

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



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: 28.02.2025
Az.: 541 K 8/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Mittelreihenhaus mit Garage bebaute Grundstück**
in D-22587 Hamburg, Pikartenkamp 20



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.01.2025 ermittelt mit rd.

725.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 116 Seiten zzgl. 00 Anlagen mit insgesamt __ Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Übersicht der wesentlichen Objektdaten | 5 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 7 |
| 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 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung, demografische Struktur | 13 |
| 3.1 | Lage | 13 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 13 |
| 3.1.2 | Demografische Struktur | 14 |
| 3.1.3 | Kleinräumige Lage | 15 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 15 |
| 3.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 16 |
| 3.4 | Privatrechtliche Situation | 17 |
| 3.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 18 |
| 3.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 18 |
| 3.5.2 | Bauplanungsrecht | 18 |
| 3.5.3 | Bauordnungsrecht | 18 |
| 3.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 19 |
| 3.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 19 |
| 3.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 19 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 20 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 20 |
| 4.2 | Einfamilienhaus | 20 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 20 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 21 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 21 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 22 |
| 4.2.5 | Raumausstattungen und Ausbaurzustand | 23 |
| 4.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 23 |
| | Wohnhaus | 23 |
| 4.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 24 |
| 4.3 | Garage | 24 |
| 4.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 24 |
| 4.4 | Außenanlagen | 24 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 25 |
| 5.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke | 25 |
| 5.2 | Wertermittlung für das Teilgrundstück A..... | 26 |
| 5.2.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 26 |
| | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 26 |
| 5.2.2 | Zu den herangezogenen Verfahren | 27 |
| 5.2.3 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks | 28 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung Teilgrundstück A..... | 29 |
| 6 | Vergleichswertermittlung Teilgrundstück A | 30 |
| 6.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 30 |
| 6.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 31 |
| 6.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 33 |
| 6.4 | Vergleichswert Teilgrundstück A..... | 34 |
| 6.4.1 | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung | 34 |
| 7 | Sachwertermittlung Teilgrundstück A..... | 35 |
| 7.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 35 |
| 7.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 36 |
| 7.3 | Sachwertberechnung Teilgrundstück A..... | 38 |
| 7.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 39 |
| 8 | Ertragswertermittlung Teilgrundstück A | 45 |
| 8.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 45 |
| 8.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 46 |
| 8.3 | Ertragswertberechnung Teilgrundstück A..... | 48 |
| 8.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 49 |
| 9 | Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen | 52 |
| 9.1 | Wert des Teilgrundstücks A | 54 |
| 10 | Wertermittlung für das Teilgrundstück B | 55 |
| 10.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 55 |
| 11 | Bodenwertermittlung Teilgrundstück B | 56 |
| 12 | Sachwertermittlung Teilgrundstück B..... | 57 |
| 12.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 57 |
| 12.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 57 |
| 12.3 | Sachwertberechnung Teilgrundstück B | 58 |
| 12.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 59 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 13 | Ertragswertermittlung Teilgrundstück B | 61 |
| 13.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 61 |
| 13.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 61 |
| 13.3 | Ertragswertberechnung Teilgrundstück B..... | 62 |
| 13.3.1 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 63 |
| 14 | Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen | 64 |
| 14.1 | Wert des Teilgrundstücks B | 65 |
| 15 | Verkehrswert Teilgrundstück A + B | 66 |
| 16 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung | 67 |
| 17 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 71 |
| 17.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 71 |
| 17.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 72 |
| 17.3 | Verwendete fachspezifische Software | 72 |
| 18 | Verzeichnis der Anlagen | 73 |

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

| | |
|----------------------|--|
| Gebäudeart | Wohnhaus, Mittelreihenhaus, unterkellert, ca. 2-geschossig, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.; Fassade Mauerwerk, Platten- Steinverkleidung o.ä., eingangsseitig mit Begrünung |
| Einheiten | insgesamt 1 Wohneinheit |
| Baujahr | ca. 1958 |
| Wohnfläche | Wohnhaus EG / OG ca. 125,38 m ² |
| Vermietungssituation | Objekt ist vermietet |
| Ausstattung | überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad Obergeschoss mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken, Gäste-WC Erdgeschoss mit WC und Handwaschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Parkett, Klickparkett, Fliesen o.ä.; Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen mit Anstrich o.ä.; Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Holztüren mit Holzzargen |
| Heizungsart | Gas-Zentralheizung, überwiegend Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage |
| Energieausweis | vorhanden, der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 220,01 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 197,26 kWh / (m ² * a); Treibhausgasemissionen: 53,26 kg / (m ² * a) |
| Grundstücksgröße | Flurstück 3119 = 215 m ² , Flurstück 3147 = 24 m ² Grundstücksgröße gesamt = 239 m ² |
| Garage | vorhanden auf Flurstück 3147 |

Besonderheiten

Reihenmittelhaus ist vermietet
teilweise Unterhaltungsstau vorhanden
Schimmelpilzbefall in den Sanitärbereichen
tlw. Rissbildungen in Wandbereichen
Garage vorhanden
Grunddienstbarkeiten Grundbuch Abt. II vorhanden
keine Baulasten vorhanden
Energieausweis liegt vor

Wertermittlung Flurstück 3119

| | |
|---------------------|--|
| Ertragswert | 690.000,00.- € |
| Vergleichswert | 721.000,00.- € |
| Sachwert | 712.000,00.- € |
| Bodenwert | 417.000,00.- € Teilgrundstück A |
| Verkehrswert | 710.000,00.- € Teilgrundstück A |

Wertermittlung Flurstück 3147

| | |
|---------------------|--|
| Ertragswert | 015.000,00.- € |
| Sachwert | 016.000,00.- € |
| Bodenwert | 006.760,00.- € Teilgrundstück B |
| Verkehrswert | 015.000,00.- € Teilgrundstück B |

Verkehrswert gesamt (Teilgrundstück A + B) 725.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus / Mittelreihenhaus mit Garage |
| Objektadresse: | Pikartenkamp 20 D-22587 Hamburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Dockenhuden, Band 246, Blatt 8238, lfd. Nr. 1,2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Dockenhuden, Flurstück 3119, Fläche 215 m ² ; Gemarkung Dockenhuden, Flurstück 3147, Fläche 24 m ² Gesamtgrundstücksgröße = 239 m ² |

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg – Blankenese Frau Hxxxxx Dormienstraße 7 D-22587 Hamburg Auftrag vom 19.11.2024 (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: | 29.01.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 29.01.2025 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Mieter sowie der Sachverständige |

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- amtlicher Grundbuchauszug vom 07.10.2024
- Informationen über bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren (Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt / Fachamt Bauprüfung)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt / Kreisbauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Telefonische Baulastenauskunft
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien sowie ImmoPrice Vergleichswer

Vom betreibenden Gläubiger wurden keine Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung gestellt.

Vom Schuldner wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag
- Energieausweis

Von den Mietern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt (u.a. Modernisierungen, Schimmelpilzbefall)
- Energieausweis
- Grundriss-Skizzen KG / EG

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.

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.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Mittelreihenhaus mit Flachdachkonstruktion.

Das Gebäude wurde ca. 1958 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 125 m² Wohnfläche.

Dem Wohnhaus ist eine Garage – innerhalb einer Reihengarage – auf einem separaten, eigenen Flurstück zugehörig.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung teilweise in einem normalen Unterhaltungszustand; teilweise war zum Begehungstermin Unterhaltungsstau vorhanden. Dieser bezieht sich überwiegend auf die Beseitigung von Schimmelpilzbefall in den Sanitärbereichen, teilweise vorhandener Rissbildungen in Wandbereichen sowie Malerarbeiten an der Geschosstreppe EG / OG.

Vorgenannter Unterhaltungsstau wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Aufgrund der genannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Den eingesehenen Bauakten konnten bezüglich des Bewertungsobjekts keine entsprechenden Zeichnungen (Grundrisse EG, OG, KG sowie Schnitte und Ansichten) entnommen werden. Zudem waren in den Unterlagen keine Informationen bzgl. der Wohnfläche vorhanden.

Die dem Gutachten beigelegten Zeichnungen wurden dem Sachverständigen nach dem Ortstermin durch den Mieter per Mail zur Verfügung gestellt, der diese Unterlagen von einem Hauseigentümer eines ähnlichen Objekts (vermutlich Endreihenhaus) erhalten hat.

Vorgenannte Zeichnungen wurden in Teilbereichen durch den Sachverständigen „korrigiert“ (z.B. Entfernung Kelleraußentreppe, entfernen von Teilvermessungen sowie Flächenangaben in einzelnen Räumen u. Ä.). Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6.

Für die Richtigkeit der vorgenannten Grundrisse mit den verbliebenen Vermessungen, Wandstellungen etc. wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich keine Haftung übernommen.

Dem durch den Schuldner übersendeten Mietvertrag ist zu entnehmen, dass das Bewertungsobjekt über eine Wohnfläche von ca. 140 m² verfügen soll. Eine entsprechend Wohnflächenberechnung wurde durch den Schuldner nicht vorgelegt.

Gemäß des am Tag der Begehung durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaßes wurden eine Wohnfläche von ca. 125 m² ermittelt. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 7.

In den Anlagen zum Mietvertrag steht geschrieben, dass sich die Einbauküche einschließlich der Elektrogeräte im Eigentum des Vermieters befindet. Im Ortstermin wurde dem Sachverständigen durch die Mieter informiert, dass sich die vorhandene Einbauküche im Besitz der Mieter befindet; diese sei durch die Mieter ca. 2020 gekauft und eingebaut worden. Im Gutachten wurde die Einbauküche wertmäßig nicht berücksichtigt.

Im zugehörigen Grundbuchblatt von Dockenhuden Band 246 Blatt 8238 sind in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) unter lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 Eintragungen bzgl. Grunddienstbarkeiten vorhanden.

