

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Terrassenwohnung Nr. 14 im Staffelgeschoss
Goosacker 18a in 22549 Hamburg-Osdorf
zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024

340.000,- EURO

541 K 8/23 Geschäftsnr. des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 42 Seiten zuzüglich 14 Seiten für Anlagen



steven meyer

1214_32/2023

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum im „Goosacker 18a in 22549 Hamburg-Osdorf“. Typologisch handelt es sich um eine Terrassenwohnung im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1976 mit 2 Vollgeschossen, Staffelgeschoss, Flachdach und Kellergeschoss. Die Eigentümergemeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten verteilt auf 2 Gebäude/Hauseingänge sowie eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen („WEG Goosacker 18, 18a“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Osdorf, Blatt 5808 und besteht aus dem 988,2/10.000 Miteigentumsanteil an dem 1.779qm großen Flurstück 4591/Gemarkung Osdorf, verbunden mit der Wohnung Nr. 14 und dem Kellerraum Nr. 14. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der sonstigen baulichen Anlagen in Teilbereichen. Die Wohnung verfügt über eine i.W. mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt je Gebäude über eine Gas-/Zentralheizung (2015f). Die Wohnfläche beträgt ca. 79,2qm; sie ist verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur und anteilig eine Dachterrasse. Zusätzliche Nutzflächen existieren in einem Abstellraum im Kellergeschoss (rd. 6,1qm).

Auskunftsgemäß ist das Objekt nicht vermietet. Das Hausgeld beträgt aktuell 444,- €/Monat. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken insgesamt gut gepflegt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 340.000,- € *

Kennzahlen*:	4.293,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	50,5 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	171.809,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	16.02.2024	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	25
4.2 Ertragswertermittlung	38
4.3 Vergleichswertermittlung	33
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	35
5.2 Plausibilitätsprüfung	36
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	39
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	41
7. Verzeichnis der Anlagen	42



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg vom 22.11.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Blankenese	Osdorf / Blatt 5808 / Bestandsverzeichnis
Nr. 2	988,2/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Osdorf
• Flurstück	4591
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Goosacker 18, 18A
• Größe	1.779qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 14 (<i>...durch zu den anderen Miteigentumsanteilen ... gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt...</i>).

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 16.02.2024. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer (Abt. I/Nr. 6), eine Mitarbeiterin der Antragstellerin und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück und zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der sonstigen baulichen Anlagen in Teilbereichen.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen vom Eigentümer einige Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; von der Hausverwaltung u.a. Abrechnungsunterlagen, Energieausweise und Protokolle der Eigentümerversammlungen.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird - sofern nicht anders vermerkt - die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinschbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden im Gutachten als Regelfall ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen bzw. Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragsspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

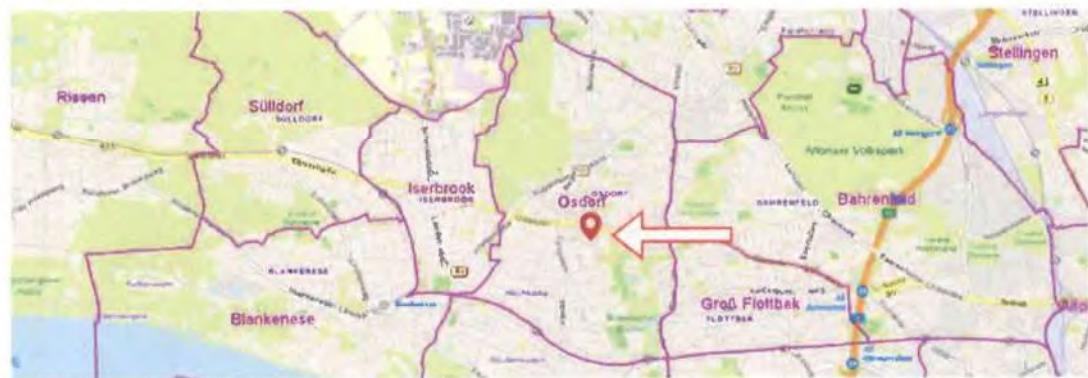


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Altona zugehörigen Stadtteil Osdorf, ca. 9,6km westlich des Stadtzentrums, ca. 0,9km westlich der Stadtteilgrenze nach Groß Flottbek und ca. 400m östlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil grenzt nördlich an die sog. Elbvororte und wird geprägt durch die Groß-/Geschosswohnsiedlung Osdorfer Born, tw. historische Einzelhäuser der Villenkolonie Hochkamp, die Gewerbeplätze Rugenbarg/Osdorfer Landstraße sowie die Nähe zum Neuen Botanischen Garten und LSG Osdorf. In Osdorf leben bei einem positiven Wanderungssaldo rd. 26.150 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein heterogenes Profil. Im Stadtteil-/zentrum befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 0,6km entfernt liegt das EKZ „Elbe“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der „Ziegeleiteich“ an (ca. 0,8km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 12,4km, zur nächsten Autobahnfahrt ca. 3,5km (A7; Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 2,6km (S1/11: Klein Flottbek) und zum Linienbus ca. 0,4km (1, 21, 22, 392: Knabeweg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Osdorfer Landstraße/B 431 (ca. 0,2km); die Verkehrslage ist knapp durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets nahe dem Zentrum von Osdorf zwischen dem Gewerbegebiet „Osdorfer Landstraße“ im Norden, einer Kleingartenanlage im Osten und der Grundschule „Goosacker“ nach Westen.



Nachbarumfeld Der „Goosacker“ zweigt im Norden von der Osdorfer Landstraße/B431 ab und ist am Standort als 2-spurige Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von höherer baulicher Verdichtung durch 3-stöckige Geschosswohnhäuser verschiedener Baujahre auf größeren Grundstücken, einige Einzelhäuser sowie o.g. Grundschule geprägt. Ca. 200m nach Norden/an der B431 befindet sich ein Gewerbegebiet mit Autohändlern; in östlicher bzw. südlicher Richtung mehrere Zeilen- und Reihenhausbauten. Der Grünbezug in der Straße ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand recht wenige vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Wohnlage zu qualifizieren. Osdorf verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen i.W. mittleren Sozialstatus. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugt sind südliche Bereiche in der o.g. Villenkolonie (z.B. Dörpfeldstraße, Meyerhofstraße). Ein i.W. homogener Quartierscharakter und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen sind positiv; nachteilig sind die Entferungen zu ÖPNV-/Verkehrsanbindungen/Naherholungsgebieten und Einflüsse der B431 mit Gewerbegebäuden sowie Verkehrslärm.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 507,85; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Geschosswohnhäuser eine „mittlere Lage“ im oberen Spannungsbereich.

Insgesamt liegt eine durchschnittliche, recht zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 4591 der Gemarkung Osdorf wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.779qm und unter der Lage-/Nutzungsbezeichnung „Goosacker 18, 18A; 1.779qm Wohnbaufläche (offen); Wohnhaus 18, 18a, Tiefgarage P18“ geführt.



Grenzverhältnisse Beim Flurstück 4591 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßiger, im Westen abgeschrägtem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront „Goosacker“ beträgt rd. 17,0m; die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 77,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 4591 ist bebaut mit 2 Wohnhäusern nebst Tiefgarage. Der Baukörper mit dem Bewertungsobjekt (SE 14) befindet sich ca. 56,0m ab Fahrbahn „Goosacker“ im westlichen/straßenabgewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend. Die Zuwegung bzw. TG-/Grundstückszufahrt erfolgt von Osten. Insgesamt liegen im Norden/Westen etwas verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegt das Flurstück 4591 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Goosacker“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen, Parkrandstreifen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 4591 liegt an einer verkehrsberuhigten Stadtstraße und ca. 150m südlich der stark frequentierten „Osdorfer Landstraße/Bundesstraße B431“ (> ca. 30.000 Kfz/Tag; Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen).



Lärmkarte

Gemäß Lärmkarte ist für das gesamte Flurstück ein 24h-Schallpegel von

<60 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von < 50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zu den Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm nicht erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 15-20m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 8,0m uG ein sandig-schluffig/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Für das Flurstück 4951 liegen aus dem Altlasten Hinweiskataster und der Bauakte keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; weitere Erkundungen sind nicht erfolgt.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 14.12.2023 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Osdorf / Blatt 5808
• Nr. 7/BV 2	Anordnung der Zwangsversteigerung
Anmerkung	Aus der Eintragung Nr. 7 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 03.08.1976 nebst Änderung vom 26.07.1977 notariell beurkundet und lag zur Grundakteinsicht am 08.12.2023 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 24.06.1976 bescheinigt. Diese gilt für insgesamt 15 Wohnungen und 15 nicht Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerabstellräume). Mit Änderung der TE wurden für 15 Tiefgaragenstellplätze selbstständige Teileigentumsblätter gebildet; eine Abgeschlossenheitsbescheinigung hierzu liegt mir nicht vor.

Das Bewertungsobjekt liegt laut Aufteilungsplan im Staffelgeschoss des westlichen/„hinteren“ Gebäudes; es umfasst das Sondereigentum an der Wohnung und an dem Kellerraum Nr. 14. Zur Wohnung gehört eine Dachterrasse; ein Sondernutzungsrecht an anderen Flächen wurde nicht zugeordnet. Ein TG-Stellplatz gehört nicht zum Bewertungsobjekt. Im Rahmen der Besichtigung wurden räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums bekannt. Diese betreffen Wandstellungen bzw. Änderungen der Lage der Küche, des Badezimmers und des Schlafzimmers (s. Anlage 2).

Hinsichtlich der Gebrauchsregelungen wird auf die Gemeinschaftsordnung verwiesen; laut TE/Gemeinschaftsordnung obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung von Gebäudeteilen/Anlagen in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich; dies gilt auch für die inneren Fenster. Es wurden hier keine Untergemeinschaften gebildet; die Instandhaltungskosten werden anhand der Wohnfläche verteilt. Hinsichtlich Nutzung/Kostentragung/Stimmrecht etc. bestehen m.A.n keine Besonderheiten; es wurde eine Hausverwaltung bestellt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

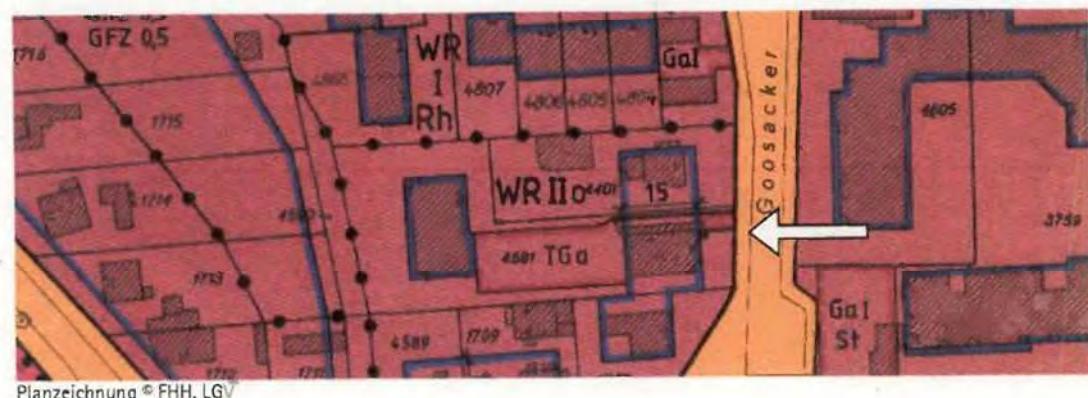
Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 4591 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg (FNP) die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Osdorf 39“
• Ausweisung	WR - II - o - Baugrenzen - 15m Tiefe - TGa
• Feststellung	13.09.1990
• Planrecht	i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.9.1977/19.12.1986

Zulässige Vorhaben Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise/mit Grenzabstand. Es existieren zwei Baukörperausweisungen; eine mit 15m Bautiefe; des Weiteren ist eine Tiefgarage zulässig. Laut Gesetz über den B-Plan bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften.

Nach §3 BauNVO 77 soll das Grundstück ausschließlich Wohnzwecken dienen. Ausnahmsweise können z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nach der BauNVO i.V.m. den festgesetzten Baulinien. Die vorhandene Bebauung entspricht i.W. den Baukörperausweisungen; eine intensivere Ausnutzung wird nicht erwartet/unterstellt (> Abschnitt 4.1).



Entwicklungszustand

Das Flurstück 4591 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Es wurden keine Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs- bzw. Sanierungsverfahren, Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote nach §§175-179 BauGB oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt. Laut Denkmalliste vom 12.06.2023 existiert keine Eintragung als Baudenkmal oder Bestandteil eines Ensembles.

Das Flurstück 4591 liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; in Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 27.02.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt 1	Gesamtanlage
• 10.1975 (00678/75)	Genehmigung: Errichtung Vorder- und Gartenhaus mit 15 Wohnungen (Schlussabnahme: 30.12.1976)
• 07.2003 (00806/03)	Fassadeninstandsetzung; WDVS/Putz

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für die Grundstücke vor.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 4591 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 08.11.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß vom Eigentümer genutzt und nicht vermietet. Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 2 freistehende Mehrfamilienhäuser des Ursprungsbaujahres 1976 mit 5 (Nr. 18) bzw. 10 (Nr. 18a) Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen, Staffel-/Kellergeschoss und Flachdach sowie eine teilüberbaute Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt je über 1 Haupteingang/Treppenhaus ohne Fahrstuhl. Das Bewertungsobjekt liegt im Staffelgeschoss des hinteren Hauses; auf dieser Etage befindet sich 1 weitere Wohnung.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (SE-Nr. 14, Treppenhaus/Kellerflur Nr. 18a, Tiefgarage). Dachstuhl/-deckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV

3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Der Baukörper mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Balkone/Dachterrassen bzw. Vor-/Rücksprünge gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz/hellem Anstrich, grauem Sockel bzw. Dachgesims/Attika in Metall ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-DG: 36,5cm Mauerwerk (mit ca. 12cm nachträglichem Wärmedämmverbundsystem); KG: 36,5cm Mauerwerk auf Betonfundamenten. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Betonkonstruktion mit schwimmendem Estrich (laut Akte auf ca. 2cm Trennlage/Steinwollplatten).

Dach/-eindeckung Flachdach in Betonkonstruktion (ca. 5° Neigung), mit Bitumendeckung und Entwässerung innen- bzw. vereinzelt außenliegend über Metallfallrohre. Laut Verwaltung sind die Dächer gedämmt (nicht einsehbar).

Fenster/SE14 Wohnräume mit 1-flügeligen Holz- bzw. Kunststofffenstern (Wohn-/Schlafzimmer in Holz mit Isolierverglasung 1977 bzw. Bad/Küche in Kunststoff mit Isolierverglasung 2002/03). Es existieren im Wohnzimmer eine raumhohe Schiebetür, im Schlafzimmer eine Fenstertür und im Flur ein Dach-/Oberlicht.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügeliges Rahmentürblatt nebst Seitenfeld mit Isolierglasfüllung von 2020 und integrierter Klingel-/Briefkastenanlage. Haupttreppe KG-DG als Betonkonstruktion (Betonwerksteinstufen; Glasgeländer/Handlauf Holz).

Sonstige Bauteile Eingangsvordächer, Balkone als Betonkragkonstruktion mit Metall-/Glasbrüstungen und mehrere Dachterrassen.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit hellen Betonsteinfliesen als Fußboden, Gewebetapete/helffarbigem Anstrich als Wandbelag und glatt geputzter Decke. Treppenhaus-/flure wie vor und mit Kunststofffensterelementen (Isolierverglasung 2011).

