

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 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Blankenese

Dormienstraße 7  
D-22587 Hamburg

Wensenbalken 34  
D-22359 Hamburg

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

Datum: 13.08.2025  
Az.: 541 K 4/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im **Wohnungsgrundbuch von Osdorf, Blatt 6682** eingetragenen **424/100.000 Miteigentumsan-**  
**teils** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus / Hochhaus** bebauten Grundstück in **D-22609**  
**Hamburg, Julius-Brecht-Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung**  
**nebst Abstellraum / jeweils Nr. 62 im 5. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
28.07.2025 ermittelt mit rd.

**120.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                       | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>                                    | <b>5</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                                        | <b>7</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                     | 7            |
| 2.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                          | 7            |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                   | 7            |
| 2.4        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                         | 10           |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                               | <b>12</b>    |
| 3.1        | Lage .....                                                                             | 12           |
| 3.1.1      | Großräumige Lage .....                                                                 | 12           |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                                | 13           |
| 3.2        | Gestalt und Form .....                                                                 | 13           |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                                        | 14           |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation .....                                                       | 14           |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                                  | 15           |
| 3.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                      | 15           |
| 3.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                                 | 15           |
| 3.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                                  | 16           |
| 3.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                      | 16           |
| 3.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                         | 16           |
| 3.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                       | 16           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b> | <b>17</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                            | 17           |
| 4.2        | Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienwohnhaus / Hochhaus.....                     | 17           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                             | 17           |
| 4.2.2      | Nutzungseinheiten .....                                                                | 18           |
| 4.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....                       | 18           |
| 4.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                         | 18           |
| 4.2.5      | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....  | 19           |
| 4.3        | Nebengebäude.....                                                                      | 19           |
| 4.3.1      | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....                                      | 19           |
| 4.4        | Außenanlagen.....                                                                      | 19           |
| 4.4.1      | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                       | 19           |
| 4.5        | Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum / jeweils Nr. 62 im 5. OG.....         | 20           |
| 4.5.1      | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....                     | 20           |
| 4.5.2      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                              | 20           |
|            | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....                                       | 20           |

|           |                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|           | Wohnung.....                                                                   | 20        |
| 4.5.3     | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums ..... | 21        |
| 4.5.4     | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                            | 21        |
| 4.5.5     | Beurteilung der Gesamtanlage .....                                             | 22        |
| <b>5</b>  | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                      | <b>23</b> |
| 5.1       | Grundstücksdaten .....                                                         | 23        |
| 5.2       | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                             | 23        |
| 5.2.1     | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....            | 23        |
|           | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....                          | 23        |
| 5.2.2     | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....         | 23        |
| 5.2.3     | Zu den herangezogenen Verfahren .....                                          | 24        |
|           | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....               | 24        |
| 5.2.4     | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                                  | 25        |
| 5.3       | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....            | 25        |
| <b>6</b>  | <b>Bodenwertermittlung.....</b>                                                | <b>26</b> |
| 6.1.1     | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                 | 27        |
| 6.1.2     | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....                | 27        |
| <b>7</b>  | <b>Vergleichswertermittlung .....</b>                                          | <b>28</b> |
| 7.1       | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....          | 28        |
| 7.2       | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....  | 29        |
| 7.3       | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....           | 31        |
| 7.3.1     | Vergleichswert.....                                                            | 32        |
| <b>8</b>  | <b>Ertragswertermittlung .....</b>                                             | <b>33</b> |
| 8.1       | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....            | 33        |
| 8.2       | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....     | 34        |
| 8.3       | Ertragswertberechnung.....                                                     | 36        |
| 8.4       | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....            | 37        |
| <b>9</b>  | <b>Sachwertermittlung nur informativ .....</b>                                 | <b>40</b> |
| 9.1       | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....               | 40        |
| 9.2       | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....        | 41        |
| 9.3       | Sachwertberechnung nur informativ .....                                        | 43        |
| 9.4       | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                       | 44        |
| <b>10</b> | <b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>               | <b>49</b> |
| 10.1      | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                     | 49        |
| 10.2      | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                             | 49        |

|           |                                                                  |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.3      | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                  | 49        |
| 10.4      | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                        | 50        |
| <b>11</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                        | <b>51</b> |
| <b>12</b> | <b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>          | <b>52</b> |
| <b>13</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>55</b> |
| 13.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 55        |
| 13.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 56        |
| 13.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 56        |
| <b>14</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>57</b> |

## 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart           | Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, Hochhaus, unterkellert, ca. 20-geschossig, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe oder Abklebung, Fassade Plattenverkleidung, Betonkonstruktion o.ä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Einheiten            | insgesamt ca. 204 Einheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baujahr              | ca. 1967                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Miteigentumsanteil   | 424 / 100.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sondernutzungsrechte | keine bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wohnfläche           | Wohneinheit Nr. 62 im 5.OG = ca. 33,29 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vermietungssituation | Objekt Nr. 62 wird eigengenutzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Abstellraum          | im 5.OG vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ausstattung          | überwiegend einfacher bis mittlerer, gehobener Ausstattungsstandard, Bad innenliegend, mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken, Gäste-WC mit WC, Waschbecken, und Dusche, Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen mit PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung / Einfachverglasung, tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen |
| Heizungsart          | Fernwärme - Heizung, vermutlich Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage o.ä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energieausweis       | vorhanden, Primärenergieverbrauch: 78 kWh / (m <sup>2</sup> * a);<br>Endenergieverbrauch: 137 kWh / (m <sup>2</sup> * a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundstücksgröße     | 5.480 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Besonderheiten**

Wohnung und Abstellraum ohne Innenbesichtigung  
Wohneinheit wird eigengenutzt  
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt  
bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt  
keine Sondernutzungsrechte vorhanden  
keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II  
keine Baulasten vorhanden

**Wertermittlung**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ertragswert         | 133.000,00.- €                               |
| Vergleichswert      | 133.000,00.- €                               |
| Sachwert            | 079.000,00.- € nur informativ                |
| Bodenwert           | 053.400,00.- € anteilig                      |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>120.000,00.- € ohne Innenbesichtigung</b> |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus / Hochhaus |
| Objektadresse:             | Julius-Brecht-Straße 7 in D-22609 Hamburg                 |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Osdorf, Band 210, Blatt 6682, lfd. Nr. 1    |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Groß-Flottbek, Flurstück 2749, Fläche 5480 m²   |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|                              |                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber und Eigentümer: | Amtsgericht Hamburg – Blankenese<br><br>Dormienstraße 7<br>D-22587 Hamburg<br><br>Auftrag vom 27.05.2025<br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wertermittlungstichtag:        | 28.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tag der Ortsbesichtigung:      | 28.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Umfang der Besichtigung etc.:  | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.<br><br>Hinweis<br><br>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 29.04.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.08.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die zuständige WEG-Verwaltung (Energieausweis etc.)
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- telefonische Baulastenauskunft
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und Vergleichspreise für Wohnimmobilien

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

- Energieausweis
- allgemeine Informationen zum Objekt (Hausgeld, anteilige Rücklage, anstehende und zurückliegende Modernisierungen)

Vom Schuldner wurden keine Auskünfte und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

**Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:**

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich 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. Kostenvorschläge 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 Entwicklungszustandes, 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.

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.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 33 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer Wohnung im 5. Obergeschoß eines ca. 20-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses / Hochhauses.

Die vorgenannte Wohnungsgröße konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen sowie der Gesamtwohnungsgröße vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Gebäude wurde ca. 1967 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum Nr. 62 keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über einen separaten Abstellraum; dieser ist ebenfalls im 5. Obergeschoss vorhanden und deinen Nebenflur im Treppenhaus erreichbar. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Zu Unterhaltungsstau, Renovierungsbedarf, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Im Grundbuch von Osdorf Blatt 6682 sind in Abt. II (Lasten und Beschränken) keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß telefonischer Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist eine Dachsanierung geplant. Zudem ist eine Balkonsanierung (Malerarbeiten im Bereich der Hebeschiebeelemente, Balkondecken / Balkonwände / Balkonbrüstungen sowie notwendige Bodenbeschichtungen) angedacht.

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mieter/Miete<br>Pacht/Pächter                         | Wohneinheit wird eigengenutzt<br>Miete : Mieteinnahmen keine bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wohngeld                                              | 293,67 € monatlich;<br><br>Hinweis:<br><br>am 25.06.2025 hat eine Eigentümerversammlung stattgefunden; dort sollte auch ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen werden. Sobald dieser Gültigkeit erlangt, wird das Hausgeld 320,67 € monatlich betragen.                                                                                                                                                                                 |
| Instandhaltungsrücklage                               | die Höhe der Erhaltungsrücklage für die Wohnung 62 beträgt 5.241,79 € per 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baukostenvorschüsse                                   | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mietkautionen                                         | keine bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG                    | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gewerbebetrieb :                                      | vermutlich nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Maschinen<br>Betriebseinrichtungen :                  | vermutlich nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hausschwamm, Hausbock<br>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<br>geplante            | Dachsanierung; Malerarbeiten im Bereich der Hebeschiebeelemente, Balkondecken und -wände sowie -brüstungen, notwendige Bodenbeschichtungen der Balkone standen als Tagesordnungspunkt auf der Eigentümerversammlung im Juni 2025                                                                                                                                                                                                       |
| Investitionen/Modernisierungen<br>zurückliegende      | Erneuerung Hauseingangstür; Erneuerung des Warmwasserkessels für Nieder- und Hochdruck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beanstandungen,<br>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: 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)

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 16 km entfernt)  
Norderstedt (ca. 22 km entfernt)  
Bad Oldesloe (ca. 51 km entfernt)  
Itzehoe (ca. 59 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 62 km entfernt)  
Neumünster (ca. 66 km entfernt)  
Bad Segeberg (ca. 70 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 72 km entfernt)  
Lübeck (ca. 78 km entfernt)  
Kiel (ca. 96 km entfernt)  
Bremen (ca. 121 km entfernt)  
Schwerin (ca. 121 km entfernt)  
Wismar (ca. 136 km entfernt)  
Hannover (ca. 165 km entfernt)  
Berlin (ca. 298 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 10 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 431 (ca. 250 m entfernt)  
B 4 (ca. 6 km entfernt)  
B 5 (ca. 7 km entfernt)  
B 447 (ca. 9,5 km entfernt)  
B 433 (ca. 10,5 km entfernt)  
B 75 (ca. 13 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Hamburg Bahrenfeld (ca. 3 km entfernt)  
AS Hamburg Othmarschen (ca. 4 km entfernt)  
AS Veddel (ca. 14 km entfernt)  
AS Hamburg Horn (ca. 16 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahn Klein Flottbek (ca. 2 km entfernt)  
S-Bahn Othmarschen (ca. 3 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 11 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 19 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Osdorf beträgt ca. 1,5 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 400 m bis ca. 550 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 150 m bis ca. 2,1 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)  
in ca. 60 m bis ca. 12 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast ca. 1.700 m entfernt  
Funkmast ca. 800 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, mehrgeschossige Bauweise; Reihenhausbauung, Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Hochhausbauung o.ä.