Die Eintragungen üben keine Wertbeeinflussung aus. Für die „Übersetzung Altdeutsch“ der Eintragung unter lfd. Nr. 1 wurde durch den Sachverständigen ein entsprechendes Übersetzungsbüro beauftragt. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen durch den Mieter / Eigentümer nur teilweise gestattet.

| | |
|---|--|
| Mieter/Miete Pacht/Pächter | Wohnhaus ist vermietet seit September 2020 Miete: z.Zt.: 1.800,00 € monatliche Kaltmiete |
| Baukostenvorschüsse | nicht bekannt |
| Mietkautionen | 3.600 € seit dem 01.09.2020 |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG | nicht bekannt |
| Gewerbebetrieb: | nicht vorhanden |
| Maschinen Betriebseinrichtungen: | nicht vorhanden |
| Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge : | Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden. |
| Investitionen/Modernisierungen geplante | keine bekannt |
| Investitionen/Modernisierungen zurückliegende | u.a. Erneuerung Fenster ca. 2003, WC / Badmodernisierungen in den 80er / 90er Jahren, Einbau Duschbad Keller ca. 2010, Modernisierung Heizung ca. 2015, ab 2020 Herstellen von Wanddurchbrüchen, Erneuerung von Bodenbelägen, Ausführung von Malerarbeiten, Anlegen einer rückwärtigen Terrasse |
| Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen | keine bekannt |
| baubehördliche Auflagen | keine bekannt |
| Baulasten | keine vorhanden |
| Verdacht auf ökologische Altlasten | nicht bekannt |

3 Grund- und Bodenbeschreibung, demografische Struktur

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|------------------------|---|
| Bundesland: | Hamburg |
| Bezirk: | Bezirk Altona |
| Ort und Einwohnerzahl: | Hansestadt Hamburg (ca. 1.861.000 Einwohner); Bezirk Altona (ca. 281.000 Einwohner) Stadtteil Nienstedten (ca. 7.000 Einwohner) |

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 17 km entfernt)
Elmshorn (ca. 30 km entfernt)
Itzehoe (ca. 55 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 60 km entfernt)
Lüneburg (ca. 64 km entfernt)
Neumünster (ca. 70 km entfernt)
Bad Segeberg (ca. 72 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 73 km entfernt)
Lübeck (ca. 80 km entfernt)
Kiel (ca. 100 km entfernt)
Schwerin (ca. 123 km entfernt)
Bremen (ca. 124 km entfernt)
Wismar (ca. 138 km entfernt)
Hannover (ca. 168 km entfernt)
Berlin (ca. 300 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 12 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 431 (ca. 2,5 km entfernt)
B 4 (ca. 10 km entfernt)
B 5 (ca. 12,5 km entfernt)
B 447 (ca. 13 km entfernt)
B 433 (ca. 15 km entfernt)
B 75 (ca. 15 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Hamburg Bahrenfeld (ca. 2 km entfernt)
AS Hamburg Othmarschen (ca. 5 km entfernt)
AS Hamburg Horn (ca. 12 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahnhof Hochkamp (ca. 1,5 km entfernt)
S-Bahnhof Blankenese (ca. 1,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 13 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 23 km entfernt)

3.1.2 Demografische Struktur

demografische Struktur

Bevölkerungsdaten:

Einwohnerzahl:

Laut dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein lebten am 31. Dezember 2023 7.034 Einwohner in Nienstedten.

Altersstruktur:

Nienstedten hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Menschen. Der Anteil der über 64-Jährigen liegt deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Ebenso ist der Anteil an unter 18-Jährigen höher als im Hamburger Durchschnitt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei 47,5 Jahren.

Nationalität:

Der Ausländeranteil in Nienstedten ist geringer als im Hamburger Durchschnitt. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund liegt bei 22,2%.

Haushalte:

Einpersonenhaushalte stellen einen großen Teil der Haushalte dar. Der Stadtteil hat eine Quote von 21,4% Haushalten mit Kindern.

Arbeitslosenquote:

Nienstedten weist eine sehr niedrige Arbeitslosenquote auf.

3.1.3 Kleinräumige Lage

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

die Entfernung zum Stadtteilzentrum Nienstedten beträgt
ca. 1 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 350 m bis ca. 1.500 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie,
Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/
Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 100 m bis ca. 3,5 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr,
internationaler Flughafen)
in ca. 250 m bis ca. 14 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage,
Mülldeponie, Windkraftanlage)
Funkmast ca. 1.000 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 1-2-geschossige Bauweise; Reihen-
hausbebauung, Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäu-
ser o.ä.

Beeinträchtigungen:

gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugver-
kehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben;
Garten mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Flurstück 3119

Straßenfront Pikartenkamp: ca. 7,50 m;

mittlere Tiefe: ca. 30 m;

mittlere Breite: ca. 7 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 215 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

Flurstück 3147Straßenfront Pikartenkamp:

ca. 3,00 m;

mittlere Tiefe:

ca. 8 m;

mittlere Breite:

ca. 3 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 24 m²;Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|--|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigen Verkehr |
| Straßenausbau: | überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss o.ä. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon- taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein- flüsse unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt. |

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dockenhuden, Band 246, Blatt 8238, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit betreffend Baubeschränkung und Rohrleitung über Parzelle VII 210/13 von Dockenhuden für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dockenhuden Blatt 109. eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. am 14. November 1908 in Dockenhuden Blatt 766 und von dort nach hier zur Mithaft übertragen am 26. Februar 1958

lfd. Nr.2:

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Dockenhuden Blatt 3566 bis 3583 und 3585 bis 3600 eingetragenen Grundstücks des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer dieses belasteten Grundstücks verpflichtet ist, die Stromzuführung, die Versorgungsleitung und die Telefonleitung zu den vorbezeichneten Nachbargrundstücken durch den Keller seines Wohnhauses zu dulden, ferner hierauf bezüglich alle Arbeiten und Reparaturen zu dulden, sowie diejenigen Arbeiten und Reparaturen – auch an den Garagen – zu dulden, sowie die sich daraus ergeben, dass die Häuser bzw. Garagen durchlaufende Dachrinnen haben. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7 Dezember 1957 eingetragen am 26. Februar 1958

zu Nr. 1 und 2 umgeschrieben am 04.08.1995

ohne weitere Wertbeeinflussungen;
siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10;

lfd. Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk... eingetragen am 07.10.2024

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 Befragung im Ortstermin nicht vorhanden bzw. wurden dem Sachverständigen durch den Eigentümer nicht mitgeteilt. 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 Nienstedten 4, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 8): WR = reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); RH = Reihenhaus Baulinie. maximal 2 Wohneinheiten; private Grünfläche, Stellplatz mit Einfahrten, Dächer höchstens 35 Grad, §2 textliche Festsetzungen Landschaftsschutzgebiet |
| 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 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 / Reihenmittelhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt Mittelreihenhaus ist seit 2020 vermietet; die zugehörige Garage befindet sich auf einem separaten Flurstück.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 wurde geprüft, 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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach o.ä.; zweiseitig angebaut |
| Baujahr: | ca. 1958 |
| Modernisierung: | ca. 80er Jahre WC Erdgeschoss ca. 90er Jahre Bad Dachgeschoss ca. 2003 Fenster ca. 2010 Einbau Duschbad Kellergeschoss ca. 2015 Heizungsanlage ca. ab 2020 Durchbruch, Fußböden, Wände, Decken, Terrasse |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt gemäß dem durchgeführten Aufmaß ca. 125,38 m ² ; |
| Energieeffizienz: | Energieausweis vom 15.01.2025 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 220,01 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 197,26 kWh / (m ² * a); Treibhausgasemissionen: 53,26 kg / (m ² * a) |
| | siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9 |

| | |
|----------------------------|---|
| 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: | insgesamt Sichtmauerwerk, Stein- oder Plattenverkleidung o.ä. |

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mit Kellerflur und Kellerräumen

lichte Raumhöhen ca. 2,25m / 2,30 m

Erdgeschoss:

mit Windfang, Innenflur, WC, Küche mit Wohnbereich

lichte Raumhöhen ca. 2,43

Obergeschoss:

mit Flur, Bad und 3 Zimmern sowie Balkon

lichte Raumhöhen ca. 2,49

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen |
| Keller: | Beton, Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk, eingangsseitig mit Begrünung |
| Innenwände: | tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; |
| | nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä. |
| Geschossdecken: | vermutlich Stahlbeton |
| Treppen: | <u>Kelleraußentreppe:</u> nicht vorhanden |
| | <u>Kellertreppe:</u> massive Konstruktion, Betonstufen untermauert o.ä.; |
| | Stufen belegt mit Nadelfilz, Handlauf Holz |

| | |
|------------------------|--|
| | <u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion; mit Anstrich; Geländer, Handlauf |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holz- oder Betondachkonstruktion, ohne Aufbauten |
| | <u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachflächen |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Bad Obergeschoss: Ausführung als Vorwandinstallation |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | überwiegend durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Blitzschutzanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter o.ä. |
| Heizung: | Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr ca. 2015; überwiegend Rippenheizkörper in Nischen, vereinzelt Platten- heizkörper, mit Thermostatventilen |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral über Heizung, Warmwasserspeicher vor- handen |

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

Wohnhaus

| | |
|----------------------------------|--|
| Bodenbeläge: | mit Klickparkett, Laminat, Fliesen, Parkett o.ä. |
| Wandbekleidungen: | glatter, einfacher Putz, mit Anstrich, überwiegend mit Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, teilweise Holzverkleidungen mit Anstrich, Fliesen o.ä. |
| Deckenbekleidungen: | glatter, einfacher Putz, mit Anstrich, tlw. Raufasertapeten mit Anstrich o.ä. |
| Fenster: | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen, Holzzargen o.ä. |
| sanitäre Installation: | überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Obergeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Eckdusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte <u>WC-Erdgeschoss:</u> 1 WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; helle Sanitärobjekte; nur Kaltwasser vorhanden <u>Duschbad Kellergeschoss:</u> 1 WC-Vorwandinstallation, 1 Waschtisch, 1 Eckdusche |
| besondere Einrichtungen: | Dusche (KG) |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten; befindet sich im Besitz der Mieter |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar; teilweise Rissbildungen in Wandbereichen |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, individuell |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Balkon |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | wie vor |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein Unterhaltungstau bzgl. Beseitigung von Schimmelpilzbefall in den Sanitärbereichen EG und OG. |

4.3 Garage

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; massive Bauweise, Betonsohle o.ä., Tor aus Stahlblech (manuell bedienbar) Flachdachkonstruktion; zweiseitig angebaut |
| Baujahr: | ca. 1958 (geschätzt) |
| Modernisierungen: | keine weiteren bekannt |

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus mit Garage bebaute Grundstück in D-22587 Hamburg, Pikartenkamp 20 zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------------|------|------------|--------------------|
| Grundbuch | Band | Blatt | lfd. Nr. |
| Dockenhuden | 246 | 8238 | 1,2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche |
| Dockenhuden | | 3119 | 215 m ² |
| Dockenhuden | | 3147 | 24 m ² |
| Fläche insgesamt: | | | 239 m ² |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt.

Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| A | Wohnen / Einfamilienhaus | 215 m ² |
| B | Abstellen / Garage | 24 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 239 m ² |

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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).

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.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa 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).

5.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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 bebauten Grundstücks 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.

5.3 Bodenwertermittlung Teilgrundstück A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.356,99 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 850 m ² |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 29.01.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 215 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|-----------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.356,99 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 29.01.2025 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-----|-----|---------------------------------|--------------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 1.356,99 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 850 | 215 | × 1,43 | gemäß Gutachterausschuss |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 1.940,50 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|--|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 1.940,50 €/m² |
| Fläche | | × | 215 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 417.207,50 € rd. 417.000,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **417.000,00 €**.

6 Vergleichswertermittlung Teilgrundstück A

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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 (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (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 Wertermittlungsstichtag.

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.

