



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 – 92 72 72

Telefax 041 22 – 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Cuxhavener Straße 276 und 276a, 21149 Hamburg



Auftraggeber

Aktenzeichen

Ortstermin

Bewertungstichtag

Erstellungstag

Verkehrswert

Amtsgericht Hamburg-Harburg

616 K 15/23

07.11.2024

07.11.2024

03.02.2025

850.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht	4
5. Auftragsdaten	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Verwaltung.....	7
8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1. Baurecht	9
9.2. Beiträge und Abgaben.....	9
9.3. Baulasten.....	10
9.4. Denkmalschutz	10
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6. Altlasten/Altstandort	11
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	11
10. Lagemerkmale	12
10.1. Großräumige Lage	12
10.2. Kleinräumige Lage	13
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	13
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1. Flächen und Maße.....	14
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	15
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1. Bodenwertermittlung.....	18
14.2. Restnutzungsdauer	20
15. Ertragswertverfahren	21
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	21
15.2. Liegenschaftszinssatz	21
15.3. Barwertfaktor	22
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5. Ertragswertberechnung	23
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	24
16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
16.1. Angepasster Ertragswert.....	25
17. Verkehrswert (Marktwert)	25

Fotos 26-36

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche andere Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan mit Stellplätzen
4. Grundriss Kellergeschoss
5. Grundriss Erdgeschoss
6. Grundriss Obergeschoss
7. Grundriss Dachgeschoss
8. Nord- und Südansicht
9. Querschnitt
10. Querschnitt Dachgeschoss
11. Bebauungsplan
12. Auszug aus BORIS.HH - Mehrfamilienhaus (2 Seiten)
13. Energieausweis Nr. 276 (3 Seiten)
14. Energieausweis Nr. 276a (3 Seiten)
15. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	7
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	0
Seitenzahl des Gutachtens	36
Anzahl der Fotos	32

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Harburg hat mich gemäß Beschluss vom 27.09.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Neugraben Band 155 Blatt 4757 eingetragene Eigentum zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, das 1966 voll unterkellert, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise erbaut wurde. Das Objekt verfügt über 2 Hauseingänge mit insgesamt 8 Wohnungen. Modernisierungen fanden in den letzten 10 Jahren lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen statt. Das Baurecht ermöglicht eine weitere Bebauung auf dem Grundstück. Aufgrund des Zuschnitts und der Größe könnte das Grundstück geteilt werden, sodass das Mehrfamilienhaus erhalten bliebe und zusätzlich ein separates Baugrundstück im Bereich des jetzigen Gartens entstünde.

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg
Aktenzeichen	616 K 15/23
Antragsteller/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Antragsgegner/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Amtsgericht	Hamburg-Harburg	Grundbuch von	Neugraben	Band	155	Blatt	4757
--------------------	-----------------	----------------------	-----------	-------------	-----	--------------	------

Lage	Cuxhavener Straße 276 und 276a, 21149 Hamburg
Eingetragene/r Eigentümer/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche ca.	596,00 m²
Nutzfläche ca.	Kellergeschoss (nicht vermessen)
Nutzer	Bewohnt (mit Mietvertrag und Mietzahlungen, ein Leerstand)
Fremdeigentum	Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm	Nicht festgestellt
Bewertungsverfahren	Ertragswertverfahren
Wertbestimmendes Verfahren	Ertragswertverfahren
Verkehrswert - gesamt	850.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg	
Eigentümer/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	27.09.2024	
Auftragseingang	07.10.2024	
1. Besuchsankündigung	11.10.2024	für 07.11.2024
Besichtigungsdatum	07.11.2024	
Bewertungstichtag	07.11.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Mitarbeiter der Verwaltung - Name ist dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung Eine Innenbesichtigung erfolgte lediglich für die leerstehende Wohnung. Die übrigen Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die übrigen Wohnungen einen durchschnittlich instandgehaltenen, baujahrtypischen Ausstattungsstandard aufweisen.	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.3. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt. Die Mietverträge lagen nicht vor. Die Informationen stammen aus einer Mieterliste der zuständigen Mieterverwaltung.

Wohnung	Fläche in m ²	Miete in €	Miete in €/m ²	Mietbeginn
1	86,00	0,00	0	Leerstand
2	56,67	503,26	8,88	01.12.2015
3	86,00	700,89	8,15	01.09.2007
4	56,67	475,46	8,39	16.01.1988
5	74,50	513,73	6,90	01.07.2023
6	90,27	689,66	7,64	01.02.2015
7	89,94	611,23	6,80	01.08.2023
8	56,41	468,61	8,31	01.08.2023
Summe / Mittelwert	596,46	3.962,84	7,87	
Anzahl Stellplätze	Miete je Stellplatz in €		Jahresmiete aller Stellplätze in €	
8	20,00		1.920,00	

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung B-Plan Neugraben-Fischbek 26 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,3

Angaben gemäß Onlineeinsicht Planportal Hamburg vom 08.01.2025.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

Hinweis Gemäß Bebauungsplan sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (siehe Anlage 11), obwohl sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Mehrfamilienhaus befindet. Jener Bebauungsplan wurde 1967 aufgestellt und das Bewertungsobjekt 1966 fertiggestellt. Sollte das Mehrfamilienhaus einmal abgerissen werden, so wären die Vorgaben des B-Planes einzuhalten und eine Bebauung wäre nur noch mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob ein Teilbereich der Gesamtfläche als separates Baugrundstück abtrennbar sein könnte – hierzu mehr im Kapitel Bodenwertermittlung.

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Herr Petersen, vom 24.10.2024 wurden folgende Informationen mitgeteilt:

- Erschließungsbeiträge: Die Cuxhavener Straße ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.
- Sielbaubeiträge: Vor der Front zur Cuxhavener Straße liegen ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 03.09.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 17.09.2024 wurde online eingesehen am 08.01.2025. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Am 08.10.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem der Freien und Hansestadt Hamburg gestellt. Es wurden folgende Informationen mitgeteilt: Für das Bewertungsgrundstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Diese Auskunft schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigung auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für die Hausnummer 276 und 276a liegt jeweils ein Energieausweis vom 24.10.2017 vor (Anlage 14 und 15). Nr. 276: Der Energieverbrauchskennwert beträgt: 174,0 kWh/(m²*a) Nr. 276a: Der Energieverbrauchskennwert beträgt: 194,0 kWh/(m²*a) Beide Energieverbrauchskennwert sind der Stufe F zuzuordnen.
----------------	---

Dichtheitsprüfung	In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen. Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen. Das Bewertungsgrundstück liegt im Wasserschutzgebiet „WSG – Süderelbmarsch/Hamburger Berge“. Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt. Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.
-------------------	--

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg												
Bezirk	Harburg												
Ort und Einwohner	1,96 Millionen Einwohner (Stand: 31.12.2023). Hamburg-Neugraben-Fischbek, rd. 34.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023)												
Ortsbeschreibung	Der Stadtteil Neugraben-Fischbek liegt im Süden Hamburgs und ist Teil des Bezirks Harburg. Er grenzt unmittelbar an das Alte Land sowie an Niedersachsen an. Das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und die nahen Harburger Berge bieten Möglichkeiten zur Naherholung. Infrastrukturell ist der Stadtteil durch seine Nähe zur Autobahn sowie gute Anbindungen an den ÖPNV attraktiv.												
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle zur A 7 (Hamburg-Hannover) und Anbindung an die B 73 Richtung Stade. S-Bahn-Anschluss an die Linie S3 und S31 (Richtung Hamburger Innenstadt und Stade). Buslinien mit Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und nach Niedersachsen.												
Entfernungen mit KFZ ⁴	<table> <tr><td>Harburg (Zentrum)</td><td>11 km</td></tr> <tr><td>Hamburger Innenstadt</td><td>24 km</td></tr> <tr><td>Hamburger Flughafen</td><td>33 km</td></tr> <tr><td>Stade</td><td>37 km</td></tr> <tr><td>Lüneburg</td><td>51 km</td></tr> <tr><td>Bremen</td><td>111 km</td></tr> </table>	Harburg (Zentrum)	11 km	Hamburger Innenstadt	24 km	Hamburger Flughafen	33 km	Stade	37 km	Lüneburg	51 km	Bremen	111 km
Harburg (Zentrum)	11 km												
Hamburger Innenstadt	24 km												
Hamburger Flughafen	33 km												
Stade	37 km												
Lüneburg	51 km												
Bremen	111 km												
ÖPNV	Die Cuxhavener Straße ist gut an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angebunden. Die S-Bahnstation Neugraben (Linie S3/S31) ist etwa 1 km entfernt und bietet schnelle Verbindungen zur Hamburger Innenstadt (ca. 30 Minuten). Direkt an der Cuxhavener Straße verkehren mehrere Buslinien, darunter die Linie 250 und 251.												

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß [google.de/maps](https://www.google.de/maps)

Wirtschaft

Hamburg zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Hier begegnet man einem vielfältigen Branchenmix. Insbesondere hervorzuheben sind in Hamburg folgende Wirtschaftszweige: Industrie, Logistik, Finanzwirtschaft, Handel - mit dem Containerhafen ein wichtiger Umschlagplatz für Waren aller Art im Nordeuropahandel, Überseehandel und Ostseeanrainer -, maritime Wirtschaft, Nanotechnologie, Ernährungswirtschaft und Windenergie (Metropolregionen), Luftfahrtindustrie, Medien und Kreativwirtschaft, Life Sciences, Chemie und Tourismus.

Der Stadtteil bietet eine Mischung aus Wohngebieten, Gewerbeflächen und Einzelhandel. Es sind verschiedene größere Handels- und Dienstleistungsunternehmen ansässig und das Einkaufszentrum Neugrabener Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zum Hamburger Hafen und zur Metropolregion macht den Standort wirtschaftlich attraktiv.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich Die Cuxhavener Straße ist Teilstück der B73 im Stadtteil Neugraben-Fischbek, die Straße führt nordwestlich bis nach Cuxhaven und östlich endet sie in Hamburg-Harburg.

Schulen Alle allgemeinbildenden Schulen am Ort (z.B. Grundschule Neugraben, Stadtteilschule Fischbek-Falkenberg sowie Gymnasium Süderelbe).

Versorgung In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und kleinere Einzelhandelsgeschäfte. Das Einkaufszentrum Neugrabener Markt bietet eine größere Auswahl an Geschäften, Ärzten und Gastronomie.

Freizeit Sportvereine und Fitnessstudios, Freibad Neugraben sowie zahlreiche Wander- und Radwege im Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

Naherholung Die Fischbeker Heide und die Harburger Berge bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Naturerlebnisse. Auch das Alte Land, eines der größten Obstanbaugebiete Europas, ist nur wenige Kilometer entfernt.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form L-förmiges Grundstück

Das Wohnhaus befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt erfolgt von Südosten. Im rückwärtigen Bereich ist eine große Fläche befestigt. Der straßenseitige Vorgarten ist nach ausgerichtet.