Beeinträchtigungen:

normal, gering (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:

ca. 75 m;

mittlere Tiefe:

ca. 60 m;

breite Breite:

ca. 90 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 5.480 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden                                                                                                                                                           |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas (vermutlich in der Straße liegend), Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.                                                                                                                                                           |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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: | <p>Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 29.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Osdorf, Band 210, Blatt 6682, folgende Eintragungen:</p> <p>lfd. Nr. 1:<br/>Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Osdorf Blatt 4032 mit folgendem Inhalt:</p> <p>Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, zur Versorgung mit Wärme (Heizwasser für Raumbeheizung und für Gebrauchswassererwärmung) seines und anderer Grundstücke auf seinem Grundstück die Zu- und Fortleitung von Wärmeträgern, die Anbringung von Leitungen, Leitungsträgern und Zubehör, die Aufstellung von Wärme-, Warmwasserübergabe- und Verteilerstationen sowie den Betrieb dieser Anlagen und ihre Änderung, Auswechselung oder Entfernung zu dulden, das Betreten seines Grundstücks oder der Räumlichkeiten durch Beauftragte des Eigentümers des berechtigten Grundstücks und die Vornahme aller mit der Verlegung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Überwachung, der Reparatur oder der Änderung der Anlagen zusammenhängenden Arbeiten jederzeit zu gestatten, die Anlagen nach Beendigung der Wärmeversorgung nach Wahl des Eigentümers des berechtigten Grundstücks auf seinem Grundstück zu belassen oder ihre Entfernung zu erlauben.</p> |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit einem anderen zu Überlassen. Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist verpflichtet, die durch etwaige Arbeiten auf dem belasteten Grundstück entstehende Schäden zu beseitigen und den alten Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

Eingetragen am 16. Juli 1974 in Blatt 4658. Mit dem Flurstück Nr. 2749 auf Blatt 6578 mit übertragen am 22. Februar 1995 und bei Aufteilung nach dem WEG auf die Blätter 6621 bis 6824 mitübertragen am 31.10.1995.

Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung

lfd. Nr. 5:  
Zwangsversteigerungsvermerk....  
eingetragen am 29.04.2025

Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung

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.

Herrschervermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Erkundungen des Sachverständigen 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 39, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 8):

WR = reines Wohngebiet;  
XX = 20 Vollgeschosse (max.)

|                                     |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 Entrichtung 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 einem Wohngebäude / Hochhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich offene Pkw-Stellplätze; Garagenstellplätze sind nicht vorhanden.

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 62 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 – Mehrfamilienwohnhaus / Hochhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                       | Mehrfamilienhaus / Hochhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; ca. 20-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baujahr:                          | ca. 1967                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Modernisierungen, zurückliegende: | Erneuerung der Haustür, Erneuerung des Warmwasserkessels für Nieder- und Hochdruck                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Flächen und Rauminhalte           | Die Wohnfläche beträgt rd. 33,29 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Energieeffizienz:                 | Energieausweis vom 17.11.2020 liegt vor (siehe Anlage 9);<br>Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;<br>Primärenergieverbrauch: 78 kWh / (m <sup>2</sup> * a);<br>Endenergieverbrauch: 137 kWh / (m <sup>2</sup> * 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 unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten:        | Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Außenansicht:                     | überwiegend vorgehängte Fassade, Plattenverkleidung o.ä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten

##### 5. Obergeschoss:

gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 62 vermutlich mit Flur, Bad, Zimmer und Balkon

gemäß Teilungserklärung befindet sich der zugehörige Abstellraum Nr. 62 ebenfalls im 5. Obergeschoss

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau, Skelettbau (Stahlbeton) o.ä.                                                                                                                                                                                 |
| Fundamente:            | Streifenfundamenten, tragende Bodenplatte, Punktfundamente, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen                                                                                            |
| Keller:                | vermutlich Beton, Mauerwerk                                                                                                                                                                                             |
| Umfassungswände:       | vermutlich Mauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Plattenbauweise, Fertigteile o.ä.                                                                                                                                         |
| Innenwände:            | tragende Innenwände Mauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Plattenbauweise, Fertigteile, Beton o.ä.;<br>nichttragende Innenwände Mauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Fertigteile o.ä.                                        |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton, Fertigteile o.ä.                                                                                                                                                                                            |
| Treppen:               | <u>Kellertreppe / Geschosstreppe:</u><br>Stahlbeton, Fertigteile; Fertigstufen mit Kunststein o.ä.; Holzgeländer mit Stahlpfosten o.ä.                                                                                  |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Aluminium / Kunststoff Elementen, mit Lichtausschnitten, Hauseingang gepflegt                                                                                                                           |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>vermutlich Holz- oder Betondach<br><br><u>Dachform:</u><br>Flachdach oder flachgeneigte Dachfläche<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>vermutlich Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä. |

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                                                                                                                                                                      |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Elektroinstallation:    | vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, vermutlich Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter o.ä. |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung:              | Fernheizung, Baujahr 1967;<br>vermutlich Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen                                                                                                                                                       |
| Lüftung:              | vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); oder einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen oder mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad/WC |
| Warmwasserversorgung: | vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)                                                                                                                                                                                        |

#### **4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

|                                  |                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Balkon                                                                                                                                    |
| besondere Einrichtungen:         | vermutlich keine vorhanden                                                                                                                |
| Besonnung und Belichtung:        | vermutlich gut bis ausreichend                                                                                                            |
| Bauschäden und Baumängel:        | vermutlich keine wesentlichen erkennbar<br><br>Hinweis: zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können keine Informationen erteilt werden |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                                                                                                                     |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist – dem Baujahr entsprechend – normal.                                                                             |

### **4.3 Nebengebäude**

#### **4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

keine vorhanden

### **4.4 Außenanlagen**

#### **4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

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

## 4.5 Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum / jeweils Nr. 62 im 5. OG

### 4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung nebst Abstellraum / jeweils im 5. OG , im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 62 bezeichnet.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wohnfläche/Nutzfläche:               | Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung Teilungserklärung rd. 33,29 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden                                                                                                                                                                                                         |
| Raumaufteilung/Orientierung:         | <u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u><br>1 Zimmer (vermutlich mit Küche), 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon;<br><br><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zimmer (verm. mit Küche) rd. 25 m<sup>2</sup></li><li>• Flur rd. 4 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Bad rd. 3 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Balkon rd. 1,25 m<sup>2</sup></li></ul> |
| Grundrissgestaltung:                 | zweckmäßig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Besonnung/Belichtung:                | vermutlich gut bis ausreichend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

#### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung" zusammengefasst.

#### Wohnung

|                        |                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | schwimmender Estrich, vermutlich überwiegend mit Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen, Klickparkett o.ä.                                                  |
| Wandbekleidungen:      | glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.            |
| Deckenbekleidungen:    | Deckenputz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen o.ä.                                                     |
| Fenster:               | vermutlich Fenster aus Holz / Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Beschlägen                                                                                         |
| Türen:                 | <u>Eingangstür:</u><br>Holztür<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Stahl- oder Holzzargen o.ä. |
| sanitäre Installation: | vermutlich einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;                                            |

|                                  |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <u>Bad innenliegend:</u><br>vermutlich 1 eingebaute Wanne oder 1 eingebaute Dusche,<br>1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenan-<br>schluss, Durchlauferhitzer o.ä. |
| besondere Einrichtungen:         | vermutlich keine vorhanden                                                                                                                                                        |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                             |
| Bauschäden und Baumängel:        | dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar<br><br>Hinweis: zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können<br>keine Informationen erteilt werden                       |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                           |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                                                                                                                                                             |

#### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

|                                                  |                                                                                       |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Küchenausstattung:                               | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                 |
| besondere Einrichtungen:                         | vermutlich keine vorhanden                                                            |
| besondere Bauteile:                              | Balkon                                                                                |
| Baumängel/Bauschäden:                            | wie vor, siehe oben                                                                   |
| wirtschaftliche Wertminderungen:                 | vermutlich keine                                                                      |
| sonstige Besonderheiten:                         | keine                                                                                 |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigen-<br>tums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – dem äußeren<br>Anschein nach – normal. |

#### 4.5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                               |                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:                         | keine bekannt                                                                                                                                                                                                        |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen-<br>tum: | keine bekannt                                                                                                                                                                                                        |
| Wesentliche Abweichungen:                     | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil<br>am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-<br>keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt<br>(RE):<br><br>nicht bekannt |
| Abweichende Regelung:                         | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für<br>den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Er-<br>träge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:<br><br>nicht bekannt                      |

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): vorhandene Erhaltungsrücklage (anteilig) bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum = 5.241,79 € per 31.12.2024  
(gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung)

#### **4.5.5 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 424/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus / Hochhaus bebauten Grundstück in D-22609 Hamburg, Julius-Brecht-Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum im 5. OG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 62 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                   |           |                      |          |
|-------------------|-----------|----------------------|----------|
| Wohnungsgrundbuch | Band      | Blatt                | lfd. Nr. |
| Osdorf            | 210       | 6682                 | 1        |
| Gemarkung         | Flurstück | Fläche               |          |
| Groß-Flottbek     | 2749      | 5.480 m <sup>2</sup> |          |

### 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 Grundstücksteilmarkt 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: €/m<sup>2</sup> 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 lagegleichwertigen 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).

## 5.2.4 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 Wohnungseigentums 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 Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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.

## 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

## 6 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **787,46 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei           |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)  | = | 0,70           |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe   |

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                            |   |                |
|----------------------------|---|----------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 28.07.2025     |
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 2,92           |
| Grundstücksfläche (f)      | = | 5.480 m²       |

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                    | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|--------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei               |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>787,46 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 28.07.2025           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                      |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =              | 787,46 €/m²          |    |
| WGFZ                                                                                | 0,70           | 2,64           | × 2,920              | E1 |
| Fläche (m²)                                                                         | keine Angabe   | 5.480          | × 1,000              |    |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000              |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                | =              | <b>2.299,38 €/m²</b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                                      | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>2.299,38 €/m²</b>                                 |             |
| Fläche                                                     | × | 5.480 m²                                             |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | <b>12.600.602,40 €</b><br><b>rd. 12.600.000,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 insgesamt **12.600.000,00 €**.