Innentüren/SE14 Wohnungseingang als leichtes, glattes und lackiertes bzw. außen holzfurniertes Spantürblatt in glatter Holzzarge. Zimmertüren als leichte, glatte Spankonstruktionen in Holzzargen.

Oberflächen/SE14 Wohnräume mit Fertigparkett (Dielenverband) als Fußboden und Putz mit tw. helffarbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär/SE14 Nasszelle mit großformatiger Keramikkompositfliese als Fußboden bzw. als Wandschild im Duschbereich (raumhoch; sonst glatter Putz/Anstrich) sowie mit mittlerer Ausstattung: Duschnische mit Bodenablauf und Glasspritzschutz, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken in Mattglas mit Unterbauschrank und bessere Armaturen.

Küche/SE14 Ausbau mit großformatiger Keramikkompositfliese als Fußboden, Glattputz/tw. dunkler Anstrich als Wandbelag und mittlerer Ausstattung: Arbeitsflächen in Keramikkomposit, glatte Unter-/Oberschränke mit weißer Lack-/Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und bessere Elektrogeräte (Herd/Backofen: Miele).



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-/Zentralheizung (2015f), im SE-Nr. 14 mit Konvektorheizkörper und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation. Im Bad existiert ein Röhrenheizkörper. Warmwasserbereitung über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/-verteilung im KG, SE-Nr. 14 mit Unterverteilung und Automatensicherungen, Unterputzinstallation, Klingel-/Gegensprechanlage und üblicher Ausstattung. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Keller: Betonsteinfliesen (Vorraum) bzw. Estrich/Anstrich als Fußboden, gestrichene Mauerwände/Betondecken, holzfurnierte Span- bzw. Metalltüren, einfachverglaste Metallgitterfenster und Schleuse zur Tiefgarage. Kellerabstellräume mit Nutzungstypischem Ausbau (wie vor). Es existieren eine Waschküche und ein Trockenraum (nicht einsehbar).

Dachterrasse/SE14: Keramikfliesen (unverfugt) auf Unterkonstruktion, Mauerbrüstung mit aufgesetzten Metall-/Blumenkästen, Steckdosen und Wasseranschluss. Zugang über o.g. Schiebetür/Fenstertür vom Wohn- und Schlafzimmer.

Sonstiges/SE14 Abstell-/Schrankraum im Flur, 2 wandbündige/raumhohe Schränke im Wohnzimmer. Nutzungstypisches Zubehör in Bad/Küche.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Mattenstab-/Holzbretterzäune) und mit Rasen/Zierpflanzen-/gehölzen/Böschungen bzw. Waschbetonplatten/-stufen angelegte Wege/Freiflächen. Vor den EG-Wohnungen liegen Terrassenflächen mit Waschbetonplatten.

Außenanlagen Betontreppe/-kragplatte (über der TG-Rampe) mit Metallstabgeländer als Zugang vom Straßenniveau, Gartentreppe/Eingangspodest/-platte mit Waschbetonfliesen/-belag vor Haus-Nr. 18a und Müllcontainerboxen in Beton.

Nebengebäude Tiefgarage als Mauer-/Betonkonstruktion mit begrüntem Flachdach, elektrischem Sektionaltor und Rampe mit Betonsteinpflaster. Ausbau mit Estrich, gestrichenen Mauerwänden/Betondecke, Metalltür zum Treppenhaus und Fenster-/Dachlüftung.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- | | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| • 1977 | Ursprungsbaujahr |
| • 2002ff / SE14 | Fensteraustausch (Bad, Küche), Umbau (mutmaßlich) |
| • 2003ff / GE | Fassaden/WDSV + Treppenhausfenster (2011), Heizungsanlage (2015) |

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie Nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Ein Energieausweis von 2018 nennt als Endenergieverbrauchskennwert 140 kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung (Klasse „E“).

- Die Dacheindeckung stammt aus unbekannter Zeit; an Dachstuhl-/aufbauten bzw. Fallrohren waren keine größeren Schäden erkennbar. Eine Dachdämmung existiert vermutlich.
- An der Südfassade (Haus-Nr. 18) sind Algenbewuchs erkennbar; ansonsten sind die Anstriche gut gepflegt. Der energetische Zustand der Außenwände wurde mit einem WDVS verbessert (> laut Bauakte um 2003). Größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt.
- Die Haupteingangstüren von 2020/21f weisen kaum Gebrauchsspuren auf und entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch heutigen Anforderungen. Im Treppenhaus wurden keine größeren Schäden bekannt; die Oberflächengestaltung, Wohnungseingangstüren und Treppenhausfenster (2011) sind tw. älter, aber objekt-/marktüblich. Die Badezimmer-/Küchenfenster im SE-Nr. 14 von 2002/03 sind wärmetechnisch noch zeitgemäß. Dies gilt nicht für die älteren Wohn-/Schlafzimmerfenster im SE-Nr. 14; hier existieren tw. Holzschäden an Außenrahmen.
- Die Raumoberflächen und Innen türen im Bewertungsobjekt weisen i.W. übliche Gebrauchs-spuren auf; sie wurden vermutlich vor einigen Jahren erneuert. Die Wand-/Bodenbeläge sind i.W. marktgängig. Im Schlafzimmer waren ein Putzschaden am Wandsockel sowie tw. Fugen-/Schäden am Fertigparkett erkennbar (auskunftsgemäß Feuchtigkeitsschaden, ungeprüft).



- Das Bad/SE14 stammt an Raumoberflächen und Zubehör aus etwas älterer Zeit (vermutlich 2003); die Fliesen entsprechen i.W. noch heutigen Vorstellungen. Größere Feuchtigkeitsschäden/Funktionsdefizite waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten stammen aus etwas älterer Zeit, aber entsprechen dem Objektstandard; es waren übliche Gebrauchsspuren vorhanden.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grund-, Abwasser- und Steigleitungen (Strom, Wasser, Heizung) sowie der Elektrohauptanschluss vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Die Heizungsanlagen wurden ca. 2015 erneuert; zuletzt die Gegensprechanlage in Haus-Nr. 18a. Im SE-Nr. 14 wurden vermutlich um 2003 die Konvektorheizkörper, die Elektrounterverteilung und die Küchen-/Sanitärinstallationen/-anlagen erneuert und sind noch zeitgemäß. Größere Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Nebenflächen Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist Nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Eine Deckendämmung existiert nicht.

Dachterrasse/SE14: An Bodenbelag/Mauerbrüstung waren Witterungsspuren sowie Risse an Silikonfugen erkennbar; der Zustand ist Nutzungstypisch.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir vor; danach besteht kein Sanierungsbedarf.

WEG/Beschlüsse Die Hausverwaltung hat Protokolle von Eigentümerversammlungen zur Verfügung gestellt. Danach wurde 2022 die Sanierung einer Tiefgaragenwand durchgeführt und überwiegend per Sonderumlage von den Teileigentümern der TG-Stellplätze finanziert. In der Garage waren weitere Feuchtigkeitsschäden/Salzausblühungen erkennbar; diesbezüglich wurde ein Handwerkerangebot übersandt (rd. 51.000,- €). Sonstige größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht thematisiert/beschlossen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Nach §8 (3) ImmoWertV ist für Bauschäden, wirtschaftliche Überalterungen/Modernisierungsdefizite und rechtlich unabweisbare Maßnahmen, die über die im Geschäftsverkehr akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen, eine Wertminderung anzusetzen.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen einen gut gepflegten Eindruck; es wird unterstellt, dass etwaige Investitionen durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Mit Ausnahme der Tiefgarage wurde kein Reparaturbedarf bekannt (> Teileigentum).



Das Bewertungsobjekt befindet sich m.A.n. in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; es sind einige zeitnah zu behebende Schäden vorhanden. Gemessen an üblichen dekorativen/technischen Erneuerungsintervallen weist das Objekt einen recht guten Modernisierungsgrad auf; es sind jedoch Erneuerungen der überalterten Wohn-/Schlafzimmerfenster absehbar und marktgerecht zu würdigen.

Kein Abschlag ist für die Energieeffizienz der Bad-/Küchenfenster und für Gebrauchsspuren bzw. die Oberflächengestaltungen begründet; Objekte vergleichbarer Baujahre lassen diesbezüglich i.d.R. keine modernisierten Fenster bzw. keinen neueren Zustand erwarten.

Ein Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten Objekten bemisst (s.o.). Es handelt sich um einen wertermittlungs-methodischen Betrag, der nicht mit Bau- oder Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf. Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qmWNF, für Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Unabweisbare sowie hier als durchgeführt unterstellte Modernisierungs-/Maßnahmen werden in voller Höhe angesetzt. Der Einfluss von wirtschaftlich überalterten, absehbar erneuerungsbedürftigen Bauteilen wird anhand eines gewichteten Marktfaktors gewürdigt:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Schlafzimmer/Oberflächen (Instandsetzung)	1,00	500 €	500 €
• Schlafzimmerfenster/-tür (Modernisierung)	0,55	3.000 €	1.650 €
• Wohnzimmer/Schiebetür (Modernisierung)	0,55	5.000 €	2.750 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes)	0,0%	4.900 €	0 €
		=	4.900 €
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	1	1	4.900 €

Summe 4.900 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,55
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11

Summe 79,2 qmWF 62 €/qm = 4.900 €

Wertminderung, gerundet 5.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFlV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Freiheitlichkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit detaillierten Maßketten sowie eine Berechnung zur Wohnfläche vom 15.5.1975. Danach verfügt das Bewertungsobjekt über rd. 86,9qm Wohnfläche (= inkl. Putzabzug und 50% der Terrassengrundfläche nach DIN 283); die Teilungserklärung/Verwaltung beziffert die Wohnfläche mit rd. 86,9qm. Von Beteiligten lagen keine Flächenangaben vor.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt (die geänderten Wandstellungen wirken sich nicht wesentlich auf die Wohnfläche aus); die vorliegenden Pläne/ Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen. Es werden zugrunde gelegt:

- Die Grundfläche der Dachterrasse wird aufgrund ihrer Größe, Einsehbarkeit und Südausrichtung zu 25% bzw. mit rd. 10,6qm auf die Wohnfläche angerechnet. Ein hälftiger Ansatz gemäß o.g. Berechnung nach DIN 283 (= rd. 21qm) entspräche einem Wohnflächenanteil von ca. 25% und ist m.A.n. nicht sachgerecht.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	371 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	1.003 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)	1.717 qm
Geschossflächenzahl (Vollgeschossfläche + SG / Grundstück; s. Anlage)	0,56
• Wohnfläche (inkl. DG-Terrasse zu 25%, rd.)	92,6% 79,2 qm
• Nutzfläche (KG, rd.)	7,4% 6,3 qm
Summe	100,0% 85,5 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	79,2 qm



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Die Kostenstruktur von Wohnungs-/Teileigentümen unterliegt u.a. den Maßgaben der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Von der Hausverwaltung lagen der aktuelle Wirtschaftsplan (WP) und die Einzel-/Wohngeldabrechnung (EA) vor:

Gesamtkosten Laut Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2022-31.12.2022 betragen die Gesamtkosten für das Bewertungsobjekt rd. 7.264,- €. Diese umfassen z.B. Betriebskosten, Gemeinschaftserträge, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und sonstige Verwaltungs-/Kosten; hinzu kommen übliche Individual-/Verbrauchskosten (> Strom, Grundsteuer etc.). Im Jahr 2022 war eine anteilige Sonderumlage in Höhe von 4.390,- € fällig. Die Kosten werden i.W. nach Wohnfläche (86,87qm) verteilt; Heiz-/Warmwasserkosten werden individuell abgerechnet. Auf dieser Basis betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 2.277,- € (ohne Individualkosten). Dies liegt im mittleren Bereich baujahres-/objekttypischer Werte.

Rücklage Die Instandhaltungsrücklage lag zum 28.12.2023 für die Abrechnungseinheit „Goosacker 18, 18a“ laut Verwaltung bei rd. 24.946,- €; anteilig für das Bewertungsobjekt bei rd. 2.465,- € (nach MEA). Als anteilige Rücklage sollte etwa die 3-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung (= 3.519,- € = 13,50 €/qmWF x 86,9qmWF x 3) vorhanden sein. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage soll rd. 6.700,- €/Jahr (laut WP) betragen; für das SE-Nr. 14 resultieren rd. 736,- € (= 0,77 €/qmWF/Mo bzw. 9,24 €/Jahr).

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan wird mit Einzelkosten von rd. 5.330,- €/Jahr und einem Wohngeld von 444,00 €/Monat kalkuliert. Beschlossene/fällige Sonderumlagen wurden nicht bekannt; von der WEG-Verwaltung wurden Zahlungsrückstände mitgeteilt (4.993,- €).

	€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	79,2 qm	5,61	444,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)		7,64	605,3
* Betriebskosten (BK: ohne Rücklagenzuführung)		6,87	544,1
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		2,40	189,8
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)		1,38	109,0
* Zuführung Erhaltungsrücklage		0,77	61,3
Erhaltungsrücklage (nach MEA)	988,20 /	10.000	2.465
			24.946

Einfluss Kostenstruktur 0,- €



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1976 mit 10 Einheiten, 3 Wohngeschossen, Flachdach und Vollkeller mit angegliederter Tiefgarage. Die Wohnung umfasst rd. 79qmWF verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur und Dachterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung (Haus-Nr. 18a) erfolgt über einen Haupteingang bzw. ein Treppenhaus ohne Aufzug. Der Wohnungsgrundriss ist über einen zentralen Flur, der in das Wohnzimmer mit angrenzendem/"gefangenem" Schlafzimmer übergeht, recht offen organisiert. Wohn- und Schlafzimmer sind nach Süden bzw. zur Dachterrasse ausgerichtet; diese ist über 1 Stufe bzw. Schiebe-/Fenstertüren vom Wohn-/Schlafzimmer zugänglich. Küche und Bad sind zur Straße nach Osten orientiert. Abstellflächen existieren im Keller; dieser ist über das Treppenhaus bzw. von außen über die Tiefgarage erreichbar.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist eine Terrassenwohnung belegen in der Endetage eines Mehrfamilienhauses bzw. in einer kleineren Wohnanlage mit baujahrestypischen, tw. auch modernen Stilelementen in durchschnittlicher Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere/tw. neuere Ausstattung, eine durchschnittliche/lagegerechte Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Aus typologischer Sicht sind normal bis gut bemessene Wohn-/Schlafbereiche (14,0qm bzw. 36,8qm), üblicher Bewegungsraum im Bad (5,7qm), eine kompakte Küche (4,9qm) sowie ein höherer Fensteranteil vorhanden. Die Belichtung erfolgt in den Haupträumen von Süden. Es existieren Außenwohnflächen mit gutem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit). Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Zeitgemäße Wohnhausarchitektur und übliche Grundstücksgestaltung
- Funktionalc, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische kompakte, im Wohn-/Esszimmer geräumige Raumproportionen
- Gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (Bad mit Fenster)
- Raumhöhen: ca. 2,49m (SG) / 2,50m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zur Eigennutzung oder Vermietung unterstellt. Die architektonische Gestaltung ist zeitgemäß und passt zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven. Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Stundauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird für das Wohnhaus 1976 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 32 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 48 Jahren Baualter).