6.3 Vergleichswernermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|-----------------------------|-------------|
| Ausgangswert €/m ² | = 5.355,00 €/m ² | |
| beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 5.355,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
|--|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | | 29.01.2025 | × 1,000 | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Lagefaktor | | $(1350/630)^{0,6798}$ | × 1,678 | = 8.985,69 €/m ² |
| Altersfaktor | | Alter > 30 Jahre | × 1,000 | |
| Baujahr | | 1950-1959 | × 0,913 | = 8.203,93 €/m ² |
| Grundstücksgröße | | $(0,9109+0,0001485 \times 215)$ | × 0,942 | = 7.728,10 €/m ² |
| Keller | nein | ja | × 1,042 | = 8.052,68 €/m ² |
| Garage | nein | separate Bewertung | × 1,000 | |
| Wohnfläche | | $(125,38/120)^{-0,1772}$ | × 0,992 | = 7.988,25 €/m ² |
| Standardstufe | | 0,8452+0,0516x2,6 | × 0,979 | = 7.820,49 €/m ² |
| Ecklage | | | × 1,000 | |
| Wohnungszahl | | | × 1,000 | |
| Einbauküche | nein | nein / Mietereigentum | × 1,000 | |
| Geschossfaktor | | 2 | × 1,023 | = 8.000,36 €/m ² |
| Fußbodenheizung | nein | nein | × 1,000 | |
| Solarenergie | nicht vorhanden | nicht vorhanden | × 1,000 | |
| Rechtsform | | Volleigentum | × 1,000 | |
| Stellungsfaktor | | Mittelreihenhaus | × 0,827 | = 6.616,29 €/m ² |
| Stadtteil | | Nienstedten | × 1,091 | = 7.218,38 €/m ² |
| Aktualisierung | | 01.01.2024 | × 1,009 | = 7.283,34 €/m ² |
| | | | × 0,00 | |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor | | | = 7.283,34 €/m ² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge | | | – €/m ² | |
| insgesamt – €/m ² | | | | |
| vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks | | | = 7.283,34 €/m² | |

6.4 Vergleichswert Teilgrundstück A

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | 7.283,34 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | + 0 €/m ² | |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | = 7.283,34 €/m ² | |
| Wohnfläche [m ²] | × 125,38 m ² | |
| Zwischenwert | = 913.185,17 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 913.185,17 € | |
| marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | - 182.637,03 € | E3 |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 730.548,14 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 10.000,00 € | E4 |
| Vergleichswert | = 720.548,14 € rd. <u>721.000,00 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd. **721.000,00 €** ermittelt.

6.4.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, gestiegene Energiepreise, steigende Inflation / Rezession

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

| Bezeichnung | Prozent von 913.185,17 | Wert |
|---|------------------------|---------------|
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 | -20% | -182.637,03 € |
| Summe | | -182.637,03 € |

E4

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -10.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Unterhaltungsstau: Schimmelpilzbeseitigung Sanitärbereiche, Anstrich Treppe, Bearbeitung Rissbildungen | -10.000,00 € |
| Summe | -10.000,00 € |

7 Sachwertermittlung Teilgrundstück A

7.1 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).

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

7.3 Sachwertberechnung Teilgrundstück A

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus |
|--|---|------------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 1.488,00 €/m ² WF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) | x | 125,38 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 22.000,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 208.565,44 € |
| Baupreisindex (BPI) 29.01.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 385.220,37 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 385.220,37 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 33 Jahre |
| • prozentual | | 58,75 % |
| • Faktor | x | 0,4125 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 158.903,40 € |

| | | |
|--|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 158.903,40 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 6.356,14 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 165.259,54 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 417.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 582.259,54 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,55 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 180.500,46 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 722.001,83 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 10.000,00 € |
| Sachwert | = | 712.001,83 € |
| | rd. | 712.000,00 € |

7.4 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 0,7 | 0,3 | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 43,5 % | 55,0 % | 1,5 % | 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. |
| Fenster und Außentüren | |
| 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, Holzzargen o.ä. |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä. |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä. |
| Standardstufe 4 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion o.ä. |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; 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: Einfamilienhaus

| | |
|-----------------|--|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | Reihenmittelhäuser |
| Gebäudetyp: | KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF] | relativer Gebäudestand- ardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF] |
|--|--|--|---|
| 1 | 1.230,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 1.370,00 | 43,5 | 595,95 |
| 3 | 1.570,00 | 55,0 | 863,50 |
| 4 | 1.895,00 | 1,5 | 28,43 |
| 5 | 2.375,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.487,88 gewogener Standard = 2,6 | | | |

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.

| | | |
|---|-----|------------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 1.487,88 €/m ² WF |
| | rd. | 1.488,00 €/m ² 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) | |
| Kellerteilausbau | 15.000,00 € |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Balkon | 7.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 22.000,00 € |

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 (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (158.903,40 €) | 6.356,14 € |
| Summe | 6.356,14 € |

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 Instandhaltungssaus 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: Einfamilienhaus

Das 1958 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 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Summe | | 7,5 | 0,0 | |

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1958 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

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.

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsaufgaben, gestiegene Energiepreise, steigende Inflation / Rezession

| | Zu- oder Abschlag |
|--|-------------------|
| marktübliche Zu- oder Abschläge | |
| prozentuale Schätzung: -20,00 % von (902.502,29 €) | -180.500,46 € |
| Summe | -180.500,46 € |

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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -10.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau: Schimmelpilzbeseitigung Sanitärbereiche, Anstrich Treppe, Bearbeitung Rissbildungen | -10.000,00 € |
| Summe | -10.000,00 € |

8 Ertragswertermittlung Teilgrundstück A

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

8.3 Ertragswertberechnung Teilgrundstück A

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (ca. m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|---------------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | lf. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnen EG DG | 125,38 | | 16,50 | 2.068,77 | 24.825,24 |
| Summe | | | 125,38 | - | | 2.068,77 | 24.825,24 |

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **24.825,24 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 2.610,82 €**

jährlicher Reinertrag **= 22.214,42 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,25 % von 417.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **- 5.212,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 17.001,92 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer **× 26,905**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 457.436,66 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 417.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 874.436,66 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 174.887,33 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 699.549,33 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 10.000,00 €**

| | | |
|--------------------|------------|---------------------|
| Ertragswert | = | 689.549,33 € |
| | rd. | 690.000,00 € |

8.4 Erläuterung zur 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.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | | |
|-----------------------|---------------------|--|------------|
| Verwaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 359,00 € | 359,00 € |
| Instandhaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 125,38 m ² × 14,00 €/m ² | 1.755,32 € |
| Mietausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 496,50 € |
| Summe | | | 2.610,82 € |

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 Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, gestiegene Energiepreise, steigende Inflation / Rezession

| marktübliche Zu- oder Abschläge | Zu- oder Abschlag |
|--|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -20,00 % von (874.436,66 €) | -174.887,33 € |
| Summe | -174.887,33 € |

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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -10.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsstau: Schimmelpilzbeseitigung Sanitärbereiche, Anstrich Treppe, Bearbeitung Rissbildungen | -10.000,00 € |
| Summe | -10.000,00 € |

9 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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 Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Ertragswertverfahren wurde zusätzlich angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Der Vergleichswert wurde mit | rd. 721.000,00 € , |
| der Sachwert mit | rd. 712.000,00 € |
| und der Ertragswert mit | rd. 690.000,00 € |

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 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung 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 Sachwertverfahren das Gewicht | 1,00 (c) × 0,90 (d) | = 0,900 und |
| das Vergleichswertverfahren das Gewicht | 1,00 (c) × 0,90 (d) | = 0,900 und |
| das Ertragswertverfahren das Gewicht | 1,00 (a) × 0,60 (b) | = 0,600 . |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[712.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 690.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 721.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \underline{\underline{710.000,00 \text{ €}}}$

9.1 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 29.01.2025 mit rd.

710.000,00 €

in Worten: siebenhundertzehntausend Euro

geschätzt.

10 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betrefende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

11 Bodenwertermittlung Teilgrundstück B

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.409,18 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 850 m ² |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 29.01.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 24 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|-----------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.409,18 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 29.01.2025 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 1.409,18 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 850 | 24 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | Verkehrsfläche | × 0,20 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 281,84 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 281,84 €/m² |
| Fläche | × | 24 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 6.764,16 € rd. <u>6.760,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 insgesamt **6.760,00 €**.

12 Sachwertermittlung Teilgrundstück B

12.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe hierzu auch im Gutachten Bewertung Teilgrundstück A

12.3 Sachwertberechnung Teilgrundstück B

| Gebäudebezeichnung | | Garage |
|---|---|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 485,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 24,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 11.640,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 29.01.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 21.499,08 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 21.499,08 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 10 Jahre |
| • prozentual | | 83,33 % |
| • Faktor | x | 0,1667 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 3.583,90 € |

| | | |
|--|-----|--------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 3.583,90 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 3.583,90 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 6.760,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 10.343,90 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,55 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 16.033,05 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Sachwert | = | 16.033,05 € |
| | rd. | 16.000,00 € |

12.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Siehe hierzu auch im Gutachten Bewertung Teilgrundstück A

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Sonstiges | 100,0 % | | | | 1,0 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges | |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestan- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 485,00 | 100,0 | 485,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 485,00 |
| gewogener Standard = 4,0 | | | |

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

| | | |
|---|-----|-----------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 485,00 €/m ² BGF |
| | rd. | 485,00 €/m ² BGF |

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1958 errichtete Gebäude wurde gem. Inaugenscheinnahme üblich instandgehalten.

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

Hieraus ergeben sich keine Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,0 | 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 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Summe | | 0,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1958 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 67 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" und unter Berücksichtigung der üblichen Instandhaltung eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

13 Ertragswertermittlung Teilgrundstück B

13.1 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.

13.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe hierzu auch im Gutachten Bewertung Teilgrundstück A

13.3 Ertragswertberechnung Teilgrundstück B

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | lf. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Garage | 1 | Garage EG | | 1,00 | 125,00 | 125,00 | 1.500,00 |
| Summe | | | - | 1,00 | | 125,00 | 1.500,00 |

| | | |
|---|-----|--------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 1.500,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - | 213,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 1.287,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 6.760,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | - | 270,40 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 1.016,60 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer | × | 8,111 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 8.245,64 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 6.760,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 15.005,64 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 15.005,64 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Ertragswert | = | 15.005,64 € |
| | rd. | 15.000,00 € |

13.3.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Siehe hierzu auch im Gutachten Bewertung Teilgrundstück A

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | |
|------------------------------|---------------------|-------------------|
| Verwaltungskosten | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 47,00 € |
| | | 47,00 € |
| Instandhaltungskosten | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 106,00 € |
| | | 106,00 € |
| Mietausfallwagnis Gewerbe | 4,0 % vom Rohertrag | 60,00 € |
| Summe | | 213,00 € |

14 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert 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 angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Der Sachwert wurde mit | rd. 16.000,00 € , |
| der Ertragswert mit | rd. 15.000,00 € |

ermittelt.