Erschließung Die Cuxhavener Straße ist vierspurig, ganztägig sehr stark befahren, beidseitig verlaufen gepflasterte Geh- und Fahrradwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Zuwegung zu den Stellplätzen auf der nordöstlichen Teilfläche.

Anschlüsse Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.

Befestigungen Auffahrt und seitlicher Weg zum Hauseingang in Betonrechteckpflaster sowie Betongehwegplatten, PKW-Stellplätze aus grauen Betonrechteckpflaster. Einfache, befestigte Fläche aus Gehwegplatten als gemeinschaftlicher Grillplatz.

Umfriedungen	Maschendrahtzäune, Holzflechtzäune, tlw. Zäune der Nachbarn, zur Straße Hecke
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche und Sträucher, in den Randbereichen sowie auf der Freifläche Laubbäume und Nadelgehölze, Kinderschaukel, Wäschetrockenplatz, im Vorgarten Büsche und Sträucher (dicht am Haus wachsend) sowie Koniferen, davor größere Rasenfläche, die zum Haus in ansteigt

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt worden.
Baujahr/Baugenehmigungen	21.12.1964 BG Neubau Mehrfamilienhaus 22.01.1988 BG Dachgeschossausbau für eine Wohneinheit 27.10.1992 BG Ausbau eines Bodenraumes zu einer Dachgeschosswohnung
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt.

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Wohnflächen</u> Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Jedoch wurde von der Mieterverwaltung eine Mietaufstellung zur Verfügung gestellt, in welcher auch die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen ausgewiesen sind. Die Angaben erscheinen plausibel. Es wird jedoch keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes abweichen. Die Angaben wurden aus den Aufzeichnungen und der Mieterliste der Mieterverwaltung entnommen, die Richtigkeit wird unterstellt.
Wohnfläche ca.	596,00 m ²
Nutzfläche	Kellergeschoss (nicht vermessen)

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte lag nicht vor. Die baulichen Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Kelleraußenwände	Mauerwerk – leichte, aufsteigende Feuchtigkeit und Ausblühungen
Fassade	Rotklinker, hell gefugt
Kellerdecke	Stahlbeton, lichte Höhe ca. 2,00 m
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Tonpfannen (Originalzustand), keine Dachüberstände, Zinkrinnen und -abläufe, breite Schleppdachgaube mit braunen Zementfaserschindeln verkleidet, insgesamt 6 Fenster
Treppenhaus	Rau geputzte Wände, hell gestrichen, dunkler Werkstein auf Betonstufen und Podesten, Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf, Belichtung über bauseitige Betonsprossenfenster mit Einfach-Ornamentverglasung Im Dachgeschoss des Treppenhauses 276a sind an der Decke Wasserspuren, vermutlich aufgrund eines undichten Daches (kein Zugang möglich), sichtbar.
Haustüren	Hartholztüren mit Ornamentverglasungen, seitliche Festelemente mit integrierten Briefkastenanlagen, Klingel mit Gegensprechanlagen, davor jeweils 2- und 3-stufiger Aufgang aus Waschbeton, einfache Überdachung als Betonkragplatte - marode
Wohnungstüren	Einfache Holztüren mit Spion in Holzumfassungszargen
Fenster	Isolierverglaste Hartholzfenster (bauseitiger Zustand) – Farbanstriche tlw. verbraucht, Kellerfenster einfachverglaste Metallfenster mit Gittervorsatz, gemauerte Kasematten
Balkone	Betonkragplatten, feuerverzinktes Geländer
Heizung	Rippenheizkörper mit Thermostaten in Wandnischen unterhalb der Fenster, dadurch Wärmeverluste, Steigleitungen der Heizung verlaufen auf Putz
Elektrik	Stromzähler je Etage auf den Fluren – einfache Absicherung
Kelleraußentreppe	Betonsteinstufen mit Fahrradrampe, unten Holztür mit einfacher Drahtverglasung, oben Metallgeländer

Kellergeschoss

Fußboden	Geglätteter Betonfußboden
Trockenraum	Gemeinschaftliche Nutzung
Mieterkeller	Massiv abgetrennt, einfache Holzbrettertüren mit Vorhängeschlössern
Waschküche	Ohne Stellmöglichkeit für Waschmaschine, Wasseranschluss

Linker Hauseingang, Erdgeschosswohnung links

Fußboden	Überwiegend Teppichboden, darunter befinden sich Flexplatten (vermutlich asbesthaltig), im Wohnzimmer Laminat
Fenster	Originalzustand, tlw. neu verglast bei Bedarf, vereinzelt neue Fenster

Innentüren	Einfache Holzwabentüren in Holzumfassungszargen, tlw. mit Glasausschnitt
Wohnzimmer	Breites, feststehendes Fensterelement mit Ausgangsmöglichkeit auf eine Terrasse
Küche	PVC-Fußboden – verbraucht, einfache Küchenzeile, verbrauchte E-Geräte – ohne Restwert, beiges gemustertes Fliesenschild
Elektrik	Die Elektrik dieser Wohnung wird zzt. erneuert.
WC	Separat, helle, kleinformatige Bodenfliesen, keine Wandfliesen, kleiner Waschtisch mit Kaltwasserarmatur, Stand-WC mit Spülkasten
Bad	Weiß, quadratische Bodenfliesen, ca. 2,00 m hohe bzw. 1,30 m hohe hellmelierte Wandfliesen, Wanne, Waschtisch mit Einhandarmatur, sehr einfach – beengt
Kleiner Abstellraum	Abgehend vom Flur
<u>Dachboden</u>	Ein Raum begehbar, Dachunterseiten mit alukaschierter Glaswolle gedämmt – ob sich die Dämmung über das ganze Objekt erstreckt, ist nicht bekannt

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das 1966 errichtete Mehrfamilienhaus wurde in schlichter, baujahrtypischer Bauweise hergestellt. Modernisierungen haben nur im Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen stattgefunden. Es erfolgten keine wertrelevanten Modernisierungen während der letzten 10 Jahre. Insbesondere besteht in absehbarer Zeit Bedarf hinsichtlich der Dachneueindeckung und Dämmung, der Fenster, der Elektrik sowie der Heizungsanlage in enger Abstimmung und unter Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich an einer viel befahrenen Bundesstraße von Hamburg-Harburg Richtung Cuxhaven. Die Terrassen und Balkone sind zur Straße ausgerichtet und daher hier den Immissionen ausgesetzt. Gemengelage aus Wohn- und Gewerbeobjekten unterschiedlicher Größe, Bauart und Altersklasse. Die Lagequalität kann als einfach qualifiziert werden.
Objektrisiken	Käufer müssen sich darauf einstellen in absehbarer Zeit Modernisierungsmaßnahmen am Objekt durchzuführen.
Drittverwendung /Marktchancen	Mehrfamilienhäuser sind reine Objekte für die Kapitalanlage und sprechen daher ausschließlich Immobilienanleger an. Die Nachfrage ist generell gegeben, jedoch ist seit geraumer Zeit mangelnde Nachfrage, aufgrund der Marktgegebenheiten und insbesondere der gestiegenen Zinsen, Bau- und Energiekosten sowie Sanierungsbedarfs bei älteren Objekten zu verzeichnen. Die Veräußerbarkeit wird als noch durchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Vermietete Immobilien dieser Art werden am zuverlässigsten im Ertragswertverfahren bewertet, weil für die Wertbestimmung u.a. die Mieterträge entscheidend sind. Die Bewertung erfolgt daher ausschließlich im Ertragswertverfahren. Das Sachwertverfahren ist ein Herstellungskosten bezogenes Verfahren und für diese Art von Immobilien meistens ungeeignet, weil für derartige Objekte keine Sachwertfaktoren abgeleitet wurden und eine Marktanpassung daher nur sehr vage vorgenommen werden könnte. Das Vergleichswertverfahren kann ebenfalls nicht zuverlässig angewendet werden, da es insbesondere bei Mehrfamilienhäusern zu große Unterschiede hinsichtlich Lage, Alter, Größe, Zustand und Beschaffenheit gibt.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Gemäß des gültigen B-Plans, sieht das Baurecht für dieses Grundstück eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung vor. Das vorhandene Mehrfamilienhaus genießt hier Bestandsschutz. Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der Größe muss geprüft werden, ob eine weitere Bebauung, ggf. durch Abtrennung eines Baugrundstücks möglich wäre. Das Grundstück hat eine Größe von 1.845 m² und die bauliche Ausnutzung mit dem Mehrfamilienhaus stellt sich wie folgt dar:

Auf die GFZ anrechenbare Geschossfläche

EG:	26,00 m x 11,91 m =	309,66 m ²
OG:	26,00 m x 11,91 m =	309,66 m ²
DG	26,00 m x 11,91 m x 0,75 =	<u>232,25 m²</u>
Gesamt		<u>851,57 m²</u>

Das Gebäude verfügt über eine für die WGFZ anrechenbare Bruttogrundfläche von ca. 852 m², dies entspricht überschlägig einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von: $852 \text{ m}^2 / 1.845 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,46$

Die zulässige GFZ gem. B-Plan beträgt 0,3

Mit einer GFZ von 0,46 ist das Grundstück baulich schon überausgenutzt und dürfte nach geltendem Baurecht nicht weiter bebaut werden.

Die GRZ beträgt: $310 \text{ m}^2 / 1.845 \text{ m}^2 = 0,17$

Dies zulässige GRZ wird zwar nicht erreicht, jedoch führt die Überschreitung der GFZ schon zu einem Ausschluss. Inwiefern ein Dispens-Antrag Chancen auf Erfolg hätte, kann ohne eine Bauvoranfrage nicht beurteilt werden.

In diesem Bewertungsfall wird vom IST-Zustand ausgegangen ohne weitere Bebauungsmöglichkeit. Für den Fall einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks, müsste der Bodenwert für Einfamilien- /Doppelhäuser angewendet werden. Dieser Bodenrichtwert beträgt zzt. ca. 341 €/m² bei einer Bezugsgröße von 600 m². Weil aber mit einem Abriss des Mehrfamilienhauses in nächster Zeit nicht zu rechnen ist, wird der für diese Region gültige Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausbebauung angewendet.

Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 12)

Abruf	15.01.2025
Stand	01.01.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zone / Region / Straße	Cuxhavener Straße 276 (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,50
Bodenrichtwert	294,00 €/m ²

Die tatsächliche bauliche Ausnutzung mit einer wertrelevanten GFZ von 0,46 entspricht etwa der baulichen Ausnutzung, die dem Bodenrichtwert zu Grunde liegt, weshalb keine weitere Anpassung vorzunehmen ist.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			294,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	07.11.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	GFZ 0,5	GFZ 0,46	1,000	siehe Erläuterung
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			294,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	1.845	542.430,00 €	
Bodenwert rd.			542.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 1966 fertiggestellt und ist somit ca. 59 Jahre alt. Unter Berücksichtigung eines geringen Modernisierungsgrades, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 30 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Das gesamte Mehrfamilienhaus ist bis auf einen Leerstand vermietet. Die Höhe der Mieten und Wohnungsgrößen wurden auszugsweise in Kap. 8.3 – Miet- und Nutzungsverhältnisse dargestellt und werden hier erneut aufgeführt mit einem Mietwert für die nicht vermietete Wohnung zum Besichtigungszeitpunkt. Es wird eine durchschnittliche Miete von knapp 8 €/m² netto kalt erwirtschaftet. Die leerstehende Wohnung wird zzt. renoviert, hier wird nach Fertigstellung von einer Miete in Höhe von 8,50 €/m² ausgegangen.