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	X	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2003/11/20 (SE: fiktiv)	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	SE: 2003f	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2016	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2003	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	SE: 2003f	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	X	0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		SE: 2003f	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					7,5

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

40 Jahre



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs- bzw. Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäudefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, stützend zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt kein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebaut/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert für die Bestandsnutzung herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,60 / -
• Richtwertgrundstück	Goosacker 36
• BRW-Nr.	012 19 570
Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	1.036,34 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich für den MFH-Richtwert folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 1.231,- €/qm (-15,8%); 12.2020: 939,- €/qm; 12.2019: 842,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungstichtag vorliegen, wird der Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von $988,2/10.000 \times 1.779\text{qm} (= 175,80\text{qm})$; dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.

Da Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung abhängen, ist o.g. Bodenrichtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ ($= 0,56 = 1.003\text{qmGF} : 1.779\text{qm Grundstück}$) zunächst 977,30 €/qm als Ausgangswert. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen größeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemarkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit ($>$ Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist keine Anpassung anzusetzen.

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggf. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

Mehrfamilienhaus (WGFZ 0,56)

977,30 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 4591)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = 1.036,34 €

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,60
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	175,80
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm) = 977,30

Ausgangswert (€/qm) = 1.036,34

Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm) = 977,30

Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag x 1.000

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) = 977,30

Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert + 0,00

= 977,30

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€) = 0,00

Ausgangswert (€/qm) = 0,00

Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm) = 0,00

Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag x 0,000

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) = 0,00

Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert + 0,00

= 0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€) = 171.809,3

Grundstücksflächenanteil (qm) = 175,8

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) x 977,30

Sonstiges (€) 0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€) = 0,0

Grundstücksflächenanteil (qm) = 0,0

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) x 0,00

Sonstiges (€) 0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = 171.809,3 €

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = 171.809 €



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

- Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

- Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom ImmobilienVerband-Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten sowie aktuelle Markt-/Recherche-daten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10].

Daten/Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
Wohnen			
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K3“)	66-91qm	5,88-7,87	6,75
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K7“)	66-91qm	7,94-13,66	11,05
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert einfach – sehr gut)	ca. 70qm	9,65-18,10	11,80
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil)	ca. 70qm	12,01-14,80	13,63

Der Mietenspiegel erfasst Bestandsmieten; Neuvertragsmieten können deutlich darüber liegen. Laut Mietpreisbegrenzungsverordnung (23.6.2020; gültig bis 30.6.2025) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt werden sowie bei Erstvermietung nach umfassenden/ neubaugleichwertigen Modernisierungen. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt



jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete. Ob die Verordnung verlängert wird bzw. Preisdämpfungen dauerhaft bestehen, ist unbekannt.

Die Eingrenzung der marktüblichen (nachhaltigen) Miete erfolgt anhand der Zielbaummethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Wohnwertfaktoren ausdifferenziert; im Einzelfall sind z.B. hinsichtlich Größe, Geschosslage und Ausstattung weitere Anpassungen erforderlich.

Mietrecherche / Zielbaumverfahren

Angebots-/Marktmieten (Stadtteildaten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	7,90	20,97	12,04	-14,3%	12,04
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	12,01	-14,5%	12,01
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	13,50	17,80	14,80	5,4%	14,80
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	16,51	17,6%	
Immortal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	10,50	19,58	14,62	4,1%	14,62
mcmakler (WHG, alle Größen)	11,52	15,71	13,76	-2,0%	13,76
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	14,31	18,71	14,55	3,6%	14,55
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			14,04		13,63
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,09	1,29
Unter-/Obergrenze				12,34	14,92
Mietspanne; €/qm					2,59

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	-0,25	-0,16
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.3)	20%	0,25	0,13
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.3)	20%	0,50	0,26
Ausstattung: Raumoberflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge			0,23

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Sonderfläche (Garten/Balkon), Möblierung	2,5%	0,34
Zeitmiete, Modernisierungsgrad, Kontrahierungs-/Angebotsabschlag	0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge		0,34
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		0,57
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		14,20
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietenspiegelmittel / + 10%)	6,75	7,43

Im Gutachten orientiert sich der Ansatz der marktüblichen Miete an Kalkulationen im Geschäftsverkehr; unter Würdigung der Lage, der unterstellten Ausstattungs-/Zustandsmerkmale sowie Investitionen, der Objektart/-größe, der absoluten Miethöhe und des Nutzwerts halte ich für angemessen:

Mietansatz / Monat 1.100,- € (= 13,89 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/ regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 550,- € angesetzt (= 420,- € + 130,- € Sondereigentumsverwaltung).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,0% angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen. Nach der ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten/Denkmalen mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen, meist (deutlich) zu niedrig. Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 13,50 €/qm (inkl. Nebenflächen) angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

1.883,- € / 14,3 %

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung



wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage und je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten und längerer Restnutzungsdauer.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Zunächst wird eine vom Gutachterausschuss auf Basis der Kaufpreissammlung entwickelte Regressionsformel zum Liegenschaftszinssatz von nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 2,83%. Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Nachfrage und unterstellter Modernisierungsgrad positiv; die Ertragssituation und Restnutzungsdauer neutral für das Risikoprofil. Das Entwicklungspotential wirkt sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,00%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,83%	Zinsspanne	1,00	
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert	
Objekttyp (Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	25%	-0,50	-0,13	
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrisse)	15%	-0,50	-0,08	
Modernisierungsrisiko (Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	-1,00	-0,10	
Entwicklungsrisiko (Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,25	0,03	
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00	0,00	
Laufzeitrisiko (Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	0,00	0,00	
Summe	100%		-0,28	
LSZ-Näherungswert, %		=	2,56	

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe ist o.g. Näherungswert m.A.N. plausibel. Als objektspezifischer Zinssatz eines einzelnen Wohnungseigentums wird gerundet angesetzt:

Liegenschaftszinssatz 2,50 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

Schäden/Überalterung Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-5.000,- €).

Werteneinfluss -5.000,- €



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = 13.200 €

	qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
WHG	100,0%	100,0%	79,2 x	13,89 = 1.100,0
Sonstiges	0,0%	0,0%	0,0 x	0,00 = 0,0
STPL [-]	0,0%	0,0%	0 stk x	0,00 = 0,0
	100,0%	100,0%	79,2	13,89 1.100,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€) = -1.883

Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	4,2 % = 550
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % = 264
Instandhaltung (W)	13,50 €/qm	8,1 % = 1.069
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/qm	0,0 % = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 11.317

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-4.295
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,50

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 171.809

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 7.022 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 176.261 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)	=	7.022
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 40	x	25,103

IV. Ertragswert (vorläufig) = 348.070 €

Gebäudeertragswert (€)	=	176.261
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	171.809
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 5.000 €

Werterhöhend (€)	=	0
Wertmindernd (€)	=	5.000

Ertragswert = 353.070 €

Ertragswert, gerundet = 353.000 €



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.080 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L3]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebäudefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebäudefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch Außenwohnflächen/Balkone, Kfz-Stellplätze, Miteigentumsanteile oder die Grundstücksausnutzung festgestellt. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteifaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.300,- €/qm) und ein Stadtteifaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/Ursprungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse, die Geschosslage sowie ein Modernisierungsfaktor. Dieser ist anhand der Formel „ $(1,00 + 0,013 * \text{(individuelle Modernisierungspunktzahl} = 7,5 - \text{typische Modernisierungspunktzahl in der Baujahresklasse 1970-79} = 4,5))$ “ zu ermitteln. Die Einordnung der Modernisierungselemente erfolgt gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21/ImmoWertA.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslagen begehrter, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Für den Nutzwert und die Einbauküche/-schränke ist keine Anpassung sachgerecht; analog zum Ertragswertverfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen (-5.000,- €).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
Quadratmeterpreis von freien Eigentumswohnungen. Datenbasis: 15.060 Verkäufe in 2014-2018.

I. Basis-Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 3.222,56 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = 1.300 / 1.100) ^{0,5158}	x	1,09
(Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x 48 Jahr/e	x	1,00
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor = 1970-79	x	0,96
(wenn Lage im Erdgeschoss = 0 x 0,98	x	1,00
(wenn Lage in Endetage/DG = 1 x 1,03	x	1,03
(wenn Einbauküche vorhanden = 0 x 1,04	x	1,00
(wenn Aufzug vorhanden = 0 x 1,05	x	1,00

II. Gebäudefaktor / qm WF = 4.574,33 €

Basis-Gebäudefaktor (€/qm WF)	3.222,56
Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF)	x 1,000
Modernisierungsfaktor	x 1,039
Stadtteilkfaktor = Osdorf	x 1,020
Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2023	x 1,34

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 362.287 €

Spezifischer Gebäudefaktor (€)	4.574,33
Objektgröße / qm WF	x 79,20

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -5.000 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0
Wertmindernd (€) -1,4% = -5.000
Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert) 0,0% = 0

Vergleichswert = 357.287 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	= 357.000 €
-------------------------------------------------------	--------------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

■ Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Bodenwert Für die Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene/hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebäudefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/ Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Ertragswertverfahren wird hinsichtlich Objektart (> Eigennutzungs-/Vermietungsinteresse) und Qualität der Eingangsdaten ein etwas höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Sachwert ist hier nicht maßgeblich. Danach resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

• Ertragswert		353.000,- €
• Vergleichswert	+1,1 %	357.000,- €
• Bodenwert		171.809,- €
Verkehrswert (vorläufig)		355.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	4.482,- €/qm	360.000,- €
	4.544,- €/qm	



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 4.544,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von Etagenwohnungen in Osdorf im Jahr 2022 i.M. 357.000,- € (= 4.464,- €/qm bei rd. 80qm Wohnfläche). Als Kaufpreis von Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre 1960-79 in mittlerer Lage" wird 4.615,- €/qm genannt (Spanne aus 226 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 1.603,- bis 7.878,- €/qm; [L4]). Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage ist das Preisniveau zum Stichtag deutlich niedriger (s.u.).

5.2.3 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von IVD-Marktpreisen (regionalen Auswertungen erzielter Kaufpreise) durchgeführt. Dabei werden preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1= 9 Punkte; 5= 1 Punkt usw.) differenziert bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 45 „Punkten“ einem Mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Der IVD-Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der objektspezifischen Punktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie über-/unterdurchschnittliche Gebäude- oder Grundstücksverhältnisse werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Differenzen zur Standard-Wohnfläche (rd. 80qm) werden anhand eines empirisch ermittelten Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times WFqm^{-0,203}$) berücksichtigt.
- Für die Baualtersklasse, Typologie (> Bauart/Geschosslage) und Modernisierungsgrad erfolgen Korrekturen analog zum Vergleichswertverfahren. Hinsichtlich der strukturellen Verhältnisse ist keine Anpassung marktgerecht.
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 2. Quartal 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -3,0%).
- Die Abweichung des Ergebnisses aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -3,6% (-13.000,- €).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)		
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.900	-3,0 %	2.813 €
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.730	-3,0 %	3.618 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.900	-3,0 %	4.753 €
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.670	-3,0 %	7.440 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note		Note	Punkte	Gewicht	Summe	2,98
						Pkt.
1 - Lage	3,18			55,0 %	28,3	
Beliebtheit der Stadtteillage	3,25	4,5	30,0		15,0	
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,25	4,5	10,0		5,0	
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0		5,6	
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0		2,8	
2 - Gebäudetyp	2,56			20,0 %	13,1	
Bauart / Repräsentationswert	2,50	6,0	7,50		5,0	
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,00	7,0	5,00		3,9	
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00		2,8	
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50		1,4	
3 - Ausstattung	2,88			25,0 %	14,8	
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00		3,9	
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00		1,7	
Sanitärausstattung	2,50	6,0	3,00		2,0	
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50		1,4	
Fenster	2,00	7,0	2,50		1,9	
Innentüren	3,00	5,0	2,50		1,4	
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50		1,4	
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00		1,1	
Bes. Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00		0,0	

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie	=	3.618,10 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)	45 Pkt.	3.618 €
Nächster oberer Wohnwert (2)	65 Pkt.	4.753 €
Punktdifferenz (1 zu 2)	20 Pkt.	
III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale	+	633,65 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)	=	1.135 €
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.135 / 20,00 =	56,75 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu 56,17 =	11,17 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen	+	131,98 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)	=	4.252 €
Anpassung: Geschosslage	3,0 % =	127,55 €
Anpassung: Baujahresklasse	-4,0 % =	-170,07 €
Anpassung: Modernisierungsgrad	3,9 % =	165,82 €
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	0,0 % =	0,00 €
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)	1,0020 =	8,68 €
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	79,20 qm =	5,26
"Y 2" / WF Standard	80,00 qm =	5,25

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV) 4.383,74 €/qm

Marktpreis / IVD	79,20 qmWF =	347.000 €
------------------	--------------	-----------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativenanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 343.350,- € erreicht; d.h. die mit 3,25% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -16.650,- € bzw. -4,6%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite					=	3,25%				
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)					343.350 €					
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)					7,50%	25.751 €				
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)						369.101 €				
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK					
	2,0%	0,0%		13.200 €	14,3%					
Änderungsraten/Jahr			1,00%	3,0%	3,0%					
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK					171.809 €	197.292 €				
Eigenkapital					30,0%	110.730 €				
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)					3,50%	9.043 €				
Tilgung (€ im 1. Jahr)					2,00%	5.167 €				
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)					258.371 €	197.750 €				
Laufzeit (Jahre) / Annuität					10,00	14.210 €				
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	13.200	13.596	14.004	14.424	14.857	15.302	15.761	16.234	16.721	17.223
BWK	-1.884	-1.940	-1.998	-2.058	-2.120	-2.184	-2.249	-2.317	-2.386	-2.458
Reinertrag	11.316	11.656	12.006	12.366	12.737	13.119	13.512	13.918	14.335	14.765
- Zinsen	9.043	8.862	8.675	8.481	8.281	8.073	7.858	7.636	7.406	7.168
- AfA (A)	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946	3.946
Summe (CF)	-1.672	-1.152	-615	-61	510	1.100	1.708	2.336	2.983	3.652
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	2.273	2.794	3.331	3.885	4.456	5.046	5.654	6.282	6.929	7.598
- Tilgung	5.167	5.348	5.535	5.729	5.930	6.137	6.352	6.574	6.805	7.043
Summe	-2.894	-2.555	-2.205	-1.845	-1.474	-1.092	-698	-293	125	555
Abzinsung	0,969	0,938	0,909	0,880	0,852	0,825	0,799	0,774	0,750	0,726
Barwert T0	-2.803	-2.396	-2.003	-1.623	-1.256	-901	-558	-227	94	403
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				343.350	X	1,1046 =				379.272 €
II-Exitkosten T10					379.272	X	3,57% =			-13.540 €
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-197.750 €
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					167.982	X	0,726 =			122.001 €
Investiertes Eigenkapital in T0										-110.730 €
Summe der Barwerte (B) in T0										-11.271 €
Nettobarwert (NPV)										0 €



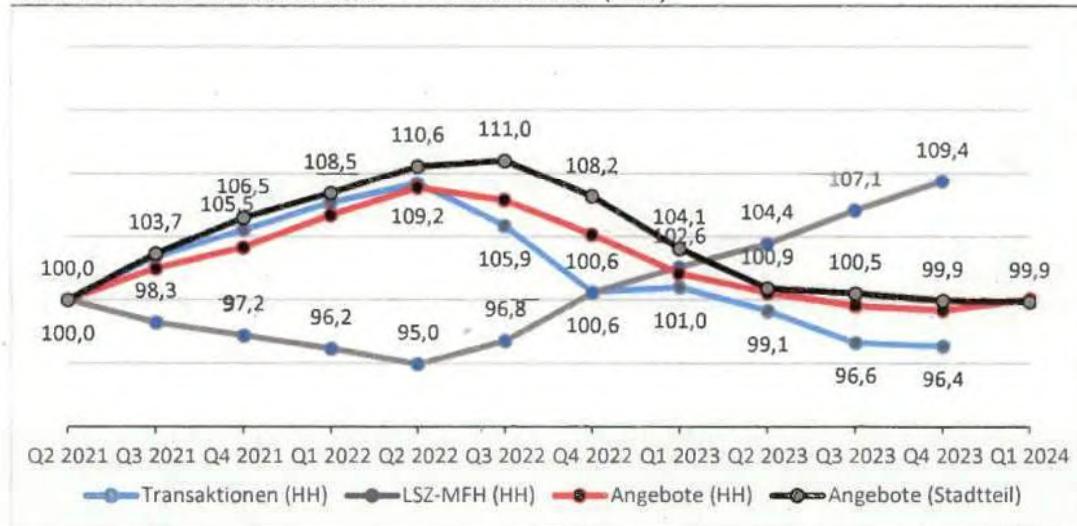
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungskonditionen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2023) ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 4. Quartal 2023 (ETW)



Erkennbar sind der Anstieg der MFH-Liegenschaftszinssätze im Zeitraum Q2/2022-Q4/2023 um +14,4% (Q1/23-Q4/23: +6,8%), ein deutlicher Rückgang der Transaktionspreise um -12,8% (Q1/23-Q4/23: -4,6%) und die Differenz von Angebots- und Transaktionsindizes.