### 6.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - WGFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

|                  | WGFZ | Koeffizient |
|------------------|------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 2,64 | 2,92        |
| Vergleichsobjekt | 0,70 | 1,00        |

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 2,92**

### 6.1.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 424/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts                      |                                                 | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert                                           | 12.600.000,00 €                                 |             |
| Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €                                          |             |
| angepasster Gesamtbodenwert                               | 12.600.000,00 €                                 |             |
| Miteigentumsanteil (ME)                                   | × 424/100.000                                   |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                          | 53.424,00 €                                     |             |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                          |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                               | <b>= 53.424,00 €<br/>rd. <u>53.400,00 €</u></b> |             |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 **53.400,00 €**.

## 7 Vergleichswertermittlung

### 7.1 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 Wertermittlungsobjektes 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 Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), 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.

## 7.2 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 Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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.

### 7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand      |                             | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Ausgangswert €/m <sup>2</sup>                                           | = 2.990,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| beitragsfreier Vergleichsfaktor<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 2.990,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors                                    |                  |                               |                                   |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                  | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt              | Anpassungsfaktor                  | Erläuterung                 |
| Stichtag                                                                         | 01.01.2025       | 28.07.2025                    | × 1,00                            |                             |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                  |                               |                                   |                             |
| Lagefaktor                                                                       |                  | (1050/1100) <sup>0,5158</sup> | × 0,976                           | = 2.918,24 €/m <sup>2</sup> |
| Altersfaktor                                                                     |                  | Alter > 30 Jahre              | × 1,000                           |                             |
| Erstbezugsfaktor                                                                 |                  |                               | × 1,000                           |                             |
| Baujahresfaktor                                                                  |                  | 1960-1969                     | × 0,990                           | = 2.889,05 €/m <sup>2</sup> |
| Erdgeschossfaktor                                                                |                  |                               | × 1,000                           |                             |
| Dachgeschossfaktor                                                               |                  |                               | × 1,000                           |                             |
| Einbauküchenfaktor                                                               |                  |                               | × 1,000                           |                             |
| Aufzugsfaktor                                                                    |                  |                               | × 1,050                           | = 3.033,50 €/m <sup>2</sup> |
| Wohnflächenfaktor                                                                |                  | 0,9552+0,00056x33,29          | × 0,973                           | = 2.951,59 €/m <sup>2</sup> |
| Modernisierungsfaktor                                                            |                  | 1,00+0,013x(2,5-5,1)          | × 0,966                           | = 2.851,23 €/m <sup>2</sup> |
| Stadtteilkfaktor                                                                 |                  | Osdorf                        | × 1,020                           | = 2.908,25 €/m <sup>2</sup> |
|                                                                                  |                  |                               | × 1,00                            |                             |
|                                                                                  |                  |                               | × 1,00                            |                             |
|                                                                                  |                  |                               | × 1,00                            |                             |
|                                                                                  |                  |                               | × 1,00                            |                             |
|                                                                                  |                  |                               | × 1,00                            |                             |
|                                                                                  |                  |                               | × 1,00                            |                             |
| Aktualisierung                                                                   |                  | 01.01.2025                    | × 1,342                           | = 3.980,93 €/m <sup>2</sup> |
|                                                                                  |                  |                               | × 0,00                            |                             |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor                                      |                  |                               | = 3.980,93 €/m <sup>2</sup>       |                             |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                  |                               | – €/m <sup>2</sup>                |                             |
| insgesamt                                                                        |                  | – €/m <sup>2</sup>            |                                   |                             |
| <b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>                      |                  |                               | <b>= 3.980,93 €/m<sup>2</sup></b> |                             |

### 7.3.1 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                         |                                                   | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert             | 3.980,93 €/m <sup>2</sup>                         |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                                  | + 0 €/m <sup>2</sup>                              |             |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                       | = 3.980,93 €/m <sup>2</sup>                       |             |
| Wohnfläche                                                             | × 33,29 m <sup>2</sup>                            |             |
| Zwischenwert                                                           | = 132.525,33 €                                    |             |
| Zu-/Abschläge absolut                                                  | 0,00 €                                            |             |
| vorläufiger Vergleichswert                                             | = 132.525,33 €                                    |             |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge<br>(gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 €                                            |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                            | = 132.525,33 €                                    |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                       | 0,00 €                                            |             |
| <b>Vergleichswert</b>                                                  | <b>= 132.525,33 €<br/>rd. <u>133.000,00 €</u></b> |             |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025 mit rd. **133.000,00 €** 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.

## 8 Ertragswertermittlung

### 8.1 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.

## 8.2 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Markttübliche 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.

### 8.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung             | Mieteinheit |               | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|--------------------------------|-------------|---------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage  |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Hochhaus) | 1           | Wohnung 5. OG | 33,29                       |                  | 18,00                                   | 599,22           | 7.190,64        |
| Summe                          |             |               | 33,29                       | -                |                                         | 599,22           | 7.190,64        |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.190,64 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) – **1.038,87 €**

**jährlicher Reinertrag** = **6.151,77 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**3,00 % von 53.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert  
(beitragsfrei) – **1.602,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **4.549,77 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer

× **17,413**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **79.225,15 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **53.400,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **132.625,15 €**

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

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **132.625,15 €**

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

|                                          |     |                     |
|------------------------------------------|-----|---------------------|
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b> | =   | <b>132.625,15 €</b> |
|                                          | rd. | <b>133.000,00 €</b> |

## 8.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir 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 €/m<sup>2</sup> 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<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €                             | 429,00 €   |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) 33,29 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 466,06 €   |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag                                            | 143,81 €   |
| Summe                           |                                                                | 1.038,87 € |

**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-Marktdatenportal

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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Energieausweis) ca. 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                  | 1,0                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | 0,0                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                  | 0,0                        | 0,0                       |            |
| Summe                                                             |                    | 2,5                        | 0,0                       |            |

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1967 = 58$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$ ) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

### 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.

## **9 Sachwertermittlung nur informativ**

### **9.1 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 Wertermittlungsstichtag 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).

## 9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 dem 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 Sachwerte“ (= 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.

### 9.3 Sachwertberechnung nur informativ

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Mehrfamilienhaus |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 1.115,00 €/m² WF |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                  |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)                                                   | x | 33,29 m²         |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 5.000,00 €       |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 42.118,35 €      |
| Baupreisindex (BPI) 28.07.2025 (2010 = 100)                                  | x | 188,6/100        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 79.435,21 €      |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000            |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 79.435,21 €      |
| Alterswertminderung                                                          |   |                  |
| • Modell                                                                     |   | linear           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 25 Jahre         |
| • prozentual                                                                 |   | 68,75 %          |
| • Faktor                                                                     | x | 0,3125           |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 24.823,50 €      |
| anteilig mit                                                                 | x | 100 %            |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 24.823,50 €      |

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **24.823,50 €**  
des Wohnungseigentums insgesamt

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+ 744,71 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **= 25.568,21 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 53.400,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **= 78.968,21 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) **x 1,00**

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

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums **= 78.968,21 €**

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

|                                                   |     |             |
|---------------------------------------------------|-----|-------------|
| (marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums | =   | 78.968,21 € |
|                                                   | rd. | 79.000,00 € |

## 9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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: Mehrfamilienhaus

### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 48,5 % | 51,5 % | 0,0 % | 0,0 % |

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                 |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä. |
| Dach                            |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.                                                       |
| Standardstufe 3                 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.                                             |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.                                                                      |
| Standardstufe 3                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.                                                     |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.               |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.                                             |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 3                 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz o.ä.                                                                          |
| Fußböden                        |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.                                                                                         |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.                                                              |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.                                                                         |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.                                                                     |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.                                                                        |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                       |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.                                          |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                              | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² WF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² WF] |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                                                          | 955,00                               | 0,0                                            | 0,00                                      |
| 2                                                                          | 1.035,00                             | 48,5                                           | 501,98                                    |
| 3                                                                          | 1.190,00                             | 51,5                                           | 612,85                                    |
| 4                                                                          | 1.420,00                             | 0,0                                            | 0,00                                      |
| 5                                                                          | 1.720,00                             | 0,0                                            | 0,00                                      |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.114,83<br>gewogener Standard = 2,5 |                                      |                                                |                                           |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

|                                           |     |                  |
|-------------------------------------------|-----|------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =   | 1.114,83 €/m² WF |
|                                           | rd. | 1.115,00 €/m² WF |

#### 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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| Balkon                                 | 5.000,00 €                           |
| Summe                                  | 5.000,00 €                           |

### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                             | vorläufiger Sachwert<br>(inkl. BNK) | Anteil | vorläufiger anteiliger<br>Sachwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|------------------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der<br>vorläufigen Gebäudesachwerte<br>insg. (24.823,50 €) |                                     |        | 744,71 €                                       |
| Summe                                                                                    |                                     |        | 744,71 €                                       |

### 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. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### 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.

## 10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 10.1 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 Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 10.2 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.

### 10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

---

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Der <b>Vergleichswert</b> wurde mit | rd. <b>133.000,00 €</b> ,       |
| der <b>Ertragswert</b> mit          | rd. <b>133.000,00 €</b>         |
| und der Sachwert mit                | rd. 079.000,00 € nur informativ |

---

ermittelt.

## 10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (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 Ergebniszuverlässigkeit** 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 0,900 (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 teilweise ausreichender Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

|                                                       |                     |                        |
|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>    | 1,00 (a) × 0,60 (b) | = <b>0,600</b> und     |
| das Sachwertverfahren das <b>Gewicht</b>              | 0,00 (c) × 0,90 (d) | = 0,000 nur informativ |
| das <b>Vergleichswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b> |                     | = <b>0,900</b> .       |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[79.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 133.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 133.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{133.000,00 \text{ €}}$ .

## 11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 424/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus / Hochhaus bebauten Grundstück in D-22609 Hamburg, Julius-Brecht-Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum im 5.OG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 62 bezeichnet

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Osdorf            | 6682  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Groß-Flottbek     |       | 2749      |

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 mit rd.