Es wird von einer marktgerechten Miete ausgegangen entsprechend des jeweiligen Wohnungszustandes. Die Vermietung erfolgt durch einen Mietverwalter, weshalb hier eine professionelle Vermietung unterstellt wird. Für die Berechnung wird daher die tatsächliche Miete angehalten.

Für die PKW-Außenstellplätze wird eine Miete je Stellplatz angehalten in Höhe von: 20,00 €

Wohnung	Fläche in m ²	Miete in €	Miete in €/m ²	Mietbeginn
1	86,00	731,00	8,50	Leerstand
2	56,67	503,26	8,88	01.12.2015
3	86,00	700,89	8,15	01.09.2007
4	56,67	475,46	8,39	16.01.1988
5	74,50	513,73	6,90	01.07.2023
6	90,27	689,66	7,64	01.02.2015
7	89,94	611,23	6,80	01.08.2023
8	56,41	468,61	8,31	01.08.2023
Summe / Mittelwert	596,46	4.693,84	7,94	
Anzahl Stellplätze	Miete je Stellplatz in €		Jahresmiete aller Stellplätze in €	
8	20,00		1.920,00	

Hinweis: Die durchschnittliche Quadratmetermiete ist unscharf wegen Berechnung bis zur 2. Nachkommastelle.

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 ein Berechnungsmodell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Jenes Modell wird im Folgenden abgebildet und im Anschluss auf das Bewertungsobjekt angepasst, um den Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertberechnung zu erhalten.

Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Hamburg für Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz =

4,37 %

* Lagefaktor (NormBRW19/1.100)^{-0,2820}

* Altersfaktor (wenn Alter < 30 Jahre: 1,36 – 0,012 * Alter – sonst: 1,00)

* Erstbezugsfaktor

* Stadtteilstückfaktor

* Aktualisierungsfaktor

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssatz =

4,37 %

* (316,18/1.100)^{-0,2820}

* 1,00

* 1,00

* 1,14

* 0,679

= 4,81 %

Der Liegenschaftszinssatz liegt somit bei 4,81 %. Es erfolgt für den Liegenschaftszinssatz keine weitere Anpassung, da dieser für diese Lage, Alter und Objektart abgestimmt ist und als marktgerecht angesehen wird.

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	4,81
Restnutzungsdauer in Jahren	30
Barwertfaktor	15,71

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁵.

Bewirtschaftungskosten für dieses Mehrfamilienhaus

Verwaltungskosten	344 € jährlich je Wohnung
Instandhaltungskosten	13,50 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m²	Nettomiete €/m²	gesamt €/mtl.	
Mehrfamilienhaus	596,46	7,87	4.693,84	
PKW-Stellplätze (8 Stk.)	pauschal	20,00	160,00	
	596		4.853,84	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete):				58.246,08 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhalt.kosten	13,50 € /m²		8.046,00 €	
Verwaltungskosten	344,00 € Stück		2.752,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		1.164,92 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			20,54%	11.962,92 €
vorläufiger Jahresreinertrag				46.283,16 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				46.283,16 €
Liegenschaftzinssatz		4,81 %		
Bodenwert(anteil)			542.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				26.070,20 €
Gebäudeertragsanteil				20.212,96 €
x Barwertfaktor			15,71	317.545,60 €
+ Bodenwert				542.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				859.545,60 €

⁵ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Zwar sind in absehbarer Zeit Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich des Daches, der Elektrik, der Heizungsanlage und innerhalb der Wohnungen notwendig. Jedoch würde dies zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, weshalb diese Maßnahmen innerhalb dieser Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Zu berücksichtigen sind hingegen die erforderlichen Sofortmaßnahmen wie die Wiederherstellung der Dichtigkeit des Daches. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Dachreparatur ist nicht bekannt. Vorsorglich erfolgt eine pauschale Berücksichtigung. Die tatsächlichen Kosten können davon stark abweichen.

Es werden pauschal Kosten angehalten in Höhe von:

10.000,00 €

16.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	859.546,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	849.546,00 €

17. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Neugraben Band 155 Blatt 4757, erfolgte über das Ertragswertverfahren.

Den Verkehrswert schätze ich im Ertragswertverfahren in Höhe des Ertragswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

850.000,00 €

(in Worten: achthundertfünfzigtausend Euro)



.....
Torsten Kühl

Uetersen, 03.02.2025 tk/ps



1.

Nordostansicht – Zufahrt



2.

Zufahrt



3.

Südostansicht m. Zufahrt



4.

Nordwestansicht



5.

PKW-Stellplätze



6.

Ausgang von EG-Whg.



7.

Holzfenster – Anstriche verbraucht



8.

Terrasse zur Straße



9.

Kelleraußentreppe



10. Garten /ggf. Baugrundstück



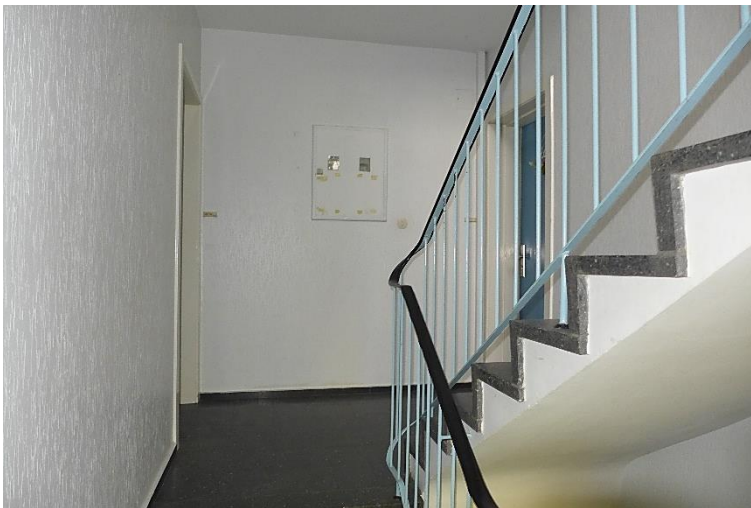
11. Marodes Eingangsvordach



12. Treppenhaus – Hauseingang



13. Dito



14. Wohnungseingänge



15. Beton-Sprossenfenster



16. Feuchtigkeit an der Decke



17. Dachunterseite nicht gedämmt



18. Keller – Trockenraum



19.

Keller – Kellerräume



20.

Keller – Abstellraum



21.

Dito



22. Aufsteigende Feuchtigkeit



23. Stromzähler /Sicherungen



24. Leer-Wohnung innen



25. Zimmer



26. Wohnzimmer



27. Küche – im Umbau



28. WC



29. Bad



30. Dito



31.

Dito

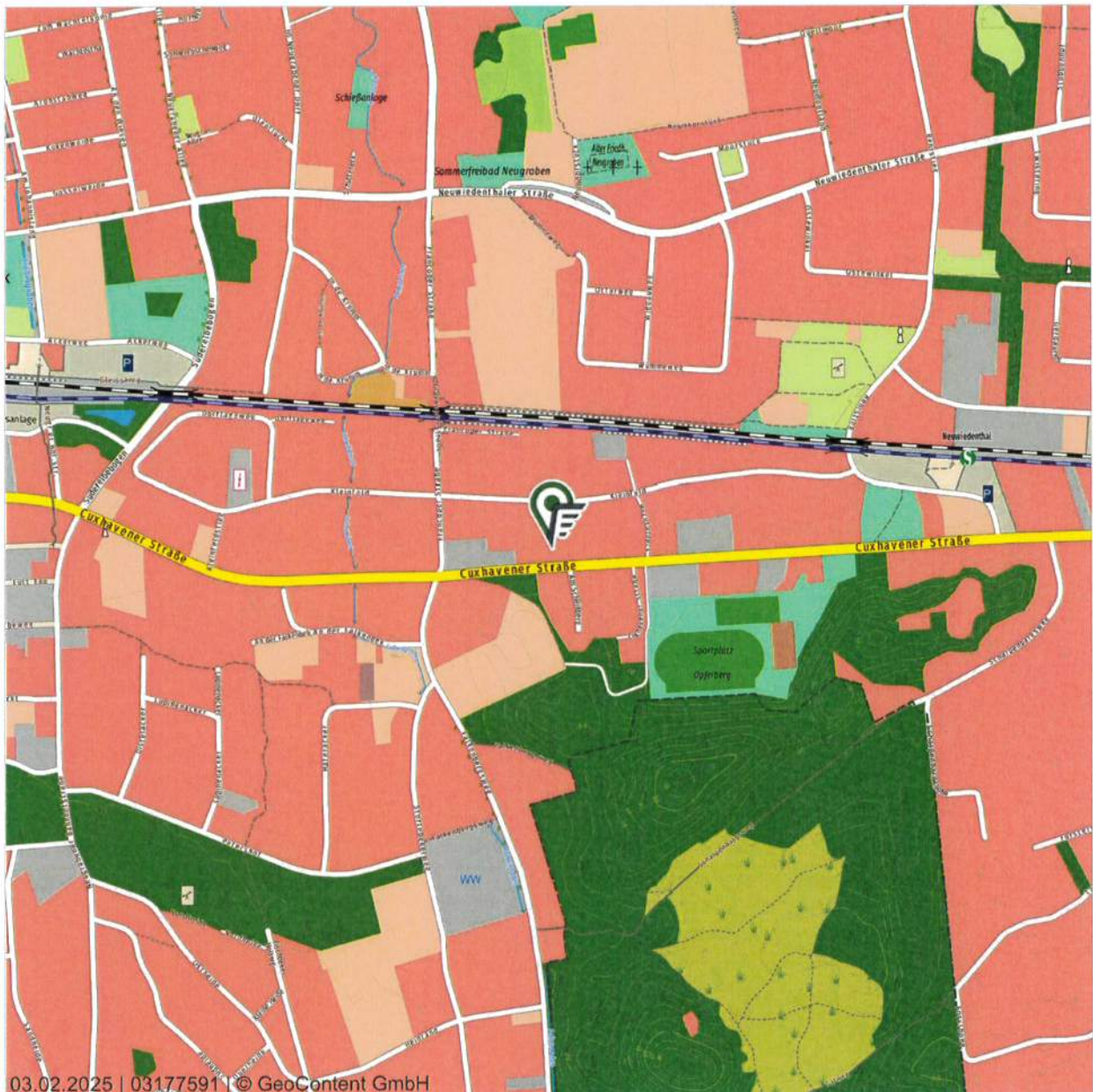


32.

Zimmer

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

21149 Hamburg, Cuxhavener Str. 276



03.02.2025 | 03177591 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

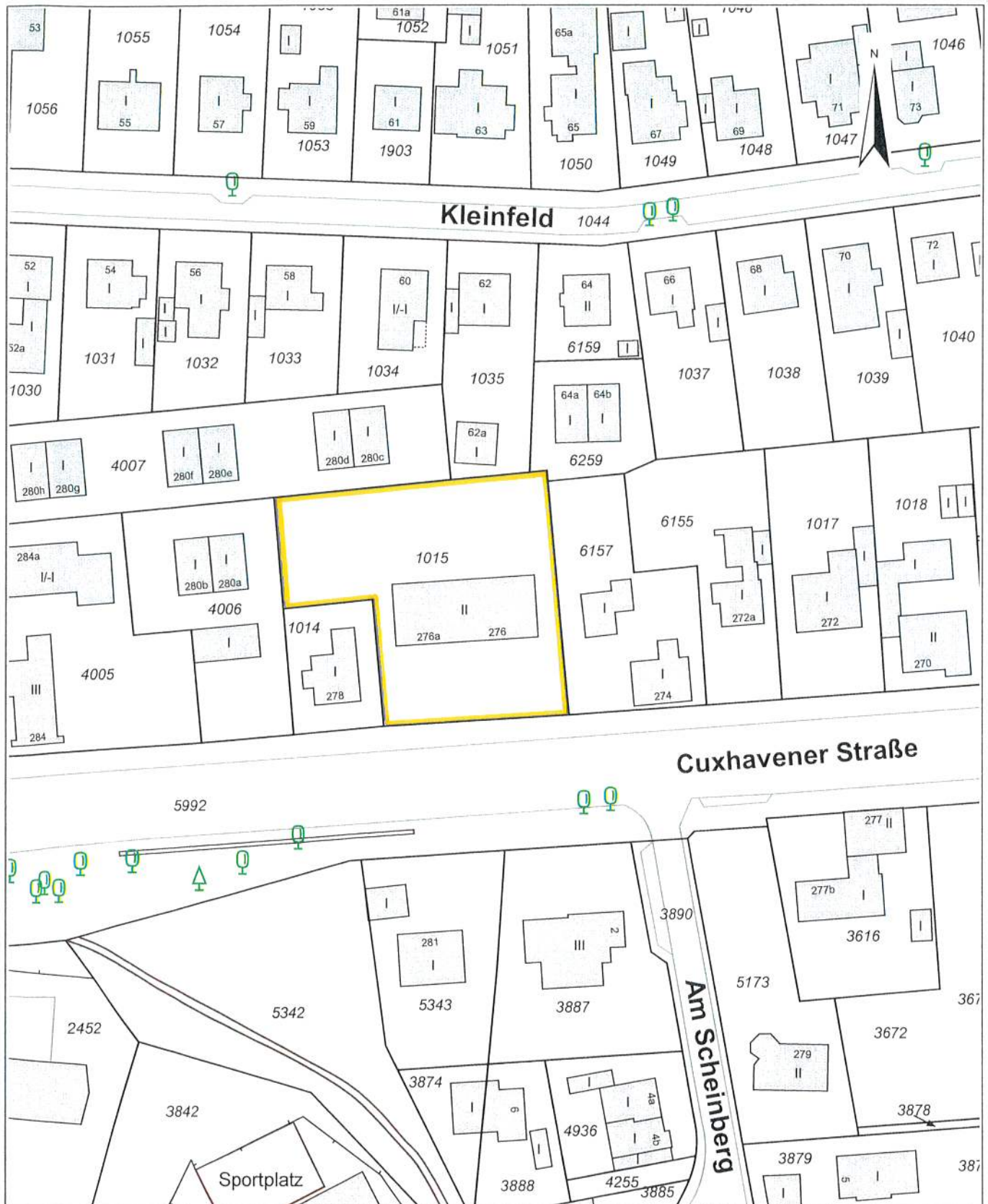
Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025



Flurstück: 1015

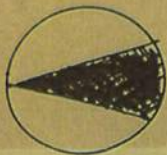
Gemarkung: Neugraben



5925001

0 10 20 30 Meter

2	7	7. Aust.
BKL-Nr. 624 187		



Genehmigt!
Anlage zum Bescheid

vom 22.01.08



Friede und Harzstadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
Ordnungs-Abteilung
Bauplan-Abteilung

BUH: CUXHAVENER STR. 276

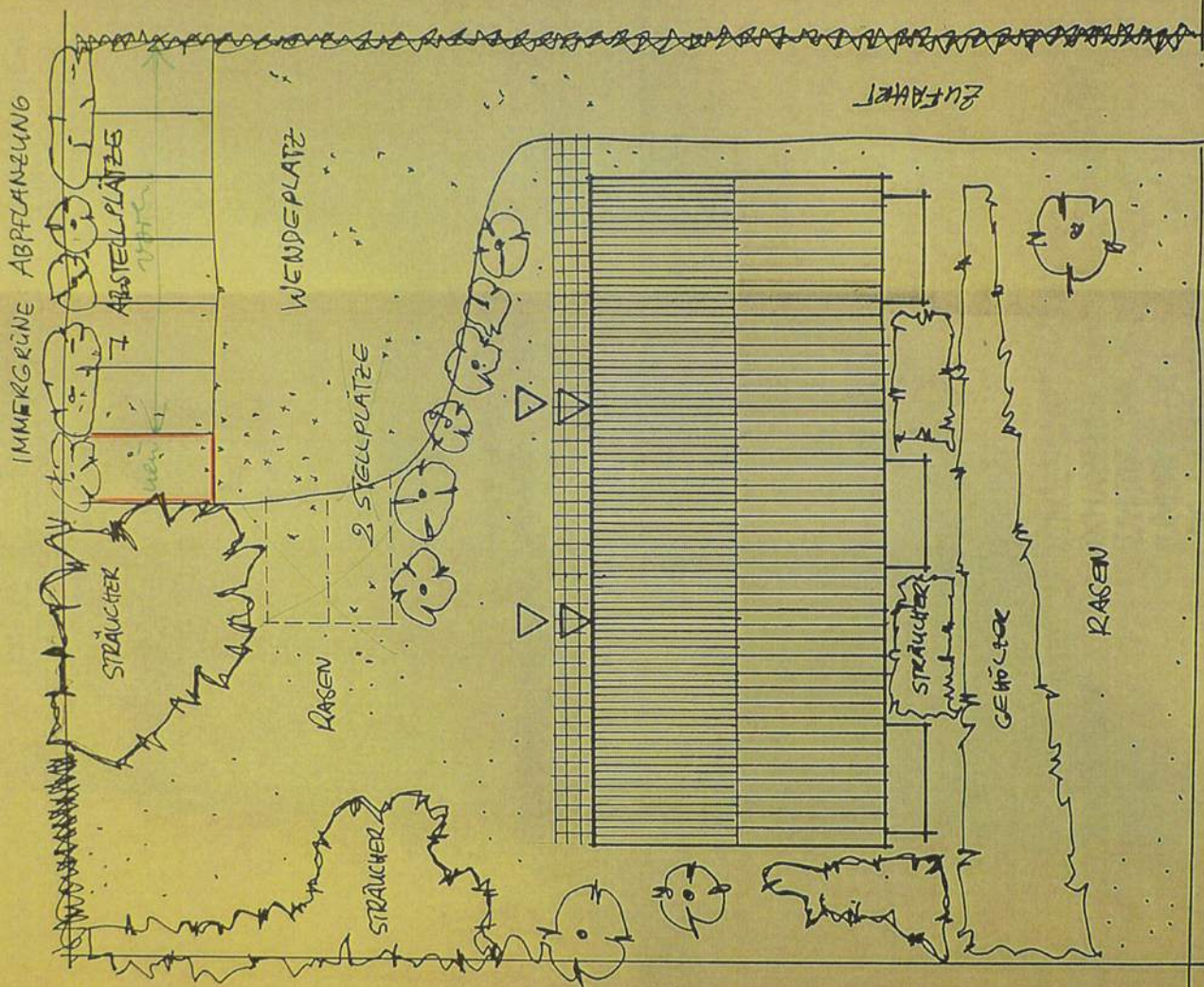
DACHGESCHES AUS DACH

BAUHERR: H. K. K.

LAGEPLAN

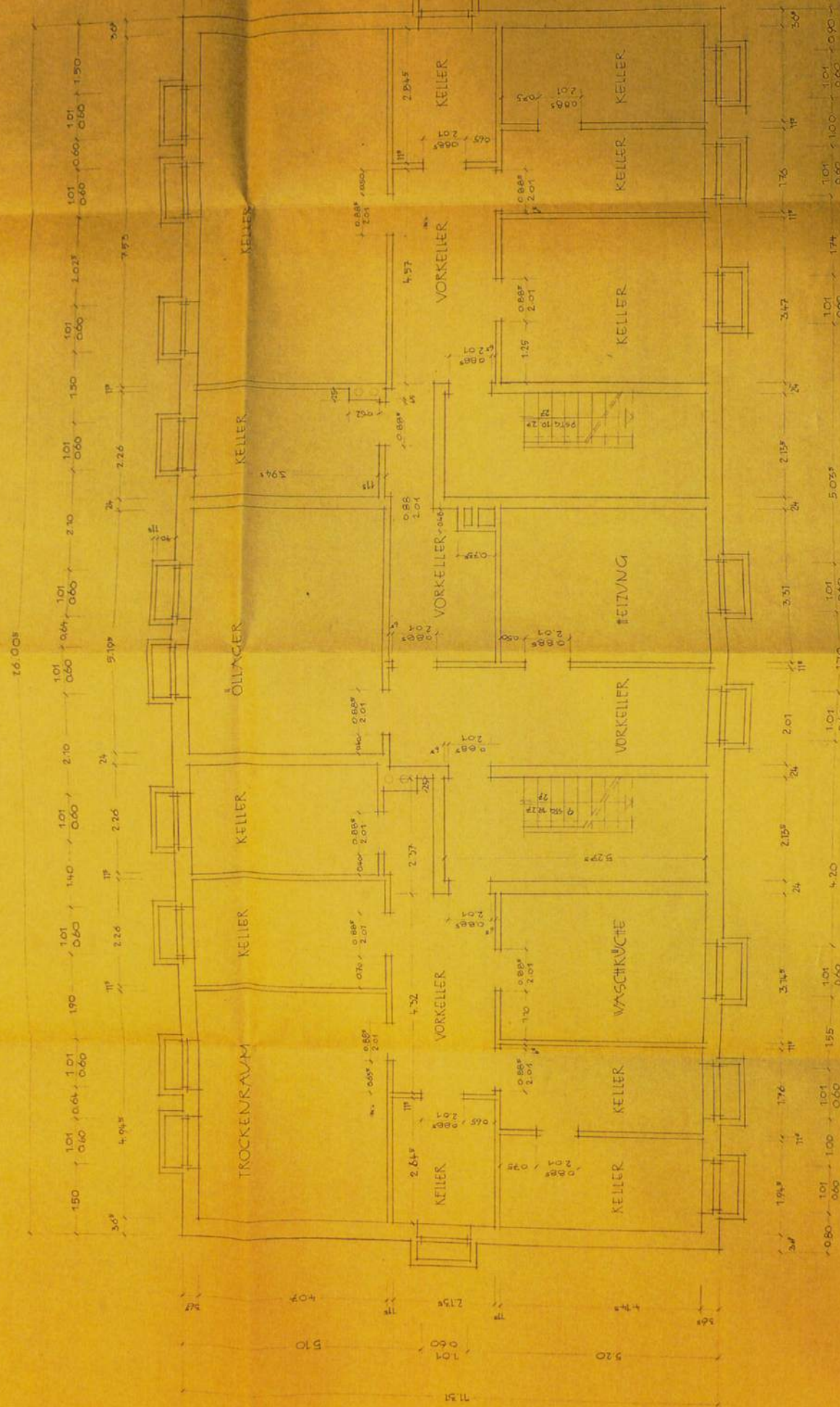
RÜCKW. GÄRT.

Anlage 3
Lageplan mit Stellplätzen

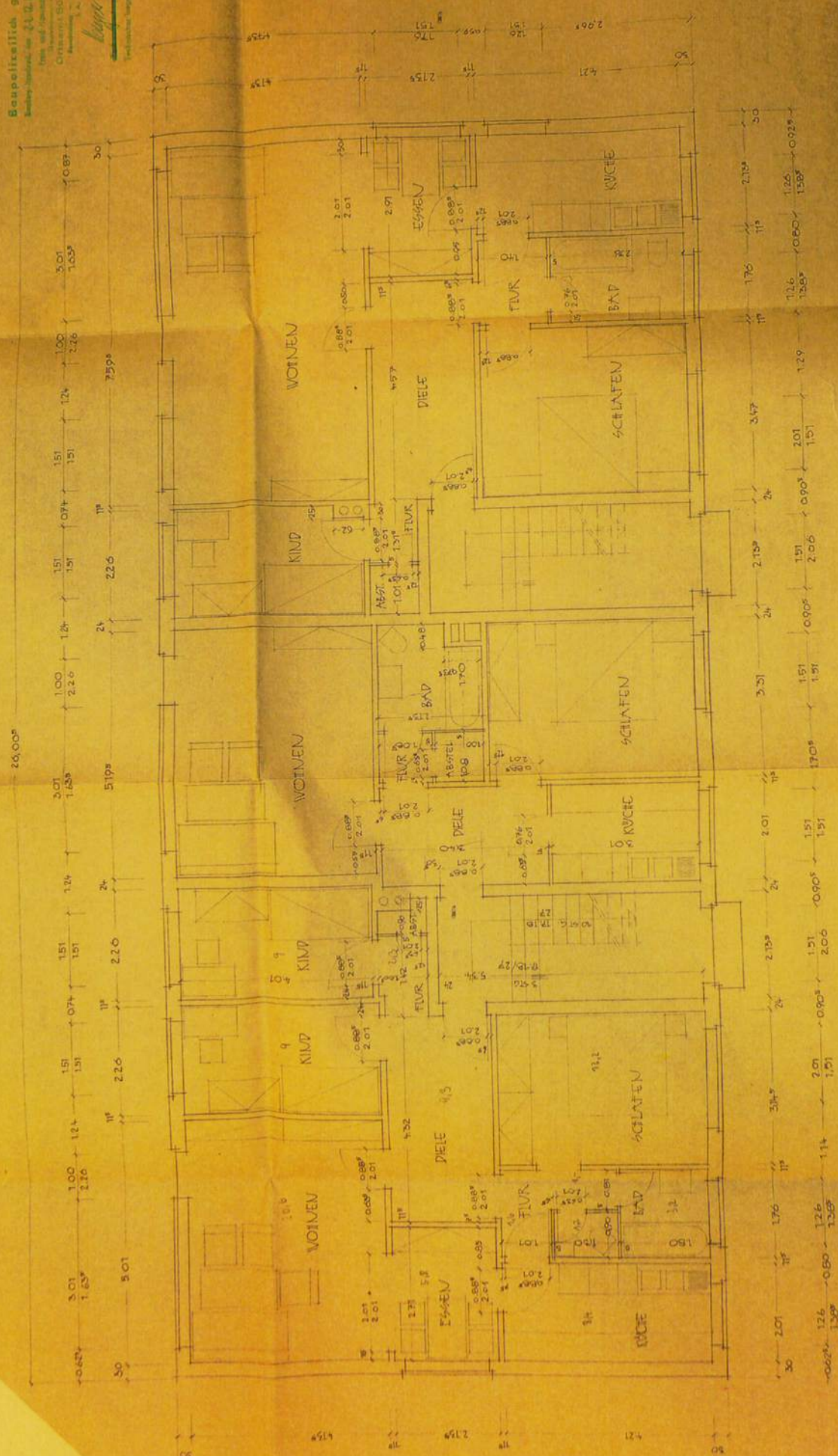


CUXHAVENER STRASSE

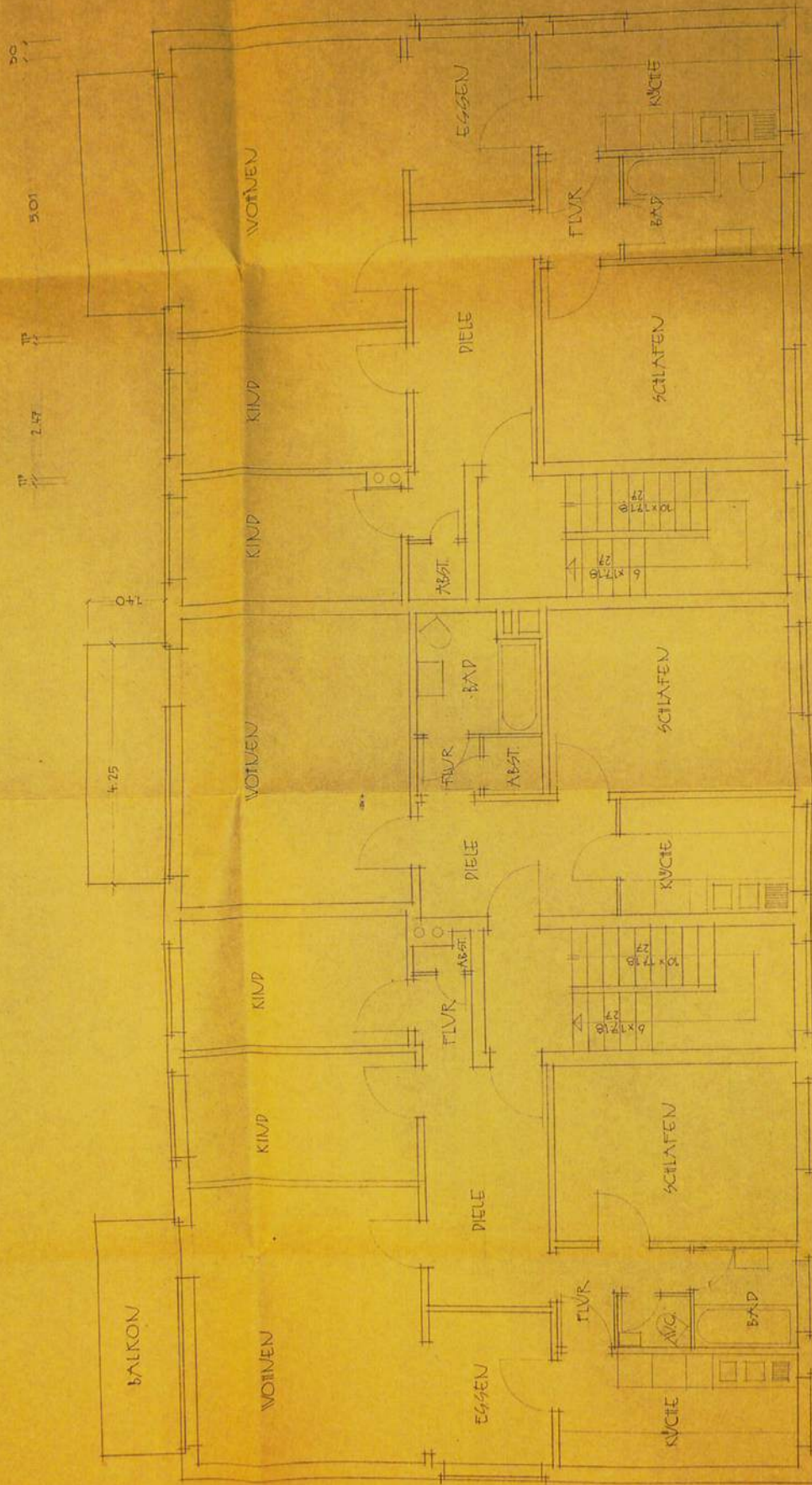
Baugesellschaft, g.m.b.H.
Haupt- und Niederlassung:
Ort: ...
Ingenieur: ...
Technische Zeichnung



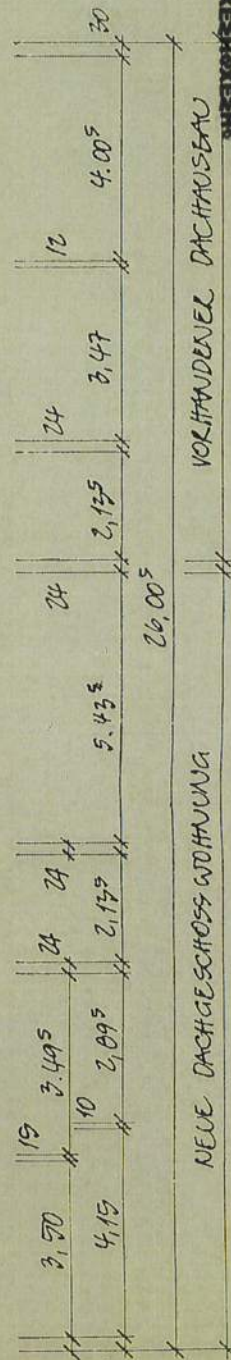
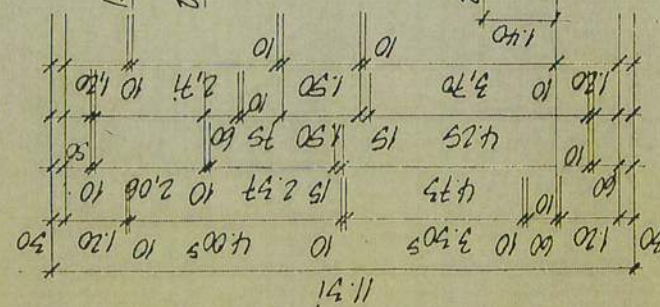
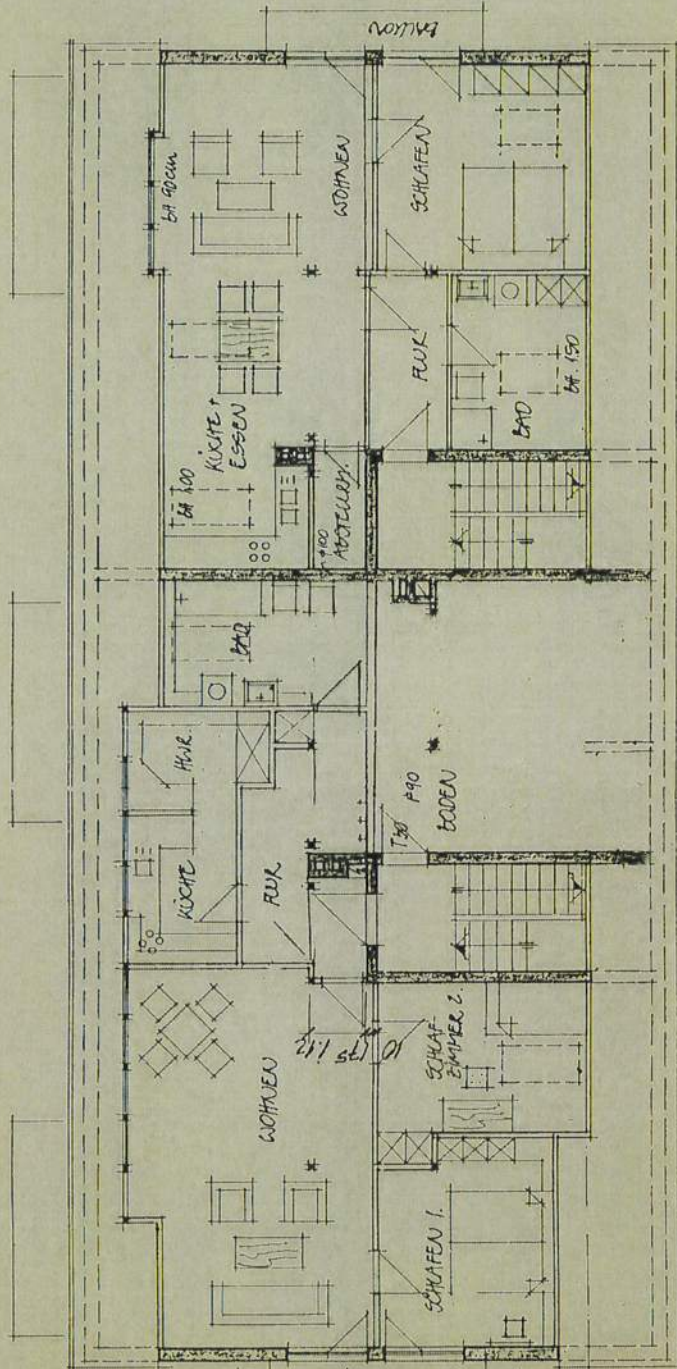
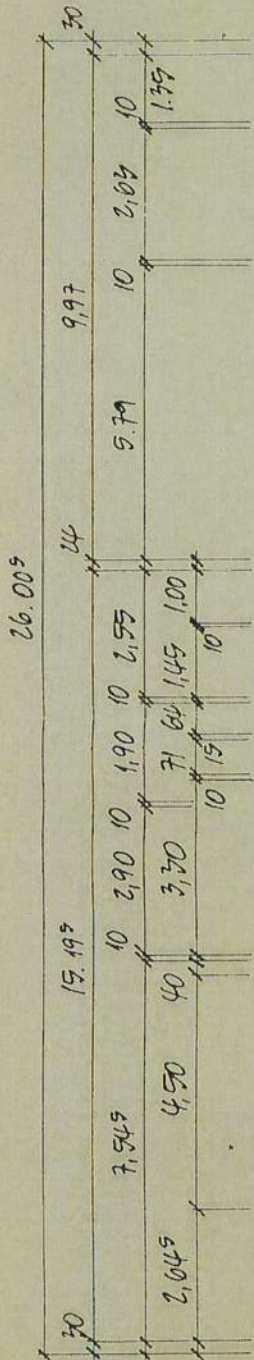
Beispielreißzettel geprüft
 Bauplan-Verlag, Berlin
 Preis und Abnahmebedingungen
 in der Broschüre "Beispielreißzettel"
 des Bauplan-Verlages, Berlin



Beispiellich
Grundriss, der
nicht auf eine
bestimmte
Ausführung
festgelegt ist



Original



GRUNDRISS DACHGESCHOSS-WOHNUNG 1:100

2.6.95

VORHANDENER DACHHAUSEBAU

NEUE DACHGESCHOSS-WOHNUNG

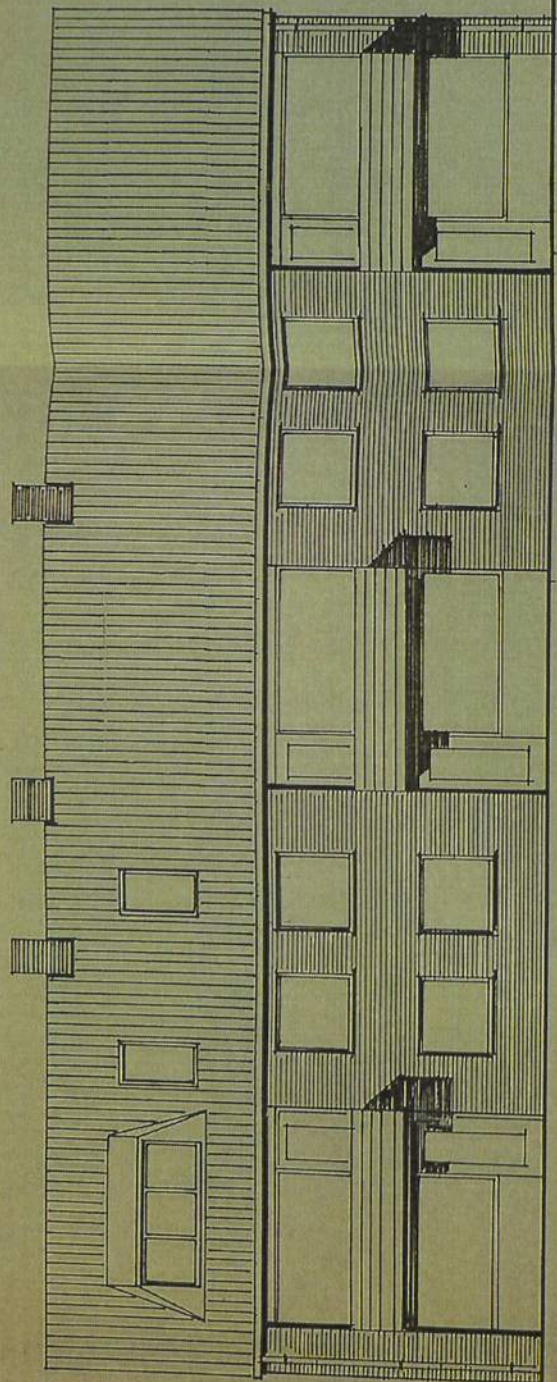
2	8	1	Ausl.
BKL-Nr. 624 187			

Gerechtl.
Anlage zum Bescheid

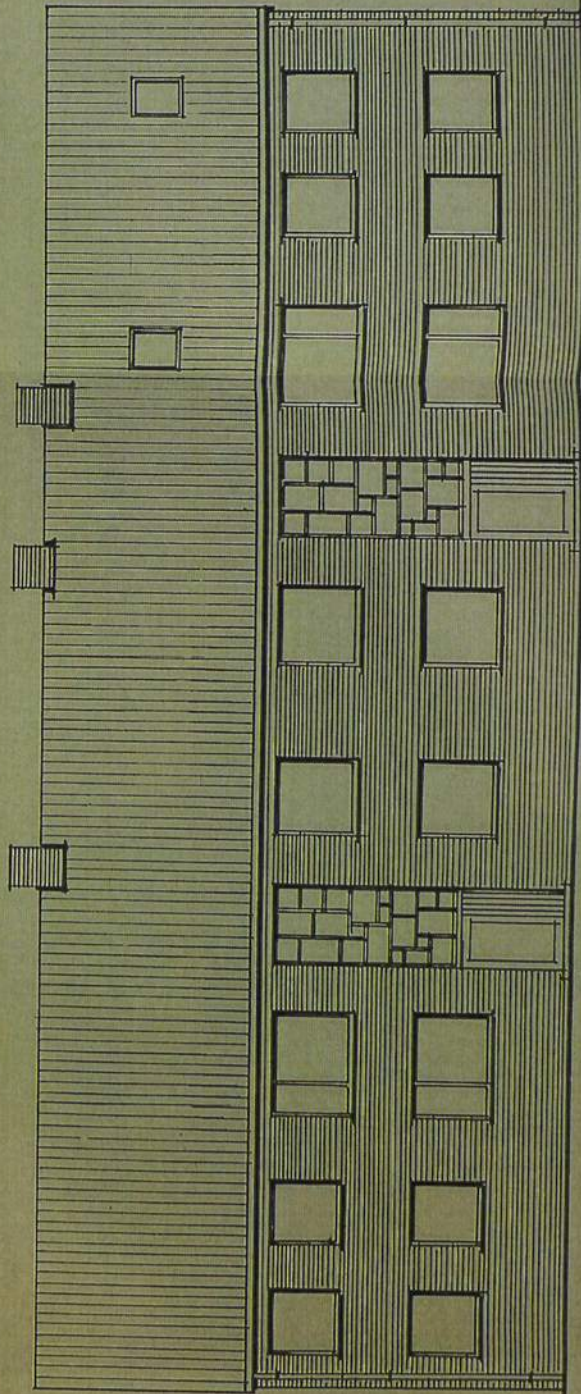


vom 22. 01. 03

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirkamt Hamburg
Ordnungs- und Bauaufsicht
Bauinspektion

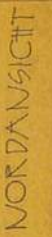
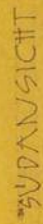


SÜDANSICHT



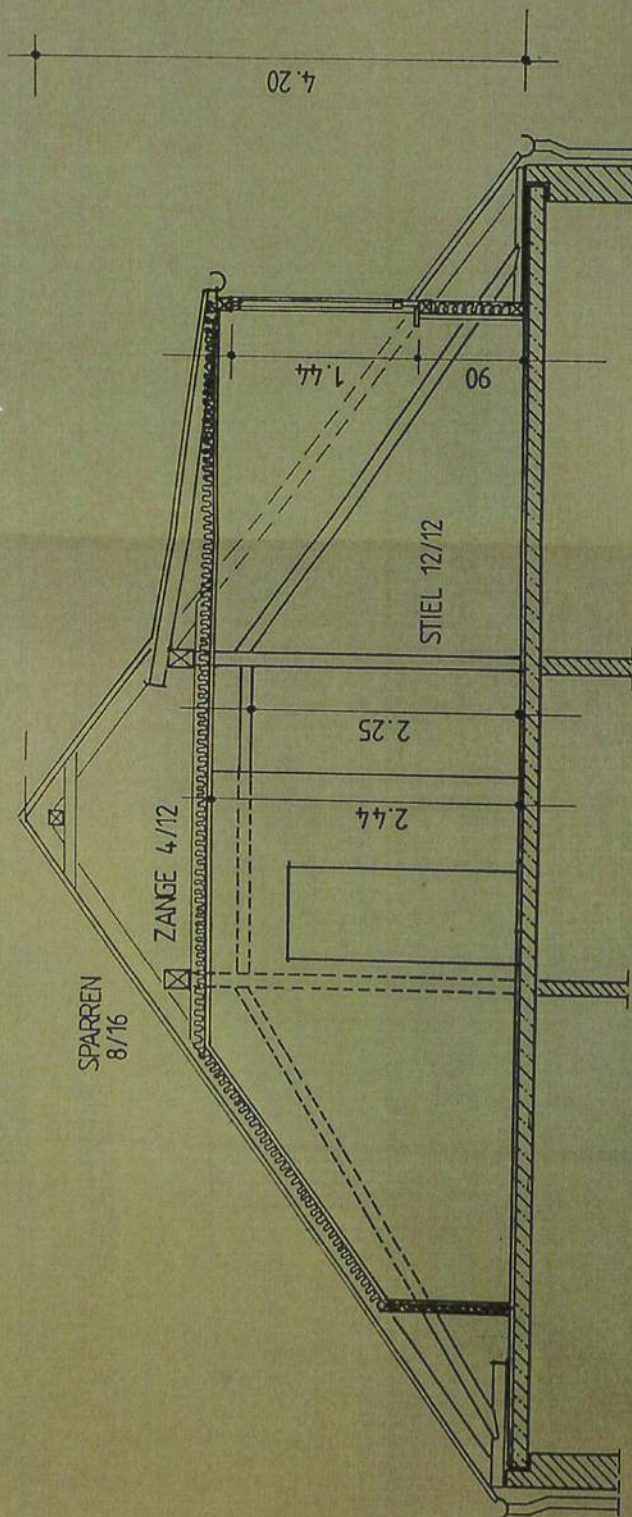
NORDANSICHT

BVH: CUXHAVENER STR. 276
DACHGESCHÜSSAUSBAU
BAUHERR: HANSEATISCHES
ANSICHTENBÜRO
RÜCKNER, GERMANY



2	3	7. Aufl.
BKL-Nr. 634 1 87		

Genehmigt!
 Amt für Baubehörde
 vom 22.01.08
 Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Hamburg
 Gesamt-Abteilung
 Baugewerkung



BVH: CUXHAUENER STR. 276

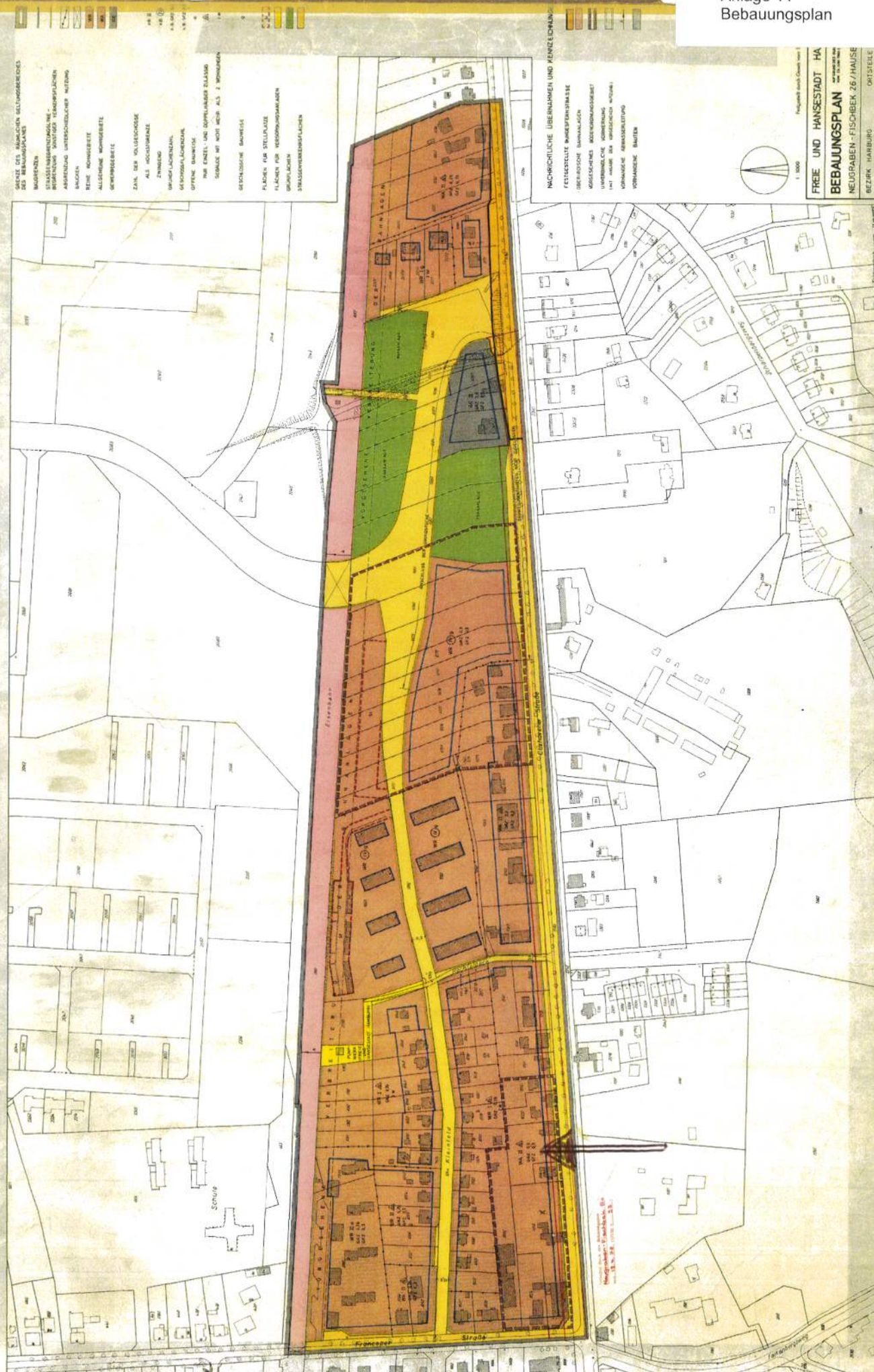
DACHGESCHOSSAUSBAU

Bauherr: [REDACTED]

Schnitt: [REDACTED]

Rückner, Gaden [REDACTED]

Anlage 10
 Querschnitt
 Dachgeschoss





Freie und Hansestadt Hamburg

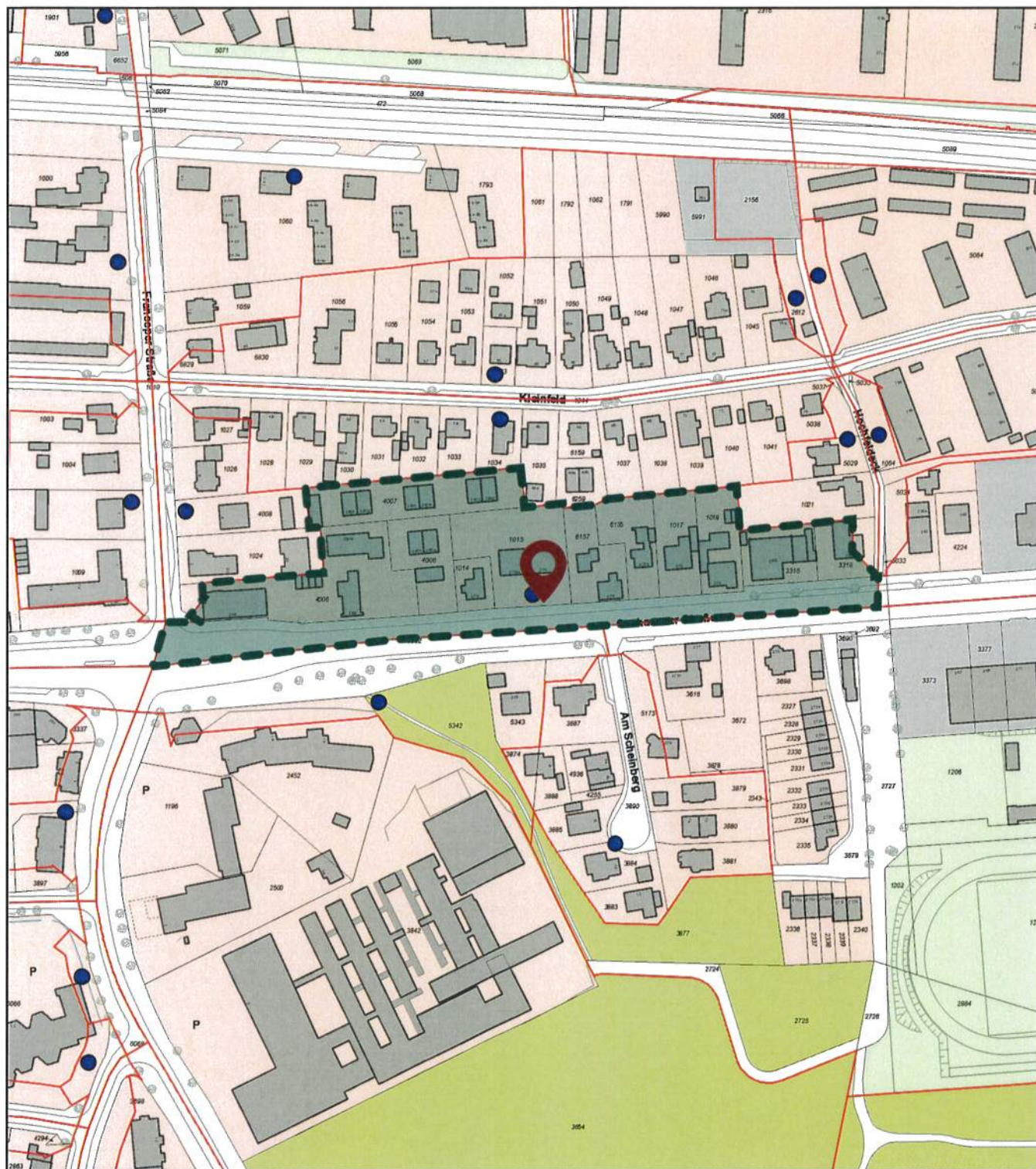
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01244527



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01244527

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	294,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	294 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Cuxhavener Straße 276
PLZ, Gemeinde	21149 Hamburg
Bezirk	Harburg
Stadtteil	Neugraben-Fischbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	101011
Baublock	715080

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de



Energieausweis für Wohngebäude

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

HH-2017-001502533

Registriernummer ²⁾

1257952

ista Energieausweis-Nummer

24.10.2027

Gültig bis

Objektnummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Cuxhavener Str. 276+276A ; 21149 Hamburg

Adresse

Haus 276

Gebäudeteil

1966

Baujahr Gebäude ³⁾

1999

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

5

Anzahl Wohnungen

431,81 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung ☒ Fensterlüftung
☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur
Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

24.10.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

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

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

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

ista

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HH-2017-001502533

Registriernummer ²⁾

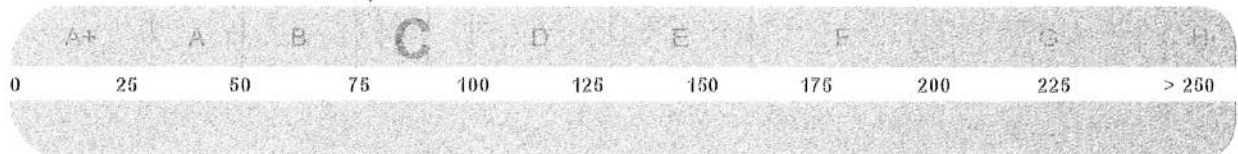


Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f⁵⁾

☐ Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·K)

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶⁾

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

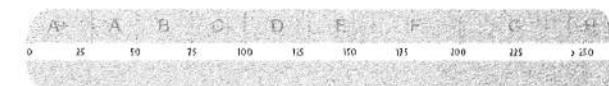
Verschärfte Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_f⁵⁾: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MfH Neubau
EEH Neubau

EEH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MfH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EEH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

1) Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EHE: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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

ista

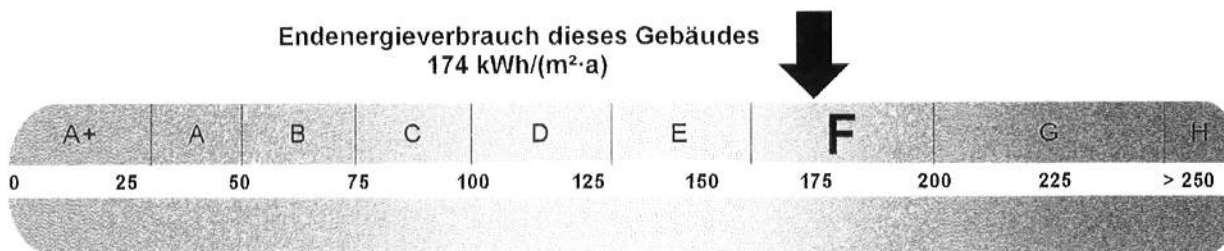
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2017-001502533

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

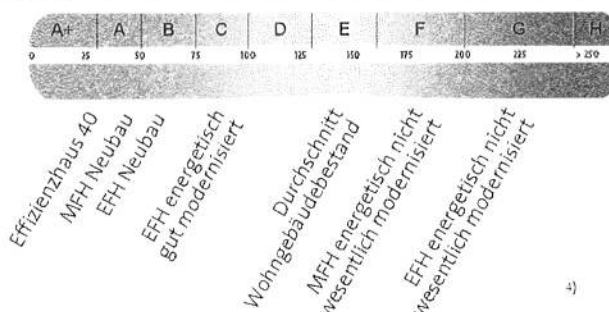
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

174 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Leichtes Heizöl	1,10	225.518	47.101	178.417	1,10

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus





Energieausweis für Wohngebäude

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

HH-2017-001502532

Registriernummer ²⁾

1257946

ista Energieausweis-Nummer

24.10.2027

Gültig bis

Objektnummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Cuxhavener Str. 276+276A ; 21149 Hamburg

Adresse

Haus 276A

Gebäudeteil

1966

Baujahr Gebäude ³⁾

1999

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

3

Anzahl Wohnungen

283,94 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung ☒ Fensterlüftung
☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur
Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☐ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

24.10.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

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

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2002

ista

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HH-2017-001502532

Registriernummer ¹⁾

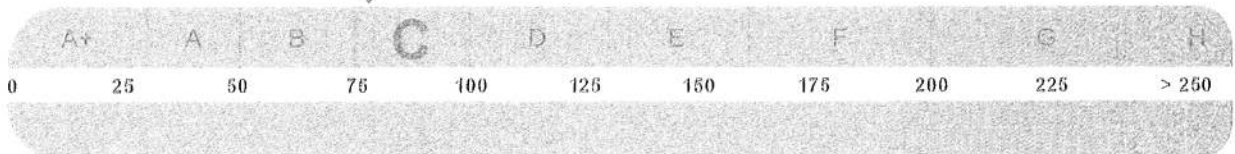


Energiebedarf

CO₂-Emissionen ²⁾ kg/(m²·a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵⁾ ☐ Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K) ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶⁾

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁷⁾

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

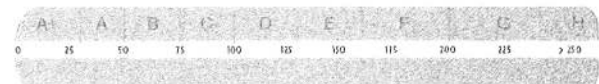
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MfU/Neubau
EEH/Neubau
EEH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MfU energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EEH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 1 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EEH: Einfamilienhaus, MfU: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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



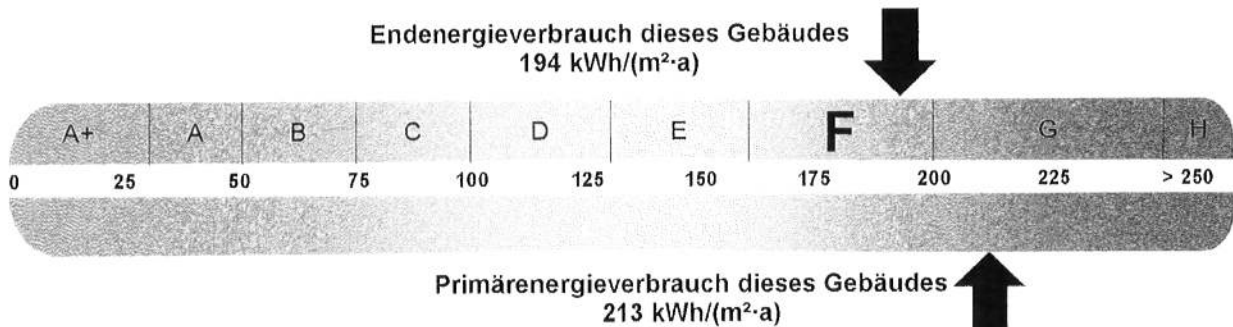
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2017-001502532

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

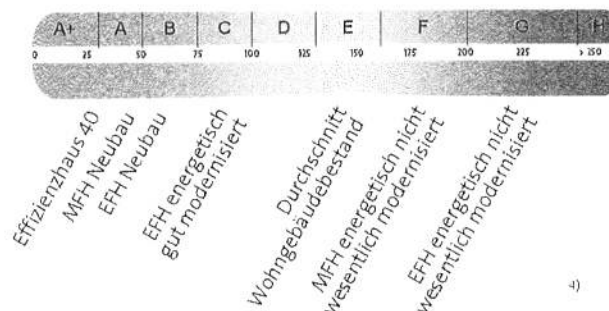
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

194 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Leichtes Heizöl	1,10	164.888	46.570	118.318	1,10

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

CityBasics

21149 Hamburg, Cuxhavener Str. 276



Basics

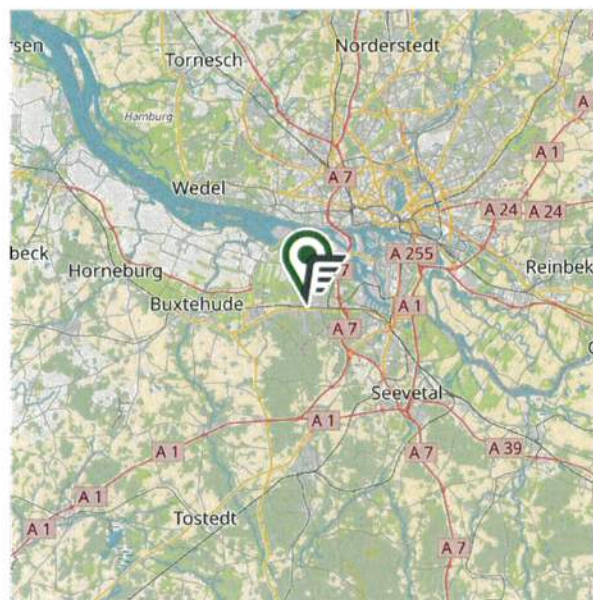
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.853.935
Fläche	755,00 km ²
Bevölkerungsdichte	2.456 EW/km ²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindeschlüssel	02000000

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen

BIP (1)	117.892.489 €
Arbeitslosenquote (2)	8,30 %
Erwerbstätige (3)	1.106.900

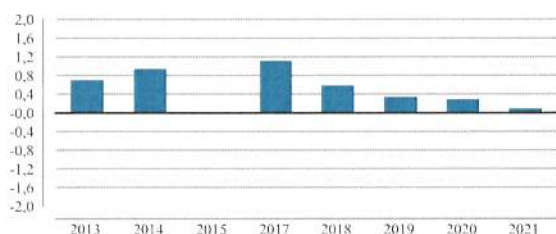
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

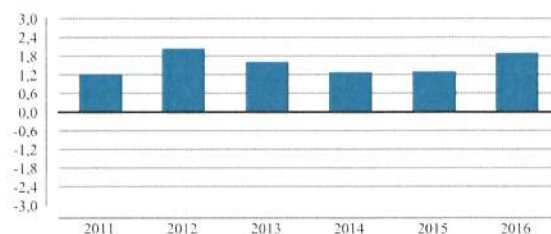
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



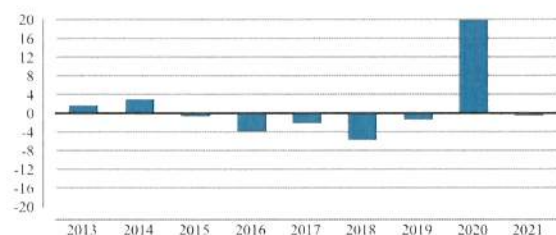
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



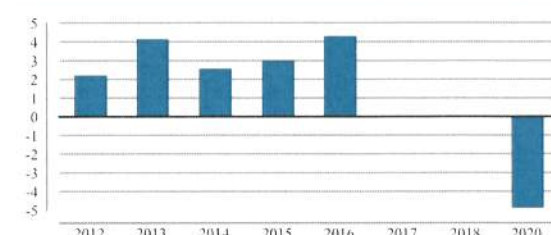
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende



fallend



Tendenz fallend



gleich bleibend



Tendenz steigend



steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025