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in i.W. normal gefragter Lage und verfügt strukturell über einen mittleren Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohnungsgröße mit Dachterrasse und der Modernisierungsgrad der Wohnanlage; nachteiliger ist der nach Norden heterogene Quartierscharakter mit Gewerbe und Verkehrslärm. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf das Risikoprofil und die Bodenpreisentwicklung (hier: -15,8%, 01.2022-01.2023) ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von rd. -4,0% marktgerecht. Demnach resultiert ein Betrag von gerundet 340.000,- € (= 355.000,- € x 0,96).

5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der ermittelte, vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis (340.000,- €) für marktgerecht. Es resultiert eine Nettoanfangsrendite von 3,10% (= 11.317,- € RE / (340.000,- € EW mit Sonderwert x 7,50% Kaufnebenkosten)).

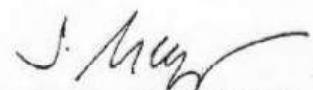
Gründe für weitere Anpassungen wurden mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Osdorf / Blatt 5808 eingetragenen Wohnungseigentums Nr. 14, belegen „Goosacker 18a in 22549 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024 gerundet auf:

340.000,- EURO (Verkehrswert)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 04.03.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der
Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

■ Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.
ImmoWertV 2021 / ImmoWerta 2023
Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.
Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

■ Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Immobilienmarktbericht Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel.
Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L9]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.
Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.region; aktueller Stand.

[L10]. Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

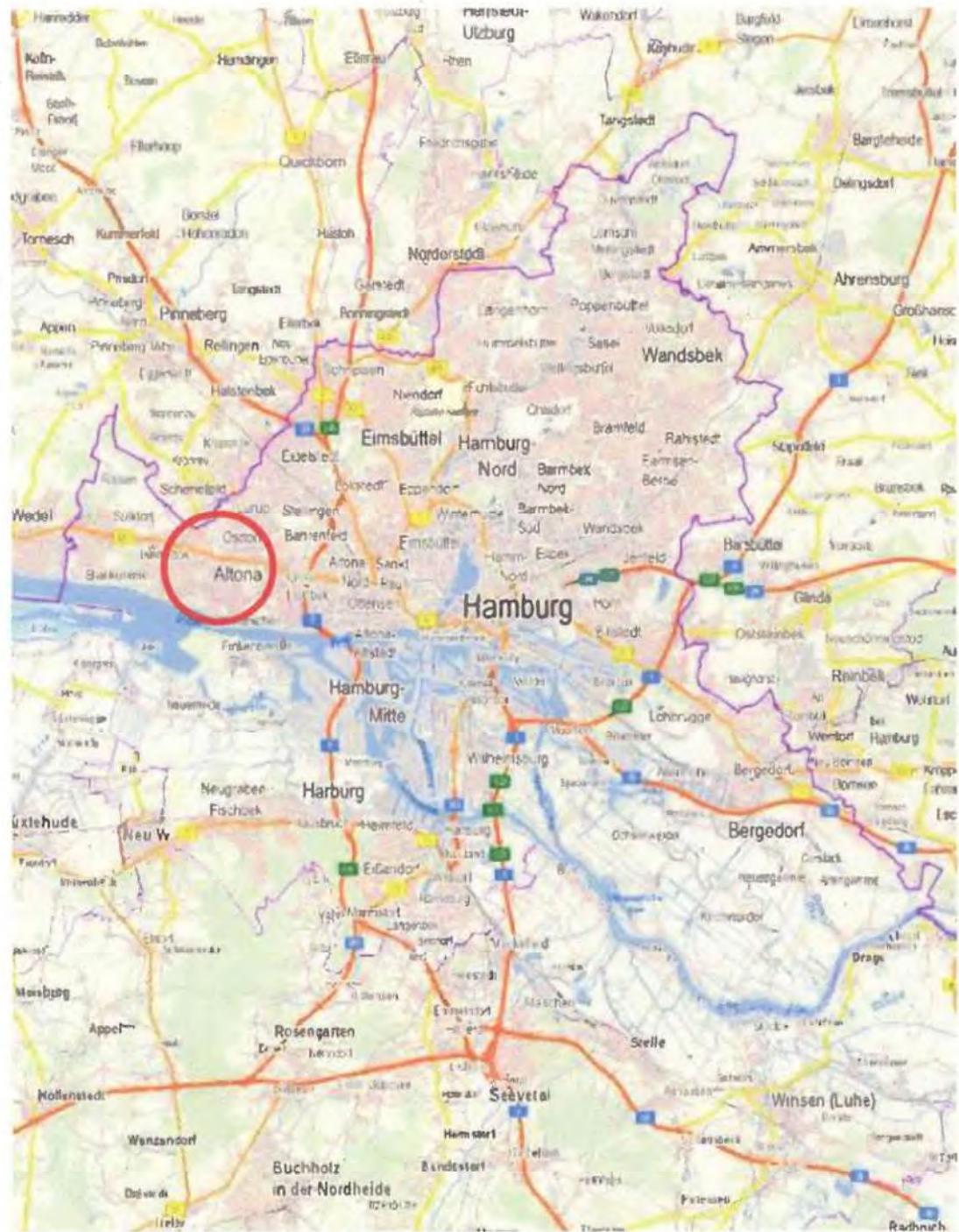
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 04
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 08
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 09
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 10
<u>Anlage 5.1</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Seite 14</u>

Gesamtseiten: 14



Regionale Lageverhältnisse

Anlage 1.1

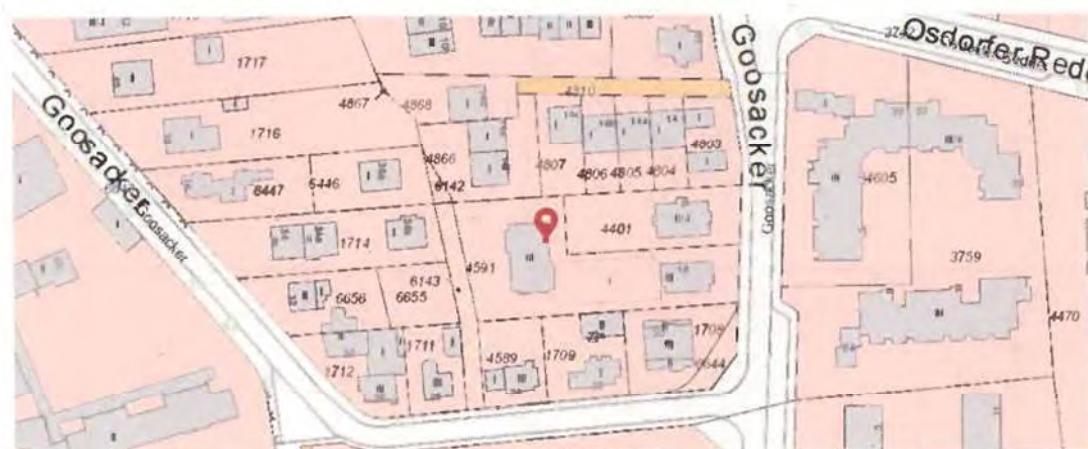
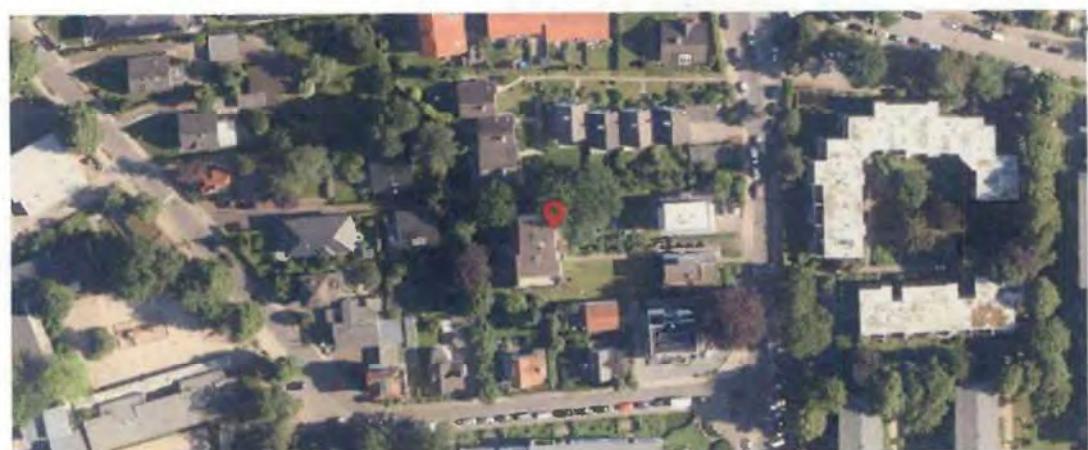


Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportal-hamburg.de © FHH, LGV).



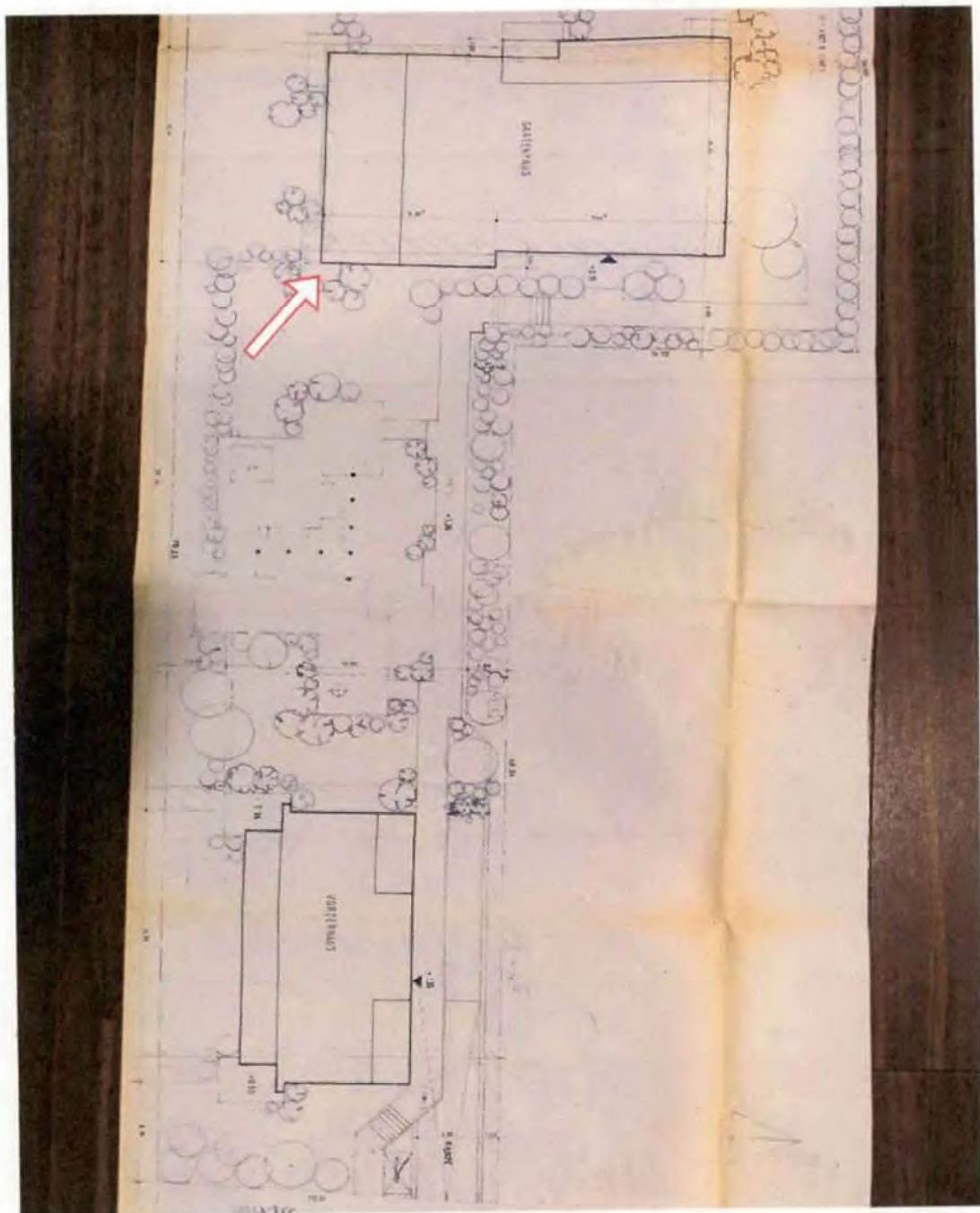
Örtliche Lageverhältnisse

Anlage 1.2



Karten (Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoptal-hamburg.de © FHH, LGV).