**133.000,00 €**

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

**abzgl. 13.000,00 € (ca. 10 %) wg. fehlender Innenbesichtigung**

**120.000,00 €**

in Worten: einhundertzwanzigtausend 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 14. August 2025

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier  
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -  
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.  
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger  
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

## 12 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 Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 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. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien 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 **Wohnungseigentum Nr. 62**in **Hamburg, Julius-Brecht-Straße 7**Flur Flurstücksnummer **2749**Wertermittlungstichtag: **28.07.2025**

| <b>Bodenwert</b>      |                   |                             |                |             |                          |  |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|-------------|--------------------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Bodenwert [€] |  |
| Wohnungseigentum      | baureifes Land    | frei                        | 2.299,27       | 5.480,00    | 53.400,00                |  |
| Summe:                |                   |                             | 2.299,27       | 5.480,00    | 53.400,00                |  |

| <b>Objektdaten</b>    |                              |          |          |               |             |             |             |  |
|-----------------------|------------------------------|----------|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [ca.m²] | Baujahr ca. | GND [Jahre] | RND [Jahre] |  |
| Wohnungseigentum      | Mehrfamilienhaus             |          |          | 33,29         | 1967        | 80          | 25          |  |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                         |                      |                           |                |  |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|--|
| Bewertungsteilbereich    | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE]      | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |  |
| Wohnungseigentum         | 7.190,64                | 1.038,87 € (14,45 %) | 3,00                      | 1,00           |  |

| <b>Relative Werte</b>                                     |                            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 1.604,08 €/m² WF/NF        |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 0,00 €/m² WF/NF            |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>3.604,68 €/m² WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>16,68</b>               |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>19,50</b>               |

| <b>Ergebnisse</b>                |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Ertragswert:                     | 133.000,00 €                               |
| Sachwert:                        | 079.000,00 €                               |
| Vergleichswert:                  | 133.000,00 €                               |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>120.000,00 € ohne Innenbesichtigung</b> |
| Wertermittlungstichtag           | 28.07.2025                                 |

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung, Wohnungseigentum wird eigengenutzt, keine Baulasten, Abstellraum zugehörig, bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt

## 13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Hamburgische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung 2004
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

### 13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.

## 14 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: Grundriss und Schnitt, Ansichten
- Anlage 7: Zusammenstellung Wohnfläche
- Anlage 8: Bebauungsplan
- Anlage 9: Energieausweis

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 5



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Teilansicht Gebäude



Bild 4: Teilansicht Gebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Teilansicht Gebäude



Bild 6: Bereich Gebäudeeingang



Bild 7: Bereich Treppenhaus EG



Bild 8: Bereich Treppenhaus EG

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Bereich Treppenhaus EG



Bild 10: Bereich Treppenhaus EG



Bild 11: Bereich Treppenhaus Etage

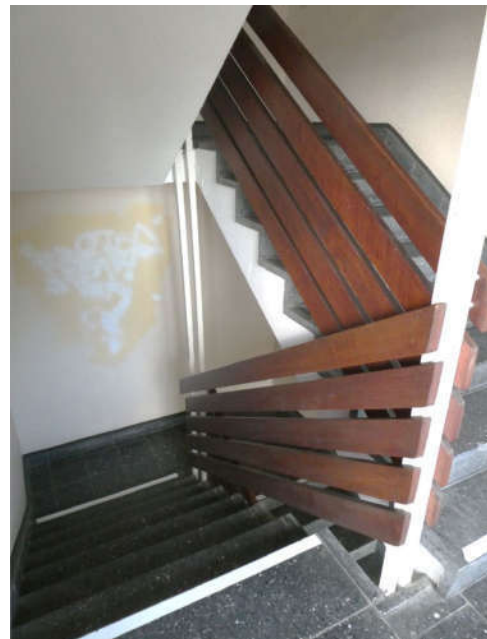


Bild 12: Bereich Treppenhaus Etage

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Bereich 5.OG Treppenhausflur



Bild 14: Bereich 5.OG Treppenhausflur



Bild 15: 5.OG Zugang Wohnungseigentum Nr. 62



Bild 16: Bereich 5.OG Treppenhausflur Abstellräume

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Bereich 5.OG Treppenhausflur zugehöriger Abstellraum (links)



Bild 18: Blick vom Balkon Treppenhaus

## Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 11.08.2025 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

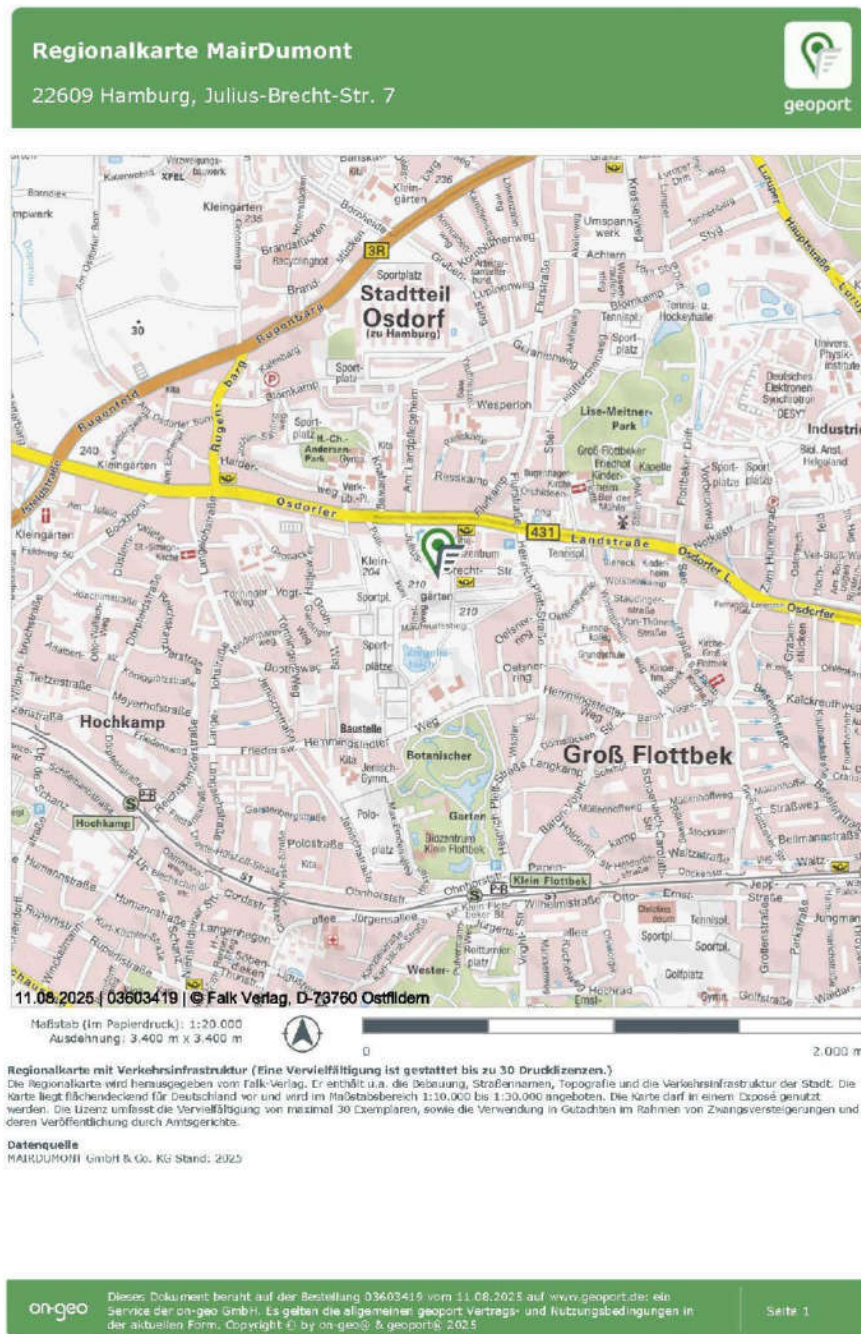
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 11.08.2025 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

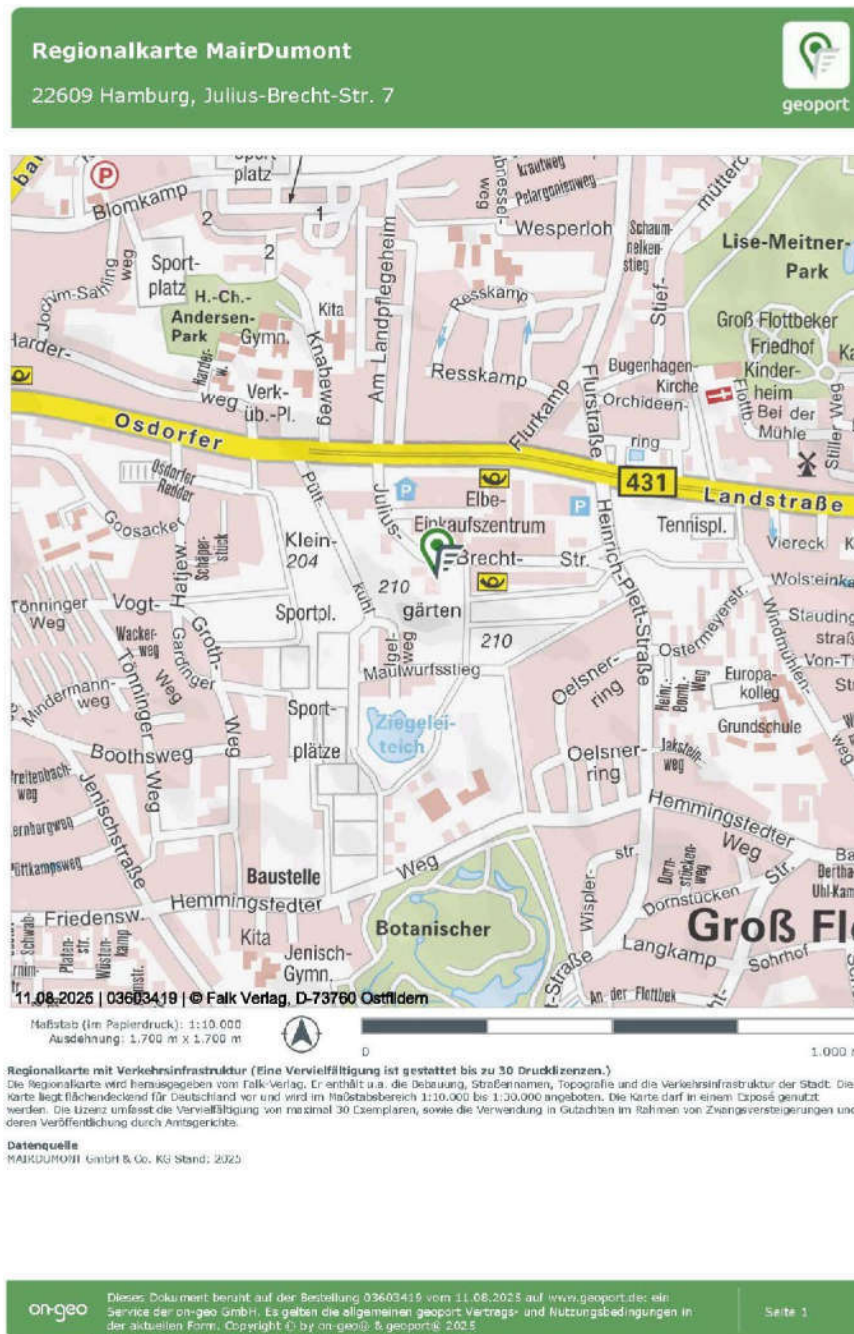
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 11.08.2025 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 11.08.2025 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 11.08.2025 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: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 1 von 8