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.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

| | | |
|--|---------------------|--------------------|
| das Sachwertverfahren das Gewicht | 1,00 (c) × 0,50 (d) | = 0,500 und |
| das Ertragswertverfahren das Gewicht | 1,00 (a) × 0,50 (b) | = 0,500 . |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[16.000,00 \text{ €} \times 0,50 + 15.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,000 = \text{rd. } \underline{\underline{15.000,00 \text{ €}}}$.

14.1 Wert des Teilgrundstücks B

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

15.000,00 €

in Worten: fünfzehntausend Euro

geschätzt.

15 Verkehrswert Teilgrundstück A + B

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|
| A | Einfamilienhaus | 215,00 m ² | 710.000,00 € |
| B | Garage | 24,00 m ² | 15.000,00 € |
| Summe | | 239,00 m ² | 725.000,00 € |

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus und Garage bebaute Grundstück in D-22587 Hamburg, Pikartenkamp 20

| | | |
|-------------|-------|------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Dockenhuden | 8238 | 1,2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Dockenhuden | | 3119, 3147 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 mit rd.

725.000,00 €

in Worten: siebenhundertfünfundzwanzigtausend 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 28. Februar 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

16 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten kopiert 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. Bauteilerstörende 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 Wertermittlungstich-tag erhoben und bezahlt sind.

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

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

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser / Bieter 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 **Einfamilienhausgrundstück**
Flur Flurstücksnummer **3147 u.a.**in **Hamburg, Pikartenkamp 20**
Wertermittlungstichtag: **29.01.2025**

| Bodenwert | | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] |
| A | baureifes Land | frei | 1.939,53 | 215,00 | 417.000,00 |
| Summe: | | | 1.939,53 | 215,00 | 417.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [ca. m ²] | Baujahr ca. | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| A | Einfamilienhaus | | | 125,38 | 1958 | 80 | 33 |

| Wesentliche Daten | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
| A | 24.825,24 | 2.610,82 € (10,52 %) | 1,25 | 1,55 |

Relative Werte

relativer Bodenwert: 3.325,89 €/m² WF/NF
 relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -79,76 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert: 5.662,79 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag: 28,60
Verkehrswert/Reinertrag: 31,96

Ergebnisse

Ertragswert: 690.000,00 €
 Sachwert: 712.000,00 €
 Vergleichswert: 721.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert): 710.000,00 €
 Wertermittlungstichtag: 29.01.2025

Bemerkungen: Mittelreihenhaus, vermietet, tlw. Unterhaltungsstau (Schimmelpilzbefall, Rissbildungen etc.), Energieausweis liegt vor, keine Baulasten, Grunddienstbarkeiten im Grundbuch Abt. II ohne Wertbeeinflussung

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Garagegrundstück**in **Hamburg, Pikartenkamp 20**Flur Flurstücksnummer **3147 u.a.**Wertermittlungstichtag: **29.01.2025**

| Bodenwert | | | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] | |
| B | baureifes Land | frei | 281,67 | 24,00 | 6.760,00 | |
| Summe: | | | 281,67 | 24,00 | 6.760,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [ca.m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr ca. | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| B | Garage | | 24,00 | | 1958 | 60 | 10 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| B | 1.500,00 | 213,00 € (14,20 %) | 4,00 | 1,55 | |

| Relative Werte | |
|---|-----------------------------|
| relativer Bodenwert: | ---- €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | ---- €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | ---- €/m ² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 10,00 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 11,66 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|--------------------|
| Ertragswert: | 15.000,00 € |
| Sachwert: | 16.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 15.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 29.01.2025 |

Bemerkungen: Garage, Lage innerhalb einer Reihengarage

17 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

17.1 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

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

17.2 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 Verkehrswertermittlung
- [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

17.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2025) erstellt.

18 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Bebauungsplan
- Anlage 9: Energieausweis
- Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Teilansicht Reihengarage



Bild 4: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Blick in die Garage



Bild 6: unmittelbare Umgebung Hauseingang



Bild 7: unmittelbare Umgebung Hauseingang



Bild 8: Ansicht von der Eingangsseite

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: Bereich Hauseingang



Bild 10: Bereich Hauseingang



Bild 11: rückwärtige Ansicht



Bild 12: rückwärtige Terrasse

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: rückwärtiger Gartenbereich



Bild 14: EG Gäste WC



Bild 15: Befall von Schimmelpilz



Bild_00051.jpg

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: OG Bad



Bild 18: OG Bad



Bild 19: Befall von Schimmelpilz



Bild 20: Befall von Schimmelpilz

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Befall von Schimmelpilz



Bild 22: Befall von Schimmelpilz



Bild 23: Befall von Schimmelpilz



Bild 24: Befall von Schimmelpilz

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Befall von Schimmelpilz



Bild 26: Befall von Schimmelpilz



Bild 27: Befall von Schimmelpilz



Bild 28: KG Heizungsanlage

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: KG Warmwasserspeicher



Bild 30: KG Situation Elektrik

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

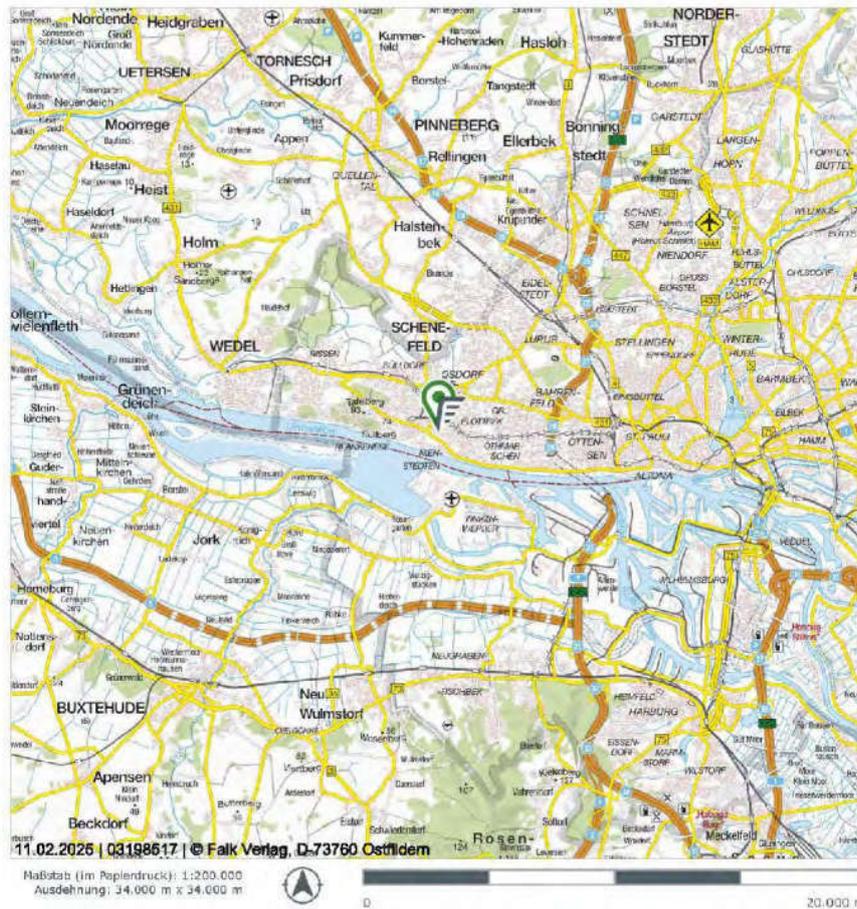


Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 11.02.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Übersichtskarte MairDumont
22587 Hamburg, Pikartenkamp 20



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutschein im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

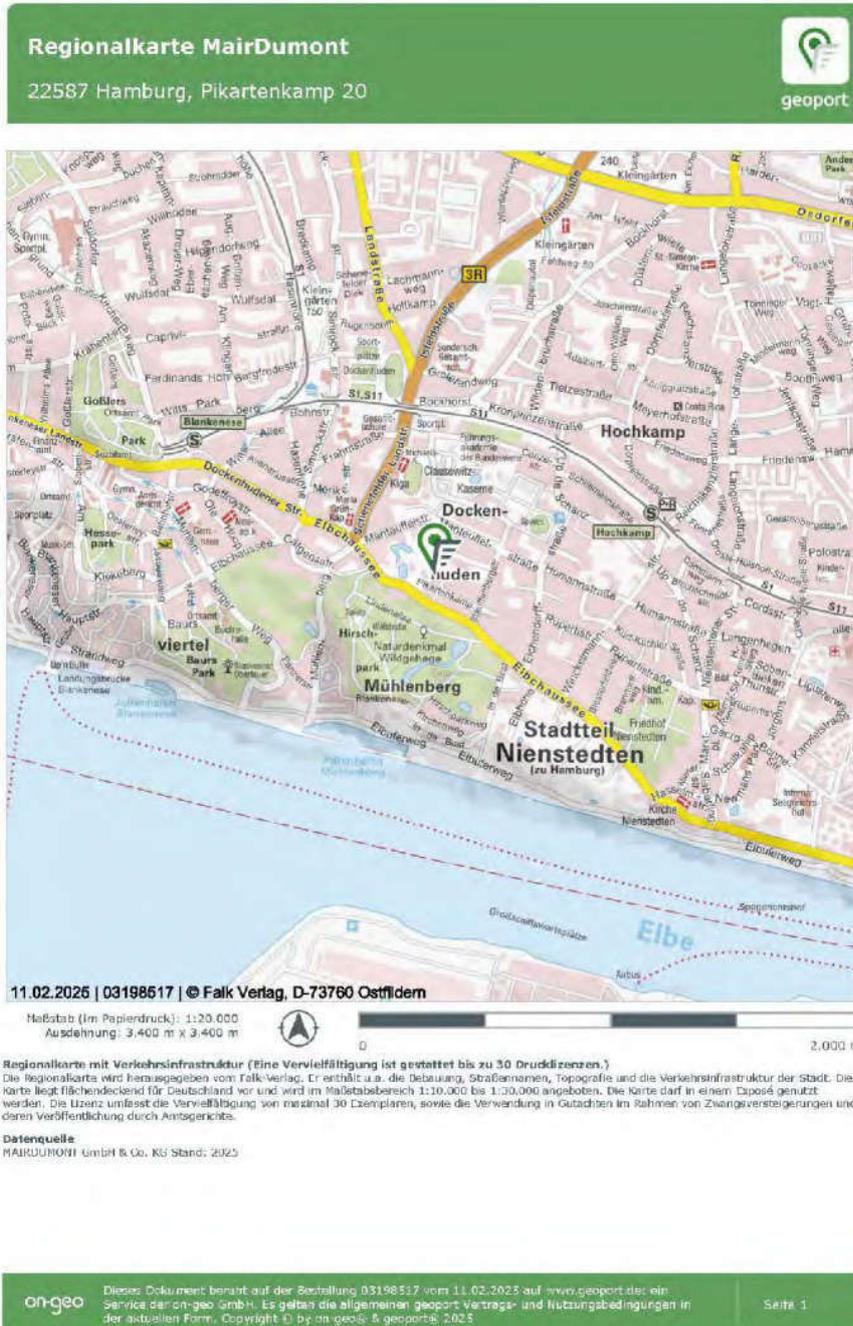
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03198517 vom 11.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2025. Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 11.02.2025 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 11.02.2025 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 11.02.2025 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 2



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 11.02.2025 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 2 von 2



Anlage 6: Grundrisse

Seite 1 von 4

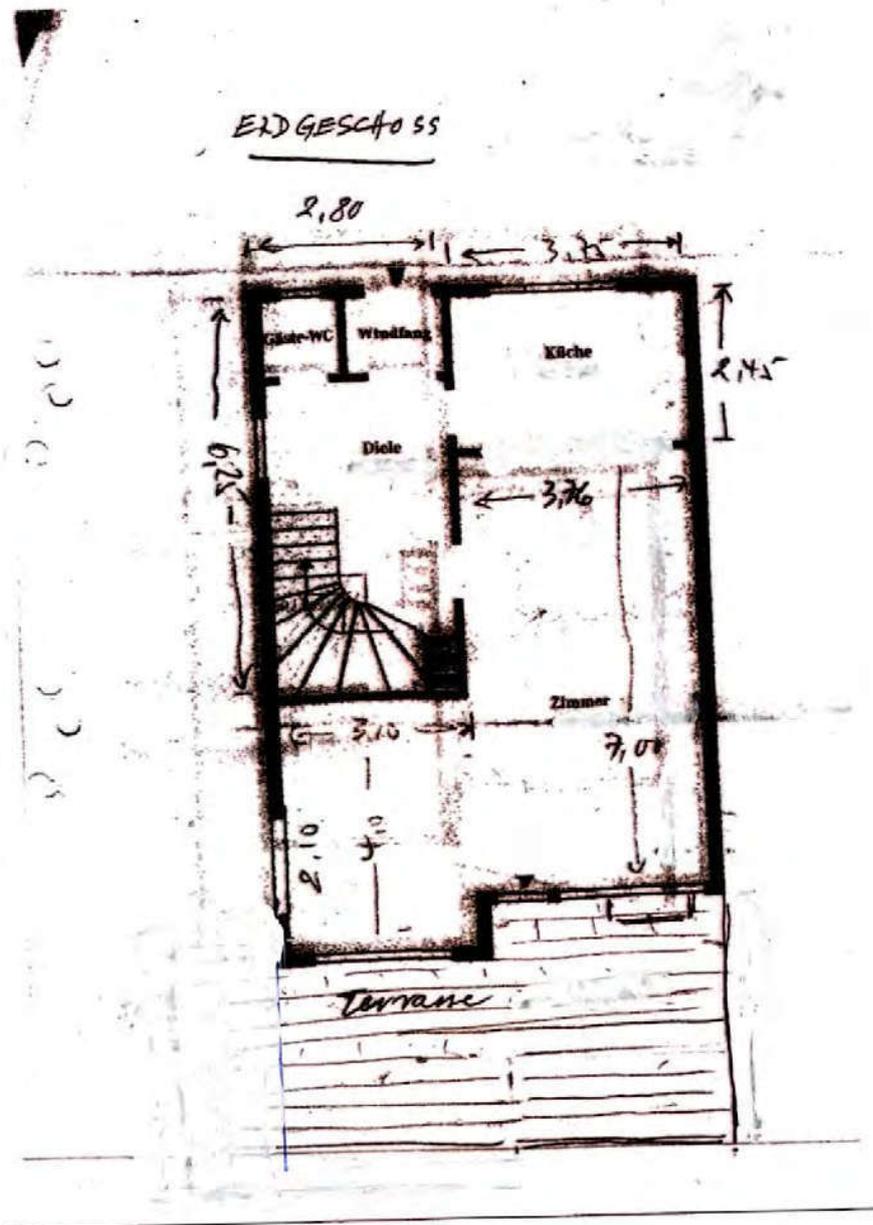


Bild 1: Grundriss EG (kein Originalgrundriss für das Bewertungsobjekt, ggf. mit Abweichungen, Vermaßungen wurden nicht geprüft)

Anlage 6: Grundrisse

Seite 2 von 4

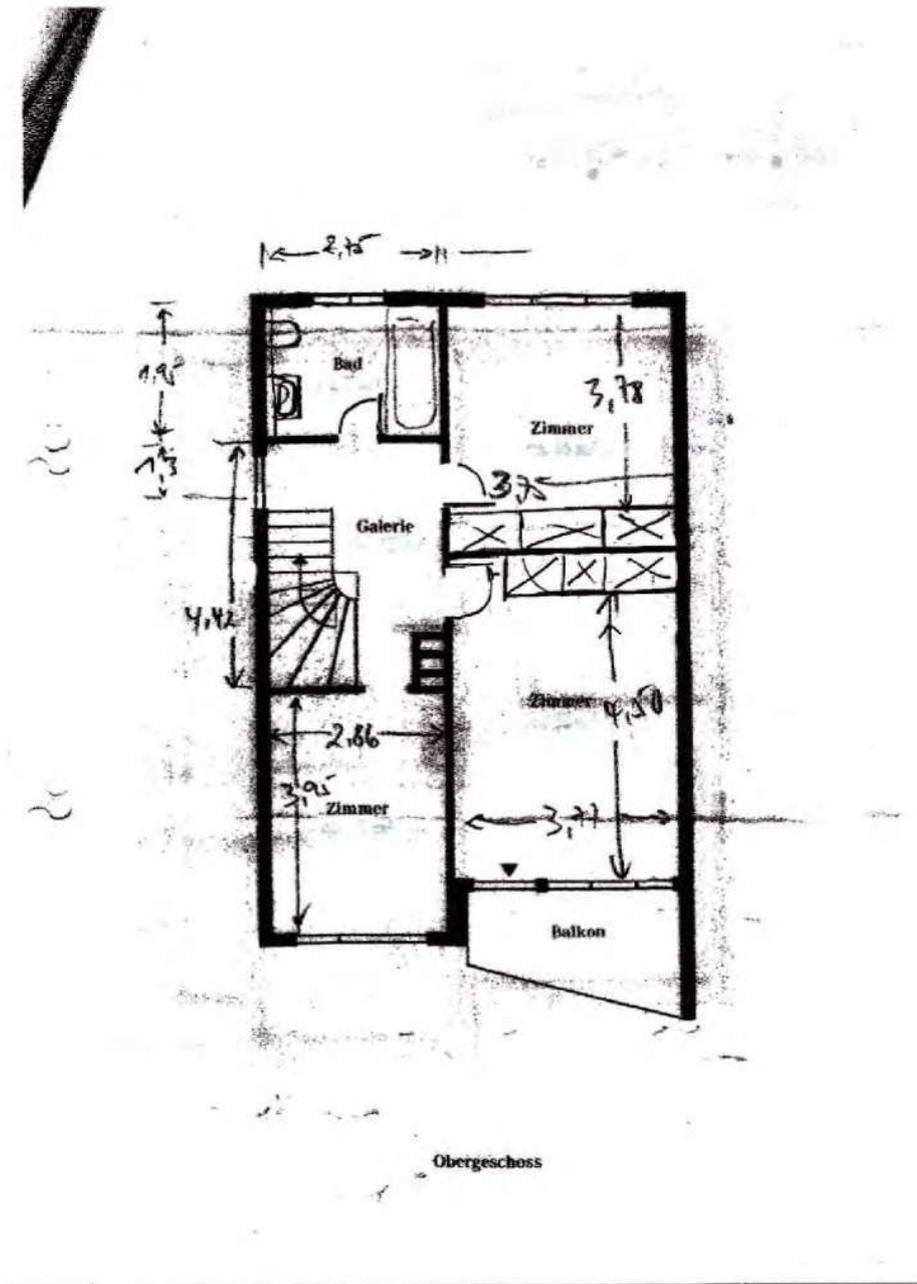
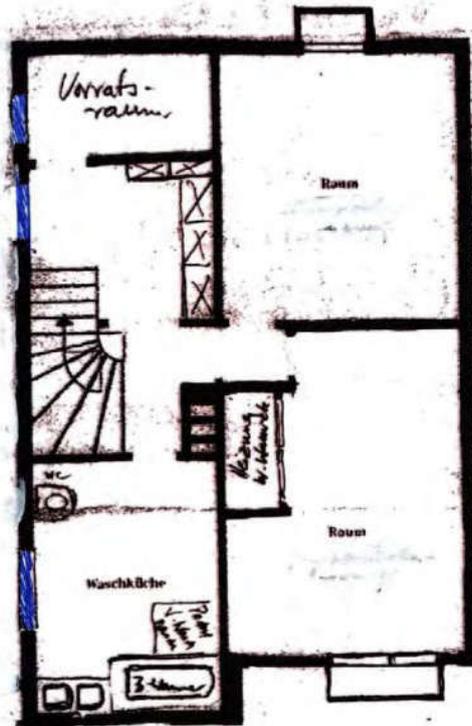


Bild 2: Grundriss OG (kein Originalgrundriss für das Bewertungsobjekt, ggf. mit Abweichungen, Vermaßungen wurden nicht geprüft)