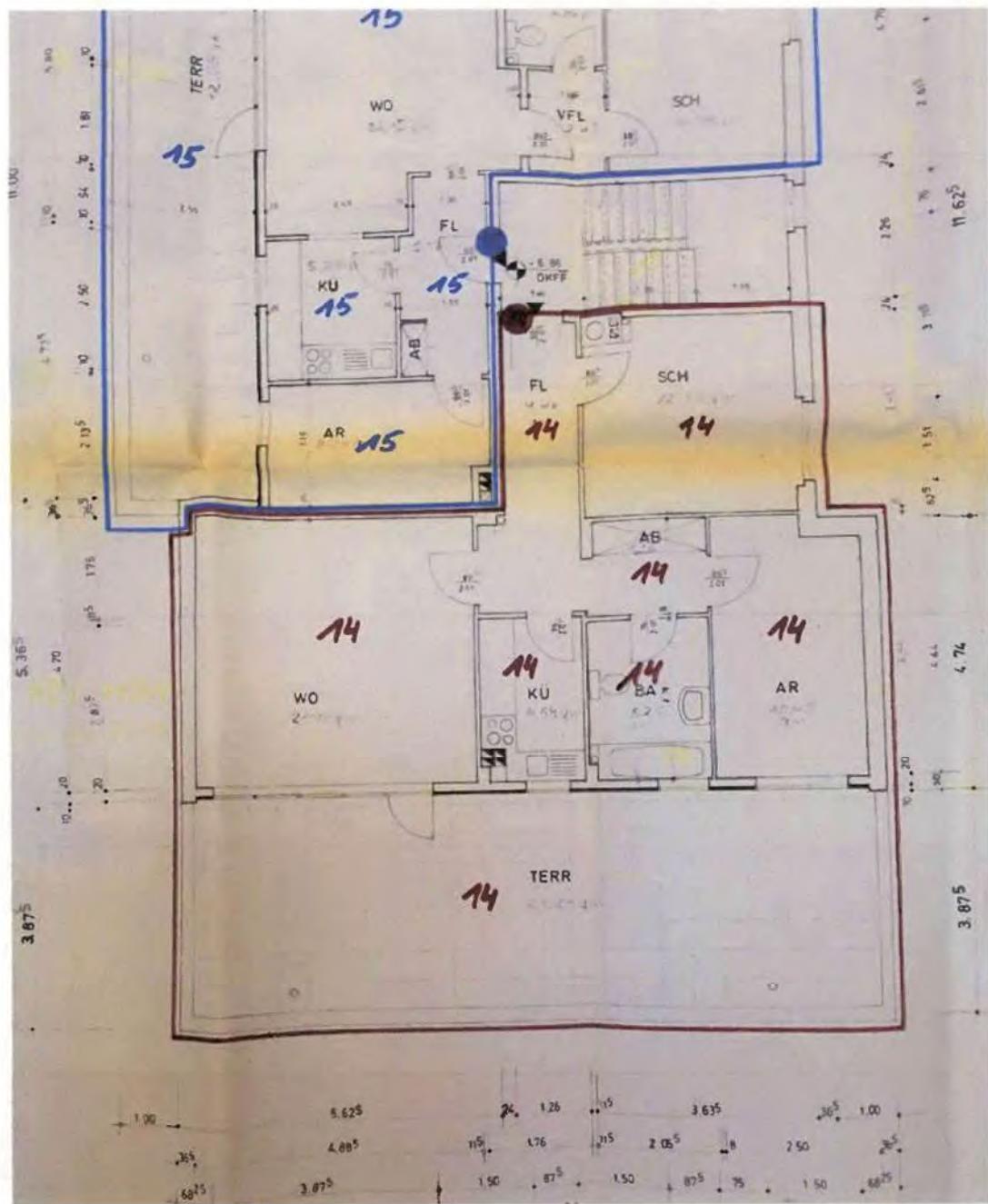


Lageplan / Stand 1974

(Plan hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

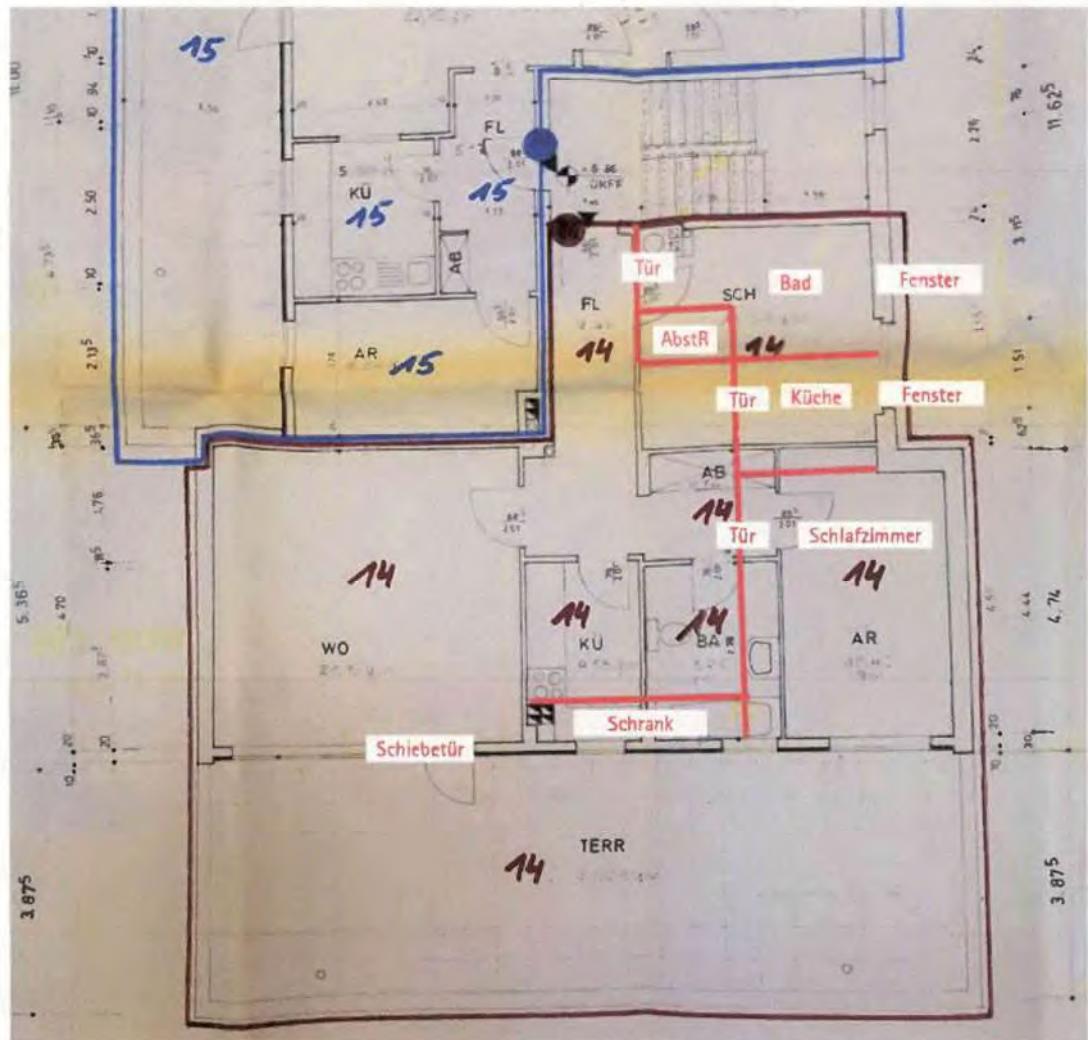


■ Staffelgeschoss / Stand 1974

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



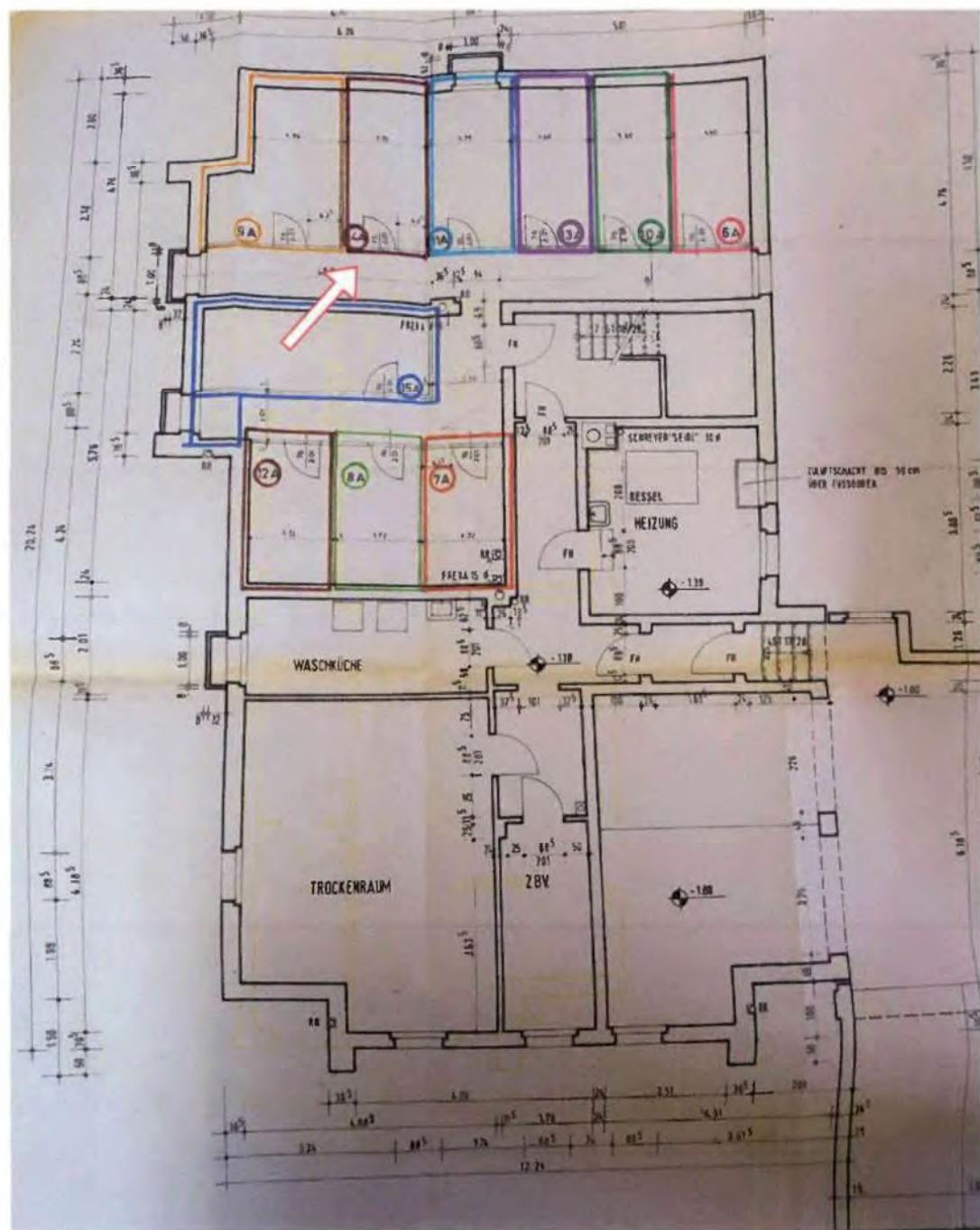
Bau-/Aufteilungspläne



Staffelgeschoss / Stand 2024 (schematisch)

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)





Kellergeschoß / Zugeordneter Abstellraum / Stand 1974

(Plan hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bauakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

It. Bauakte, Fremddaten, Grobaufmaß / Nutzfaktoren <1,0 wegen Putzabzug + Raumstruktur

G18a SE-Nr. 14	Wohn- bzw. Nutzfläche							Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
		ca.	x	+	0,00	x	0,00			
Wohnen	ca. 4,69	x	7,84	+	0,00	x	0,00	= 36,77	x 1,00	= 36,8
SZ1	ca. 3,45	x	4,05					= 13,97	x 1,00	= 14,0
Küche	ca. 2,48	x	1,99					= 4,94	x 1,00	= 4,9
Flur	ca. 1,23	x	2,16	+	2,34	x	1,63	= 6,47	x 1,00	= 6,5
Bad	ca. 2,48	x	1,81	+	1,02	x	1,18	= 5,69	x 1,00	= 5,7
AbstR	ca. 1,05	x	0,73					= 0,77	x 1,00	= 0,8
								(68,61)		(68,6)
Dachterrasse	11,75	x	3,60					= 42,30	x 0,25	= 10,6
								(42,30)		(10,6)
I - WF/NF laut Plausibilisierung									=	79,18
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:									=	86,87
Abweichung: " I " differiert zu " II ":									=	-8,85%

Neben-Nutzfläche Angaben laut Bauakte							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm	
	ca.	x	+	0,00	x	0,00				
Abst.R	ca. 1,75	x	3,58	+	0,00	x	0,00	= 6,26	x 1,00	= 6,3
							(6,26)		= 6,3	

Nutzflächenfaktoren (NFF)

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

Grund- und Geschossfläche (GR / GF)						GR	VG	GF
EG 18a ca.	12,24	x	11,62	+	8,62	x 12,24	= 248	x 1,00
EG 18 ca.	6,61	x	14,99	+	1,88	x 12,99	= 123	x 1,00
1.OG ca.	248,00	x	1,00	+	123,00	x 1,00	= 371	x 1,00
- ca.	0,00	x	0,00				= 0	x 0,00
SG 18 ca.	14,99	x	4,74	+	6,04	x 1,88	= 82	x 1,00
SG 18a ca.	12,24	x	5,37	+	9,74	+	11,62	= 179 x 1,00
KG ca.	20,24	x	12,24	+	8,00	x 7,50	= 308	x 0,00
TG ca.	31,24	x	12,99				= 406	x 0,00
						GR (Fettdruck)	= 371	GF = 1.003
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil	=	1.003	/	1.779	=	0,56	
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche	=	371	/	1.779	=	0,21	

Zusammenstellung (Plausibilisierung)





Straßenraum Goosacker





Eingangs- und Südwestfassade





Eingangs-/Treppen-/Flursituationen



Objektdokumentation (Baudetails)



Küche / Bad



Objektdokumentation (Baudetails)



Wohnraum / Dachterrasse / Heizkörper / Elektroinstallation



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Kellergeschoß / Tiefgarage



Bodenrichtwert

Anlage 5.1



Bodenrichtwertnummer: 01219570

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.60
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	1.036,34 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.56
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	977,3 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Goosacker 36
PLZ, Gemeinde	22549 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Osdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	29010
Baublock	221083

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Goosacker“

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)



Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Blankenese

Dormienstraße 7
D-22587 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobiliensbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 10.08.2025
Az.: 541 K 3/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Teileigentumsgrundbuch von Osdorf, Blatt 5945** eingetragenen **109,800/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück in D-22587 Hamburg, Goosacker 18,18a, **verbunden mit dem Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
17.06.2025 ermittelt mit rd.