Mit CamScanner gescannt

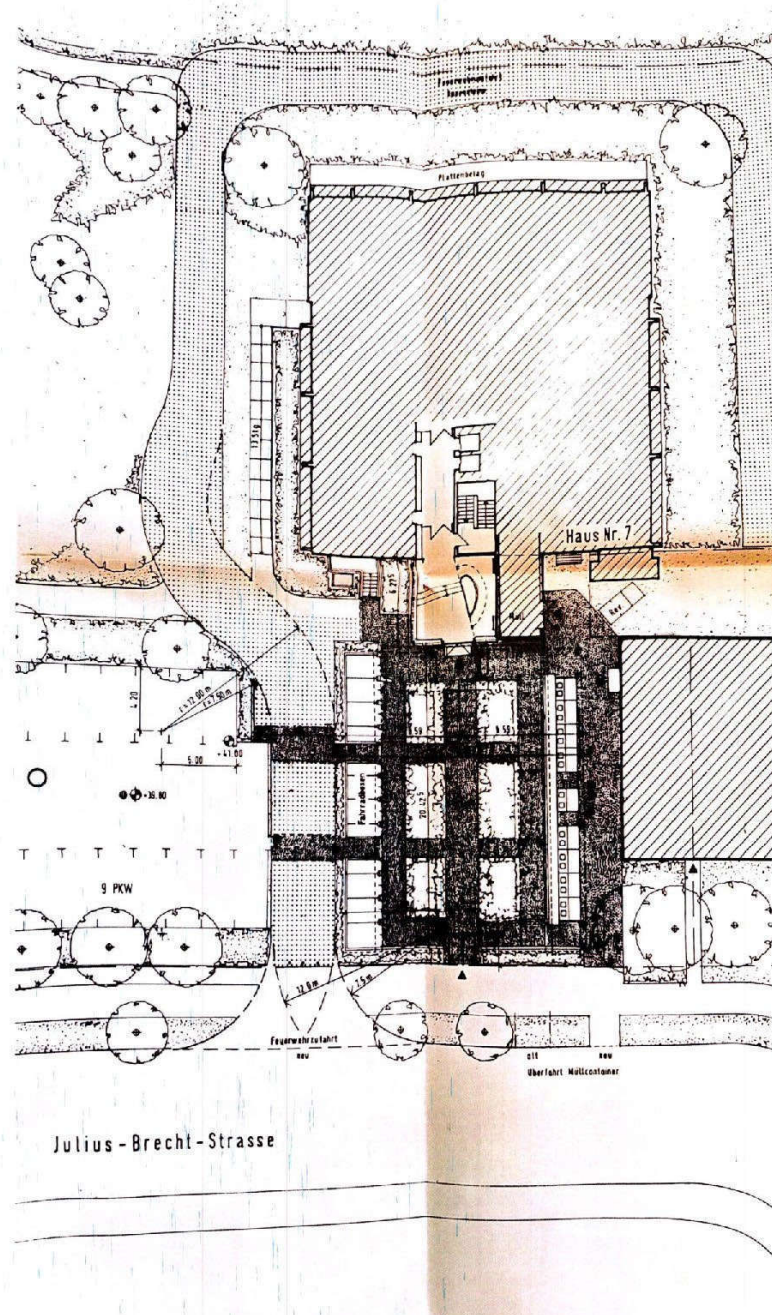


Bild 1: Lageplan

## Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 8

Mit CamScanner gescannt

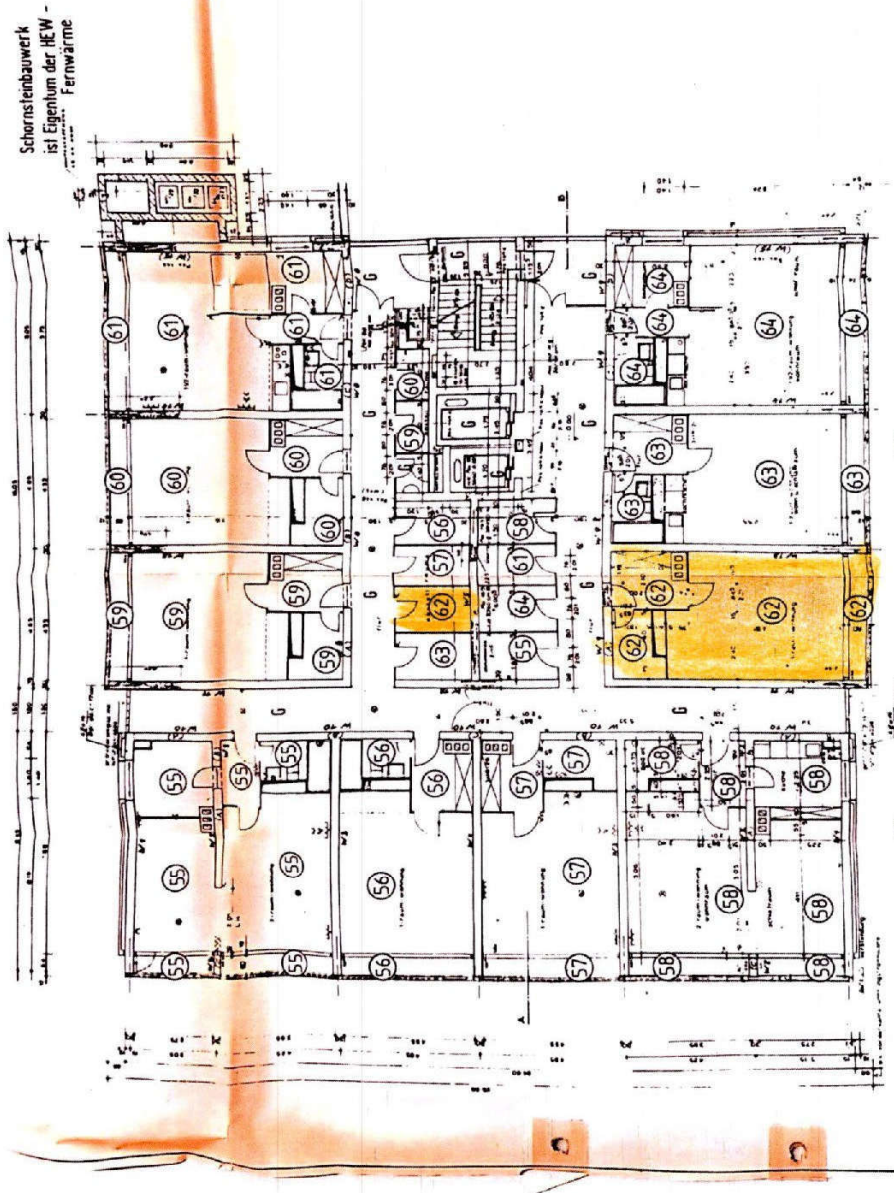


Bild 2: Gesamtplan 5.OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt mit Abstellraum

## Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 8

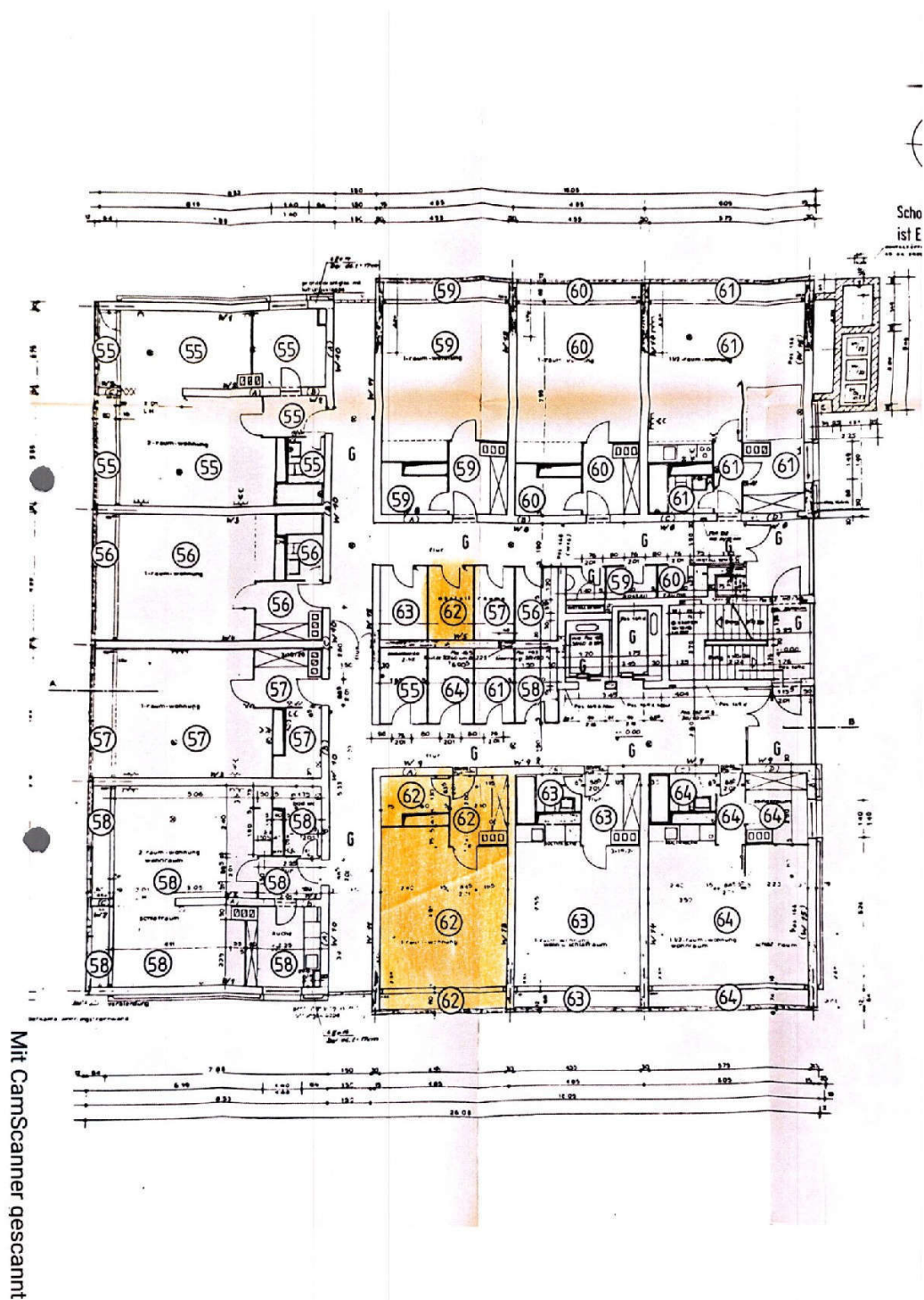


Bild 3: Gesamtplan 5.OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt mit Abstellraum

## Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 4 von 8

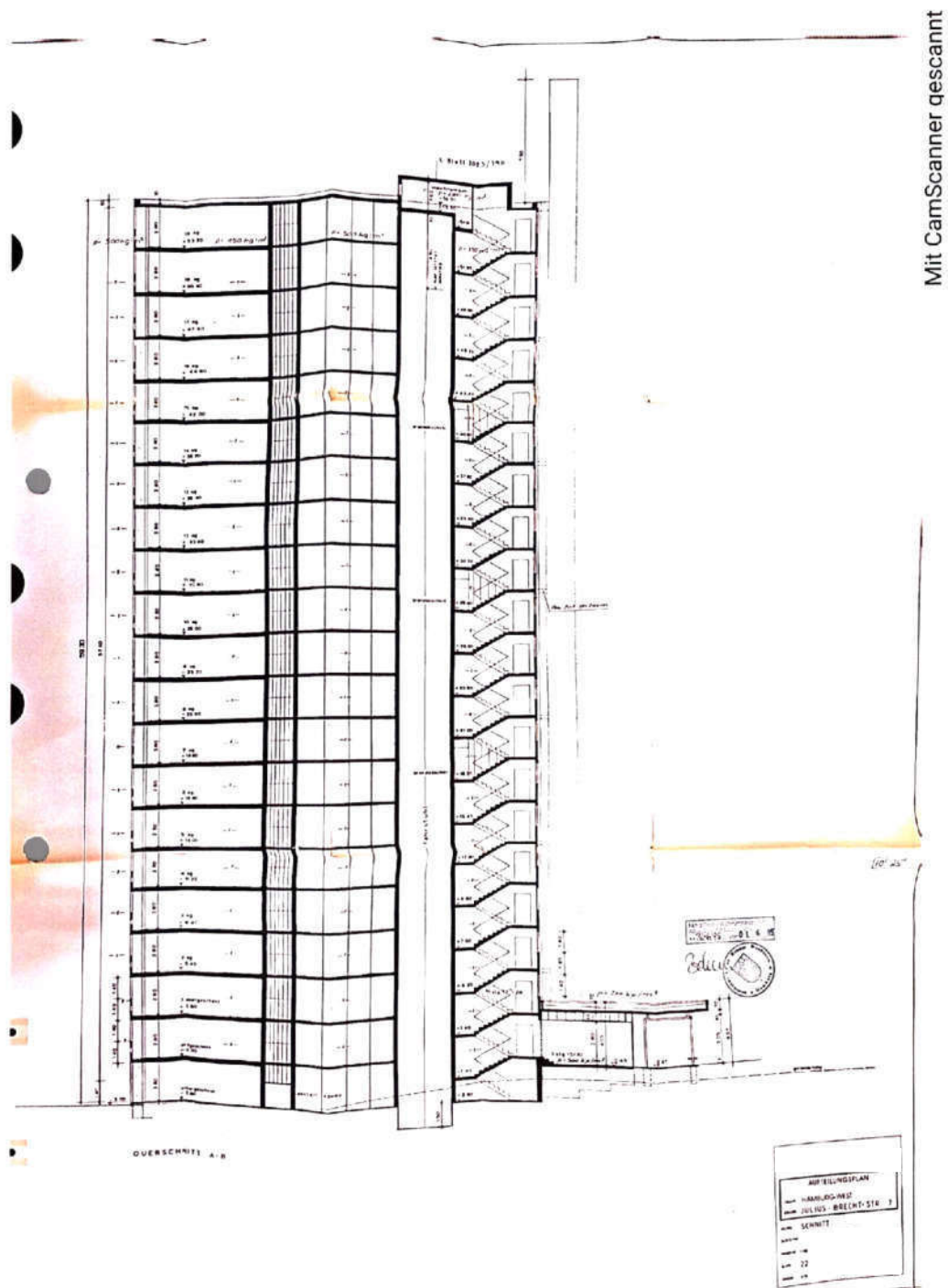


Bild 4: Querschnitt

## Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 5 von 8

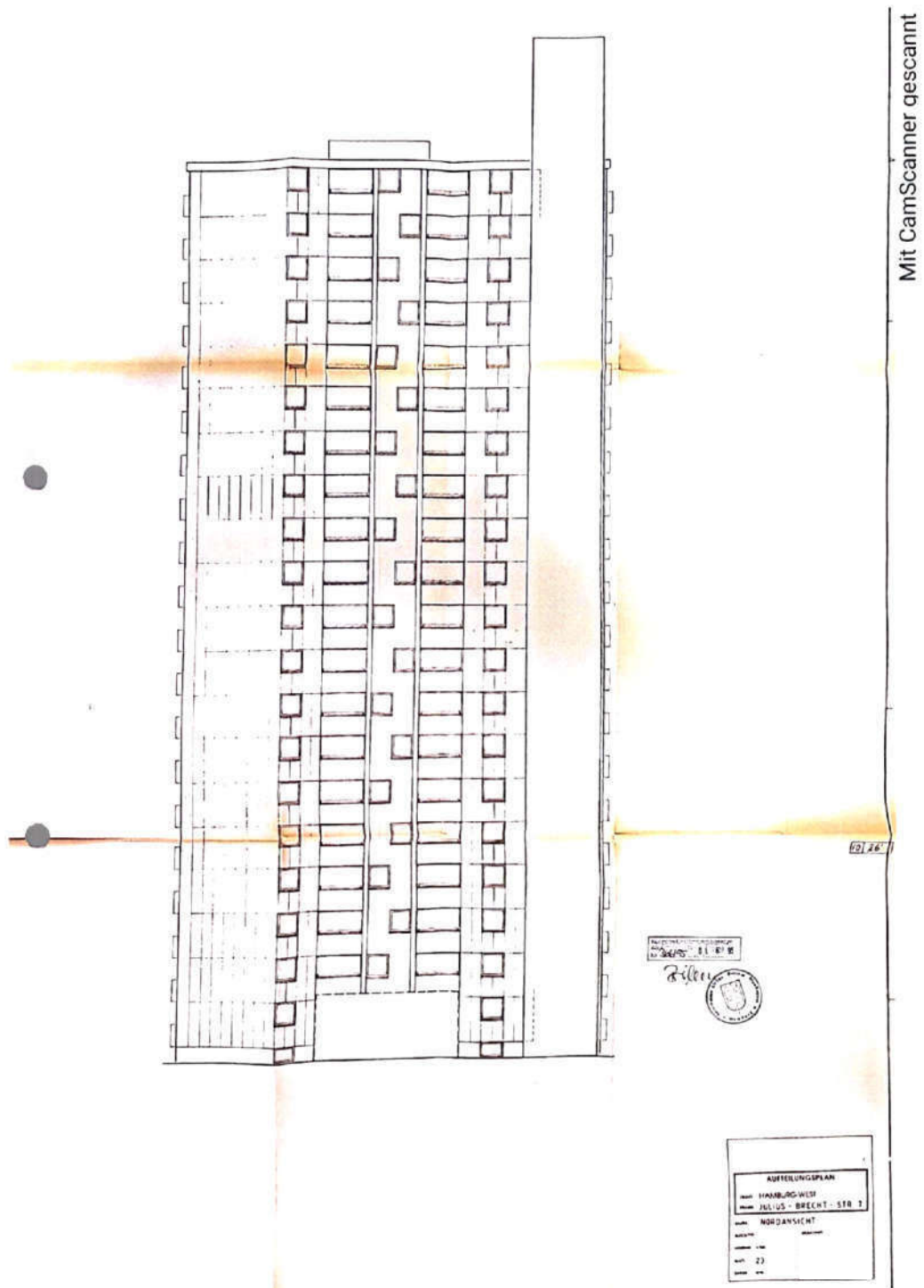


Bild 5: Ansicht

## Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 6 von 8

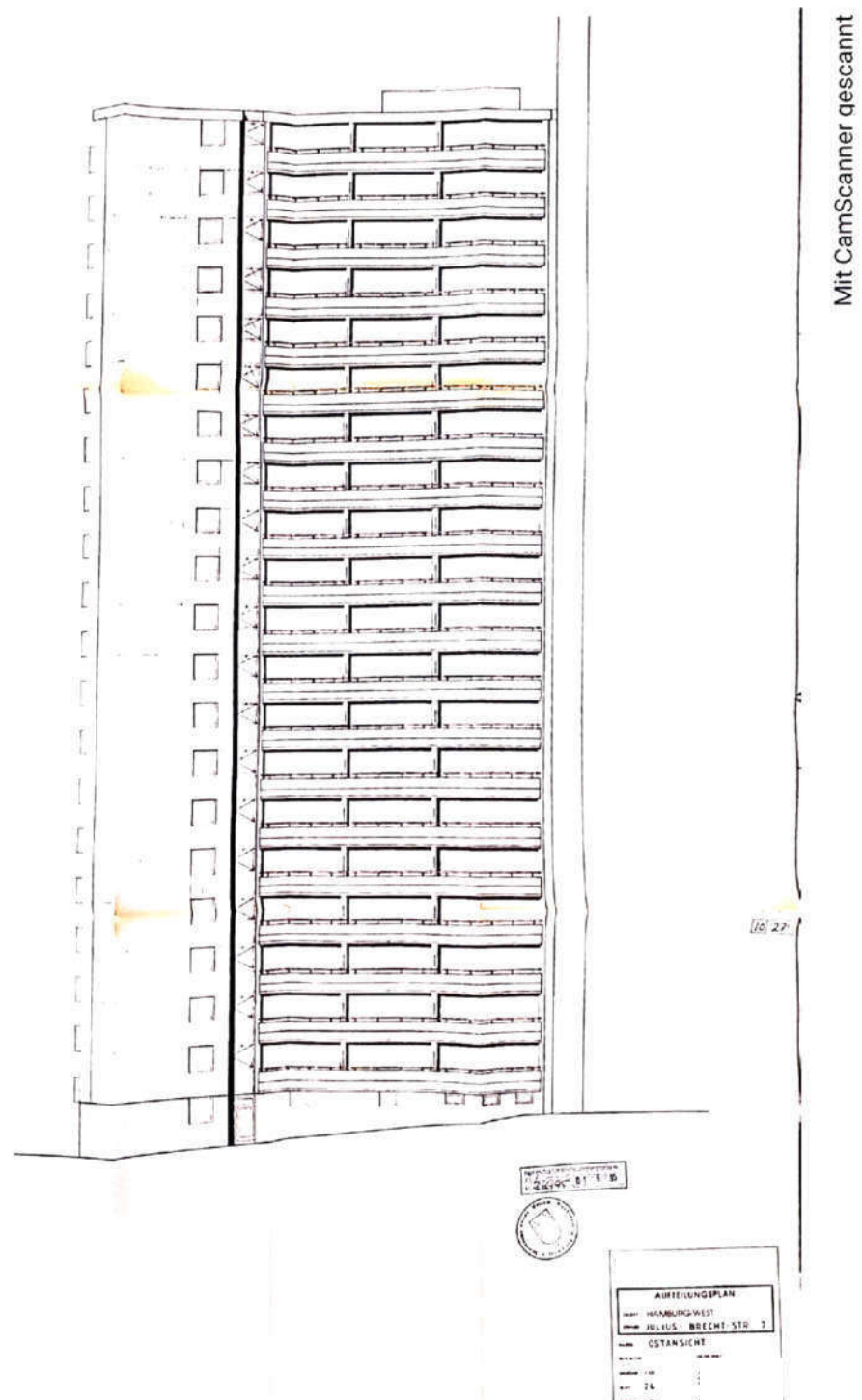


Bild 6: Ansicht

## Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 7 von 8

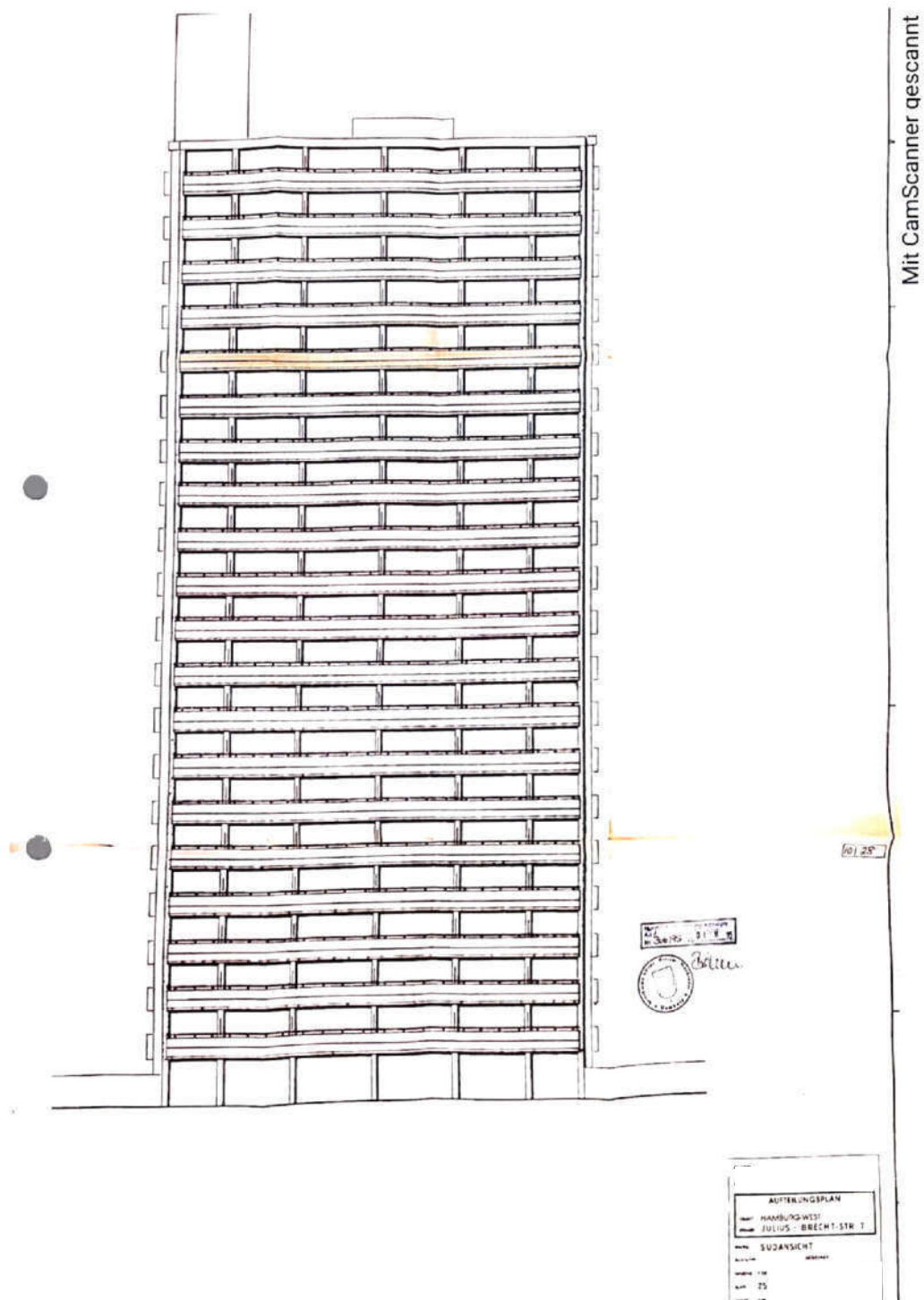


Bild 7: Ansicht

Anlage 6: Grundriss und Schnitt, Ansichten

Seite 8 von 8

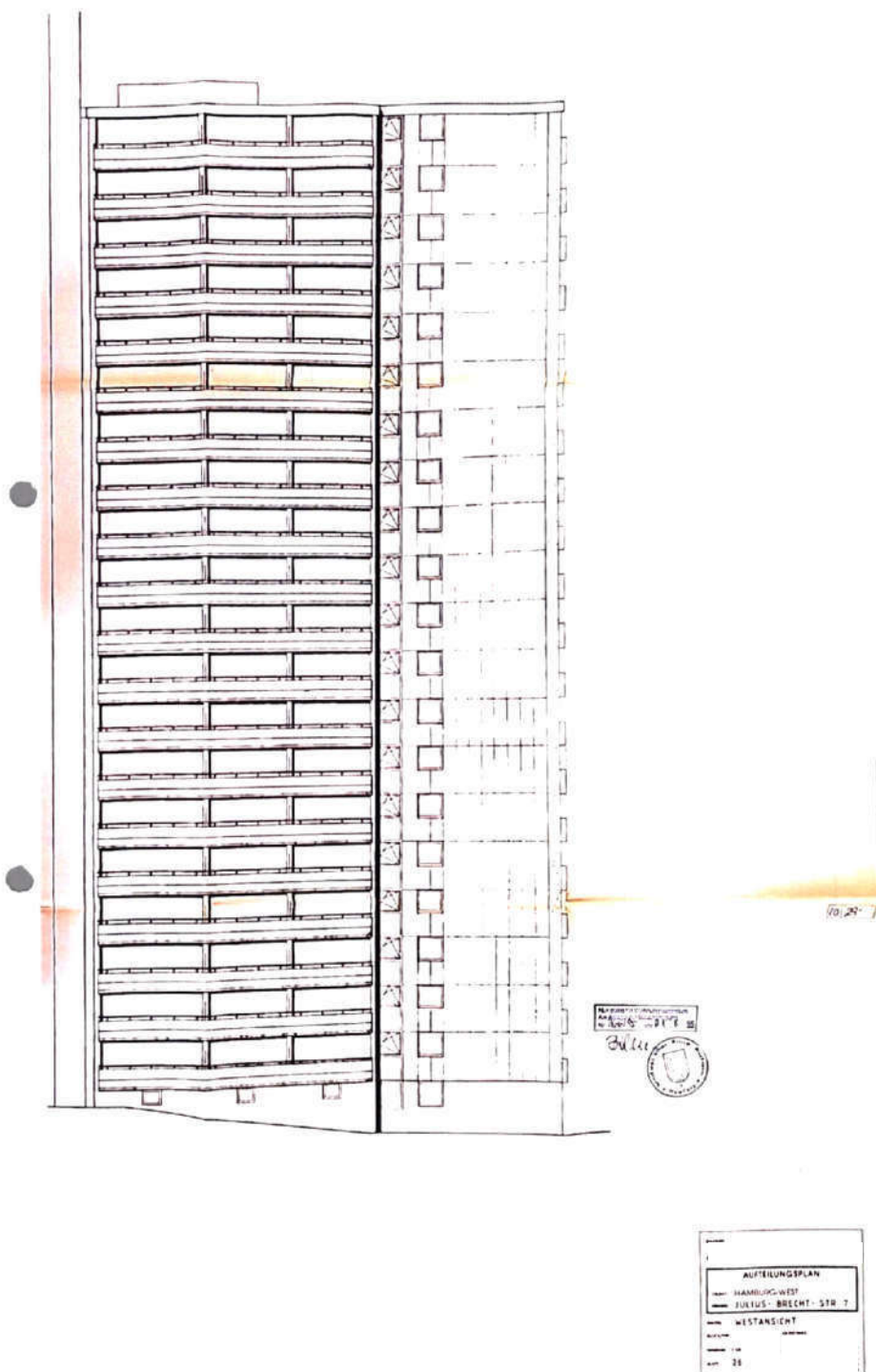


Bild 8: Ansicht

## Anlage 7: Zusammenstellung Wohnfläche

Seite 1 von 1

**Zusammenstellung der Wohnfläche Wohnung Nr. 62 Grundlage Bauzeichnungen****5. Obergeschoss**

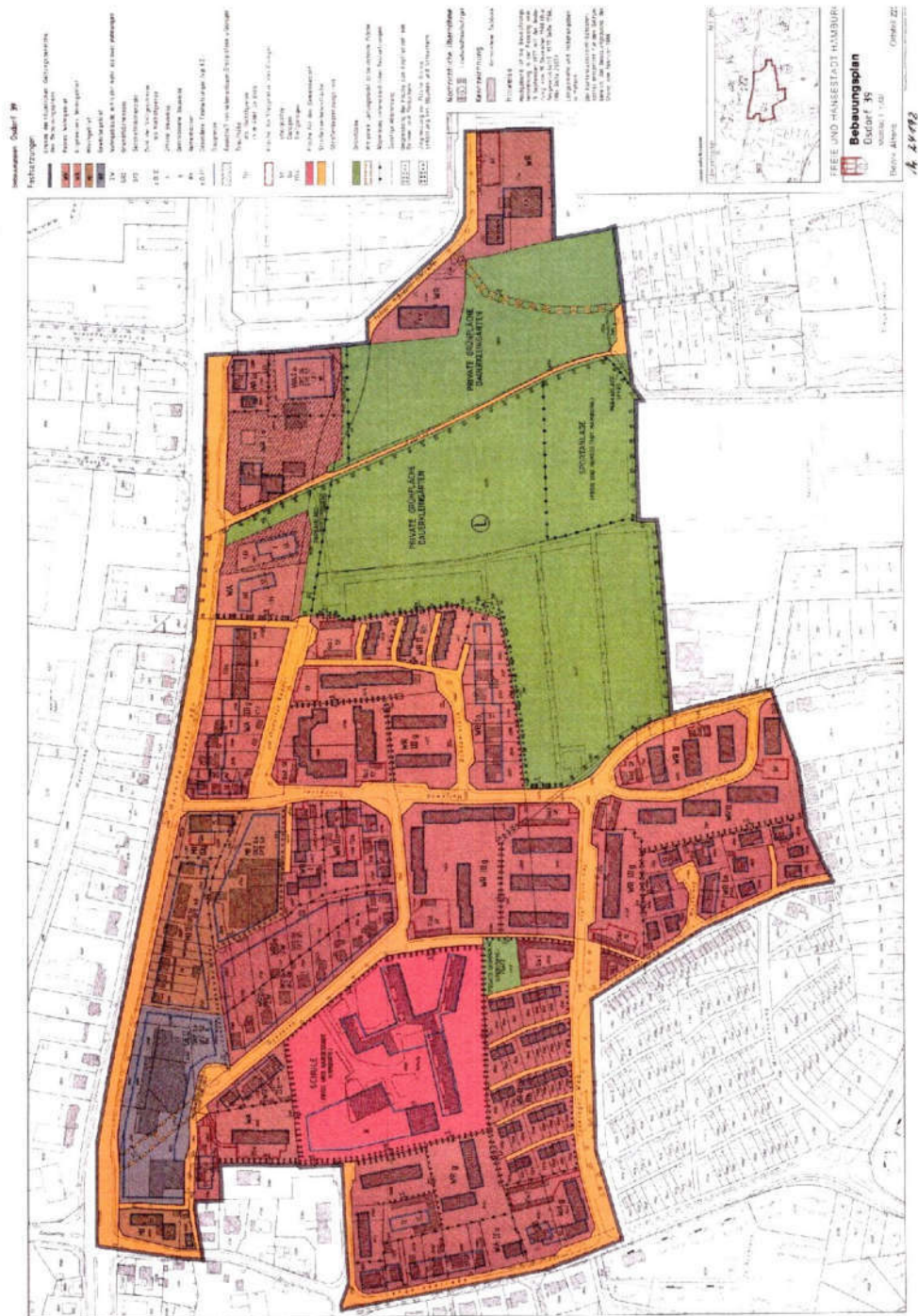
|        |                          |
|--------|--------------------------|
| Zimmer | ca. 25,00 m <sup>2</sup> |
| Flur   | ca. 04,00 m <sup>2</sup> |
| Bad    | ca. 03,00 m <sup>2</sup> |
| Balkon | ca. 01,29 m <sup>2</sup> |
| gesamt | ca. 33,29 m <sup>2</sup> |

**Hinweis:**

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen vorhanden sein. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht ermittelt bzw. überprüft werden. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage von vorliegenden Bauunterlagen. Ob sich an der Grundrissgestaltung durch Umbau / Ausbau etwas geändert hat, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Somit können Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen als auch bzgl. der Gesamtwohnfläche vorliegen. Eine diesbezügliche Haftung (Wohnfläche, Raumgrößen) gegenüber dem Sachverständigen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

## Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 1 von 2



## Anlage 8: 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 Langelohstraße und Julius-Brecht-Straße (Bezirk Altona, Ortsteil 220) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Langelohstraße — Westgrenzen der Flurstücke 2086 und 3133, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1732 der Gemarkung Osdorf — Langelohstraße — Osdorfer Landstraße — Julius-Brecht-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 (Püttkuhl), Südgrenzen der Flurstücke 4233 und 4232 der Gemarkung Osdorf — Vogt-Groth-Weg — Südgrenzen der Flurstücke 2101 und 2548 bis 2550 der Gemarkung Osdorf — Tönniger 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 Kostenersatzung 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 Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens 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.

**§ 2**

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
2. 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.
3. Stellplätze sind auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen nur in Tiefgaragen anzuordnen.
4. Auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes beiderseits der Straße Püttkuhl sind nur Gartenbaubetriebe zulässig; außerdem dürfen auf den Flächen östlich der Straße Püttkuhl/nördlich der Parkanlage bis zu 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Wohnungen verwendet werden.
5. 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.
6. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Siclanlagen 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.
7. 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. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig.

**§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 13. September 1990.

Der Senat

## Anlage 9: Energieausweis

Seite 1 von 5

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013Registriernummer <sup>2</sup> HH-2020-003427751

1

Gültig bis: 16.11.2030

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**Gebäude**

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                                           | Julius-Brecht-Str. 7, 22609 Hamburg                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