Anlage 6: Grundrisse

Seite 3 von 4

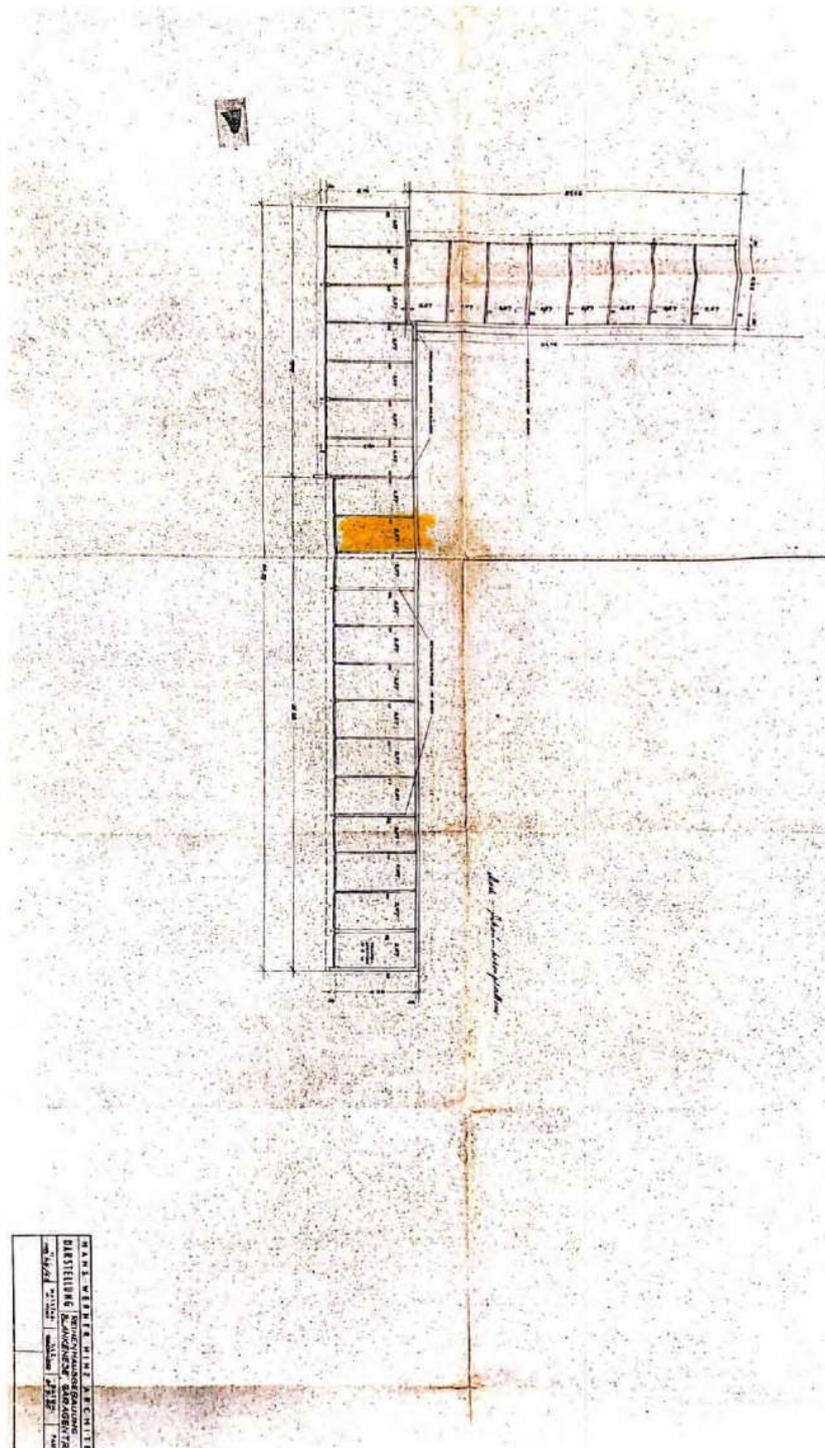


Kellergeschoss

Bild 3: Grundriss KG (kein Originalgrundriss für das Bewertungsobjekt, ggf. mit Abweichungen, Vermaßungen wurden nicht geprüft)

Anlage 6: Grundrisse

Seite 4 von 4



Mit CamScanner gescannt

Bild 4: Grundriss Reihengaragen mit Kennzeichnung zugehörige Garage

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Pikartenkamp 20, 22587 Hamburg

Mieteinheit: Wohnen EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (29.01.2025)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFV
 II. BV

| lfd. Nr. | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | ggf. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m ²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m ²) | Wohnfläche Raum (m ²) | Erläuterung |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1 | WC | 1 | | 1,00 | 1,175 | 0,000 | 1,180 | 0,000 | 1,39 | 1,00 | 1,39 | 1,39 | |
| 2 | Wohnen / Küche | 2 | | 1,00 | 7,040 | 0,000 | 3,790 | 0,000 | 26,68 | 1,00 | 26,68 | 48,90 | |
| 3 | Wohnen / Küche | 2 | | 1,00 | 2,870 | 0,000 | 0,125 | 0,000 | 0,36 | 1,00 | 0,36 | 48,90 | |
| 4 | Wohnen / Küche | 2 | | 1,00 | 2,500 | 0,000 | 3,780 | 0,000 | 9,45 | 1,00 | 9,45 | 48,90 | |
| 5 | Wohnen / Küche | 2 | | 1,00 | 3,170 | 0,000 | 0,350 | 0,000 | 1,11 | 1,00 | 1,11 | 48,90 | |
| 6 | Wohnen / Küche | 2 | | 1,00 | 2,840 | 0,000 | 3,980 | 0,000 | 11,30 | 1,00 | 11,30 | 48,90 | |
| 7 | Flur | 3 | | 1,00 | 1,240 | 0,000 | 0,815 | 0,000 | 1,01 | 1,00 | 1,01 | 10,21 | |
| 8 | Flur | 3 | | 1,00 | 1,820 | 0,000 | 1,920 | 0,000 | 3,49 | 1,00 | 3,49 | 10,21 | |
| 9 | Flur | 3 | | 1,00 | 2,840 | 0,000 | 2,010 | 0,000 | 5,71 | 1,00 | 5,71 | 10,21 | |
| 10 | Windfang | 4 | | 1,00 | 1,580 | 0,000 | 1,120 | 0,000 | 1,77 | 1,00 | 1,77 | 1,77 | |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | 62,27 | m² | |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | 125,36 | m² | |

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Pikartenkamp 20, 22587 Hamburg
Mieteinheit: Wohnen DG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
 örtlichem Aufmaß (29.01.2025)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFV
 II. BV

| lfd. Nr. | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | ggf. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------------------------|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | Balkon | 1 | + Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 0,50 | 3,530 | 0,000 | 0,700 | 0,000 | 1,24 | 0,50 | 0,62 | 2,71 | |
| 2 | Balkon | 1 | + Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 1,00 | 1,180 | 0,000 | 3,530 | 0,000 | 4,17 | 0,50 | 2,09 | 2,71 | |
| 3 | Kinderzimmer | 2 | + | 1,00 | 3,890 | 0,000 | 3,820 | 0,000 | 14,86 | 1,00 | 14,86 | 14,86 | |
| 4 | Schlafzimmer | 3 | + | 1,00 | 3,780 | 0,000 | 5,660 | 0,000 | 21,39 | 1,00 | 21,39 | 21,39 | |
| 5 | Arbeitszimmer | 4 | + | 1,00 | 2,835 | 0,000 | 3,985 | 0,000 | 11,30 | 1,00 | 11,30 | 11,30 | |
| 6 | Bad | 5 | + | 1,00 | 1,905 | 0,000 | 2,850 | 0,000 | 5,43 | 1,00 | 5,43 | 5,43 | |
| 7 | Flur | 6 | + | 1,00 | 1,235 | 0,000 | 0,950 | 0,000 | 1,17 | 1,00 | 1,17 | 7,42 | |
| 8 | Flur | 6 | + | 1,00 | 3,020 | 0,000 | 1,625 | 0,000 | 4,91 | 1,00 | 4,91 | 7,42 | |
| 9 | Flur | 6 | + | 1,00 | 1,245 | 0,000 | 1,080 | 0,000 | 1,34 | 1,00 | 1,34 | 7,42 | |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | | 63,11 | m² |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | | 125,38 | m² |

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 1 von 5



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

| Nr. 48 | MONTAG, DEN 18. OKTOBER | 1965 |
|-------------|--|-------|
| Tag | Inhalt | Seite |
| 8. 10. 1965 | Gesetz über den Bebauungsplan Nienstedten 4 | 181 |
| 8. 10. 1965 | Gesetz über den Bebauungsplan Stellingen 3 | 182 |
| 8. 10. 1965 | Gesetz über den Bebauungsplan Niendorf 10 | 182 |
| 8. 10. 1965 | Gesetz über den Bebauungsplan Rönneburg 5 | 183 |
| 8. 10. 1965 | Gesetz über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 4 | 184 |
| 5. 10. 1965 | Verordnung über den Bebauungsplan Eißendorf 4 | 184 |

Gesetz über den Bebauungsplan Nienstedten 4

Vom 8. Oktober 1965

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Nienstedten 4 für das Plangebiet Mühlenberg — Mantuffelstraße — Stauffenberstraße — Elbchaussee — von hier über das Flurstück 2482 zur Nordgrenze des Flurstücks 2599 der Gemarkung Dockenhuden (Bezirk Altona, Ortsteil 221) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Soweit im Plan keine Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt sind, dürfen die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) nicht überschritten werden. Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sollen die Dächer

höchstens 35 Grad geneigt sein. Werbeanlagen sind nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des Obergeschosses zulässig.

2. Im reinen Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3. Bei den Baugrundstücken an der Elbchaussee mit Ausnahme der Flurstücke 2464, 3097 und 3101 der Gemarkung Dockenhuden darf die Frontlänge der Wohngebäude 20,0 m und 40 vom Hundert der Frontlänge des Baugrundstückes nicht überschreiten. Es sind Bauwiche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Garagen und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Vorgärten und Bauwichen unzulässig. Kellergaragen sind an der Elbchaussee nur zulässig, soweit zwischen der Straßenlinie und der Rampe eine mindestens 10,0 m lange, ebene Anfahrt möglich ist.

4. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind von Werbung freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 3 von 5

182

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1965

Nr 48

Gehwege. Müllgefäße müssen so untergebracht werden, daß sie von öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind.

5. Die Stellfläche für Kraftfahrzeuge dient zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) für die Reihenhäuser am Pikartenkamp. Auf dieser Fläche sind eingeschossige Garagen zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Aus-

nahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n). Unberührt bleiben die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Ohmarschen, Klein Flottbek, Niendorf, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203) und Beschränkungen nach den §§ 9 und 10 des Denkmalschutzgesetzes vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 224-a) bei den im Plan rot umrandeten Gebäuden.

Ausgefertigt Hamburg, den 8. Oktober 1965.

Der Senat

Gesetz**über den Bebauungsplan Stellingen 3**

Vom 8. Oktober 1965

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Stellingen 3 für das Plangebiet Haferweg — Holstenkamp — Bahnanlagen — Torstraße — Kieler Straße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Soweit im Plan keine Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt sind, dürfen die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) nicht überschritten werden. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung und im Kerngebiet nur bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
2. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke im Wohngebiet und die als private Grünflächen festgesetzten Teile

anderer Baugrundstücke sind von Werbung freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege.

3. Die Stellfläche für die Kraftfahrzeuge dient zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Kerngebiet. Die Fläche darf für Einstellplätze und Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden.
4. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Siclanlagen herzustellen und zu unterhalten. 2,0 m beiderseits der Siclache sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n).

Ausgefertigt Hamburg, den 8. Oktober 1965.

Der Senat

Gesetz**über den Bebauungsplan Niendorf 10**

Vom 8. Oktober 1965

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Bebauungsplan Niendorf 10 für das Plangebiet König-Heinrich-Weg — Hessenweg — Ohmoor — Nordgrenzen der Flurstücke 3722 und 575 der Gemarkung Niendorf — Schwabenstieg — Garstedter Weg — Südgrenze des Flurstücks 652, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3882 sowie Südgrenze des Flurstücks 582 der Gemarkung Niendorf — Ohmoor — Süd-

ostgrenzen der Flurstücke 437, 436 und 365 der Gemarkung Niendorf — Moorrand — von hier in südlicher Richtung über die Flurstücke 613, 614 und 4251 der Gemarkung Niendorf zum Garstedter Weg — Fuhsbütteler Weg — Teile der Flurstücke 894 und 890 bis 892 der Gemarkung Niendorf — Fuhsbütteler Weg — Rahweg — Ostgrenze des Flurstücks 705 sowie Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4054 der Gemarkung Niendorf — Paßborghöhe — Westgrenze des Flurstücks 705

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 4 von 5

- 2 -

der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) für die Reihenhäuser am Pikartenkamp. Auf dieser Fläche sind eingeschossige Garagen zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n). Unberührt bleiben die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankensee und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203) und Beschränkungen nach den §§ 9 und 10 des Denkmalschutzgesetzes vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 224-a) bei den im Plan rot umrandeten Gebäuden.

B e g r ü n d u n g

Vom 08.10.1965

I

Der Bebauungsplan Nienstedten 4 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. März 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 324) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet aus. Größere Flächen südlich der Elbchaussee sind als Grünflächen und Außengebiete gekennzeichnet. Die Elbchaussee ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Für die Gebiete an der Elbchaussee zwischen dem Hirschpark in Nienstedten und dem Altonaer Rathaus sind bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt worden. Diese Pläne verfolgen das Ziel, den einzigartigen Charakter der Elbchaussee mit den in die großen Gärten eingefügten Häusern im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild der Elbe zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Elbchaussee verläuft nahezu parallel zur Elbe und verbindet die westlichen Stadtteile mit Altona. Sie ist durch

- 3 -

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 5 von 5

- 3 -

die landschaftlichen Schönheiten und historischen Gegebenheiten im Laufe der Entwicklung zu einem besonderen Anziehungspunkt der Hamburger geworden. Die zum Teil erheblichen Höhenunterschiede bieten immer wieder wechselvolle Ausblicke auf den Elbstrom. Die eingestreuten, großzügig angelegten Parks sowie die weiträumigen parkähnlichen Gartenanlagen der privaten Grundstücke haben das Gesicht der Straße geprägt. Daneben bestimmen ältere Herrenhäuser und Landsitze hamburgischer Familien das Bild und geben der Elbchaussee ihren besonderen städtebaulichen Charakter.

Die im Plangebiet durch Baugrenzen umgebenen Flächen und deren Nutzung berücksichtigen weitgehend den Bestand. Eine zusätzliche Bebauung bisher unbebauter Grundstücke ist mit Rücksicht auf den parkartigen Charakter der Grundstücke nur in geringem Umfange möglich. In städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan sind die Flurstücke 2477 bis 2481 als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Hirschpark, einer der schönsten Parks an der Elbchaussee, ist im Plan berücksichtigt. Das etwa 1788 erbaute Landhaus des Reeders Johann Cesar Godeffroy steht unter Denkmalschutz. Teile des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Neue Straßenflächen werden für Eckabschrägungen und die Verbreiterung der Elbchaussee im westlichen Teil benötigt. Um die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunkts Elbchaussee - Schenefelder Landstraße - Manteuffelstraße zu gewährleisten, sind entsprechend große Stauräume in den einzelnen Zufahrtsstraßen notwendig.

IV

Das Plangebiet ist etwa 250 230 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 260 qm (davon neu etwa 660 qm) und für öffentliche Grünflächen etwa 88 000 qm benötigt.

Die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

Anlage 9: Energieausweis

Seite 1 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Gültig bis: 14.01.2035

Registriernummer: HH-2025-005518018

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp | Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut | |  |
| Adresse | Pikartenkamp 20, 22587 Hamburg | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1958 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2015 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _G) | 123 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas / Flüssiggas | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Erdgas / Flüssiggas | | |
| Erneuerbare Energien ³ | Art: keine | Verwendung: keine | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung) | | |

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 dem GEG, 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).

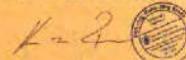
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE AUSWEIS | **48** Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. Architekt (AKBw) Hans J. Brode
Holweider Straße 2a
51068 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 15.01.2025

¹ Datum des angewandeten GEG, gegebenenfalls des angewandeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Anlage 9: Energieausweis

Seite 2 von 6

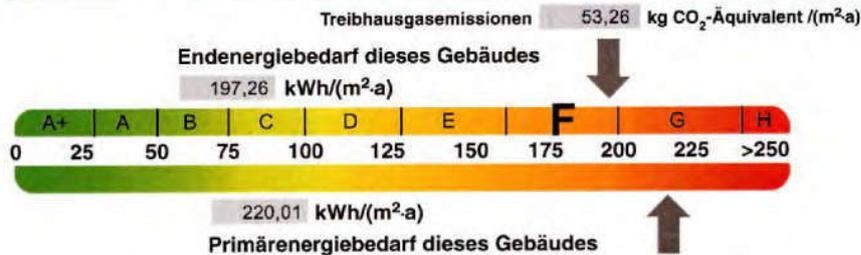
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HH-2025-005518018

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 197,26 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁷: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- Hausübergabestation (Wärmnetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

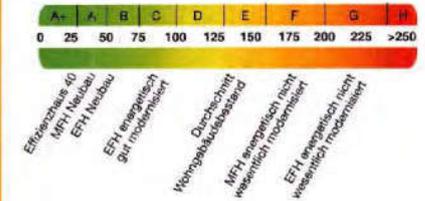
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wär- mebereit- stellung ⁸ : | Anteil EE ⁹ der Einzel- anlage: | Anteil EE ¹⁰ aller Anlagen ¹ : |
|-------------------------------|---|--|--|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| | | | Summe ⁶ : |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt¹:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE ¹⁰ : |
|-------------------------------|---------------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Summe ⁶ : | |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Anlage 9: Energieausweis

Seite 3 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2025-005518018

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\text{a)}$



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 9: Energieausweis

Seite 4 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2025-005518018

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Sonstiges | Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 2 | Sonstiges | Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 3 | Sonstiges | Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4 | Sonstiges | Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 5 | Wärmeerzeuger | Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

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:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 9: Energieausweis

Seite 5 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023**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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Anggegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pa-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 9: Energieausweis

Seite 6 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: HH-2025-005518018

6

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|---------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 6 | Wärmeerzeuger | Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 7 | Wärmeverteilung / -abgabe | Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen möglich ist. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

1. 17/10 50 um 9/10 86 m.
 hier
 Das eingetragene Eigentümern hat im
 Grundbuche von Döckenturden Land III Blatt
 109 eingetragene Grundstücke
 ist verstorben und nach seinem
 und
 verstorben
 abgestorben verstorben ist.
 Ich, der Unterzeichnete, Jurist
 in G. Flottbek, Marktstraße 2
 für mich und als Bevollmächtigter von
 me in Dresden für sich und seinen
 beiden mündelbaren Kindern
 und
 als Vater von verstorben
 bewillige und bringe, von dem Grund
 Döckenturden Land III
 Blatt 109 die Parzellen
 7, 44/8, 43/8, 53/8, 40/8 etc. Grundbuch 7 der
 mündelbaren Döckenturden fünfzehn abgestorben
 von, für Kaufman, ein mündel Grundbuch
 Blatt zu veräußern und mich
 in G. Flottbek zu 1/2 und die
 Witwen
 in Dresden und ich beiden mündel
 fünfzehn Kindern

Do 766 I

Mit CamScanner gescannt

2. und

in zugehörige Lehensgemeinschaft zu 1/2
 und zugehörige Lehensgemeinschaft zu 1/2
 des besitzlichen und Lehensgemein-
 schaftlichen Anteils für die gemeinsamen Lehen, von
 dem das für die obigen Verordnungen nun zu
 verzeichnende Grundbuchblatt in Abtheilung II
 zu Grundbuch des Grundstückes Grundbuch vom
 1. October 1908 Band III Blatt 109 in der
 Kammer vom 1. 8. 1908 und 8. 1. 1908
 6. Juni 1908 zuiffen der Lehen von

1.
2.

Lehensgemeinschaft

das, das die zugehörige Lehensgemeinschaft abzugeben
 werden verpflichtet ist, mit fünfzehn Pfennig
 je Pfennig in Pfüllung zu bringen, und das gleiche
 Uebernahmepflicht mit der an der Pfüllung
 der besitzlichen Lehensgemeinschaft, besitzlichen Lehens
 blatt in der Kammer 21/13 etc. Grundbuch
 7. October 1908 zum Pfaffen an der in der
 Pfüllung besitzlichen Lehensgemeinschaft
 somit abzuverpflichten Pfaffen zu 1/2 Pfennig.

Hamburg, den 13 November 1908.

Notar Rüdiger Meier und Jungmann und Familie
 in der Kammer mit dem
 Notar vom 13 November 1908
 Not. Rüdiger Meier I. d. d.

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 3 von 12

2014. Handl.

1. Abtragung Grundpfandrechts von Grundstück lfd. Nr. 1/109
2. eintrag in Grundbuch lfd. Nr. 1/109 (eintrag)

• Abt. II Nr. 1/1-3

~ Grundbuch

3. Abtrag von Grundpfandrechts
4. Abtrag 5000 € d. Hypothek

Re 15/11 08
L. Meier

12.11.11
12.11.11

12.11.11
12.11.11

V. Meier

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 4 von 12



Der eigetragene Eigentümer des im Grundbuche von Dockenhuden Band III Blatt 109 verzeichneten Grundstückes ist verstorben und beerbt worden von und welcher Letzterer ebenfalls verstorben ist.

Ich, der Unterzeichnete, Ingenieur in Gr. Flottbek, Parkstr. 2 für mich und als Bevollmächtigter von Witwe geb. in Dresden, für sich und Namens ihrer beiden minderjährigen Töchter und als Erben von weiland , bewillige und beantrage, von dem Grundstücke Grundbuch von Dockenhuden Band III Blatt 109 die Parzellen 7, 42/8, 43/8, 55/3, 210/13, etc. Kartenblatt 7 der Gemarkung Dockenhuden pfandfrei abzuschreiben, für dieselben ein neues Grundbuchblatt zu errichten und mich in Gr. Flottbek zu ½ und die Witwe Carstens geb. Trummer in Dresden, und ihre beiden minderjährigen Töchter und in ungeteilter Erbengemeinschaft zu ½ als Eigentümer eintragen zu lassen.

Ich bewillige und beantrage ferner für mich und für die genannten Erben von auf das für die obigen Parzellen neu zu errichtende Grundbuchblatt in Abteilung II zu Gunsten des Grundstückes Grundbuch von Dockenhuden Band III Blatt 109 die Beschränkungen gemäß § 7 und 8 des Vertrages vom 6. Juni 1908 zwischen den Erben von und einzutragen

Blankenese, den November 1908 und zwar dahin, daß der jeweilige Eigentümer der oben genannten Parzellen verpflichtet ist, nur Einfamilienwohnhäuser im Villenstyl zu errichten, und das angelegte Ueberlaufsrohr aus der an der Nordgrenze des berechtigten Grundstückes, befindlichen Schlammkiste über die Parzelle 210/13 d. Kartenblatt 7 Dockenhude zum Anschluß an das in der P....tensdasse[?] befindliche Seil zu dulden sowie etwa erforderliche Reparaturen zu gestatten.
Blankenese, den 13. November 1908.
(Unterschrift)

Vorstehende Unterschrift des Ingenieurs in Groß Flottbek wird beglaubigt. Blankenese am 13. November 1908
Kgl. Amtsgericht I
(Unterschrift)

1. Wegen Umschreibungsvers. siehe Dok. Bl. 109
 2. Mit ... ins Gb. f. B. Bl. (n. f. Ingenieur)
 3. Umschr. an Eigent.
 4. Wert 500 a s. v. Dienstb.
- (Unterschriften)

Übersetzung der Seiten 00 bis 00

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 5 von 12

206 1

Urkundenrolle 1957 Nr. 3348

Erste Ausfertigung

Abt. II Grundbuchamt
Hamburg-Blankenese
31. DEZ. 1957
Uhr 3:30
Hypothek

Notar Dr. Erwin Tiedau
 Bergstr. 11
 Hamburg, Nr. 1 22 75 00, 22 75 02

Verhandelt in der Freien und Hansestadt
 H a m b u r g am 9. (neunten) D e z e m b e r 1957
 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig).

Vor mir, dem hamburgischen Notar
 Dr. juris Erwin T i e d a u,

erschieden heute in meiner Amtsstube, Bergstrasse 11,

1. Hausmakler
 in Hamburg 36, Kaufmannshaus, in seiner Eigen-
 schaft als für sich allein vertretungsberechtig-
 ter Gesellschafter der offenen Handelsgesellschaft
 in Firma ebenda, als Bevoll-
 mächtigter für

Kaufmann in Hamburg 43,

2. geborene
 Hamburg-Blankenese, Pikartenkamp
 beide mir von Person bekannt,

und erklärten zu meinem Protokoll:

Herr

169

- 64 -

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 6 von 12

- 2 -

207

hat durch
 Vertrag vom 20. April 1956 zur Urkundenrolle des beurkundenden Notars Nr. 1266/1956 ein Trennstück seines im Grundbuche von Dockenhuden Blatt Nr. 766 eingetragenen Grundstücks an die Erschienene zu 2) verkauft und den persönlich haftenden Gesellschaftern der offenen Handelsgesellschaft in Firma Vollmacht zur Identitätserklärung, zur Auflassung und zur Abgabe aller etwa sonst erforderlichen Erklärungen, die zur Übertragung des Eigentums notwendig sind, erteilt. -----

Die Vermessung ist erfolgt. Nach dieser Vermessung entfällt auf die Käufer das Flurstück 74 der Flur 7, gross 349⁹qm. -----

Wir erkennen die Identität dieses Flurstücks mit dem verkauften Trennstück hiermit an. -----

Wir wollen jetzt die Auflassung vornehmen und wünschen nicht, dass der Notar das Grundbuch vorher ein- sieht. -----

Der Vollmachtgeber des Erschienenen zu 1 und die Erschienene zu 2 sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem vorgenannten Flurstück auf die Erschienene zu 2) übergehen soll. Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsveränderung in das Grundbuch. Für das Flurstück soll ein neues Grundbuchblatt angelegt werden.

Im Grundbuche stehen in Abteilung II unter Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit und unter Nr. 39 eine weitere Dienstbarkeit eingetragen, die beide übernommen werden.

Dagegen

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 7 von 12

- 3 -

208

Dagegen soll die zugunsten der Käuferin eingetragene Auflassungsvormerkung gegen Eintragung der Eigentumsveränderung gelöscht werden. Käufer bewilligt und beantragt die Löschung. -----

Käufer bewilligt und beantragt, in das anzulegende neue Grundbuchblatt zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Dockenhuden Blätter 3566 bis 3568 und 3570 bis 3600 eine weitere Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass der jeweilige Eigentümer des durch diese Verhandlung aufgelassenen Flurstückes, für das die Grundbuchbezeichnung Dockenhuden Blatt 3569 vorgesehen ist, den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Dockenhuden Blatt 3566 bis 3568 und 3570 bis 3600 gegenüber verpflichtet ist, die Stromzuführung, die Versorgungsleitung und die Telefonleitung zu den vorbezeichneten Nachbargrundstücken durch den Keller seines Wohnhauses zu dulden, ferner hierauf bezüglich alle Arbeiten und Reparaturen zu dulden, sowie diejenigen Arbeiten und Reparaturen - auch an den Garagen - zu dulden, die sich daraus ergeben, dass die Häuser bzw. die Garagen durchlaufende Dachrinnen haben. -----

Hierüber ist dieses, in Urschrift bei mir verbleibende Protokoll aufgenommen, vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden. -----

gez.

gez.

L.S. not.

gez.

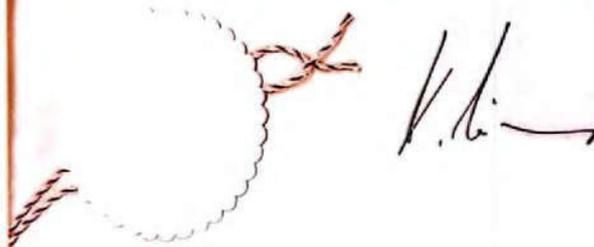
Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 8 von 12

109

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt. Diese Ausfertigung wird geborenen Hamburg-Blankenese, erteilt, Hamburg, den 19. (neunzehnten) Dezember 1957 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig). -----



Ausfertigung § 136 KO
gebührenfrei

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 9 von 12

Wänig, Kaufmann
71, Baum, Tiedau
Hamburg 1, Bergstraße 11
Tel. 23 25 46, 22 08 88

214

Urkundenrolle 1957 Nr. 3401

Amtsgericht Grundbuchamt
Hamburg-Blankenese
31. DEZ. 1957
Um *[Signature]*
Ant

Erste Ausfertigung

Verhandelt in der Freien und Hansestadt
H a m b u r g am 10. (zehnten) D e z e m b e r
1957 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig).

Vor mir, dem hamburgischen Notar
Dr. juris Erwin T i e d a u,

erschieden heute in meiner Amtsstube, Bergstrasse 11,

1.
Hausmakler in Hamburg 13,
in seiner Eigenschaft als für sich alleinvertre-
tungsberechtigter Gesellschafter der offenen Han-
delsgesellschaft in Firma
ebenda, als Bevollmächtigter für

in Ham-
burg 43, Krausestrasse

2.
Hamburg-Blankenese, Pikartenkamp
beide mir von Person bekannt,

und erklärten zu meinem Protokoll:

Herr

Mit CamScanner gescannt

-15-

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 10 von 12

- 2 -

215

hat
 durch Vertrag vom 29. November 1956 zur Urkundenrolle
 des Notars Dr. Metzger in Hamburg-Wandabek Nr. 1572/1956
 ein Trennstück seines im Grundbuche von Dockenhuden
 Blatt Nr. 766 eingetragenen Grundstücks an
 verkauft und den persönlich
 haftenden Gesellschaftern der offenen Handelsgesellschaft
 in Firma Vollmacht zur Identitätser-
 klärung, zur Auflassung und zur Abgabe aller etwa sonst
 erforderlichen Erklärungen, die zur Übertragung des Eigen-
 tums notwendig sind, erteilt. -----
 Die Vermessung ist erfolgt. Nach dieser Vermessung
 entfällt auf den Käufer das Flurstück 75 der Flur 7,
 gross 1315 qm. -----
 Wir erkennen die Identität dieses Flurstücks mit
 dem verkauften Trennstück hiermit an. -----
 Wir wollen jetzt die Auflassung vornehmen und wün-
 schen nicht, dass der Notar das Grundbuch vorher einsieht.
 Der Vollmachtgeber des Erschienenen zu 1) und der
 Erschienene zu 2) sind sich darüber einig, dass das Eigen-
 tum an dem vorgenannten Flurstück auf
 übergehen soll. Wir bewilligen
 und beantragen die Eintragung der Eigentumsveränderung
 in das Grundbuch. Für das Flurstück soll ein neues Grund-
 buchblatt angelegt werden. -----

Im

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 11 von 12

- 3 -

216

Im Grundbuche stehen in Abteilung II unter Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit und unter Nr. 39 eine weitere Dienstbarkeit eingetragen, die beide übernommen werden. Dagegen soll die zugunsten des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung gegen Eintragung der Eigentumsveränderung gelöscht werden; Käufer bewilligt und beantragt die Löschung, -----

Käufer bewilligt und beantragt, in das anzulegende neue Grundbuchblatt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Dockenhuden Blätter 3566 bis 3569 und 3571 bis 3600 eine weitere Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass der jeweilige Eigentümer des durch diese Verhandlung aufgelassenen Flurstücks, für das die Grundbuchbezeichnung Dockenhuden Blatt 3570 vorgesehen ist, den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Dockenhuden Blatt 3566 bis 3569 und 3571 bis 3600 gegenüber verpflichtet ist, die Stromzuführung, die Versorgungsleitung und die Telefonleitung zu den vorbezeichneten Nachbargrundstücken durch den Keller seines Wohnhauses zu dulden, ferner hierauf bezüglich alle Arbeiten und Reparaturen zu dulden, sowie diejenigen Arbeiten und Reparaturen -auch an den Garagen- zu dulden, die sich daraus ergeben, dass die Häuser bzw. die Garagen durchlaufende Dachrinnen haben. -----

Hierüber

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Grundbuch Abt. II, Bewilligungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Seite 12 von 12

217

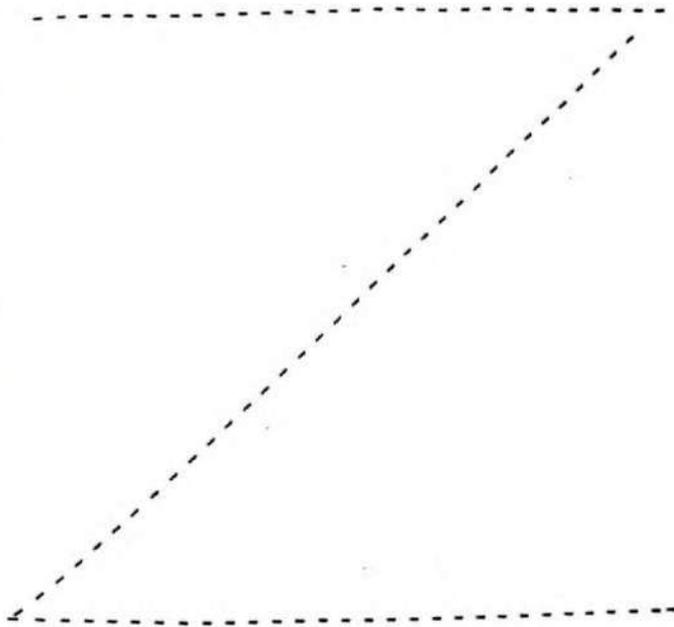
- 4 -

Hierüber ist dieses, in Urschrift bei mir verbleibende Protokoll aufgenommen, vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden. -----

gez.

gez.

L.S. not. gez.



Mit CamScanner gescannt