33.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung	11
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
3.4	Privatrechtliche Situation	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Garage	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen)	17
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen	17
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
4.4	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz	18
4.4.1	Lage im Gebäude und Nutzfläche	18
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	18
4.4.2.2	Tiefgaragenstellplatz	18
4.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
4.5	Besondere Regelungen	19

4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundstücksdaten	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	21
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
5.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	22
5.4	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	23
5.5	Bodenwertermittlung	24
5.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	25
6	Vergleichswertermittlung	26
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	27
6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	29
6.3.1	Wertermittlung Stellplatz Tiefgarage	29
7	Ertragswertermittlung	30
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
7.3	Ertragswertberechnung	33
7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
8	Sachwertermittlung nur informativ	36
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
8.3	Sachwertberechnung nur informativ	39
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
9.2.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
9.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46

10	Verkehrswert	47
11	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	48
12	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Garage, Tiefgarage, 1-geschossig, Massivbau o.ä.	
Einheiten	insgesamt 15 Stellplätze	
Baujahr	ca. 1976	
Miteigentumsanteil	109,80 / 10.000	
Sondereigentum	einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14	
Nutzfläche	Teileigentum / Stellplatz ca. 2,50 m / 5,00 m = ca. 12,50 m ²	
Vermietungssituation	Objekt ist nicht vermietet	
Ausstattung	überwiegend durchschnittlicher Ausstattungsstandard,	
Energieausweise	vorhanden für Wohnhaus Nr. 18 und Wohnhaus Nr. 18a	
Grundstücksgröße	1.779 m ²	
Besonderheiten	Teileinheit wird eigengenutzt tlw. Unterhaltungsstau vorhanden Abdichtung Tiefgarage (von außen) geplant keine Baulisten vorhanden	
Wertermittlung	Ertragswert 36.400,00.- € Vergleichswert 37.100,00.- € Sachwert 37.600,00.- € Bodenwert 33.198,00.- € anteilig Verkehrswert 33.000,00.- €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einer Tiefgarage / mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern bebautes Grundstück
Objektadresse:	Goosacker 18, 18 a D-22587 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osdorf, Band 185, Blatt 5945, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Osdorf, Flurstück 4591, Fläche 1779 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – Blankenese
	Dormienstraße 7 D-22587 Hamburg
	Auftrag vom 24.04.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
	Hinweis
	Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- amtlicher Grundbuchauszug vom 27.03.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauzeichnungen (Grundrisse)
- Berechnung der Nutzfläche
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die zuständige WEG-Verwaltung
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch ImmoWertReport
- Energieausweise Hausnummern 18 und 18a
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- telefonische Baulastenauskunft
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport

Von der betreibenden Gläubigerin wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Schuldner wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten. Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden – nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungs-zustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten / Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung in seiner Wohnung anwesend; das Objekt Stellplatz konnte nach Schlüsselübergabe von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Pkw-Stellplatz in einer eingeschossigen Tiefgarage. Diese wurde ca. 1976 in massiver Bauweise - in Zusammenhang mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern - erstellt und verfügt überwiegend über einen mittleren Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt Tiefgaragenstellplatz befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Gemäß Niederschrift zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 07.05.2025 unter Top 4c wurde diskutiert über die „*Rückstellung von Arbeiten aufgrund fehlender Hausgelder. Hierbei wurde auch die Abdichtung der Tiefgarage von außen thematisiert. Nach ausführlicher Diskussion, insbesondere über die Problematik der offenen Hausgelder, äußerten die anwesenden Eigentümer die Auffassung, dass dringend notwendige Maßnahmen, die auch potenzielle Schäden am Objekt betreffen können, zeitnah in Angriff genommen werden sollten.*“

Gemäß Übersendung durch die WEG-Verwaltung liegt dem Sachverständigen ein Nachweis der Dichtheit für Grundstücksentwässerungsanlagen unterhalb und außerhalb von Gebäuden nach § 17b HmbAbwG vor. Der Nachweis datiert vom 21.07.2020. Die Prüfung ergab, dass die Anlage in allen Teilen dicht ist.

Gemäß telefonischer Auskunft enthält das Baulistenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Im Grundbuch von Osdorf Blatt 5945 sind in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung wurden - auf Grundlage der Teilungserklärung vom 26.07.1977 - die Tiefgaragenstellplätze mit den dazugehörigen Wohnungen verbunden, sodass das Wohngeld für die jeweilige Wohnung den Tiefgaragenstellplatz mitfinanziert. Der zu bewertende TG-Stellplatz Nr. 14 wurde seinerzeit dem Wohnungseigentum Nr. 14 zugeordnet – verfügt aber über ein eigenes Grundbuchblatt.

Die Miteigentumsanteile für Wohnung und TG-Stellplatz wurden demnach wie folgt aufgeteilt:
Wohnung Nr. 14 = MEA 988,20 TG-Stellplatz Nr. 14 = MEA 109,80 Gesamt = MEA 1.098,00

Das zuzahlende Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2025 – gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung – monatlich 472,00 €. Vorgenannte Summe bezieht sich jedoch auf 1.098,00 Miteigentumsanteil (s.o.). In welcher Höhe sich der monatliche Anteil Hausgeld (in €) am Tiefgaragenstellplatz beläuft, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Teileinheit Stellplatz wird vermutlich eigengenutzt Miete : Mieteinnahmen nicht bekannt
Wohngeld TG-Stellplatz	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage	per 26.06.2025 = ca. 33.000,00 €
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	Außenwandabdichtung Tiefgarage
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	Verstopfung Bereich Einfahrt Tiefgarage beseitigt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Altona
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner); Bezirk Altona (ca. 281.000 Einwohner) Stadtteil Osdorf (ca. 26.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u></p> <p>Pinneberg (ca. 15 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 51 km entfernt) Neumünster (ca. 66 km entfernt) Lüneburg (ca. 68 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 69 km entfernt) Ratzeburg (ca. 72 km entfernt) Lübeck (ca. 78 km entfernt) Kiel (ca. 96 km entfernt) Schwerin (ca. 121 km entfernt) Wismar (ca. 136 km entfernt) Bremen (ca. 139 km entfernt) Hannover (ca. 172 km entfernt) Berlin (ca. 298 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u></p> <p>Hamburg (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u></p> <p>B 431 (ca. 150 m entfernt) B 4 (ca. 6,5 km entfernt) B 5 (ca. 7,5 km entfernt) B 447 (ca. 9,5 km entfernt) B 433 (ca. 11 km entfernt) B 75 (ca. 13 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u></p> <p>AS-Bahrenfeld (ca. 3,5 km entfernt) AS-Othmarschen (ca. 4,5 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u></p> <p>S-Bahn Hochkamp (ca. 2 km entfernt) S-Bahn Iserbrook (ca. 3 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 11 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u></p> <p>Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 19,5 km entfernt)</p>

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Osdorf beträgt ca. 1 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 200 m bis ca. 450 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Kaufhaus, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 250 m bis ca. 1,9 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen) in ca. 300 m bis ca. 12,5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Hochspannungsmast ca. 1.900 m entfernt;
Funkmast ca. 1.200 m entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm nicht vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, ein- und mehrgeschossige Bauweise; Reihenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

gering / normal (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Goosacker:
ca. 17 m;

mittlere Tiefe:
ca. 75 m;

mittlere Breite:
ca. 25 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.779 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Tiefgarage bzw. der Wohnhausbebauung, überwiegend eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 27.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Osdorf, Band 185, Blatt 5945, folgende Einträge:
	Ifd. Nr. 6: Vermerk über ein Insolvenzverfahren... eingetragen am 23.01.2024
	Ifd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk.... eingetragen am 27.03.2025
	Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Mietbindungen sind nach allgemeinen Informationen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält demnach keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Osdorf 36, in Kraft getreten am 13.09.1990, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 7):
WR	= reines Wohngebiet;
II	= 2 Vollgeschosse (max.);
o	= offene Bauweise;
	Baufenster vorhanden;
	Tiefgarage vorhanden
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 wird eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage, Tiefgarage
Baujahr:	ca. 1976
Modernisierungen:	keine wesentlichen bekannt
Flächen	Die Nutzfläche TG-Stellplatz beträgt rd. 12,5 m ²
Energieeffizienz:	<u>Energieausweis für Gebäude Nr. 18a</u> vom 06.04.2018 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 154 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 140 kWh / (m ² * a)
	<u>Energieausweis für Gebäude Nr. 18</u> vom 06.04.2018 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 237 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 215 kWh / (m ² * a)
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 unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Punktgrundamente, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton, Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Beton / Stahlbeton, Handlauf
Garageneinfahrt:	elektrisch betriebenes Garagentor, Einfahrtsbereich gepflegt

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
----------------------	-------------------------------

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Rampe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist eine Abdichtung der Tiefgarage (von außen) geplant; ein Beschluss für diese Maßnahme liegt noch nicht vor.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4.4 Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz

4.4.1 Lage im Gebäude und Nutzfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.

Nutzfläche: die Nutzfläche beträgt rd. 12,5 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Tiefgaragenstellplatz“ zusammengefasst.

4.4.2.2 Tiefgaragenstellplatz

Bodenbeläge:	Beton, Betonestrich o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Kalkfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Türen:	Feuerschutztür
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist eine Abdichtung der Tiefgarage (von außen) geplant
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist überwiegend normal.

4.5 Besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

nicht bekannt

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) = ca. 33.000 € per 26.06.2025.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 109,800/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in D-22587 Hamburg, Goosacker 18, 18a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Osdorf	185	5945	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Osdorf	4591	1.779 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall **möglich, weil**

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Teileigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag
- als auch
- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

5.4 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt: **827,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,60
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,60
Grundstücksfläche (f)	=	1.779 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 827,84 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	827,84 €/m ²		
WGFZ	0,60	0,60	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.779	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	827,84 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	827,84 €/m²	
Fläche	×	1.779 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.472.727,36 € rd. 1.470.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **1.470.000,00 €**.

5.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 109,800/10.000$) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.470.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.470.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times 109,800/10.000$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.140,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.140,60 € rd. 16.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 **16.100,00 €**.

6 Vergleichswertermittlung

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors vom Gutachterausschuss Hamburg ermittelt.

6.3.1 Wertermittlung Stellplatz Tiefgarage

Gemäß Grundstücksmarktbericht Hamburg 2025

Datenbasis Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

Verkäufe von 6.706 Tiefgaragenstellplätzen, 319 Einzelgaragen und 505 offenen Stellplätzen aus den Jahren 2014 bis 2018

Zielgröße: GF = Gebäudefaktor (vorläufiger Vergleichswert pro Stück)

Gebäudefaktor Tiefgaragenstellplatz (€)

= $23.207 \times (\text{NormBRW18} / 1.100)^{0,4224} \times \text{Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen}$

$$= 23.702 \times (1.300 / 1.100)^{0,4224} \times 1,342 = 33.417,00 \text{ €}$$

$$\text{Wert Stellplatz Tiefgarage rd.} = 33.000,00 \text{ €}$$

NormBRW18 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0. Der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/m².

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd. **33.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7 Ertragswertermittlung

7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca. m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (ca. €)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	1	Pkw-Stellplatz Tiefgarage	12,50		-	100,00	1.200,00
Summe			12,50	-		100,00	1.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **1.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 153,00 €**

jährlicher Reinertrag **= 1.047,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
2,50 % von 16.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 402,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 644,50 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer **× 25,103**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 16.178,88 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 16.100,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Teileigentums **= 32.278,88 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums **= 32.278,88 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 0,00 €**

Ertragswert des Teileigentums	= 32.278,88 €
	rd. 32.000,00 €

7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überschlägig durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mitausfallwagnis			
Summe			153,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-portal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

8 Sachwertermittlung nur informativ

8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs)-Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.3 Sachwertberechnung nur informativ

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	638,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	12,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	7.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	14.929,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	14.929,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		0,00 %
• Faktor	x	1
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	14.929,20 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.929,20 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt 14.929,20 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 447,88 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 15.377,08 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 16.100,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 31.477,08 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,00

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums = 31.477,08 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	31.477,08 €
	rd.	31.500,00 €

8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Nutzflächen (NF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Tiefgarage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	25,0 %				1,0	
Konstruktion	25,0 %				1,0	
Dach	25,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Fußböden	7,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	8,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	einschalige Konstruktion o.ä.
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Beton(fertig)teile; große stützenfreie Spannweiten o.ä.
Dach	
Standardstufe 3	Flachdach, Folienabdichtung o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	einfache Metallgitter o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Tiefgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	560,00	50,0	280,00
4	715,00	50,0	357,50
5	850,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 637,50			
gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	637,50 €/m ² BGF
	rd.	638,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (14.929,20 €)			447,88 €
Summe			447,88 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ 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:

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

9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

9.2.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 33.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 32.000,00 €
und der Sachwert mit	rd. 31.500,00 € nur informativ
ermittelt.	

9.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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 Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in ausreichend guter Qualität (genauer Bodenwert) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	$1,00 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)}$	= 0,900 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	$0,00 \text{ (c)} \times 1,00 \text{ (d)}$	= 0,000 nur informativ
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[31.500,00 \text{ €} \times 0,000 + 32.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 33.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 33.000,00 \text{ €.}$$

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 109,800/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in D-22587 Hamburg, Goosacker 18, 18a, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Osdorf	5945	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osdorf		4591

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd.

33.000,00 €

(in Worten: dreieinhalbtausend Euro)

geschätzt.

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

Hamburg, den 12. August 2025



11 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstich-tag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastenfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser, Bieter o.ä. in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teileigentum Tiefgaragenstellplatz**
 Flur Flurstücksnummer **4591**

in **Hamburg, Goosacker 18, 18a**
 Wertermittlungstichtag: **17.06.2025**

Bodenwert					
Bewertungsteil- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
Teileigentum Nr. 14	baureifes Land	frei	826,31	1.779,00	16.100,00
Summe:			826,31	1.779,00	16.100,00

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [ca. m²]	WF/NF [ca. m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum Nr. 14	Garage		12,50	12,50	1976	40	40	

Wesentliche Daten				
Bewertungsteil- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Teileigentum Nr. 14	1.200,00	153,00 € (12,75 %)	2,50	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.291,25 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.640,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	27,50
Verkehrswert/Reinertrag:	31,52

Ergebnisse	
Ertragswert:	32.300,00 €
Sachwert:	31.500,00 € nur informativ
Vergleichswert:	33.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	33.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.06.2025

Bemerkungen: Tiefgaragenstellplatz

12 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Bebauungsplan
- Anlage 8: Energieausweise

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Zufahrt Tiefgarage



Bild 4: Zufahrt Tiefgarage

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Einfahrt Tiefgarage



Bild 6: Tiefgaragenrampe zur Straße



Bild 7: Zugang Tiefgarage Treppenhaus



Bild 8: Zugang Tiefgarage Treppenhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Zugang Tiefgarage Kellerflur



Bild 10: Blick in die Tiefgarage



Bild 11: Blick in die Tiefgarage



Bild 12: Bereich Ausfahrt Tiefgarage

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4



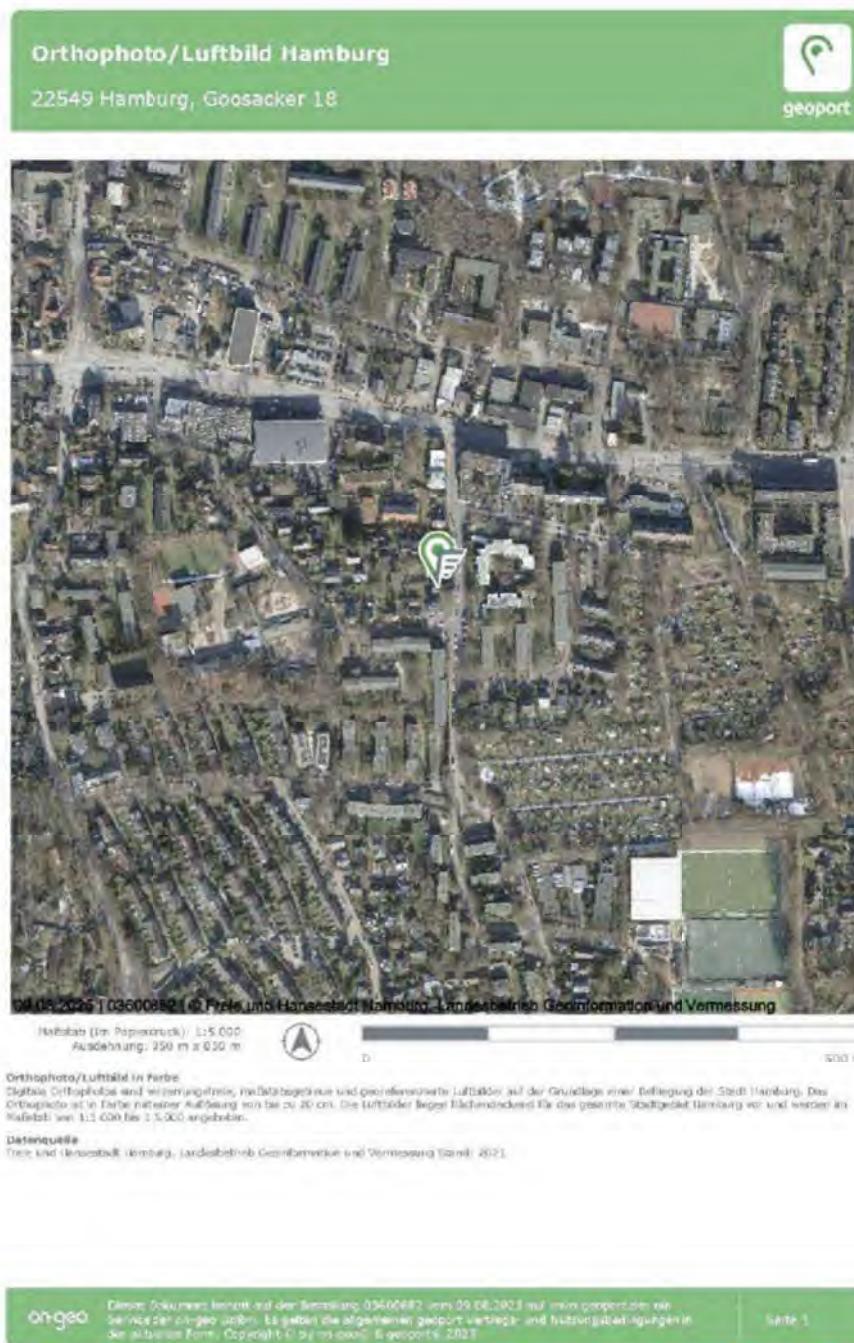
Bild 13: Bereich Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 14



