auskunftsgemäß neuwertige IT-Verkabelung im Mietereigentum. Die Ausstattung wird informationshalber aufgeführt und ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
Einbaumöbel:		Nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:		Nicht vorhanden.
Besondere Einrichtungen:		Nicht vorhanden
Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsrückstände:		Im Ortstermin war ein geringer Umfang auszuführender Instandhaltung erkennbar: <ul style="list-style-type: none">- Nach einem ursächlich aus der Dachgeschosswohnung stammenden Wasserschaden sind in an der Kuchendecke Malerarbeiten auszuführen.- Der Balkonbelag ist zu überarbeiten.

4.2.3 Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss

Grundriss/Raumaufteilung:	Im Dachgeschoss werden 2 Wohnräume, 1 Küche und 1 Bad vom Flur aus erschlossen. Die Wohnräume sind östlich zur Straße sowie südwestlich mit einem Balkon in Südlage ausgerichtet. Vom Flur aus ist der Spitzboden über eine Monarchtreppe zu erreichen.
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche der Räume wurde durch ein überschlägiges Aufmaß mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt (vgl. Anl. 7), die anrechenbare Wohnfläche wird mit rd. 68,10 m² als sachgerecht zugrunde gelegt. Der Balkon ist hierin mit wohnwertabhängig mit rd. 1/3 der Fläche enthalten (gut nutzbare Größe mit südlicher Ausrichtung). <u>Hinweis:</u> Eine exaktes eigenes Aufmaß ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,45 m, gemessen im südwestlichen Wohnraum.
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Gut. Bad mit Fensterbelichtung, eine Querlüftung ist möglich.
Türen:	Türen und Rahmen aus Holz.
Fenster:	Kunststofffenster, Baujahr 1997. 2 Dachfenster wurden auskunftsgemäß vom Berechtigten in den Jahren 2017-2019 eingebaut, ebenso ein großes Holzrahmenfenster ersetzt. Ausstattung der Fenster westlich mit Jalousien.
Fußböden:	Wohnräume, Flur: Parkett. Küche, Bad: Nicht vorhanden.
Wandbeläge:	Wohnräume: Glattputz/Raufasertapete/Anstrich. Küche, Bad: Nicht vorhanden.
Deckenbeläge:	Glattputz/Raufasertapete/Anstrich.
Sanitäre Installationen:	Bad: Eingebaute Duschwanne ohne Anschlüsse, Waschbecken, wandhängendes WC, Wandheizung. Das Fenster und der Heizkörper im Bad wurden auskunftsgemäß vom Berechtigten erneuert.
Küchenausstattung:	Nicht vorhanden.
Technische Ausstattung:	Aus dem Baujahr stammende Ausstattung.
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:	Balkon. Die Markise wurde vom Berechtigten auskunftsgemäß 2018 angebracht, der Balkonbelag vor ca. 2 Jahren erneuert.
Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden
Baumängel/Bauschäden/Un-	Waren im Ortstermin wie folgt erkennbar bzw. sind wie folgt bekannt ge-

terhaltungsrückstände:

worden:

- Die Küche befindet sich nach einem Wasserschaden im Rohbauzustand. Im Dremmel wurde die Dämmung mit Glaswolle ausgefüllt, eine Absperrwand ist auskunftsgemäß nicht vorhanden.
- Im Bad sind Fertigstellungsarbeiten auszuführen. Die Dusche ist nicht funktionsfähig hergestellt, Wandbeläge fehlen. Angeschlossen sind lediglich das WC und das Waschbecken.
- Der Bodenbelag im Flur (Parkett) ist in Teilbereichen aufgrund starker Abnutzung zu überarbeiten.

4.3 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

4.3.1 Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bei nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu beseitigenden Mängeln oder Schäden ist die Höhe der Wertminderung danach zu schätzen, welche Wertminderung der allgemeine Grundstücksmarkt diesen beimisst.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die nachfolgenden Unterhaltungsbesonderheiten waren bei der Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen erkennbar bzw. sind bekannt geworden:

Gebäude/Außenanlagen:

- Kellergeschoss: Der Keller weist einen dem Baualter geschuldeten einfachen Standard auf. Östlich und nördlich zeigt das Mauerwerk Ausblühungen, Feuchtigkeitsschäden zeigen sich zudem am Mauerwerk im Bereich des Kelleraußenzugangs. Auch in der (ehemaligen) Waschküche zeigen sich teils starke Mauerwerkschäden. Nach Auskunft im Ortstermin und erkennbar im östlich gelegenen Abstellraum der Erdgeschosswohnung konnte trotz wiederholter Versuche die Feuchtigkeit nicht unterbunden werden. Das erhöhte Sanierungsrisiko des Kellers wird durch einen pauschalen Risikoabschlag in der Wertermittlung gewürdigt.
- In Teilen ist die Überarbeitung der Außenfensterrahmen erforderlich.

Wohnungen:

- Im Obergeschoss sind Malerarbeiten an der Kuchendecke auszuführen.
- Der Balkonbelag im Obergeschoss ist zu überarbeiten.
- Im Dachgeschoss sind Fertigstellungsarbeiten in Küche und Bad auszuführen (Maler- und Spachtelarbeiten an Wand- und Deckenbelägen, Anschluß und Fertigstellung der sanitären Anlagen, Herstellen von Fußbodenbelägen, Herstellen einer Küchenausstattung).
- Das Parkett im Flur ist zu überarbeiten.

Formale/formelle Anforderungen durch nicht genehmigte Nutzungen:

Es ist ein nachträglicher Bauantrag zu stellen für den Ausbau der Wohnung im Dachgeschoss. Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird im Folgenden in dieser Wertermittlung unterstellt.

Nachrichtlich: Die aktuellen Nutzungen in Erd- und Obergeschoss sind nicht genehmigt und nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Der Rückbau einiger therapeutischer Ausstattungen im Erdgeschoss kann nach Inaugenscheinnahme ohne größere Aufwendungen vorgenommen werden, so dass kein gesonderter Werteinfluss angehalten wird.

4.3.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten in der Wertermittlung

Der in Ansatz zu bringende Aufwand für die o.g. Unterhaltungsbesonderheiten kann – insbesondere im Hinblick auf das Keller- und das Dachgeschoss - ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig geschätzt werden. Die Fertigstellung wird in dieser Wertermittlung in einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard unterstellt. Der Werteinfluss wird in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten/Modernisierungen durch pauschale Ansätze geschätzt, da

- die Bewertungssachverständige die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf
- die Beurteilung der über die die Wohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden und der Genehmigungspflicht im Erhaltungsgebiet unterliegen
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen sowohl im Hinblick auf die lt. der Gestaltungssatzung erforderliche spezifische Ausführung als auch auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an Innenausbauten und die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können
- der Schadensgrad des Objekts im Keller im Hinblick auf die Feuchtigkeitsschäden mit Unsicherheiten behaftet ist
- die wirtschaftliche Nachfolgenutzung abweichend von den aktuellen nicht genehmigten Nutzungen unterstellt wird und der Umfang der Investitionen in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung einem Erwerber obliegt

Die Kostenschätzung ist zudem zum aktuellen Wertermittlungstichtag mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Denn neben den sich durch behördliche Auflagen und Anforderungen der Gestaltungssatzung ggf. ergebenden Mehrkosten ist die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage mit erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Materialbeschaffung zum aktuellen Wertermittlungstichtag zu würdigen.

In dieser Wertermittlung werden folgende Ansätze geschätzt, die in den Ansätzen der Wertermittlungsverfahren – wie den Mietansätzen im Ertragswertverfahren - als bereits durchgeführt unterstellt werden:

1) Unterhaltungsrückstand, Risikoabschläge**Werteinfluss**Wohnung Obergeschoss:

- | | | |
|--|------------|------------|
| • Balkonbelag 1. OG erneuern, einschl. Vorarbeiten, Randabschlüssen und Glätten des Untergrundes, rd. 6 m ² * rd. 125 €/m ² (Ansatz für Fliesen) zzgl. eines Anteils für Anschlüsse, rd. | 1.000,00 € | |
| • Küche: Malerarbeiten an der Decke, rd. 10,5 m ² * rd. 25,00 €/m ² | 262,50 € | 1.162,50 € |

Wohnung Dachgeschoss:

- | | | |
|--|------------|-------------|
| • Elektroinstallation, Komplett-Bauteil, rd. 67,00 m ² * 80,00 €/m ² | 5.360,00 € | |
| • Küche und Bad: Wand- und Deckenbekleidungen herstellen (Spachtel- und Malerarbeiten), ca. 10,00 m ² x 3,4 x 80,00 €/m ² = rd. | 2.720,00 € | |
| • Küche und Bad: Bodenbeläge herstellen, Ansatz für Fliesen rd. 10,00 m ² x 125,00 €/m ² | 1.250,00 € | |
| • Überarbeitung Bodenbelag Flur, der Ansatz erfolgt nur für einen über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehenden Anteil rd. 7,7 m ² x 40,00 €/m ² | 308,00 € | |
| • Herstellung Küchenausstattung (Herd, Spüle, Anschlüsse) | 5.000,00 € | |
| • Fertigstellung der sanitären Anlagen (Anschlüsse und Duschtrennung), pauschal | 2.000,00 € | |
| • Fertigstellung Dämmung Küche, Dämmung oberste Geschossdecke, pauschal | 5.000,00 € | 21.638,00 € |

Risikoabschlag Ausbau und Umnutzung Dachgeschoss

- | | | |
|---|--------------|------------|
| • Nachtragsgenehmigung | | |
| • Architekt zur Prüfung Fensterumbau für 2. Rettungsweg; ggf. Einbau geeigneter Fenster | | |
| • ggf. Rückbau der ohne Genehmigung ausgetauschten Fenster | Pauschal rd. | 5.000,00 € |

Überarbeitung Fensterrahmen außen

Pauschal	2.000,00 €
----------	------------

Wärmeversorgung

- | | | |
|--|--|-------------|
| • Für die Heizung besteht aufgrund des Baualters eine Austauschpflicht. Die Höhe des Abschlags trägt dem Risiko ggf. verpflichtend einzuhalten der Auflagen im Hinblick auf erneuerbare Energien Rechnung. | | 20.000,00 € |
|--|--|-------------|

Kellergeschoss

- | | | |
|---|---------------------------|-------------|
| • Risikoabschlag für Feuchtigkeitsschäden und Schäden am Mauerwerk, der Ansatz orientiert sich an rd. 600,00 €/lfm. Abgrabung und Neuabdichtung für rd. 46 m zzgl. eines Zuschlags für den Außenzugang, rd. | 28.000,00 €
2.000,00 € | 30.000,00 € |
|---|---------------------------|-------------|

Summe

79.800,50 €

Der Ansatz erfolgt pauschal mit rd.**80.000,00 €**

5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel Für Wohnungen:	Mietenspiegel von:	2021	
	Wohnlage ⁶ :	Gut.	
	Baualtersklasse:	bis 31.12.1918	
	Ausstattung:	mit Bad und Sammelheizung	
	Feld:	C 7	C 8
	Größenklasse:	66 m ² bis unter 91 m ²	91 m ² bis unter 131 m ²
	Mittelwert:	12,11 €/m ²	11,77 €/m ²
	Spanne:	9,57 €/m ² – 14,94 €/m ²	9,40 €/m ² – 14,82 €/m ²

Aktuelle Nutzung: Für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss liegen jeweils gewerbliche Mietverträge vor, deren Inhalt nachfolgend aufgeführt wird.

Wohnung Erdgeschoss

Gem. Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke vom 08.11./15.11.2002 zzgl. eines Mietanpassungsschreibens vom 19.01.2022:

- Mietbeginn: 01.11.2002 (bzw. bereits 01.11.2001)
- Laufzeit: befristet mit Verlängerungsoption
- Mietobjekt: gesamtes Erdgeschoss (4 Zimmer, 1 Keller), ca. 92 m²
- Mietvereinbarung: Indexmiete in Abhängigkeit des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bei Veränderung um mehr als 5% seit der letzten Mietanpassung
- Letzte Mietanpassung zum 01.02.2022
- Nettokaltmiete: 1.160,73 € monatlich
- Betriebskostenvorauszahlung 100,00 €
- Heizkostenvorauszahlung 210,00 €
- Gesamtbruttomiete: 1.500,73 €
- Mietsicherheit: entfällt

Wohnung Obergeschoss

Gem. Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke vom 22.09.2022:

- Mietbeginn: 01.01.2023
- Laufzeit: unbefristet mit 6-monatiger Kündigungsfrist. Die Kündigung ist frühestens zum 31.01.2026 zulässig. Das Mietverhältnis kann bis zum 31.01.2033 verlängert werden.
- Mietobjekt: Bürofläche im OG 1 zzgl. dazugehöriger OG Fläche, ca. 88,84 m²
- Nettokaltmiete: 959,42 €
- Betriebskostenvorauszahlung 125,00 €
- Heizkostenvorauszahlung 145,00 €
- Gesamtmiete somit 1.229,42 zzgl. 19 % USt.
- Staffelmietvereinbarung beginnend 31.01.2024 (jährliche Erhöhung jeweils ab dem 31.01. eines Jahres, beginnend am 31.01.2024 auf 978,60 € bis zum 31.01.2028 auf 1.059,00 €.
- Mietsicherheit: 2.878,26 €
- Besondere Vereinbarungen: Die Einrichtung zum Bürobetrieb und der Einbau einer Küchenzeile werden vom Mieter ausgeführt.

⁶ lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dez. 2021

Außenstellplatz

Stellplatz-Mietvertrag vom 22.11.0211/29.11.2011:

- Mietbeginn: 01.12.2011
- Laufzeit: unbefristet mit 3-monatiger Kündigungsfrist.
- Miete: 30,00 € monatlich
- Sonstige Vereinbarungen: Verbot, das Fahrzeug auf dem Grundstück zu waschen.

Würdigung der aktuellen Nutzung in der Wertermittlung:

Es kann im Zuge dieses Gutachtens keine Aussage darüber getroffen werden, ob eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt wird und wie lange die gewerblichen Mietverhältnisse Bestand haben oder untersagt werden. Eine Prüfung durch das Bauaufsichtsamt hierzu steht noch aus.

Auf der Grundlage der vom Bauaufsichtsamt vorliegenden Informationen wird diese Wertermittlung auf die zulässige reine Wohnnutzung abgestellt und sind die o.g. Mietverhältnisse nicht Bestandteil der Wertermittlung. Die Klärung hiermit einhergehender juristischer Fragen ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Ich gehe davon aus, dass für einen Erwerber zumindest eine Wohnung in absehbarer Zeit zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

Zu den Mietansätzen:

Herangezogene Datenquellen:

Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren, Mietertrages der Wohnungen herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2021⁷
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2022
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Hamburger Mietenspiegel, s.o.

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 erfasst nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse wurde durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Die Auswertungen des IVD-Nord-Immobilienpreisspiegels 2022 weisen Durchschnittsmieten für guten bis sehr guten Wohnwert in einer Spanne von 14,51 €/m² bis 17,30 €/m² aus. Diese Werte beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durch-

⁷ Erhebungsstichtag 01.04.2021

schnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Bergedorf bei rd. 11,85 €/m² im 1. Quartal 2023. Gegenüber dem Vorjahr ist demnach ein rd. 5%-iger Anstieg zu verzeichnen.

Bei den Auswertungen der Internetportale handelt es sich immer um Angebotspreise, Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen statt. Diese Angaben dienen daher lediglich als Orientierungshilfe.

Auch die aktuelle Mietenstudie 2023 der Schüler des Gymnasiums Ohmoor zeigt weiterhin einen – im Vergleich zu den Vorjahren verlangsamten – Aufschwung der Mieten. Die bei Neuvermietungen verlangten Mieten lagen demnach in Bergedorf in einer Spanne von 14,00 €/m² bis 16,00 €/m².

Einordnung der Mietansätze für die Wohnungen:

Das Gebäude liegt in einer zentralen, ruhigen und gefragten Wohnlage im Bergedorfer Villengebiet. Die Nachfrage und Vermietbarkeit kann als grundsätzlich gut eingestuft werden.

Die Mietansätze werden zum Wertermittlungsstichtag für die baurechtlich zulässige Wohnnutzung angehalten. Ich unterstelle dabei eine Ausstattung entsprechend der Einordnung zu den NHK2010 in einem überwiegend mittleren Standard, vgl. Anl. 8. Ein darüber hinausgehender Ausstattungsstandard obliegt einem Investor und kann – insbesondere unter Berücksichtigung der Unsicherheiten im Bezug auf die aktuelle Nutzung – im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht eingeschätzt und unterstellt werden.

Einordnung der Wohnung im Erdgeschoss:

Für die über 91 m² große Wohnung halte ich aufgrund der im Erdgeschoss vergleichsweise unruhigeren Lage und unter Berücksichtigung der Veranda mit Zugang zum Garten einen Mietansatz von rd. 13,00 €/m² für sachgerecht an.

Einordnung der Wohnung im Obergeschoss:

In den vergleichsweise ruhigeren Lagen der 1. Etage halte ich unter Berücksichtigung des Balkons und der neueren Ausstattung einen Mietansatz von rd. 14,00 €/m² als sachgerecht an.

Einordnung der Wohnung im Dachgeschoss:

Für kleinere Wohnung im Dachgeschoss unterstelle ich einen fertig hergestellten Ausstattungsstandard in Bezug auf Küche und Bad. Unter Berücksichtigung der Größe und der Ausstattung mit Balkon halte ich einen Mietansatz von rd. 12,00 €/m² als sachgerecht an.

Einordnung des Mietansatzes für den Stellplatz:

In der Straße des Bewertungsobjektes und der Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, so dass ich für den Außenstellplatz einen Mietansatz in Höhe von 30,00 € monatlich als sachgerecht anhalte.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages in der Verkehrswertermittlung ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch

nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

Hinweis zu den aktuellen Mieterträgen:

Aus den nicht genehmigten Nutzen werden zum Wertermittlungsstichtag Mieterträge erzielt, die insgesamt geringer sind als die in der Wertermittlung für die unterstellte Wohnnutzung geschätzten nachhaltigen Mieterträge.

Eine Aussage, ob und wie lange die aktuellen Nutzungen und Mieterträge Bestand haben werden kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht getroffen werden. Zum einen, da der Tag der Zwangsversteigerung als eigentlicher Wertermittlungsstichtag unbekannt ist, zum anderen, da die Klärung dieser rechtlichen Fragen im Zuge dieser Wertermittlung nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil des Gerichtsauftrages ist. Die Wertansätze in dieser Wertermittlung zielen auf die unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung ab, so dass an dieser Stelle kein gesonderter Werteinfluss angehalten wird.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

Hinweis zur Modellkonformität

Das Gutachten wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021 – erstattet, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Grundlagen der Wertermittlung wurden teils vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 ermittelt, so dass aus Gründen der Modellkonformität i.S. § 10 ImmoWertV im Folgenden auch die bisherige Fassung der ImmoWertV 2010 zu berücksichtigen ist.

Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Objektes:

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen wird für die Wertermittlung ein Wohngebäude mit 3 Wohnungen zur Eigen- und Fremdnutzung unterstellt.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

Für Grundstücksarten wie z.B. Eigentumswohnungen oder Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Wenn die verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise an diesen Vergleichspreisen. Dann sollte zu deren Bewertung das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen und der Vergleichspreis aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrund-

stücke) und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegt (Vertragszeitpunkt). Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen, Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungsstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

Das Vergleichswertverfahren kommt vorliegend nicht zur Anwendung, da keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von Ein- und Zweifamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und der Ausstattung in Bezug auf Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Der zeitliche Geltungsbereich gilt ab dem 01.01.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient lediglich zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses.

6.1.2 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke trifft dies zu, vgl. [4, a.a.O., S. 569 f.]. Insbesondere für kleinere Mehrfamilienhäuser spielt die Nachfolgenutzung eine wesentliche Rolle, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggf. eine Umwandlung in ein großes Zweifamilienhaus zu erwarten ist.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten. Für die Bewertung wird daher das Ertragswertverfahren herangezogen. Dies ist begründet in

- der in der Wertermittlung unterstellten Weiternutzung als Wohngebäude mit 3 Wohnungen
- der zentralen Lage im Stadtteil mit umfangreicher Infrastruktur in der Umgebung und einer entsprechend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen sowie
- des für die Bewertung von Renditeobjekten aussagefähigen Ertragswertes.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Boden-

wert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

6.1.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle. Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes ebenfalls zu, das Sachwertverfahren wird für die Wertermittlung als zweites Verfahren herangezogen. Dies ist begründet, da

- das Gebäude nach den vorliegenden Informationen der Bauprüf Abteilung als Ein-/Zweifamilienhaus einzustufen ist
- in der Wertermittlung durch die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Ansätze das Ausbaupotenzial des Dachgeschosses hinreichend gewürdigt wird
- ein zweites Verfahren zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar ist.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

Grundsätzlich sind sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören u.a. auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte seit 2022 jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale 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 (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln.

Entsprechend des geltenden Bauplanungsrechts gehe ich in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit und einer dauerhaften Beibehaltung der Bebauung aus und stelle die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand mit Wohnnutzung ab. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01139820
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung:	Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße:	Frontlage zur Straße
Grundstücksgröße:	500 m ²
Stichtag:	01. Januar 2023
Bodenrichtwert:	1.320,88 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhaus, Dachgeschoss ausgebaut
Gebäudestellung:	Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße:	Frontlage zur Straße
Grundstücksgröße:	395 m ²
Stichtag:	23.03.2023

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**Anpassung an die Grundstücksgröße**

Die Berücksichtigung der im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück kleineren Grundstücksgröße bewirkt für das Bewertungsgrundstück nach den Auswertungen des GAA eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf 1.405,70 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 23.03.2023 weicht nur unwesentlich von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab, eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht.

Es ergibt sich folgender anteiliger Wert für den Grund und Boden:

Grundstücksgröße:		395	m ²
Relativer Bodenwert:	x	1.405,70	€/m ²
Summe:	=	555.251,50	€
Abgabenfreier Bodenwert:	rd.	555.000,00	€

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
		Je m ²	Monatlich	Jährlich
Erdgeschoss	94,70	13,00	1.231,10	14.773,20
1. Obergeschoss	87,80	14,00	1.229,20	14.750,40
Dachgeschoss	68,10	12,00	817,20	9.806,40
Stellplatz			30,00	360,00
	250,60		3.307,50	39.690,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				39.690,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	13,20 € m ²		3.307,92 €	
Verwaltungskosten	338,00 €/WE		1.014,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		793,80 €	-
				5.115,72 €
Jährlicher Reinertrag				= 34.574,28 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 13.875,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,50%	von 555.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen				= 20.699,28 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 20,930
	p = 2,50% Liegenschaftszinssatz			
	n = 30 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 433.241,99 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 555.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert				= 988.241,99 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-80.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Unterhaltungsbesonderheiten, Risikoabschläge			-80.000,00 €	
Ertragswert				= 908.241,99 €
				rd. 908.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Vermaßen der Bauzeichnungen ermittelt und mit Hilfe der vorliegenden Flächenberechnung teils ergänzt. Die Wohnfläche orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (i.S. von nachhaltig, d.h. eine langfristige Entwicklung berücksichtigende) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels sowie von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Objekten bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert bezogen auf den Wertermittlungstichtag abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 werden entsprechend dem Ableitungsmodell des GAA Hamburg zum Liegenschaftszinssatz folgende zum Stichtag fortgeschriebene Werte angesetzt:

Verwaltungskosten: rd. 338,00 €/Wohneinheit, Instandhaltungskosten: rd. 13,20 €/m²
Das Mietausfallwagnis wird mit 2% als sachgerecht geschätzt.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag. Der GAA Hamburg hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte abgeleitet. Im Immobilienmarktbericht 2023 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Baualtersklasse und die Lage (Bodenrichtwertniveau 2020) auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach dem in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Liegenschaftszinssatz liegt dieser bei rd. 2,7%. (MFH) bzw. 2,3 (EFH). Diese Werte gelten für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefern damit einen Anhaltspunkt, können jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell für Ein-

und Zweifamilienhäuser. Das vorliegend vergleichsweise höhere Risiko einer Nutzung und Vermietung des Dachgeschosses berücksichtige ich mit einem geschätzten Zuschlag am rechnerischen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser und halte diesen mit rd. 2,50 als sachgerecht an.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund des Baualters und der im Laufe der Jahre durchgeführten Modernisierungen sowie der in der Wertermittlung als durchgeführt zu unterstellenden Arbeiten wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Anlage 4 zur SW-RL (NHK 2010) herangezogen. Für länger zurückliegende Arbeiten wird ein Punkt vergeben.

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Pkte.	Berücks. Pkte.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0 ⁸
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl		7

Dies entspricht einem geringen bis mittleren Modernisierungsgrad. Der genaue Umfang der Arbeiten obliegt einem Erwerber und kann im Zuge der Wertermittlung nicht sachgerecht abgeschätzt werden. Die RND wird im Folgenden nach dem Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL, Anl. 4) in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad mit rd. 30 Jahren bestimmt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁹

⁸ Der Werteinfluss der Fertigstellungsarbeiten im Dachgeschoss erfolgt gesondert.

⁹ Vgl. Kleiber, a.a.O., S. 605 ff.

6.4 Sachwertverfahren

6.4.1 Sachwertberechnung

Objekt			Wohnhaus mit 3 WE
Berechnungsbasis			Anteilige Flächen
BGF m ² , rd.			465
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)			
im Basisjahr 2010	BPI	NHK	
am Wertermittlungsstichtag	100,0	1.474,00 €	
	176,4	2.600,14 €	x 2.600,14 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)			= 1.209.063,24 €
Normgebäude			
Zu- und Abschläge			
besondere Bauteile			+ 18.000,00 €
Dachaufbauten, Treppen, Balkone, Veranda	+ 18.000,00 €		
besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 1.227.063,24 €
Baunebenkosten (BNK)			
prozentualer Betrag	0,0 %		
absoluter Betrag			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 1.227.063,24 €
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Linear		
Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre		
prozentuale Alterswertminderung	30 Jahre		
absoluter Betrag	62,50 %		- 766.914,53 €
Zeitwert (incl. BNK)			
Objektsachwert			= 460.148,72 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 460.148,72 €
Sachwert der Außenanlagen	4,0%		+ 18.405,95 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 478.554,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 555.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 1.033.554,66 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			= 1.033.554,66 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-80.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten, Risikoabschläge	-80.000,00 €		
(Marktangepasster) Sachwert			= 953.554,66 €
Sachwert des Grundstücks			<u>rd. 954.000,00 €</u>

6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes (KG, EG, OG, DG) dar. Die Fläche des Spitzbodens bleibt außer Betracht. Im Modell der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angerechnet. Die BGF wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem in der Wertermittlung unterstellten Ausstattungsstandard angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Band II, Abschnitt 3.01.1 bezogen auf die BGF entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudetyp: 2 Geschosse, Vollkeller, DG ausgebaut

Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	725,00 €/m ² BGF	rd. 30%	217,50 €/m ² BGF
3	835,00 €/m ² BGF	rd. 70%	584,50 €/m ² BGF
			802,00 €/m ² BGF
Abweichende Gebäudeart Zweifamilienhaus		1,05	842,10 €/m ² BGF
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.473,68 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010			1.474,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sonderbauteile	Ansatz Herstellungskosten, rd.
Dachgaube, pauschal	8.000,00 €
Veranda und 2 Balkone: Ansatz Veranda rd. 7,6 m ² , Ansatz Balkon DG rd. 4,40 m ² ; der Ansatz erfolgt für rd. 12,0 m ² * 330,00 €/m ² , rd. 3.960,00 €; Ansatz Balkon OG nur Ausstattung Fliesen und Ge- länder (der konstruktive Anteil ist in der BGF enthal- ten) pauschal rd. 1.000,00 €, rd.	5.000,00 €
Außentreppen: Eingangstreppe mit Podest, Keller- treppe mit Wange aus Mauerwerk, Treppe zur Veran- da Erdgeschoss, pauschaler Ansatz	5.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude (Ein-/Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

Alterswertminderung

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Die Außenanlagen sind für ein Villengrundstück vergleichsweise geringen Umfangs und gehen nicht über ein übliches Maß hinaus. Ich halte einen Zuschlag in Höhe von rd. 4% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Preis/m²) für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualterklasse, die Wohnfläche, die Wohnungsanzahl (bis zu 2 Wohnungen), den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der

in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt dieser oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden.

Die Verwertbarkeit wird für das Objekt aufgrund der guten Standorteigenschaften sowie der am regionalen Immobilienmarkt guten und gefragten Lage mit einem zum aktuellen Stichtag hohen Bodenwertniveau als grundsätzlich gut eingeschätzt. Das Objekt ist im Hinblick auf die unterstellte Nutzungsart mit 3 Wohnungen für einen großen Käuferkreis geeignet. Die Unsicherheiten im Hinblick auf die ausstehenden Prüfungen des Bauprüfdienstes und der Bauprüfabteilung, die Einschränkungen durch die Gestaltungssatzung sowie das vergleichsweise höhere Sanierungsrisiko im Keller schränken den Käuferkreis ein und begründen einen Abschlag an der Marktanpassung. Ich halte insgesamt auf der Grundlage der in dieser Wertermittlung unterstellten Annahmen einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung einen Sachwertfaktor von 1,0 als sachgerecht an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohnungen werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl zur Eigennutzung mit Teilvermietung als auch als Renditeobjekte erworben. Aufgrund der (unterstellten) Nutzungsart wurden das Ertragswertverfahren und stützend das Sachwertverfahren angewendet.

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 908.000,00 €
---	------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 954.000,00 €
--	------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). 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. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes und die unterstellte Nutzung vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für die Verfahren in gleicher Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Sachwertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 1,00 (d) = 0,50$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[908.000,00 € * 1,00 + 954.000,00 € * 0,50] / 1,50 = \text{rd. } 923.333,00 €$.

6.5.3 Verkehrswert bei freier Lieferung

Für das im Grundbuch von Bergedorf Blatt 4396 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück Schlebuschweg 26 * 21029 Hamburg wird der **lastenfreie Verkehrswert für den Fall der freien Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

923.000,00 €

(in Worten: neunhundertdreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 23. März 2023 geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht

- einem Preis von 3.683,00 € je Quadratmeter Wohnfläche,
- der 23,26-fachen marktüblichen Jahresrohmiete sowie
- dem 26,70-fachen marktüblichen Jahresreinertrag.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors eines bezugsfreien Ein- bis Zweifamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.900,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2023. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Unterkellerung, Wohnfläche sowie die Ausstattung im Hinblick auf Fußbodenheizung, Solarenergie und Einbauküche. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Verkehrswert liegt mit rd. 3.683,00 €/m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der Unterhaltungsbesonderheiten des Objektes plausibel unterhalb des Modellwertes.

Der o.g. Verkehrswert ist entsprechend dem Gerichtsauftrag unbelastet ermittelt worden. Gem. Auftrag des Zwangsversteigerungsgerichts ist zusätzlich der belastete Verkehrswert zu ermitteln. Im Folgenden werden die Werte des im Grundbuch von Bergedorf Blatt 4396 in Abt. II unter der lfd. Nr. 7 eingetragenen Wohnungsrechts gem. § 1093 BBG und dem unter der lfd. Nr. 8 eingetragenen Nießbrauchs sowie die sich daraus ergebende Wertminderung gesondert ermittelt.

7. Bewertung des Wohnungsrechts

7.1 Allgemeines und Vertragsgrundlagen

Die Legaldefinition zum Wohnungsrecht findet sich in § 1093 BGB. Beim Wohnungsrecht handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit nießbrauchähnlicher Gestaltung. Während aber der Nießbrauch berechtigt, alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen, berechtigt das Wohnungsrecht nur zu einer beschränkten Nutzung. Der Berechtigte darf unter Ausschluss des Eigentümers ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes nutzen. Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen. Ein Wohnungsrecht ist an den Berechtigten gebunden und ist als solches unveräußerlich und nicht vererbbar.

Das Oberlandesgericht Bremen hat bereits in seinem Urteil vom 29.11.1967 (UB c 5/ 67) Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten aufgestellt. Demnach ist der wirtschaftliche Vorteil des Berechtigten bzw. der Nachteil des Eigentümers zu ermitteln. Vor- bzw. Nachteil sind vorrangig an dem Mietwert zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt bzw. dem Eigentümer entgeht, weil hiervon weit überwiegend der Wert eines Wohnungsrechts abhängt. Der aus den eingesparten bzw. entgangenen Mietzahlungen ermittelte Kapitalbetrag ist auf seine Realitätsnähe am (fiktiven) Markt zu prüfen. So können Zuschläge auf den ermittelten Kapitalwert sachgemäß sein, wenn vertragliche Besonderheiten vereinbart wurden und der Berechtigte beispielsweise zusätzlich die Wohnung weitervermieten darf.

Der angemessene Zinssatz für die Kapitalisierung der eingesparten künftigen Mietzahlungen ergibt sich aus dem Kapitalzinssatz abzüglich der Mietdynamik über die Laufzeit des Rechts. Hierdurch wird die durchschnittliche Mietpreisänderung während der Laufzeit des Rechts berücksichtigt.

Zusätzlich zur Mietersparnis bietet ein Wohnungsrecht dem Berechtigten einen besonderen Schutz, da es Kündigungen und Mieterhöhungen ausschließt und das Währungsrisiko auf den Gebäudeeigentümer abwälzt. Auf der Seite des Wohnrechtsgebers schlagen sich diese Umstände entsprechend als Nachteil nieder. Orientiert an den Marktauswertungen von Bauer/Sprengnetter* ergibt sich für ein städtisches Mietniveau ein 10%iger Zuschlag. Diesen halte ich aufgrund des Mietniveaus in der Lage des Bewertungsobjektes für sachgerecht an.

* Vgl. Sprengnetter, a.a.O., Lehrbuch 10/19/3/10

Vertragsgrundlagen

- Entstehung/Bewilligung: Überlassungsvertrag vom 05.03.2021
(Notar H.-J. G., Hamburg, Nr. 257 der UR 2021 G).
- Berechtigter Wohnungsrecht: (Miteigentümer gem. Grundbuch Abt. I lfd. Nr. 5.3)
- Inhalt des Rechts: Unentgeltliches Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB auf Lebenszeit an der „ca. 62 qm großen Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses Schlebuschweg 26“. Das Wohnungsrecht hat den gesetzlichen Inhalt.
- Würdigung in der Wertermittlung:
Gem. der getroffenen Vereinbarung sind die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Der Berechtigte ist zur Unterhaltung der dem Recht unterliegenden Räume und zur Zahlung der verbrauchsabhängigen Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser auch bei Vereinbarung eines unentgeltlichen Wohnungsrechts verpflichtet. Dies ist darin begründet, dass es sich hierbei um durch die Nutzung des Wohnungsrechts verursachte Kosten handelt. Nach einem BGH Urteil aus dem Jahr 2011¹⁰ gilt dies gleichermaßen für verbrauchsunabhängige Kostenanteile für Heizung- und Warmwasserbereitung. Für die Berechnung des Wertes des Rechts werden im Folgenden rd. 50% der anteiligen Instandhaltungskosten als sachgerecht geschätzt und dem Berechtigten zugerechnet.
- Die Unterhaltung und Erneuerung gemeinschaftlicher Anlagen wie Heizungsanlage oder Leitungen obliegt ebenso wie die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis dem Eigentümer.
- Erlöschen des Rechts: Zur Löschung des Rechtes genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten.
- Laufzeit des Rechts lfd. Nr. 7: Die Laufzeit des Rechts ist an das Leben des Berechtigten gebunden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten gem. der Sterbetafel 2019/2021 (Deutschland insgesamt). Die Sterbetafel 2019/2021 unterstellt einen üblichen Gesundheitszustand des Berechtigten, der auch in dieser Wertermittlung zugrunde gelegt wird.
- Die statistische Lebenserwartung eines männlichen Berechtigten gem. Sterbetafel 2019/2021 (Deutschland insgesamt) beträgt bei einem vollendeten Alter von 58 Jahren noch rd. 23,28 Jahre.
- Für das Gebäude wurde mit rd. 30 Jahren eine über die Restlaufzeit des Rechts hinausgehende wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt, so dass die Laufzeit des Wohnrechts nicht beeinträchtigt wird und zum Wertermittlungsstichtag eine Restlaufzeit von rd. 23 Jahren angehalten werden kann.

¹⁰ BGH-Urteil vom 21.10.2011, V ZR 57/11, WuM 2012, S. 38

7.2 Wert des Wohnungsrechts / Wertminderung durch das Recht

Vorteil p.a., Einsparung der jährlichen Marktmiete (nettokalt, 9.806,40 € vgl. Ertragswertverfahren ./ . anteilige Unterhaltungskosten rd. 449,46 €)

$$R = 9.356,94 \text{ €}$$

Anzahl der Zahlungen pro Jahr, Zahlungsweise vorschüssig

$$t = 12 \text{ (monatliche Zahlungen)}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

$$k = 2,5 \text{ \% / Jahr}$$

Dynamikzinssatz der Miete

$$s = 1,5 \text{ \% / Jahr}$$

Zuschlag für Kündigungsschutz, Schutz vor Mieterhöhungen und Inflationssicherheit, Ansatz nach Bauer/Sprengnetter (städtisches, hohes Mietniveau); die Höhe des Ansatzes entspricht der WertR06

$$f = 10\%$$

Verwendete Abgekürzte Sterbetafel

$$= 2019/2021 \text{ (Deutschland insgesamt)}$$

Angaben zum Berechtigten

Geschlecht = männlich

vollendetes Alter (y) = 58 Jahre

Stat. Lebenserwartung = rd. 23 Jahre

Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigten im Alter (monatlich, vorschüssig), Zinssatz 1,0%

$$a_y = 20,440$$

Berechnungsformel:

$$B = R \cdot a_y \cdot f$$

Jährliche Rentenrate		9.356,94 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	20,440
Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter	x	1,10
Summe	=	210.381,43 €

Barwert des unentgeltlichen Wohnungsrechts	rd.	210.000,00 €
---	------------	---------------------

Bei Renditeobjekten entspricht der Wert des Rechts üblicherweise der Wertminderung durch das Recht. Die Wertermittlung unterstellt die Nutzung des Wohngebäudes mit 3 Wohnungen, wobei für die belastete Wohnung im Dachgeschoss eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. Somit halte ich diese Herangehensweise für das Bewertungsobjekt und eine direkte Subtraktion des oben ermittelten Wertes vom unbelasteten Verkehrswert für sachgerecht. Ich stelle aus den vorgenannten Gründen den ermittelten Wert des Rechts mit der **Wertminderung** durch das Recht gleich und halte diese in Höhe von rd. 210.000,00 € an.

Ich weise nochmal darauf hin, dass juristische Fragen im Zuge dieser Wertermittlung nicht geklärt werden können und die Werte bei Nichtgenehmigung der Dachgeschosswohnung zu korrigieren sind.

8. Bewertung des Nießbrauchs

8.1 Allgemeines und Vertragsgrundlagen

Durch die Bestellung des Nießbrauchs (§§ 1030 – 1067 BGB) entsteht ein dingliches Rechtsgeschäft sowie ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen Eigentümer und Berechtigtem. Der Nießbrauch berechtigt grundsätzlich dazu, alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen zu können. Einzelne Nutzungen können vertraglich ausgeschlossen werden. Im Gegensatz zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann der Berechtigte zudem ohne Zustimmung des Eigentümers das Objekt vermieten/verpachten. Der Nießbrauch erlischt durch Rechtsgeschäft oder durch Tod des Berechtigten. Der Nießbrauch ist an die Person des Berechtigten gebunden und daher für natürliche Personen grundsätzlich weder übertragbar, vererblich, belastbar noch pfändbar. Dementsprechend ist der Nießbrauch nicht handelbar, es gibt keinen von Angebot und Nachfrage bestimmten Markt, das Marktverhalten muss fiktiv nachvollzogen werden. Verkäufe entsprechender belasteter Grundstücke sind sehr selten und werden vom regionalen Gutachterausschuss nicht ausgewertet, eine Datengrundlage fehlt somit.

Aufgrund der Ähnlichkeit von Nießbrauch und Wohnungsrecht gem. § 193 BGB werden zur Bewertung ähnliche Grundsätze angewendet. Demnach ist jeweils der wirtschaftliche Vorteil des Berechtigten zu ermitteln. Dieser entspricht dem Nachteil des Eigentümers und ist vorrangig an dem Mietwert zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt bzw. dem Eigentümer entgeht.

Wie das Wohnungsrecht gewährt der Nießbrauch dem Berechtigten einen besonderen Schutz, da es Kündigungen und Mieterhöhungen ausschließt und das Währungsrisiko auf den Gebäudeeigentümer abwälzt. Darüber hinaus räumt der Nießbrauch dem Berechtigten den zusätzlichen Vorteil der Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung des Objektes ohne erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers ein. Für ein Nießbrauchrecht ist daher gegenüber einem Wohnungsrecht ein höherer Zuschlag auf den rein wirtschaftlichen Vorteil aus eingesparter Miete etc. vorzunehmen. Für die städtische Lage halte ich einen rd. 10%-igen Zuschlag für sachgerecht, der sich an den Marktauswertungen von Bauer/Sprengnetter orientiert, vgl. [2], Bd. XII, S. 10/19/3/10 zzgl. einer geschätzten 2%igen Erhöhung für den über ein Wohnungsrecht hinausgehenden Schutz.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen wird der Nießbraucher ab Bestellung des Nießbrauchs auch Gläubiger der Entgelte bereits bestehender Miet- und Pachtverträge. Ihm steht grundsätzlich die Fruchtziehung (Mieten, Pachten) aus dem Grundbesitz zu. Im Gegenzug ist er verpflichtet, die Immobilie in ihrem bestimmungsgemäßen Gebrauch wirtschaftlich zu unterhalten. Dies betrifft einen gewöhnlichen Umfang zur Erhaltung des wirtschaftlichen Bestandes. Hierüber hinausgehende Aufwendungen für Sanierungen/Modernisierungen wie z.B. eine neue Dacheindeckung oder ein Heizungsaustausch sowie für außergewöhnliche Lasten (z.B. Erschließungsbeiträge) sind vom Eigentümer zu tragen.

Ein Nießbraucher ist gem. § 1047 BGB zur Lastentragung verpflichtet. Dies betrifft die öffentlichen Lasten sowie die zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhenden privatrechtlichen Lasten. Öffentliche Lasten hat der Nießbraucher auch dann zu tragen, wenn sie nach der Bestellung des Nießbrauchs entstehen. Hiervon ausgenommen sind allerdings außerordentlich anfallende Lasten, wie z.B. Ausgleichsbeiträge (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Anmerkung zu bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen bei Beendigung des Nießbrauchs:

Nach § 1056 BGB finden bei Beendigung des Nießbrauchs für über die Dauer eines Nießbrauchs hinausgehende Vermietungen die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566 a-c und 567 entsprechende Anwendung. Nach § 1056 (2) Satz 1 ist der Eigentümer „...berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.“

Vertragsgrundlagen

Entstehung/Bewilligung:	Überlassungsvertrag vom 05.03.2021 (Notar H.-J. G., Hamburg, Nr. 257 der UR 2021 G).
Berechtigte Nießbrauch:	Frau geb. 1927.
Inhalt des Rechts:	Nießbrauch gesetzlichen Inhalts. Die Eintragung erfolgt im Range nach dem Wohnungsrecht. Die Berechtigte trägt die Kosten der Wohngebäudeversicherung. <u>Würdigung in der Wertermittlung:</u> Gem. der getroffenen Vereinbarung sind die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Für die Berechtigte gelten die insbesondere in den §§ 1036 – 1047 BGB aufgeführten Pflichten einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung der Immobilie in ihrer wirtschaftlichen Nutzung. Die Berechtigte hat somit die Betriebs- und Nebenkosten sowie übliche Instandhaltungskosten zu tragen. In Übereinstimmung mit der Vereinbarung lt. Bewilligung ist die Nießbraucherin gem. § 1045 verpflichtet, das Grundstück ausreichend zu versichern. Eine Freistellung der Nießbraucherin von der Lastentragung nach § 1047 BGB ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht vereinbart worden, jedoch sind keine Zahlungen für Lasten gem. Abt. III des Grundbuchs bekannt geworden. Der Nießbrauch wird daher im Folgenden lastenfrei bewertet.
Erlöschen des Rechts:	Zur Löschung der Rechte genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.
Laufzeit des Rechts:	Die Laufzeit des Rechts ist an das Leben der Berechtigten gebunden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der statistischen Lebenserwartung der Berechtigten gem. der Sterbetafel 2019/2021 (Deutschland insgesamt). Die Sterbetafel 2019/2021 unterstellt einen üblichen Gesundheitszustand des Berechtigten, der auch in dieser Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Die statistische Lebenserwartung einer <u>weiblich Berechtigten</u> gem. Sterbetafel 2019/2021 (Deutschland insgesamt) beträgt bei einem vollendeten Alter von 96 Jahren noch rd. 2,63 Jahre, bei einem vollendeten Alter von 97 Jahren noch rd. 2,45 Jahre. Für das Gebäude wurde mit rd. 30 Jahren eine über die Restlaufzeit des Rechts hinausgehende wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt, so dass die Laufzeit des Recht nicht beeinträchtigt wird und zum Wertermittlungstichtag eine Restlaufzeit von rd. 2,6 Jahren angehalten werden kann.

8.2 Wert des Nießbrauchs / Wertminderung durch das Recht

Der Nießbrauch wurde an dem gesamten Grundstück bestellt und geht im Rang dem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB nach. Aufgrund der deutlich längeren Restlaufzeit des unentgeltlichen Wohnungsrechts werden unter sachlicher Betrachtung somit bis zum Ablauf des Nießbrauchs keine Erträge aus der Dachgeschosswohnung erzielt. Aus diesem Grund erfolgt die Berechnung des Vorteils durch den Nießbrauch nur aus den als marktüblich unterstellten Erträgen der Erd- und Obergeschosswohnung.

Durch den Ansatz der Leibrentenbarwertfaktoren (statistische Lebenserwartung) ist berücksichtigt, dass die Lebenserwartung der Berechtigten länger oder kürzer sein kann.

Jährlicher Reinertrag (Nettokaltmiete EG, OG, Stellplatz 29.883,60 € ./ . anteiliger Bewirtschaftungskosten, geschätzt rd. 50% Anteil rd. 2.577,86)	R = 27.305,74 €
Anzahl der Zahlungen pro Jahr, Zahlungsweise vorschüssig	t = 12 (monatliche Zahlungen)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)	k = 2,5%/ Jahr
Dynamikzinssatz der Miete:	s = 1,5%/ Jahr
Verwendete Abgekürzte Sterbetafel	= 2019/2021 (Deutschland insgesamt)
Angaben zur Berechtigten 2)	Geschlecht = weiblich Vollendetes Alter (y) = 96 Jahre Stat. Lebenserwartung = 2,63 Jahre
Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigte 1,0%, interpoliert, rd.	a _y = 2,613

Berechnungsformel:

$$B = R \cdot a_y \cdot f$$

Jährliche Rentenrate		27.305,74 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	2,613
Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter	x	1,12
Vorläufige Summe Nießbrauch (3 Wohnungen)	=	79.911,89 €

Barwert des Nießbrauchs	rd.	80.000,00 €
--------------------------------	------------	--------------------

Bei Renditeobjekten entspricht der Wert des Rechts üblicherweise der Wertminderung durch das Recht. Die Wertermittlung unterstellt die Nutzung des Wohngebäudes mit 3 Wohnungen, wobei für die belastete Wohnung im Dachgeschoss eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. Somit halte ich diese Herangehensweise für das Bewertungsobjekt und eine direkte Subtraktion des oben ermittelten Wertes vom unbelasteten Verkehrswert für sachgerecht. Ich stelle aus den vorgenannten Gründen den ermittelten Wert des Rechts mit der **Wertminderung** durch das Recht gleich und halte diese in Höhe von rd. 80.000,00 € an.

Ich weise nochmal darauf hin, dass juristische Fragen im Zuge dieser Wertermittlung nicht geklärt werden können und die Werte zu korrigieren sind, sofern die in Annahmen als Grundlage dieser Wertermittlung nicht zutreffen.

9. Ermittlung des belasteten Verkehrswertes bei freier Lieferung

Aufgrund der Art des Bewertungsobjektes wird die Wertminderung des Grundstücks durch die Rechte in dieser Wertermittlung mit den Werten der Rechte gleichgesetzt. Insofern erfolgt eine direkte Subtraktion der ermittelten Werte von Wohnungsrecht und Nießbrauch vom o.g. unbelasteten Verkehrswert.

Ermittelte Werte:

Ermittelter Verkehrswert lastenfrei bei freier Lieferung	= 923.000,00 €
Wertminderung Wohnungsrecht	./. 210.000,00 €
Wertminderung Nießbrauch	./. 80.000,00 €
Ermittelter belasteter Verkehrswert bei freier Lieferung	633.000,00 €

Für das im Grundbuch von Bergedorf Blatt 4396 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück Schlebuschweg 26 * 21029 Hamburg wird der **belastete Verkehrswert für den Fall der freien Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

633.000,00 €

(in Worten: sechshundertdreiunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 23. März 2023 geschätzt.

Börnsen, 12. Mai 2023

gez. Heike Simon
Heike Simon

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 der Sachverständigen Dipl.- Kaufrau Heike Simon 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 Beschaffungsgarantie, 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 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte 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.

10. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2022)

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien u. Lehrbuch; Loseblattsammlg., 2023

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012 sowie Kleiber, Digital, Stand 2023

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023

[6] Unglaube, Dipl.-Ing. Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschl. der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts i.d.F. v. 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts i.d.F. v. 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	51
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung	52
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4	53
Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3	54
Anlage 5: Innenaufnahmen	57
Anlage 6: Bauzeichnungen	65
Anlage 7: Flächenberechnungen	68
Anlage 8: Ausstattungsstandard	71
Anlage 9: Energieausweis	73

Anlage 1: Übersichtskarte

© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3

Bild 1: Ansicht Ost



Bild 2: Ansicht Südost



Bild 3: Ansicht Nordost



Bild 4: Fassade West



Bild 5: Fassade Süd

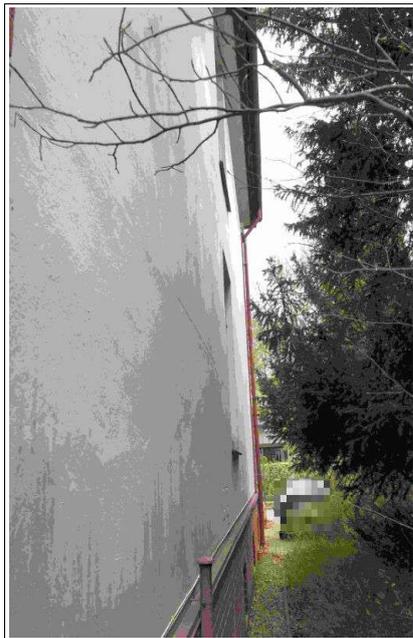


Bild 6: Hauseingang



Bild 7: Aussentreppe zum Keller



Anlage 5: Innenaufnahmen

Wohnung Erdgeschoss

Bild 8: Flur Richtung West (Küche)



Bild 9: Flur Richtung Straße

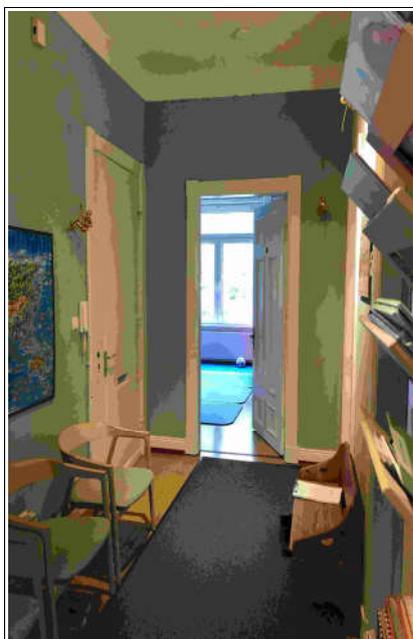


Bild 10: Raum

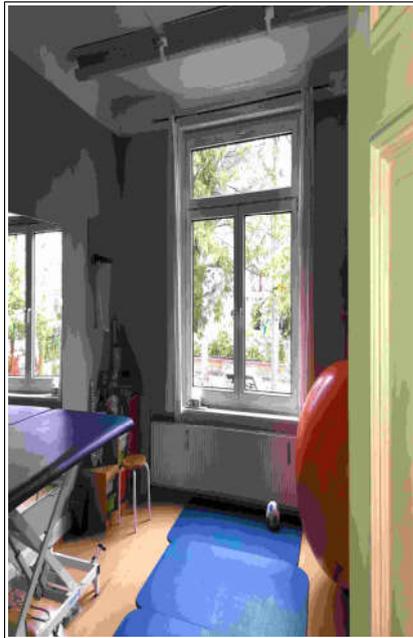


Bild 11: Raum

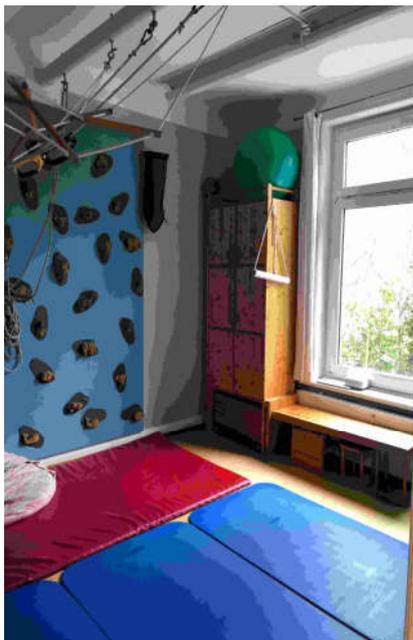
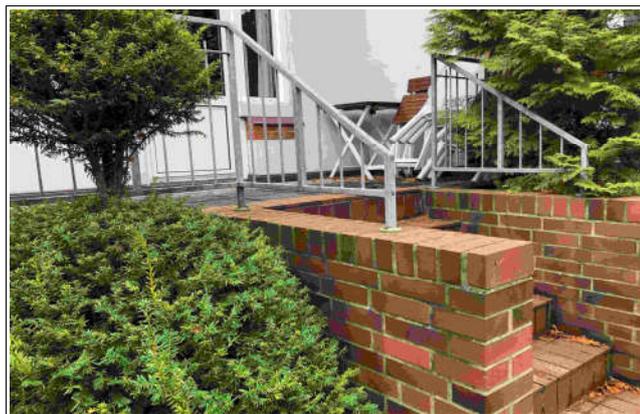


Bild 12: Bad



Bild 13: Veranda



Wohnung Obergeschoss

Bild 14: Flur



Bild 15: Zimmer

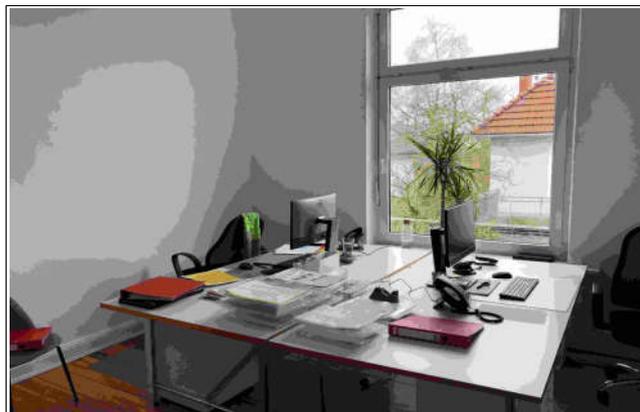


Bild 16: Zimmer Süd



Bild 17: Fenster straßenseitig



Bild 18: Küche

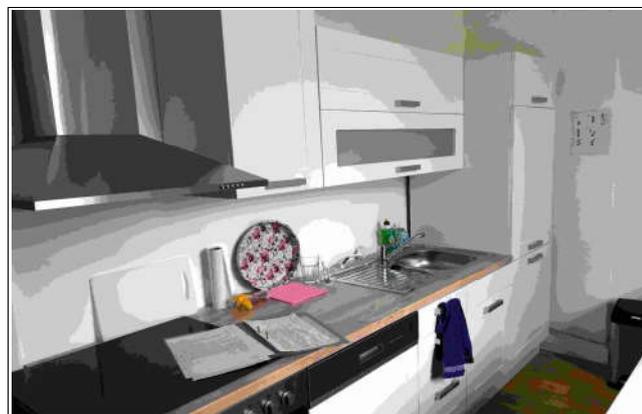


Bild 19: Bad



Bild 20: WC



Bild 21: Heizkörper im Flur

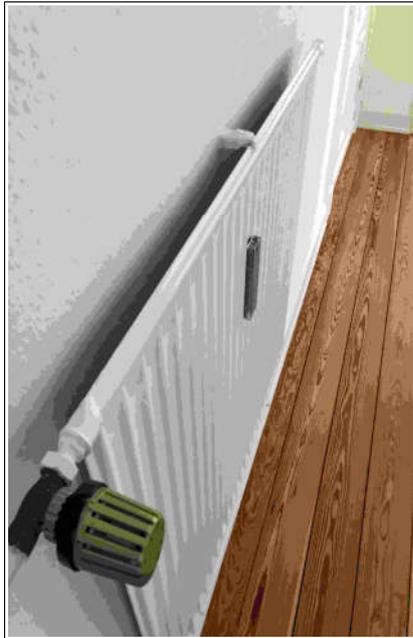
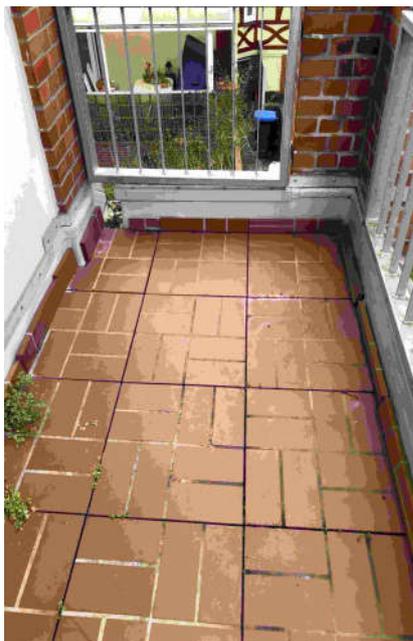


Bild 22: Balkon



Kellergeschoss

Bild 23: Heizung



Bild 24: Kellerwand Nord (Abstellraum zur Wohnung EG)

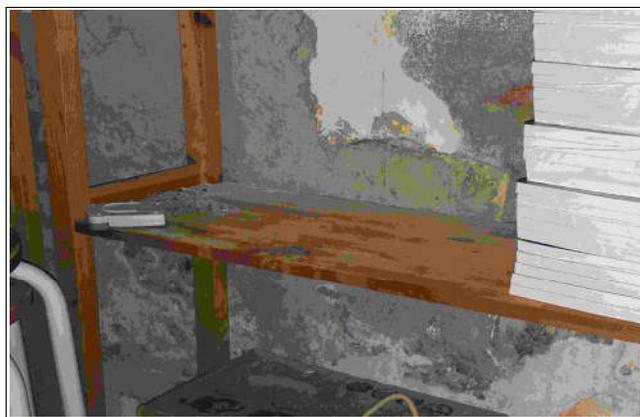
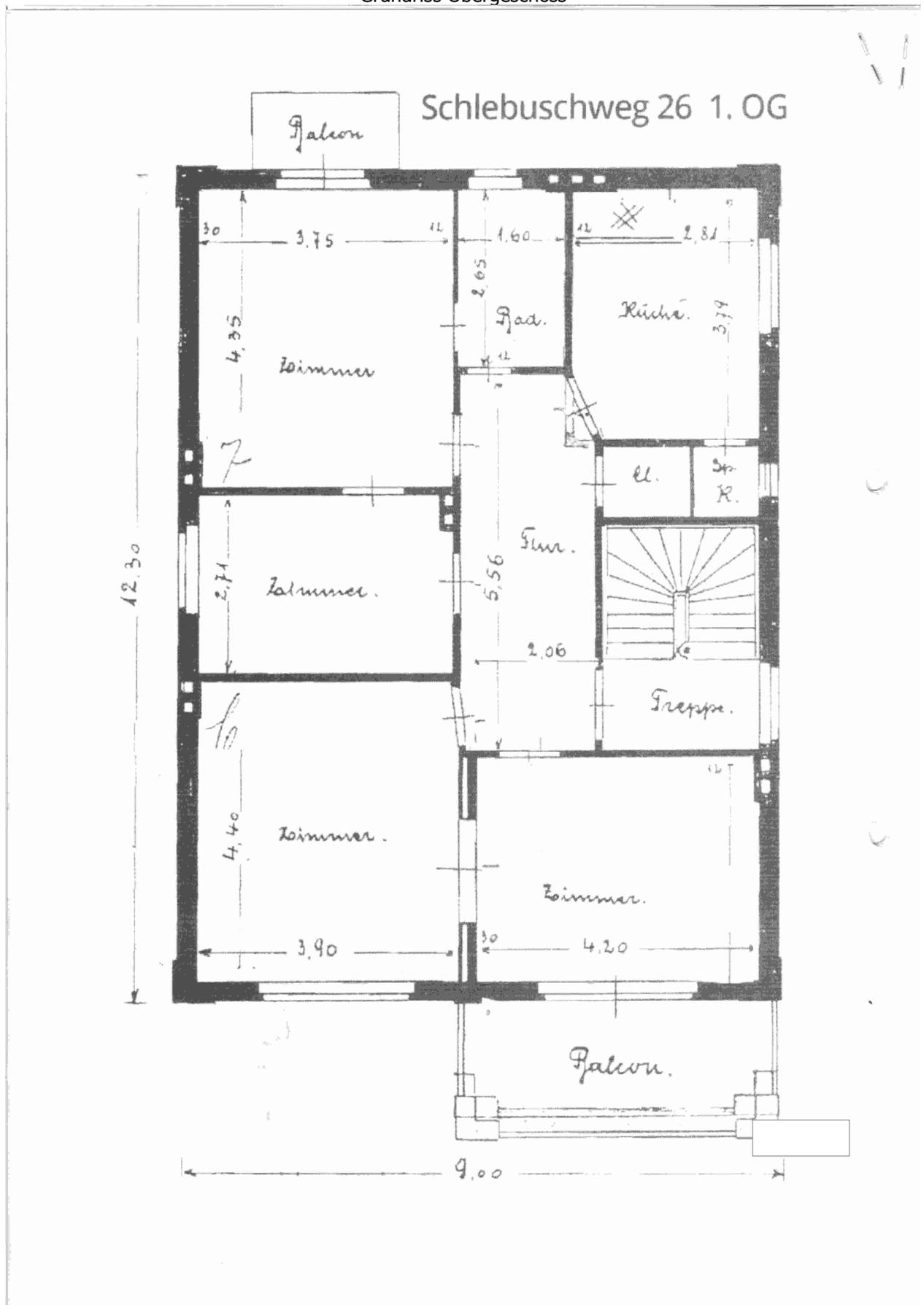


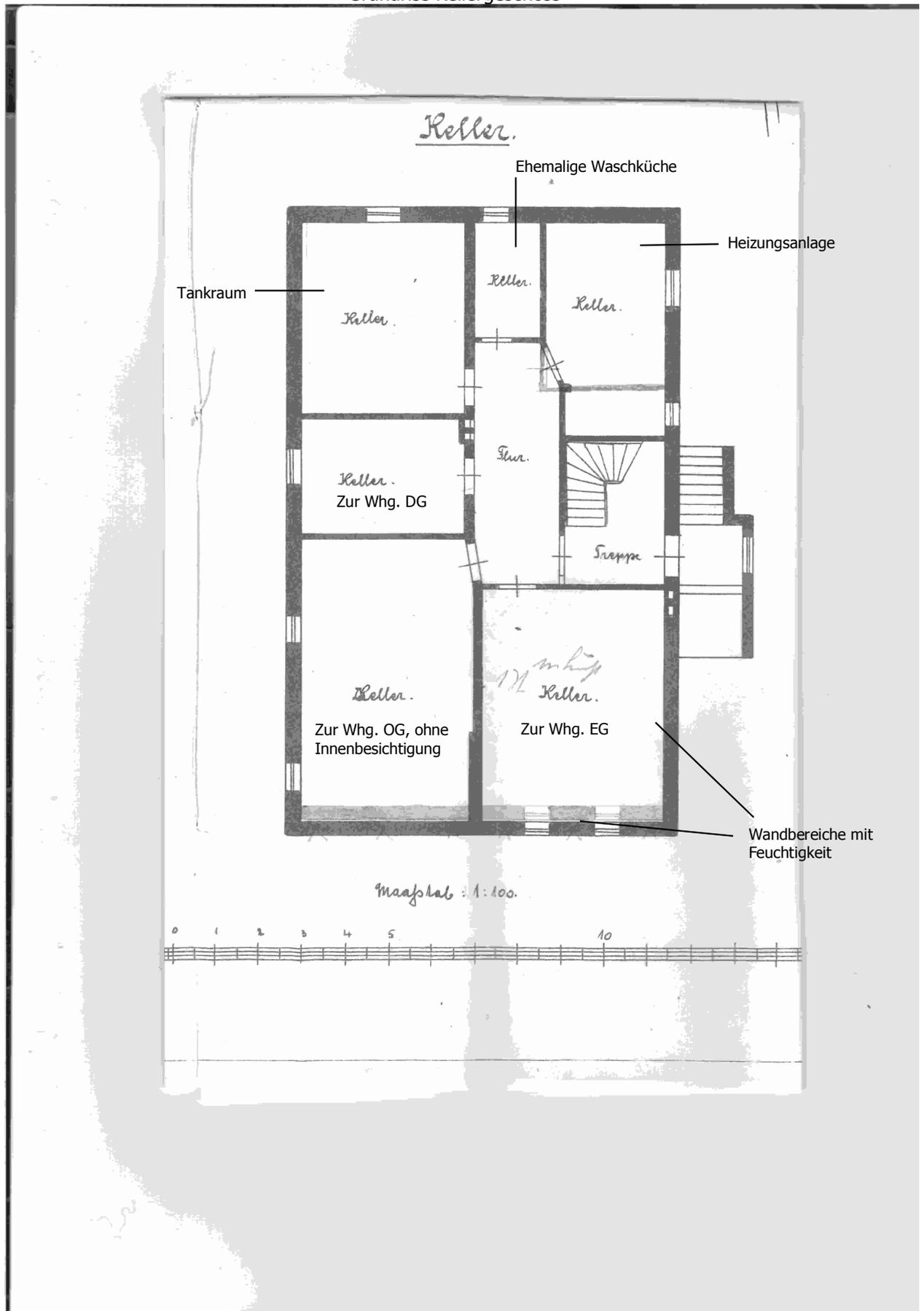
Bild 25: Raum „Waschküche“



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Anlage 7: Flächenberechnungen

Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt anhand von auf der Grundlage Berechnungsart	Rohbau- und Fertigmaßen von Bauzeichnungen, teils aus der Flächenberechnung DIN 277/ wohnwertabhängig
---	---

Wohnung EG

Raum 01:	4,20 m	x	4,95 m	x	1,0	x	1,00	=	20,79 m ²	20,79 m²
Raum 02:	3,90 m	x	4,40 m	x	1,0	x	1,00	=	17,16 m ²	17,16 m²
Raum 03:	3,75 m	x	2,71 m	x	1,0	x	1,00	=	10,16 m ²	10,16 m²
Raum 04:	3,75 m	x	4,35 m	x	1,0	x	1,00	=	16,31 m ²	16,31 m²
Raum 05 Bad:	1,60 m	x	2,65 m	x	1,0	x	1,00	=	4,24 m ²	4,24 m²
Raum 06 Küche:	2,81 m	x	3,79 m	x	1,0	x	1,00	=	10,65 m ²	10,51 m²
	-0,90 m	x	0,30 m	x	0,5	x	1,00	=	-0,14 m ²	
Raum 07 Toilette:	2,35 m	x	1,00 m	x	1,0	x	1,00	=	2,35 m ²	2,35 m²
Raum 08 Flur:	2,06 m	x	5,56 m	x	1,0	x	1,00	=	11,45 m ²	11,32 m²
	-0,90 m	x	0,30 m	x	0,5	x	1,00	=	-0,14 m ²	
Summe EG rd.:										92,85 m²
Veranda:	3,90 m	x	1,42 m	x	1,0	x	0,33	=		1,83 m²
Summe:										94,68 m²
Gesamtnettowohnfläche:										rd. 94,7 m²

Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt anhand von auf der Grundlage Berechnungsart	Rohbau- und Fertigmaßen von Bauzeichnungen, teils aus der Flächenberechnung DIN 277/ wohnwertabhängig
---	---

Wohnung 1. OG:

Raum 01:	4,20 m	x	3,16 m	x	1,0	x	1,00	=	13,27 m ²	13,27 m²
Raum 02:	3,90 m	x	4,40 m	x	1,0	x	1,00	=	17,16 m ²	17,16 m²
Raum 03:	3,75 m	x	2,71 m	x	1,0	x	1,00	=	10,16 m ²	10,16 m²
Raum 04:	3,75 m	x	4,35 m	x	1,0	x	1,00	=	16,31 m ²	16,31 m²
Raum 05 Bad:	1,60 m	x	2,65 m	x	1,0	x	1,00	=	4,24 m ²	4,24 m²
Raum 06 Küche:	2,81 m	x	3,79 m	x	1,0	x	1,00	=	10,65 m ²	10,51 m²
	-0,90 m	x	0,30 m	x	0,5	x	1,00	=	-0,14 m ²	
Raum 07 Toilette:	2,35 m	x	1,00 m	x	1,0	x	1,00	=	2,35 m ²	2,35 m²
Raum 08 Flur:	2,06 m	x	5,56 m	x	1,0	x	1,00	=	11,45 m ²	11,32 m²
	-0,90 m	x	0,30 m	x	0,5	x	1,00	=	-0,14 m ²	

Summe OG rd.: **85,33 m²**

Balkon:	4,20 m	x	1,80 m	x	1,0	x	0,33	=	2,49 m²
----------------	--------	---	--------	---	-----	---	------	---	---------------------------

Summe: **87,83 m²**

Gesamtnettowohnfläche: **rd. 87,8 m²**

Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt anhand von auf der Grundlage Berechnungsart	Rohbau- und Fertigmaßen eines überschlägigen Aufmaßes DIN 277/ wohnwertabhängig						
---	---	--	--	--	--	--	--

Wohnraum/SZ:										29,59 m²
	4,720 m	x	2,950 m	x	1,0	x	1,00	=	13,92 m ²	
Schlafen	4,850 m	x	3,230 m	x	1,0	x	1,00	=	15,67 m ²	
Wohnraum str										18,84 m²
	5,540 m	x	3,220 m	x	1,0	x	1,00	=	17,84 m ²	
Fensterische	2,130 m	x	0,470 m	x	1,0	x	1,00	=	1,00 m ²	
						x				
Küche:										6,65 m²
	3,130 m	x	1,810 m	x	1,0	x	0,97	=	5,50 m ²	
	1,100 m	x	1,080 m	x	1,0	x	0,97	=	1,15 m ²	
Bad:										3,00 m²
	1,520 m	x	1,490 m	x	1,0	x	0,97	=	2,20 m ²	
	1,430 m	x	0,580 m	x	1,0	x	0,97	=	0,80 m ²	
Flur:										7,71 m²
	4,600 m	x	1,675 m	x	1,0	x	1,00	=	7,71 m ²	
Summe DG rd.:										66,64 m²
Balkon:										1,47 m²
	2,83 m	x	1,57 m	x	1,0	x	0,33	=		
Summe:										68,11 m ²
Gesamtnettowohnfläche:									rd.	68,1 m²

Anlage 8: Ausstattungsstandard

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Anl. 4 der SW-Richtlinie). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung dar, der tatsächliche Zustand des Bewertungsobjektes kann abweichen.

Gebäudestandard-Stufe				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standards. 4	Standardst. 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/ Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Gebäudestandard				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
0%	30%	70%	0%	0%

Anlage 9: Energieausweis**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013Gültig bis: **20.12.2027**Registriernummer ² **HH-2017-001605658****1****Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Schlebuschweg 26, 21029 Hamburg-Bergedorf	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 14421789 1	
Baujahr Gebäude ³	1908	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1984	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	291,6 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: 
 KG


 21.12.2017
 Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

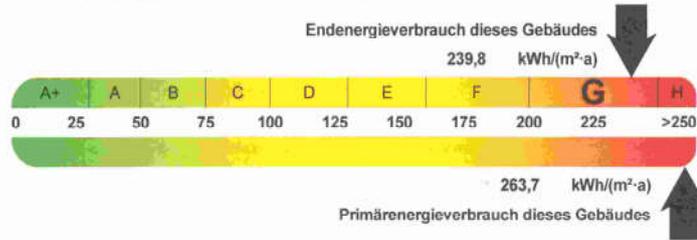
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

HH-2017-001605658

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

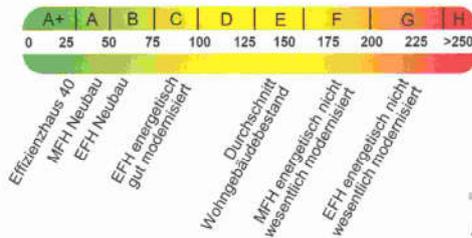
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

239,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2014	31.05.2017	Heizöl	1,10	175342	—	175342	1,10
01.06.2014	31.05.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	17500	17500	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013²

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

HH-2017-001605658

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung der Kellerdecke/des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

DEZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Nach § 19, Abs. 2 wird eine dezentrale Warmwasserbereitung angenommen, wobei der Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) erhöht wird.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGENzur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)**Übersicht Eingabedaten****Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Schlebuschweg 26
 PLZ / Ort: 21029 Hamburg-Bergedorf
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 14421789 1
 Nutzfläche: 291,60 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 243,00 m²
 Verhältnisfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 3

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: Liter
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.06.2014	31.05.2015	5674	57194	57194	100,0	0	0,0
01.06.2015	31.05.2016	5200	52416	52416	100,0	0	0,0
01.06.2016	31.05.2017	6521	65732	65732	100,0	0	0,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 21029
 Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.06.2014 - 31.05.2017
 Kennwert: 239,8 kWh/(m² a)

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.26

Gebäude: Schlebuschweg 26, 21029 Hamburg-Bergedorf