| Gebäudeteil                                                       | ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1967                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1967                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 204                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 9417 m <sup>2</sup> <sup>1</sup> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                                                                                                        |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Fernwärme                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
| Erneuerbare Energien                                              | Art: keine                                                                                                                                                                                                                                                                          | Verwendung: -----           |
| Art der Lüftung/Kühlung                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung<br><input checked="" 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)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf                                                                            |                             |

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer   ☐ Aussteller

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

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

**Aussteller**

VOW Facility Management GmbH  
Dipl.-Ing. Heiko Strömer  
Berliner Platz 1 C  
38102 Braunschweig

17.11.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

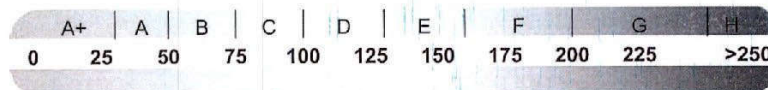
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## Anlage 9: Energieausweis

Seite 2 von 5

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**Registriernummer <sup>2</sup> HH-2020-003427751  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")**2****Energiebedarf**CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>**PrimärenergiebedarfIst-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup>Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)☐ eingehalten**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

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

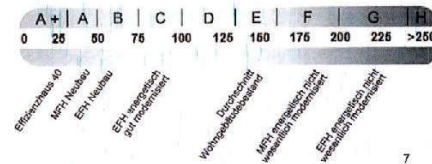
Art: Deckungsanteil:

%, %, %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

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/(m<sup>2</sup>·a)Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)**Vergleichswerte Endenergie**

7

**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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus<sup>3</sup> freiwillige<sup>5</sup> nur bei Neubau

## Anlage 9: Energieausweis

Seite 3 von 5

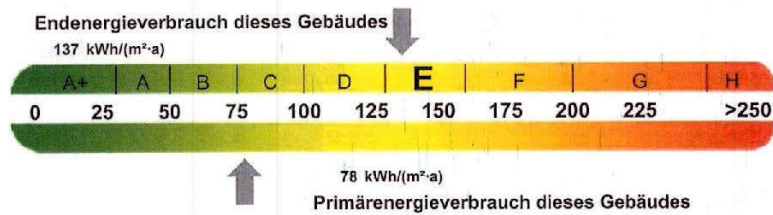
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2020-003427751

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

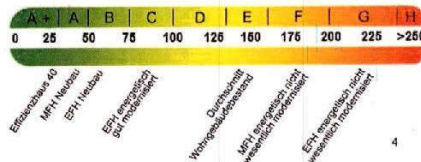
3

**Energieverbrauch**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

137 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup>                           | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                                                      |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | Festbrennstoff aus Festbrennstoff, festes Brennstoff | 0,57                          | 1162550                   | 339929                        | 822621                  | 1,13             |
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Festbrennstoff aus Festbrennstoff, festes Brennstoff | 0,57                          | 1171070                   | 320287                        | 850783                  | 1,15             |
| 01.01.2019 | 31.12.2019 | Festbrennstoff aus Festbrennstoff, festes Brennstoff | 0,57                          | 1147450                   | 303385                        | 844065                  | 1,17             |