Bild 14: Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 14

Anlage 1a: Luftbild

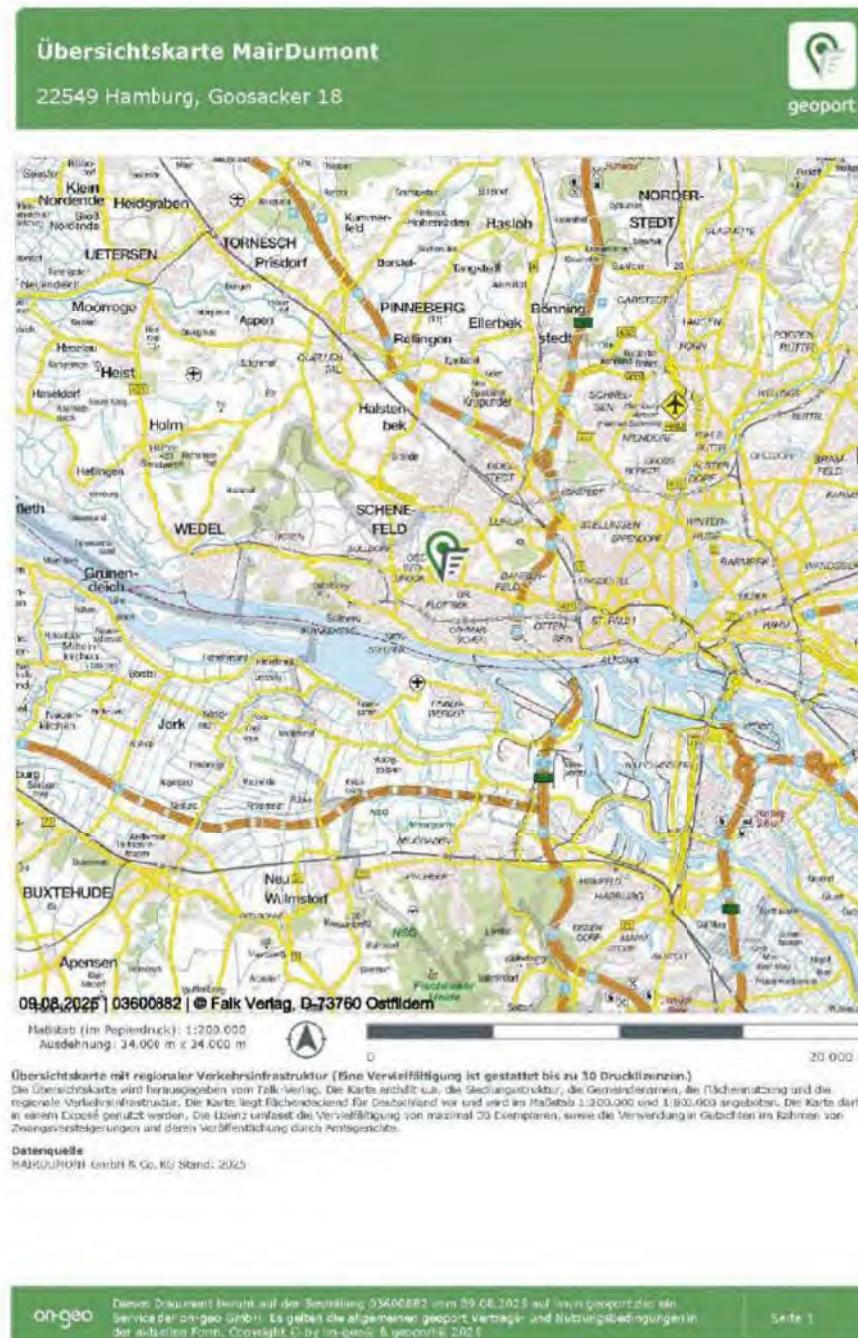
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.08.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

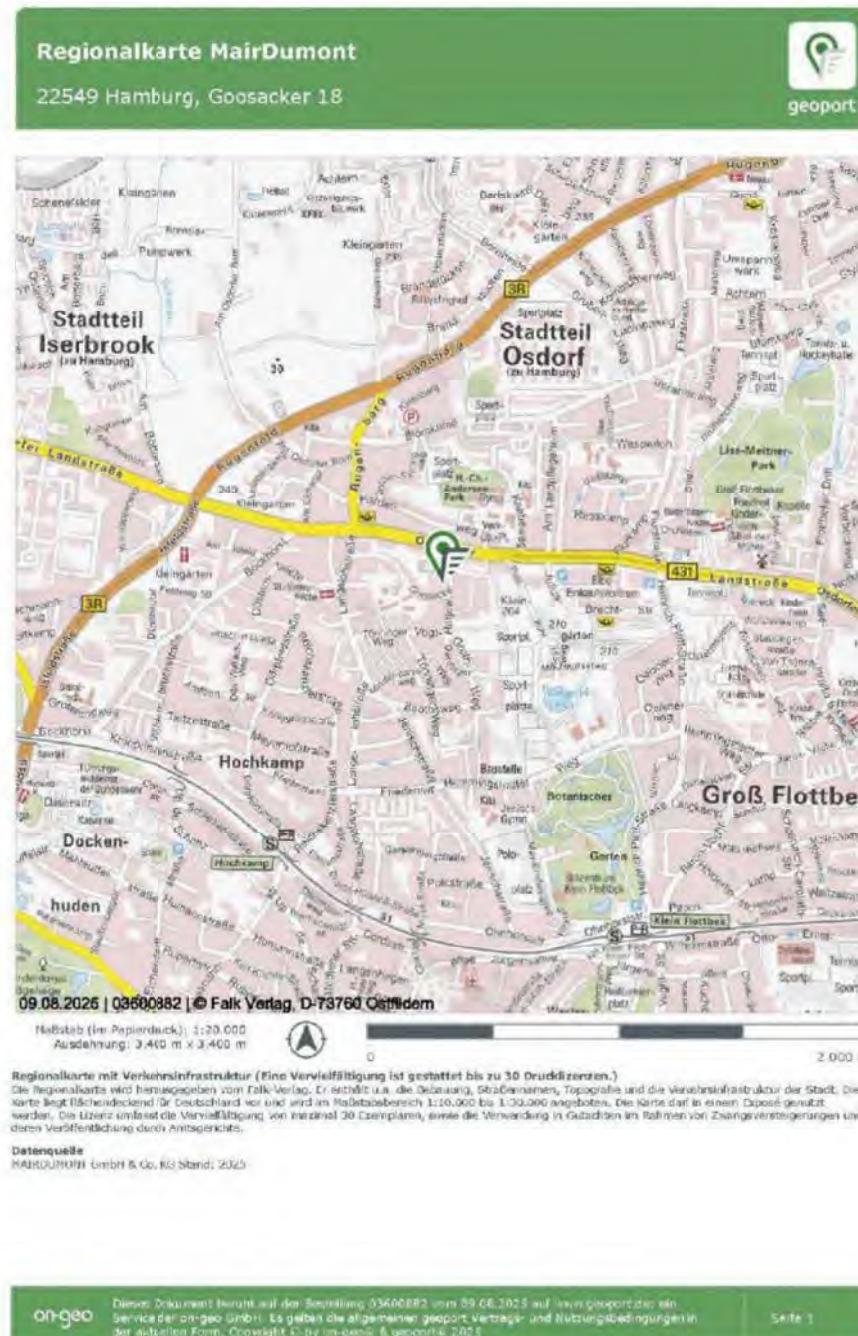
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.08.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.08.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

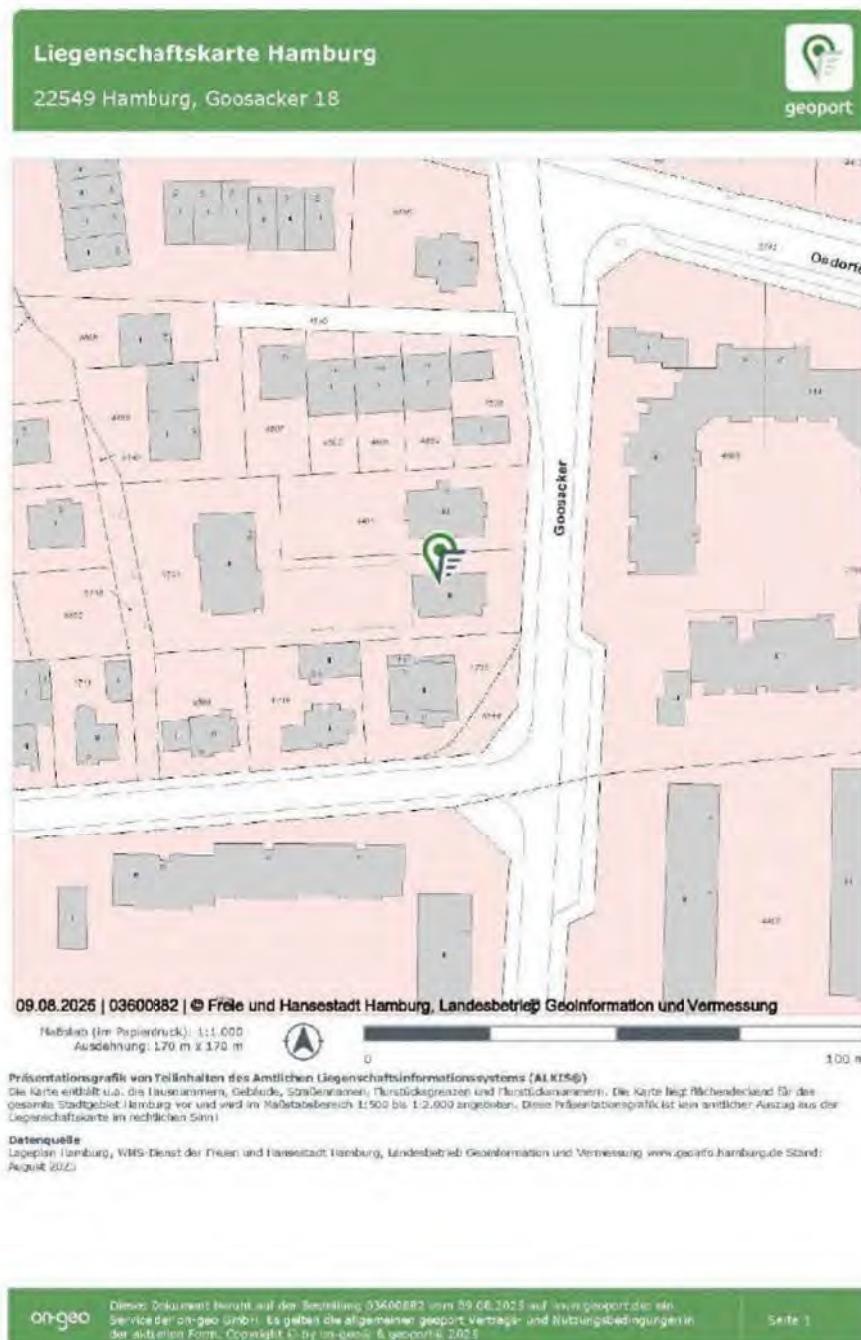
Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.08.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

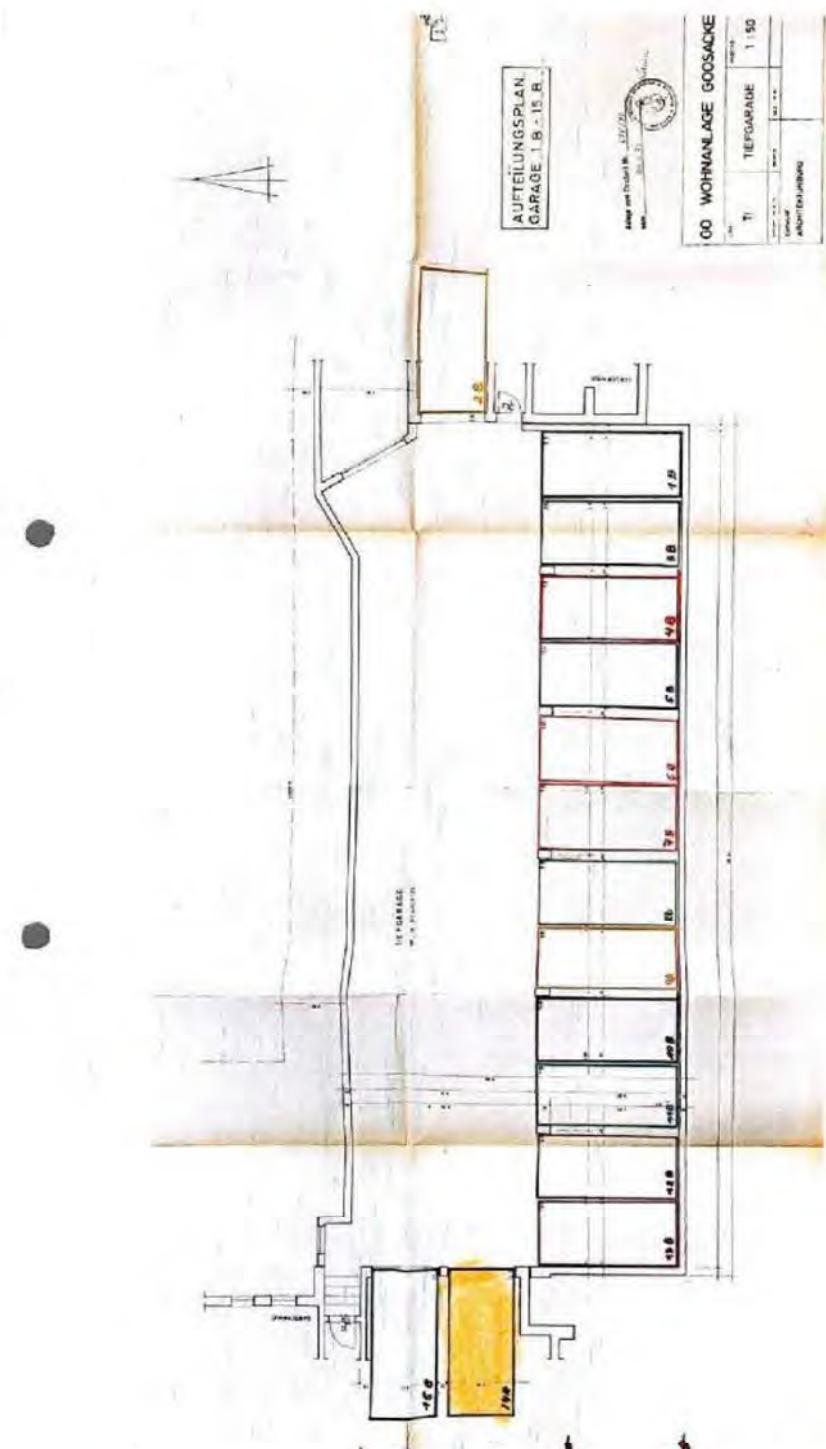
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.08.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 6: Grundrisse

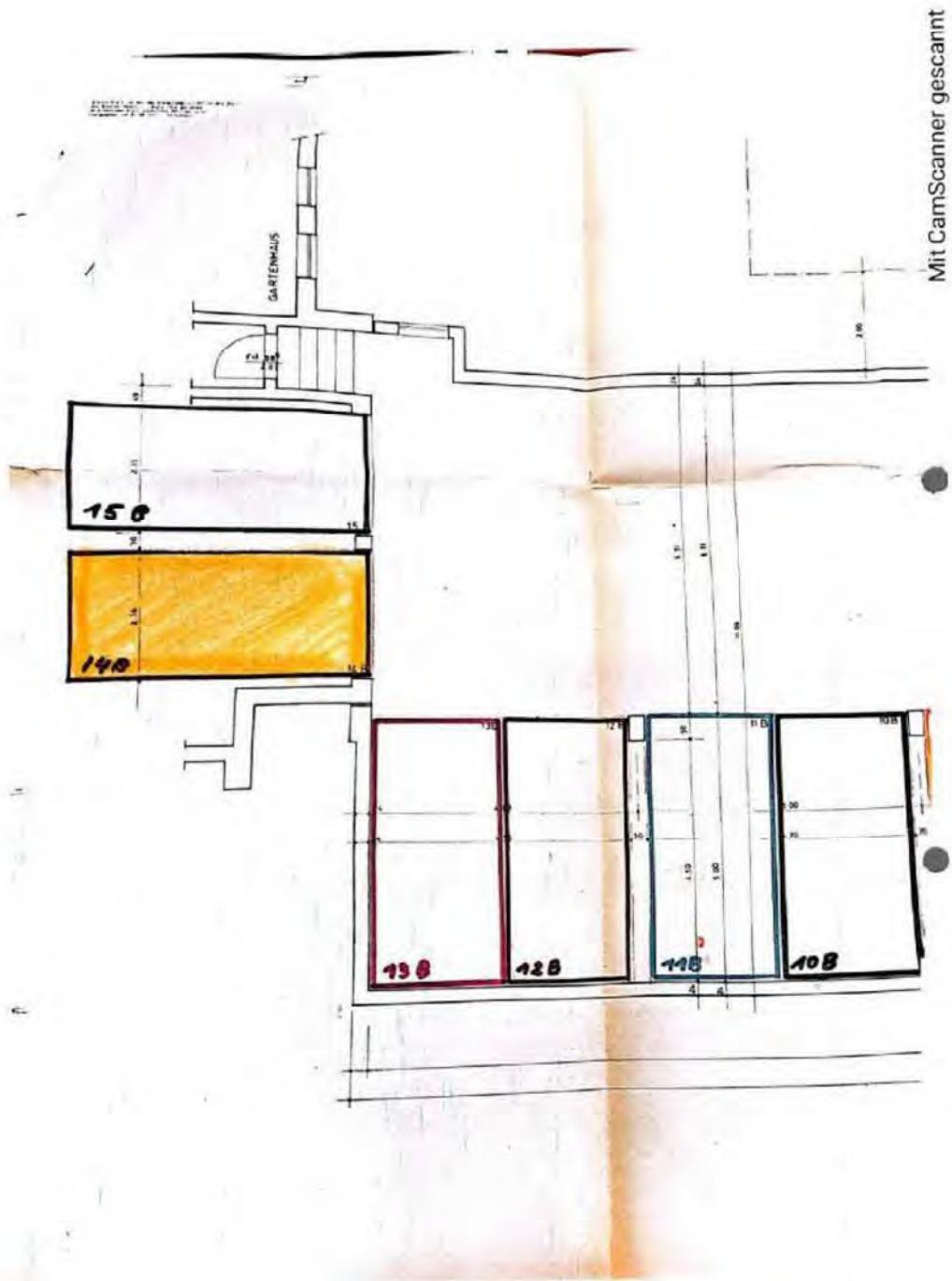
Seite 1 von 2



Mit CamScanner gescannt

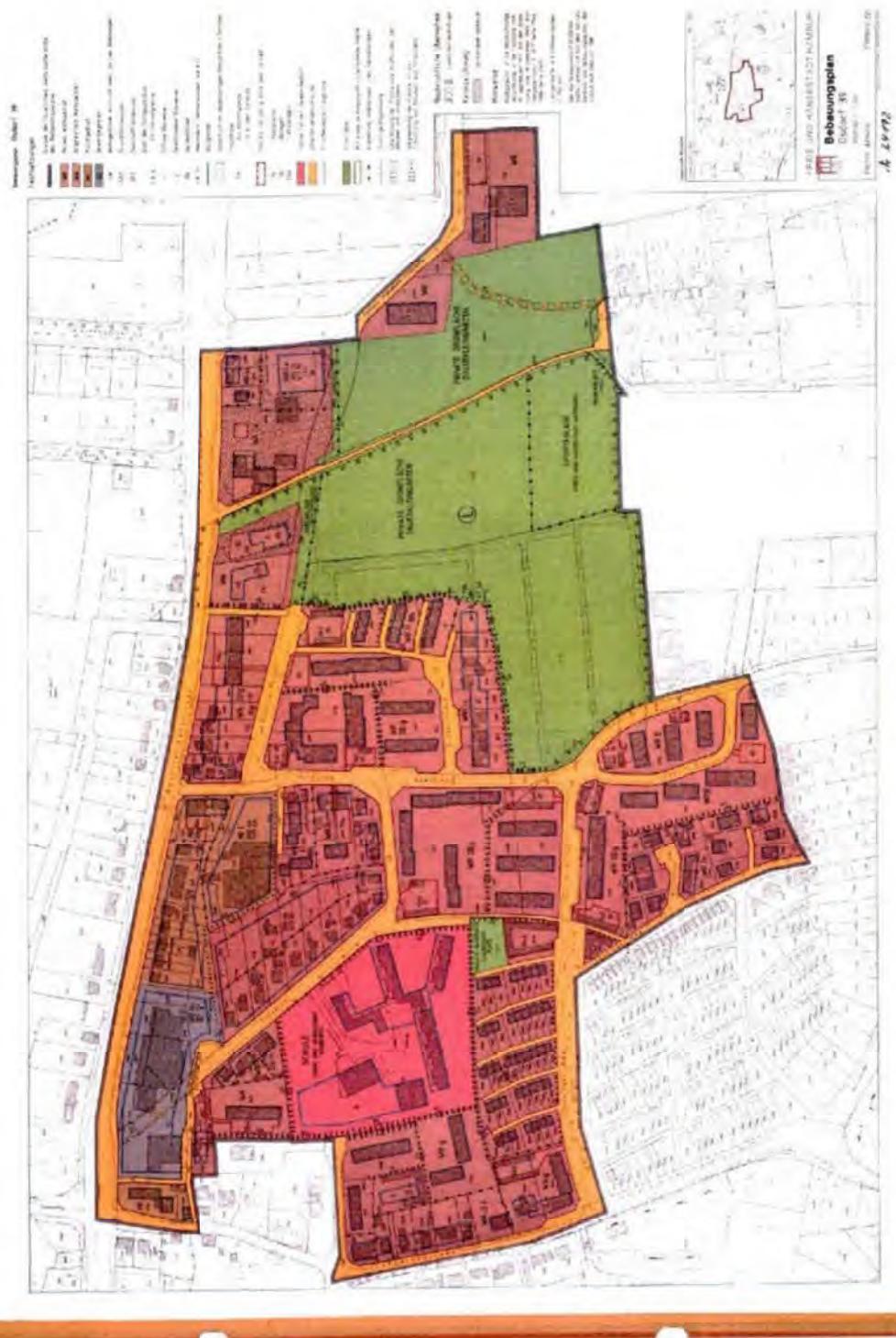
Anlage 6: Grundrisse

Seite 2 von 2



Anlage 7: Bebauungsplan

Seite 1 von 2



Anlage 7: Bebauungsplan

Seite 2 von 2

Nr. 35

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1990

201

Gesetz

über den Bebauungsplan Osdorf 39

Vom 13. September 1990

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Osdorf 39 für den Geltungsbereich südlich Osdorfer Landstraße zwischen Langelohestraße und Julius-Brech-Strasse (Bezirk Altona, Ortsteil 220) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Langelohestraße — Westgrenzen der Flurstücke 2086 und 3133, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1732 der Gemarkung Osdorf — Langelohestraße — Osdorfer Landstraße — Julius-Brech-Strasse — Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2749 der Gemarkung Groß Flottbek — Ostgrenze des Flurstücks 3696, Südgrenzen der Flurstücke 2206 und 2185, über das Flurstück 2204 (Plüttkuhl), Südgrenzen der Flurstücke 4233 und 4232 der Gemarkung Osdorf — Vogt-Groth-Weg — Südgrenzen der Flurstücke 2101 und 2548 bis 2550 der Gemarkung Osdorf — Tönninger Weg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung,
 wenn sie nicht in den Fällen des Buchstaben a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstaben b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
4. Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes südlich der Osdorfer Landstraße sind die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von 38 Grad auszubilden.
5. Stellplätze sind auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen nur in Tiefgaragen anzurufen.
6. Auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes beiderseits der Straße Plüttkuhl sind nur Gartenbaubetriebe zulässig; außerdem dürfen auf den Flächen östlich der Straße Plüttkuhl/nördlich der Parkanlage bis zu 500 m² Geschäftsfäche für Wohnungen verwendet werden.
7. Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Osdorfer Landstraße sowie auf den Flurstücken 1732 und 4965 der Gemarkung Osdorf sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
8. Die festgesetzten Leitungsbrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH und der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
9. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. In Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 13. September 1990.

Der Senat

Anlage 8: Energieausweis

Seite 1 von 10

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 05.04.2028

Registriernummer ² HH-2018-001800489
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		 Gebäudefoto (freiwillig)	
Adresse	Goosacker 18; 22549 Hamburg			
Gebäudeteil				
Baujahr Gebäude ³	1976			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999 (Heizungsanlage)			
Anzahl Wohnungen	5			
Gebäudenutzfläche (A _n)	274,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Öl / Gas, Erdgas H			
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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

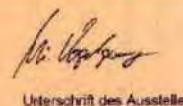
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Michael Vogelgesang
Kabimoto AG & Co. KG
Heidkampweg 40
20097 Hamburg

06.04.2018
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

Anlage 8: Energieausweis

Seite 2 von 10

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

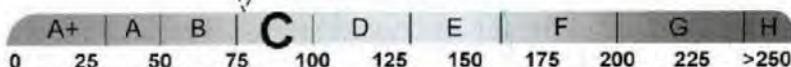
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HIB-2016-001300439
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K) Verfahren nach DIN V 18599

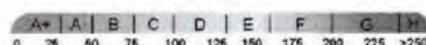
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

 eingehalten Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEVEndenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]kWh/(m²·a)Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH-Neubau
EFH-Neubau
EFH-energetisch
bef. modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH-energetisch nicht
mod. modernisiert
EFH-energetisch nicht
mod. modernisiert

7

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m² a)Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H₁: W/(m² K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ freiwillige Angabe⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁵ nur bei Neubau⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 8: Energieausweis

Seite 3 von 10

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** ² Hf-2016-001800469
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
215 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
237 kWh/(m² a)

Skala: A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **215 kWh/(m² a)**
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2015	Öl / Gas	1,1	53085,6	5537,4	47548,2	1,10
01.01.2016	31.12.2015	Erdgas H	1,1	59803,8	8520,0	51283,8	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	50016,0	8027,7	41989,2	1,12

Vergleichswerte Endenergie

Skala: A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erläuterungen zu den Vergleichswerten:
MFH: Neubau
EFH: Neubau
EFH: energetisch
ger modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH: energetisch nicht
niedrig
EFH: energetisch nicht
moderneiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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_u) 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 Nutzerverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 8: Energieausweis

Seite 4 von 10

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 8: Energieausweis

Seite 5 von 10

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

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. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne 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 so genannte „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 die Ressourcen und die Umwelt schonenden Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Anggeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_1). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfachen (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 Warmwasserbereitung an. 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 sicher gestellt 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 Kaltebedarfs 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.

Energieverbrauch – 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 langerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbraucherfassung 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 „Verbraucherfassung“ 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 § 16 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

Anlage 8: Energieausweis

Seite 6 von 10

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013Registriernummer ² H-2018-001800492
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gültig bis: 05.04.2028

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Goosacker 18a; 22549 Hamburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _n)	583,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Wammwasser ³	Öl / Erdgas, Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/>		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Gebäudefoto
(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 beigefügt (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



Michael Vogelgesang
Kahnreis AG & Co. KG
Heidkampweg 48
20097 Hamburg

06.04.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 8: Energieausweis

Seite 7 von 10

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

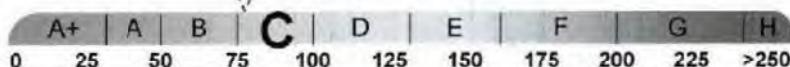
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² H-2018-001800492
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10Energetische Qualität der Gebäudehülle H₂Ist-Wert W/(m² K) Anforderungswert W/(m² K) Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

 eingehalten Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

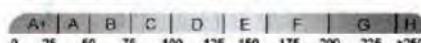
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Vergleichswerte Endenergie

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert: W/(m² K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ freiwillige Angabe⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁵ nur bei Neubau⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 8: Energieausweis

Seite 8 von 10

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

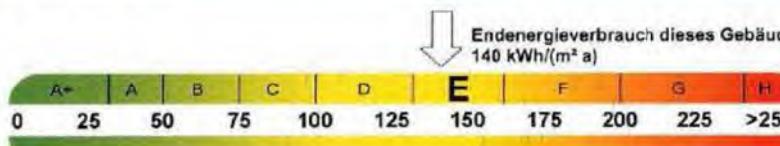
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² 181-2016-001800492
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

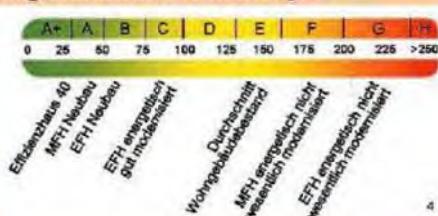
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

140 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2015	Öl / Erdgas	1,1	80227,4	8178,8	72048,7	1,10
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	78730,5	11949,3	66781,2	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	66379,2	12671,5	53707,7	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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_u) 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 Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschlag, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 8: Energieausweis

Seite 9 von 10

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 8: Energieausweis

Seite 10 von 10

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 EEG) 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 Innenraumtemperatur und innere Wärmegewinne 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 so genannte „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 die Ressourcen 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 H₁). 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 Warmwasserbereitung an. 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 Innenraumtemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEG – Seite 2

Nach dem EEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kaltebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEG 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.

Energieverbrauch – 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 Verbraucherfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleichermaßen gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbraucherfassung“ 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