|            |            |                                                      |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                                                      |                               |                           |                               |                         |                  |

**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.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>3</sup> gegebenenfalls EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Anlage 9: Energieausweis

Seite 4 von 5

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013**Empfehlungen des Ausstellers**Registriernummer <sup>2</sup> HH-2020-003427751  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")**4****Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile  | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |                                                              |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|     |                         |                                              | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Dach                    | Modernisierung Dachdämmung                   | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                              |
| 2   | Außenwand gg. Außenluft | Modernisierung Außenwanddämmung              | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                              |
| 3   | Fenster                 | Austausch alter Fenster                      | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                              |
| 4   | Kellerdecke             | Dämmung Kellerdecke                          | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                              |
|     |                         |                                              |                                             |                                     |                              |                                                              |
|     |                         |                                              |                                             |                                     |                              |                                                              |
|     |                         |                                              |                                             |                                     |                              |                                                              |
|     |                         |                                              |                                             |                                     |                              |                                                              |
|     |                         |                                              |                                             |                                     |                              |                                                              |
|     |                         |                                              |                                             |                                     |                              |                                                              |

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der EnEV-Infoseite des BBSR

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis** (Angaben freiwillig)<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Anlage 9: Energieausweis

Seite 5 von 5

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 Bauteilangaben bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_{tr}$ ). 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 Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zum EEWärmeG - Seite 2**

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

**Endenergieverbrauch - Seite 3**

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch - Seite 3**

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

**Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3**

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

**Vergleichswerte - Seite 2 und 3**

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises