

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten.

DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg
Abteilung 71
Caffamacherreihe 20

20355 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

www.oskoui.de

Datum: 27.03.2025

Az.: 032/033/2025

GUTACHTEN

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 71 K 11/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und 1-geschossigem Ladenanbau** bebaute Grundstück in **20259 Hamburg-Eimsbüttel, Osterstraße 9/11, Eppendorfer Weg.**

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist ein **Erbbaurecht** für die Zeit vom **03.04.1963 bis zum 02.04.2062** sowie ein **Vorkaufsrecht** für alle Verkaufsfälle eingetragen.



Hinweis: Eines alles umfassende Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Eine Begutachtung der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten wurde nicht gestattet.

Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag **30.07.2025** ermittelt mit rd. **2.670.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inklusive Anlagen.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 23.04.2025. Geschäftsnummer: 71 K 11/25.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a Abs. 2 ZVG.

Am 09.07.2025 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 30.07.2025 um 11.00 Uhr. Den Parteien wurde die Mitteilung schriftlich, per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin waren zwei Mitarbeiterinnen der Antragstellerin und eine Vertretung des Antragsgegners anwesend.

Im Gebäude wurde ein Einblick in das Treppenhaus, die offen zugänglichen Boden- und Kellerflächen gewährt. Einer Begutachtung der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten wurde nicht zugestimmt.

Aufgrund der vorliegenden Situation ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen von der im Gutachten unterstellten/angenommenen Situation, insbesondere in Bezug auf den Zustand der nicht begutachteten Einheiten/Flächen, zum tatsächlichen Zustand, bestehen können die durchaus werterheblich sein können.

Kurzprofil

Das Grundstück: Flurstück: 3082 mit **620 m² Grundstücksgröße**, belegen in **20259 Hamburg-Eimsbüttel, Osterstraße 9/11, Eppendorfer Weg** ist mit einem 4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert.

Für den Neubau eines 4-geschossigen Wohnhauses mit Läden und 1-geschossigem Ladenanbau wurde 1963 die Baugenehmigung erteilt. Der Gebrauchsschein datiert aus 1965.

Gemäß den übermittelten Informationen beträgt die Gesamtnutzfläche des Gebäudes: ca. 852 m²; inklusive 3 gewerblich vermietete Flächen mit ca. 332 m². Die zu Wohnzwecken vermietete Fläche beträgt insgesamt ca. 520 m². Die Größe der Wohnungen variieren zwischen rd. 29 m² - rd. 54 m². Die durchschnittliche Wohnungskaltmiete beträgt 10,55 €/m². Die im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeeinheiten haben folgende Flächenaufteilung: 177 m²; 60 m² und 95 m². Die durchschnittliche Miete der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbeflächen beträgt unter 20,00 €/m².²

- Ein Energieausweis wurde übermittelt - vgl. Punkt 9.2 im Gutachten.
- Vollständige Hinweise zur Vermietungssituation z.B. Beginn und Dauer der Mietverhältnisse, Höhe der Nettokaltmiete der einzelnen Wohnungen und Gewerbeflächen liegen nicht vor. Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt.
- Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG bestehen, gemäß E-Mail-Nachricht vom 31.07.2025, für die Wohnungen nicht.

² Gemäß den übermittelten Informationen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind, für das Flurstück 3082 der Gemarkung Eimsbüttel, im Baulastenverzeichnis keine Belastungen eingetragen.
- Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster vom 07.05.2025 ist das Flurstück 3082 - Osterstraße 9, Eppendorfer Weg - nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.
- Das Grundstück befindet sich in einem Bereich mit Bombenblindgängerverdacht sowie im sozialen Erhaltungsgebiet „Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“.³
- Gemäß Nachricht vom 28.07.2025 der Antragstellerin ist zum Verdacht auf Hausschwamm oder ökologische Altlasten nichts bekannt.

Entsprechend dem Schreiben des Amtsgerichtes sind, sofern ein Mietverhältnis vorliegt, zwei Werte auszuweisen (erster Wert für die unterstellte freie Lieferung, zweiter Wert mit Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses). Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus und Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Der Werteeinfluss – zum Wertermittlungsstichtag - aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse wird nicht als zusätzlich verkehrswertbeeinflussend eingestuft:

- entsprechend den üblichen Marktgepflogenheiten werden Gebäude in der Art/Größe und Nutzung des Bewertungsobjektes als Renditeobjekt erworben d.h. fremdvermietet;
- unter der Annahme eines durchschnittlichen, objektspezifisch, marktüblich erzielbaren Mietertrag (der sog. Referenzmiete)⁴ und davon ausgehend dass die Mietverträge nicht von allgemein üblichen Vereinbarungen abweichen wird ein potentieller Käufer/Bieter üblicherweise keinerlei Maßnahmen in Bezug auf eine Beendigung der Mietverhältnisse tätigen (können).

Eintragungen in **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Eimsbüttel, Band 190, Blatt 6854:

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Erbbaurecht⁵ gemäß der V.O. vom 15. Januar 1919 zugunsten XX⁶, für die Zeit vom **3. April 1963 bis zum 2. April 2062**. Für das Erbbaurecht ist das Grundbuch von Eimsbüttel Band 109, Blatt 4428 als Erbbaugrundbuch angelegt, und zwar zur Errichtung eines Gebäudes und zur Benutzung als Gartenland. Im Übrigen wird für den Inhalt des Erbbaurechts auf das Erbbaugrundbuch Bezug genommen. Eingetragen am 3. April 1963. Umgeschrieben am 1. Februar 1976.

³ Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 04.03.2025.

⁴ Modellbedingt ist die Referenzmiete der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen. Die Abweichungen zur tatsächlichen Miete werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt - so dass es einer zusätzlichen Bewertung nicht bedarf.

⁵ **Begriff des Erbbaurechts:** Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§1 Abs. 1 ErbbauVO).

Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet. Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§ 1 Abs. 2 ErbbauVO).

⁶ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name hier nicht genannt. Dieser ist dem Gericht bekannt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Lfd. Nr. 3 zu 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für XX, Eingetragen am 4. April 1963. Umgeschrieben am 1. Februar 1967.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Deshalb ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert.

§ 8 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der **lastenfreie Wert** eines Grundstücks zu ermitteln.

Der Werteinfluss durch die in Zweite Abteilung eingetragenen Belastungen werden separat beurteilt und unter **Punkt 6** im Gutachten dargestellt.

- Der **Werteinfluss** durch das **Erbaurecht** wird, **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 30.07.2025** mit **rd. - 2.150.000,00 €** geschätzt.

Der lastenfreie Verkehrswert des Grundstückes wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2025 geschätzt mit rd. 2. 670.000,00 € (unter Würdigung eines Risikoabschlages).

Gemäß Ausdruck aus dem Grundbuch von Eimsbüttel, Blatt 6854 sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 5.1 und 5.2 zwei Eigentümer zu je ½ Anteil eingetragen.⁷

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum sondern im Eigentum zweier Personen. Es handelt sich um Bruchteileigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller, er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen. Jeder Miteigentümer hat ein Recht an dem ganzen ungeteilten Grundstück, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist.

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum wird der lastenfreie Verkehrswert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

$$\frac{1}{2} = \text{rd. 1.335.000,00 €};$$

$$\frac{1}{2} = \text{rd. 1.335.000,00 €}.$$

⁷ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Lage- Preisprofil.....	19
2.2	Straßenbeschreibung.....	20
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte	22
2.4	Grundstücksgröße und Form	23
2.5	Erschließung.....	23
2.6	Privatrechtliche Situation	23
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	25
2.7.1	Baulasten, Denkmalschutz	25
2.7.2	Bauplanungsrecht	26
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	27
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	28
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	29
2.10	Bebauungs-/Nutzungssituation.....	29
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	30
3.1.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	30
3.2	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten	31
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr	31
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	32
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	33
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	34
3.2.5	Ausstattungen der Wohn- und Gewerbeeinheiten.....	34
3.2.6	Mangelhaftigkeiten, Allgemeinzustand.....	34
3.3	Außenanlagen	38
4	Ermittlung des Verkehrswerts	38
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	38
4.1.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsgrundstück.....	39
4.2	Bodenwertermittlung.....	40
4.2.1	Allgemeines.....	40
4.2.2	Bodenwertberechnung.....	42
4.3	Ertragswertermittlung.....	45
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
4.3.2	Ertragswertberechnung.....	46
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	47
4.4	Verkehrswert	58
5	Sensitivitäts- und Risikoanalyse.....	60

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6	Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuch eingetragenen Rechte.....	61
6.1	Erbbaurecht für die Zeit vom 3. April 1963 bis zum 2. April 2062	61
6.1.1	Allgemeine Erläuterungen.....	61
6.1.2	Wesentlicher Inhalt des Erbbauvertrages/ Erbbaurechts	63
6.1.3	Verkehrswertbegriff für Erbbaugrundstücke	64
6.1.4	Verfahrenswahl für das Erbbaurechtsgrundstück.....	65
6.1.5	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	66
6.1.6	Beurteilung der Wertminderung durch das Erbbaurecht	70
6.2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	71
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	72
8	Haftung und Urheberrecht.....	73
9	Anlagen.....	74
9.1	Planzeichnungen.....	74
9.2	Energieausweis	81
9.3	Fotos	86

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss/1-geschossigen Ladenanbau.
Objektadresse:	Osterstraße 9/11, Eppendorfer Weg in 20259 Hamburg-Eimsbüttel.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hamburg; Grundbuch von Eimsbüttel; Band 190, Blatt 6854. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Eimsbüttel; Flurstück 3082; Liegenschaftsbuch 2041; Hof- und Gebäudefläche Eppendorfer Weg 82, Osterstraße 9/11 mit 620 m ² .

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg. Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg. Auftrag vom 28.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens); Auftragseingang: 30.04.2025.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 30.07.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	30.07.2025. Außenbesichtigung und teilweise Innenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie 2 Mitarbeiterinnen der Antragstellerin und eine Vertretung des Antraggegners.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Eimsbüttel, Blatt 6854 vom 06.02.2025;
- Ausdruck aus dem Erbbaugrundbuch, Band 109, Blatt 4428 vom 01.08.2023;
- Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch vom 26.02.2025;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 04.03.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks-/Eigentümnachweis) vom 04.03.2025.
- Liegenschaftskarte vom 26.02.2025.

Von der Sachverständigen wurden folgende wesentliche Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Bauakte am 15.06.2025: Fotos und Kopien aus der Bauakte u.a. Planzeichnungen;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 02.05.2025;
- Informationen zum Bauplanungsrecht;
- Schriftliche Anfrage beim Bezirksschornsteinfeger - Auskunft vom 08.05.2025;
- Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster vom 07.05.2025;
- Marktberichte Zinshäuser 2025;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild etc.;
- Aktueller Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;
- Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Seitens der Antragstellerin wurden beim Ortstermin folgende Unterlagen übergeben:

- Erbbaurechtsvertrag vom 01.09.1961;
- Überlassungsvertrag vom 20.12.1993;
- Baugenehmigungsbescheid vom 21.03.1963;
- Grundrisszeichnungen, Ansichtszeichnungen;
- Energieausweis vom 27.02.2023.

Mit Schreiben vom 28.07.2025 wurden die Entwicklungen der Erbbauzinsen seit 1962 dargelegt.

Zudem erfolgte folgende objektbezogene Darstellung:

„Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt ca. 852 m². Hierin enthalten sind drei gewerbliche vermietete Flächen von ca. 332 m². Die zu Wohnzwecken vermietete Fläche beträgt insgesamt ca. 520,10 m². In dem Objekt befinden sich insgesamt 12 Wohnungen mit folgender Flächenaufteilung:

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Wohnung 1: 54,00 m²
Wohnung 2: 29,00 m²
Wohnung 3: 47,40 m²
Wohnung 4: 42,70 m²
Wohnung 5: 29,00 m²
Wohnung 6: 54,00 m²

Wohnung 7: 47,40 m²
Wohnung 8: 43,00 m²
Wohnung 9: 54,20 m²
Wohnung 10: 29,00 m²
Wohnung 11: 47,40 m²
Wohnung 12: 43,00 m²

Die durchschnittliche Wohnungskaltmiete beträgt 10,55 €/m² und liegt über dem Mittelwert. Weitere Mieterhöhungen sind nicht durchsetzbar. Bei den Gewerbemieten ist die Zahlungsmoral schwierig.

Die Heizung, die im Jahr 2017 ausgetauscht wurde, wird mit Gas betrieben. Hausschwamm oder ökologische Altlasten sind nicht bekannt.“

Auf Nachfrage wurde, mit E-Mail-Nachricht vom 12.09.2025, folgendes ergänzend mitgeteilt: „Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeeinheiten mit folgender Flächenaufteilung: Fläche 1: 177 m²; Fläche 2: 60 m²; Fläche 3: 95 m².

Die durchschnittliche Miete der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbeflächen beträgt unter 20,00 €/m². Darüber hinaus bestehen nur kurze Laufzeiten.“

Zudem erfolgte der Hinweis, dass weitere Informationen, aus rechtlichen Gründen, nicht erteilt werden.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminationen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kosten-intensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/ Schäden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln/Schäden/Unzulänglichkeiten bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert 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/Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

1.4 Besonderheiten des Auftrages

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten konnte nicht erfolgen. Die offen zugänglichen Flächen im Keller sowie im Dachboden konnten begutachtet werden.

Aufgrund Vorgenanntem und nicht umfassender Informationen sind wertrelevante Merkmale, insbesondere zur Ausstattung/Zustand der Einheiten sowie die jeweilige aktuelle Nettokaltmieten nicht bzw. nicht hinreichend genau feststellbar.

Diesbezüglich beruht die Gutachtenerstellung auf notwendig werdenden Annahmen auf Basis der übermittelten Informationen/Unterlagen und Erkenntnissen bei der Bauakteneinsicht/Ortstermin.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären demnach zusätzlich zu würdigen. Für das Wagnis, das der, für die Wertermittlung, unterstellte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann, wird ein Risikoabschlag vorgenommen.⁸

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage⁹

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Eimsbüttel im Bezirk Eimsbüttel.

Eimsbüttel ist mit seiner kulturellen Vielfalt und guten Verkehrsanbindung besonders bei jungen Leuten eine beliebte Adresse. Der citynahe Stadtteil ist überwiegend mit wilhelminischen Etagen-häusern dicht bebaut.

Die Fruchttalée teilt Eimsbüttel nicht nur geographisch in zwei Teile. Das Quartier südlich von ihr ist durch den angrenzenden Szenestadtteil Sternschanze geprägt und vom Straßenbild und seinen Bewohnern her bunter. Nördlich der Fruchttalée werden die Quartiere bürgerlicher. In diesen Lagen überwiegen gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten.

Die Eimsbütteler Wohnungen sind sehr begehrt, obwohl die durchschnittliche Größe mit rd. 62 m² unter dem Schnitt der Stadt Hamburg und auch den anderen Stadtteilen des Bezirks Eimsbüttel liegt. Das dicht besiedelte Eimsbüttel kann mit zahlreichen Grünflächen aufwarten, so u.a. dem Park rund um den Weiher, dem Unnapark, dem Wehbers Park.

Eimsbüttler Einkaufszentrum ist die Osterstraße mit einem attraktiven Branchenmix: hier findet man zahlreiche Geschäfte. Zudem gibt es im Stadtteil ein breites gastronomisches Angebot mit zahlreichen Kneipen, Restaurants und Cafés.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner; Bezirk Eimsbüttel: 277.656 Einwohner - Stand: 31.12.2024; Stadtteil Eimsbüttel: 57.798 Einwohner - Stand: 31.12.2024.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Flughafen</u> Hamburg- Fuhlsbüttel: ca. 8 km entfernt; <u>Hauptbahnhof</u> und <u>Hamburg-City</u> : ca. 4 - 5 km entfernt. <u>Autobahnauffahrt</u> A7 Stellingen rd. 3 - 4 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Am nord-westlichen Stadtrand von Hamburg gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle sowie U-Bahn- Station) in unmittelbarer Erreichbarkeit.

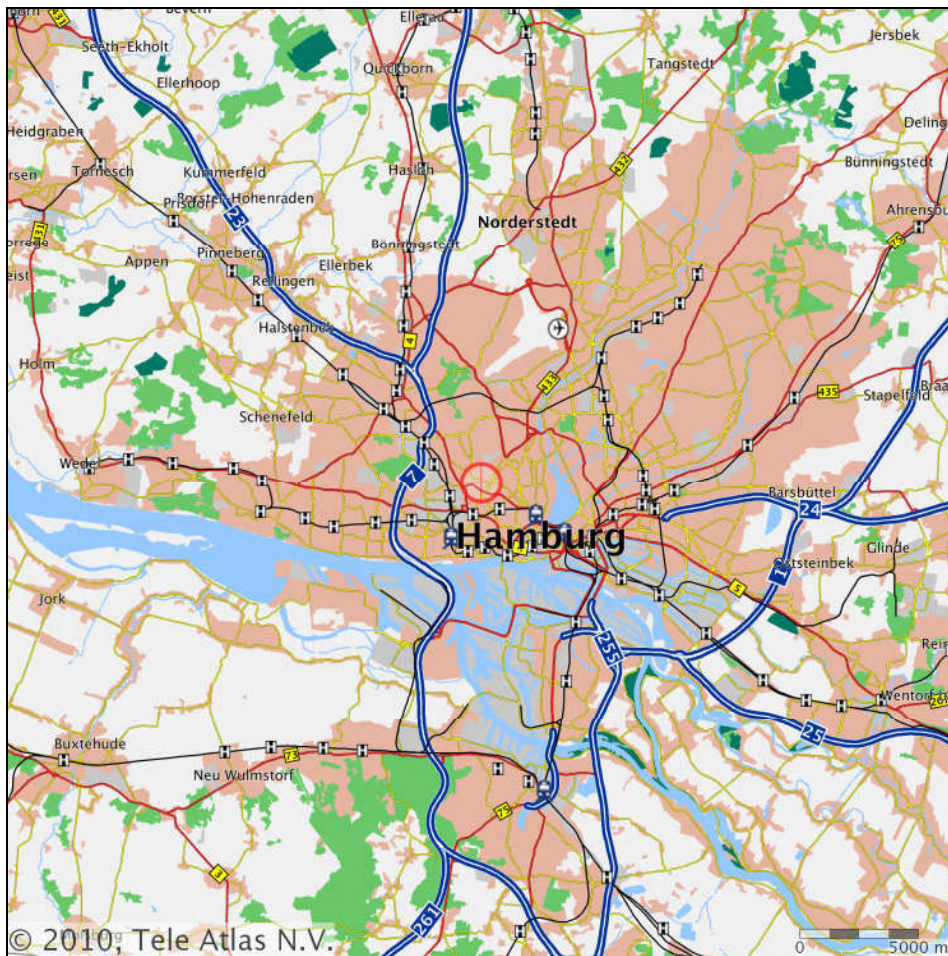
⁸ Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20. Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).

⁹ Quelle: u.a. Internet/Hamburger Stadtteilprofile.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ **Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	7,24 km	NO
Bahnhof	Hamburg Sternschanze	1,39 km	SO
Autobahnauffahrt	27 AS Hamburg-Volkspark	2,69 km	W
Nah gelegene Zentren	Hamburg	3,36 km	SO
	Norderstedt	11,24 km	N
	Lübeck	58,52 km	NO

¹Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: Juni 2010

Wohnlage: Gute Wohnlage.¹⁰

Lage-Kategorie Eimsbüttel: gute Lage.¹¹

¹⁰ Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg.

¹¹ Quelle: Preisspiegel für Bestandsobjekte/Marktbericht 2025 Zinshausteam KENBO.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Geschäftslage:	Lage mit guter Passanten-Frequenz und guter Verkehrs-anbindung. Die Osterstraße gilt als Hauptschlagader des Stadtteils Eimsbüttel und belebt die gesamte Nachbarschaft mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés, Bäckereien, Boutiquen und Geschäften.
Art der Bebauung und Nutzungen in der nahen Umgebung/Straße:	Wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen. Mehrgeschossige, partiell 1-geschossige, geschlossene Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend der Lage an der Osterstraße in Ecklage zum Eppendorfer Weg.
Topographische Grundstückslage:	Vorherrschend eben.

➤ **Stadtplan**

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Luftbild



27.11.2025 | 03952029 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Report Makromarkt - 20259 Hamburg, Osterstraße

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Hamburg, Freie und Hansestadt
Gemeindekennziffer	02000000
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500000 Einwohner
Bevölkerungszahl	1.808.846
Haushalte	973.055
Fläche (km ²)	747,10

Lage- und Standortdaten ²	Makromarkt	Mikromarkt
--------------------------------------	------------	------------

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	131	131
--	-----	-----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	109	135
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	56.115	70
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	31.023	38.371

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	111	135
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	13.855	17
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	7.660	9.338

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	90	91
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	105	111
---	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	12.525	15
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.925	8.471
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	123	150

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt	2025
--	------

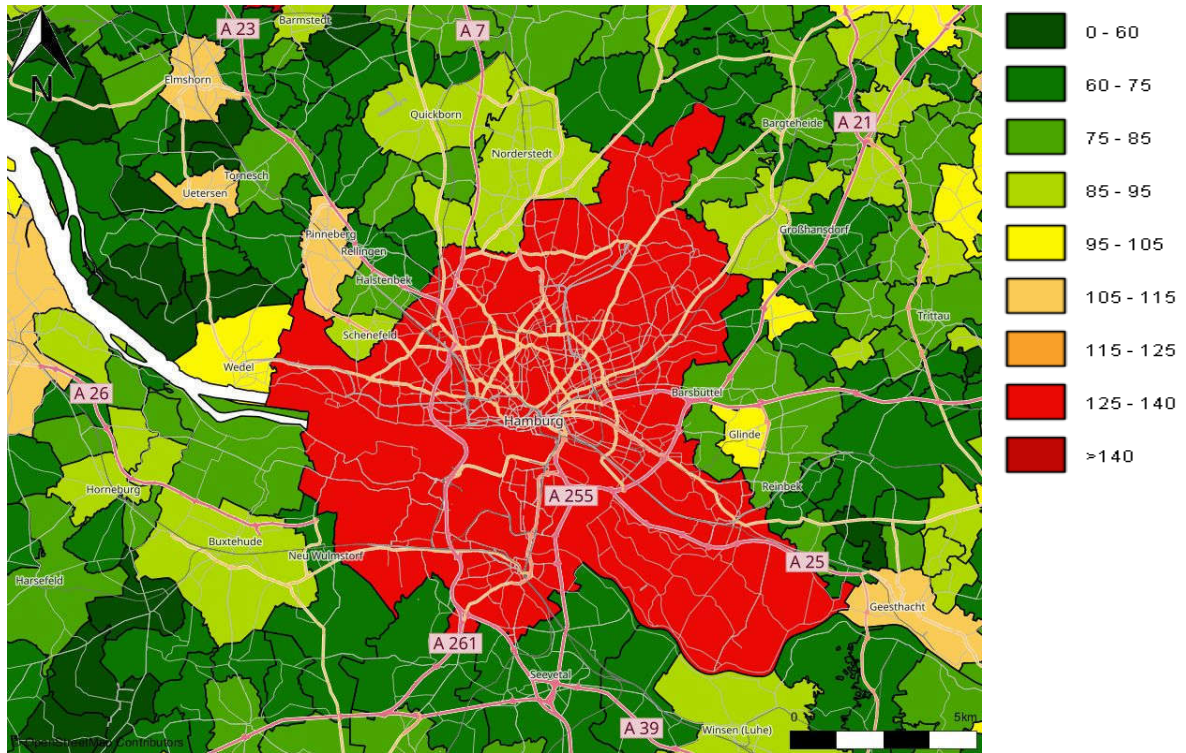
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	969.928	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	102.230	10,54
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	867.698	89,46

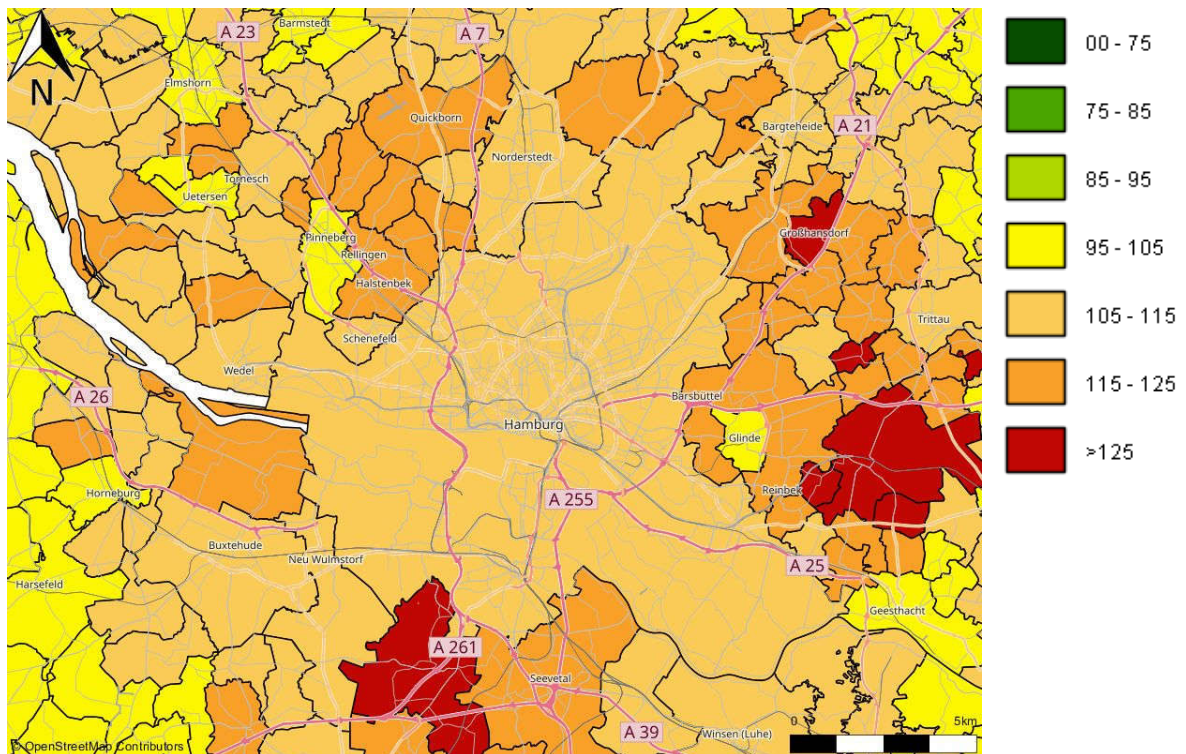
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Risiko für Zahlungsausfälle¹



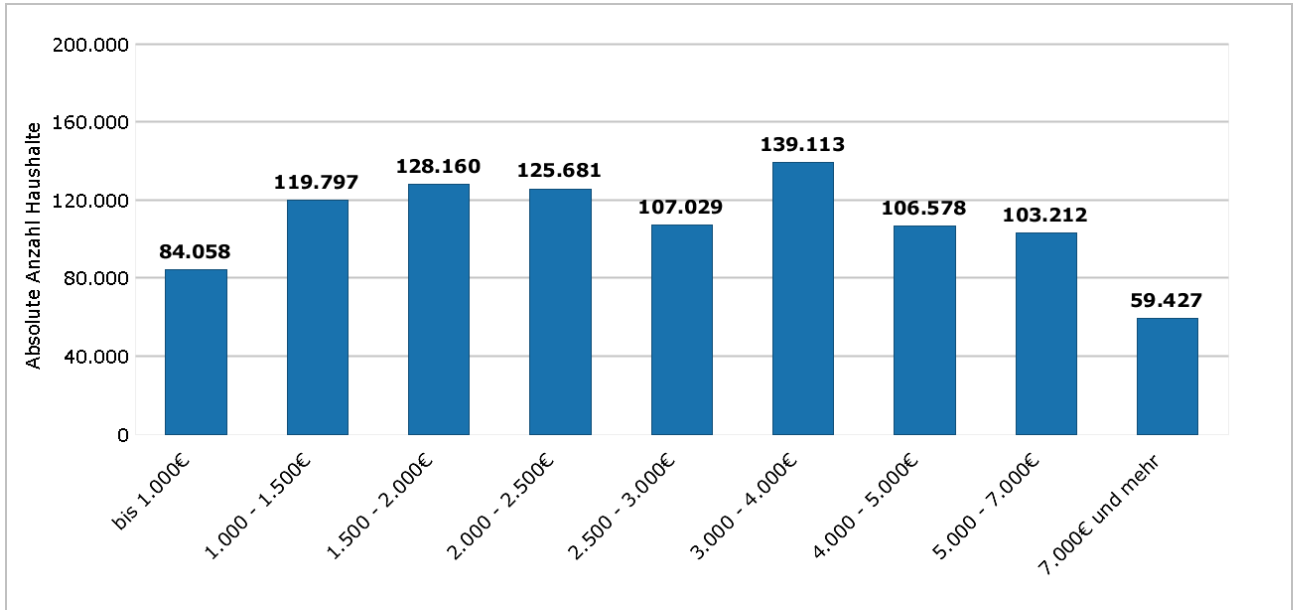
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



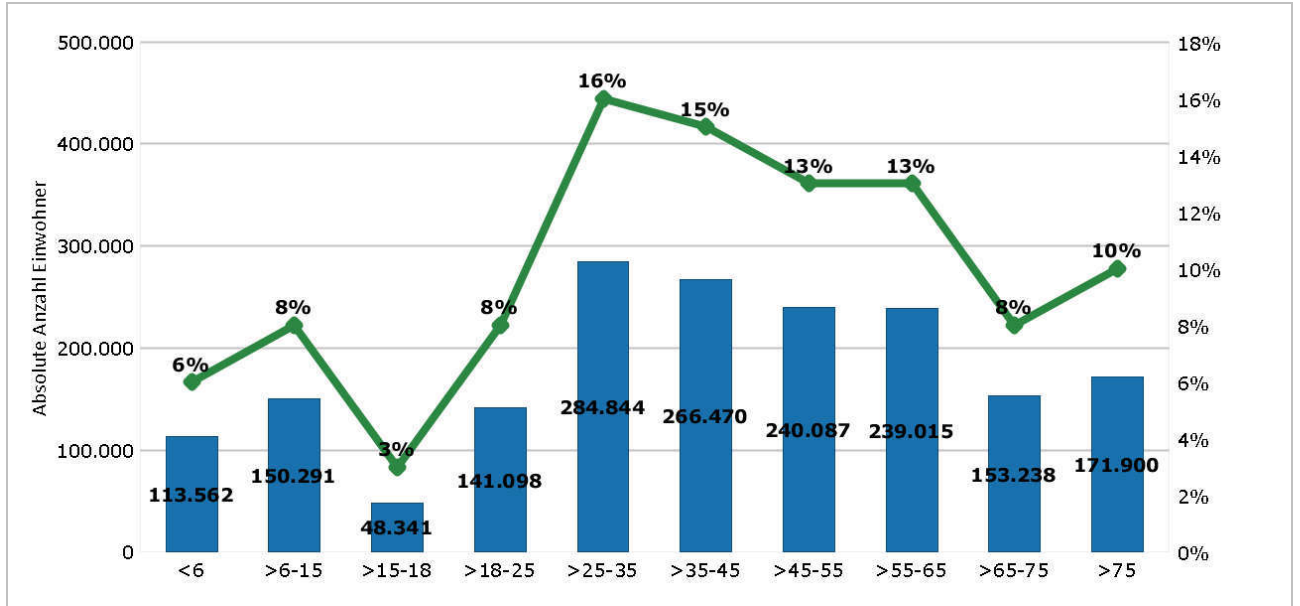
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

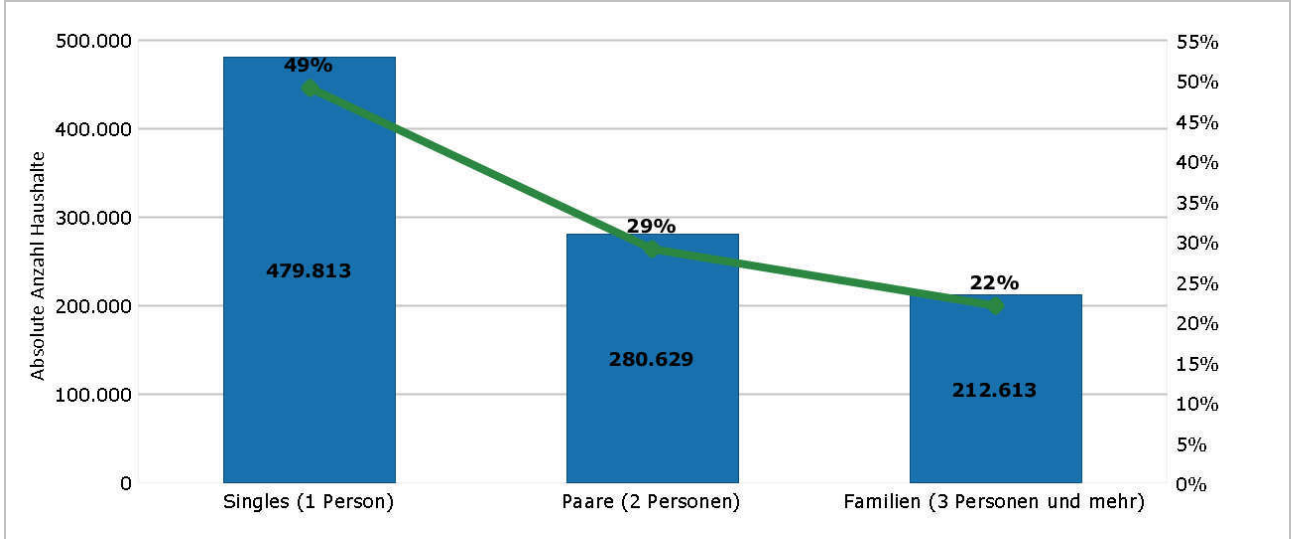


Sabine Oskoui

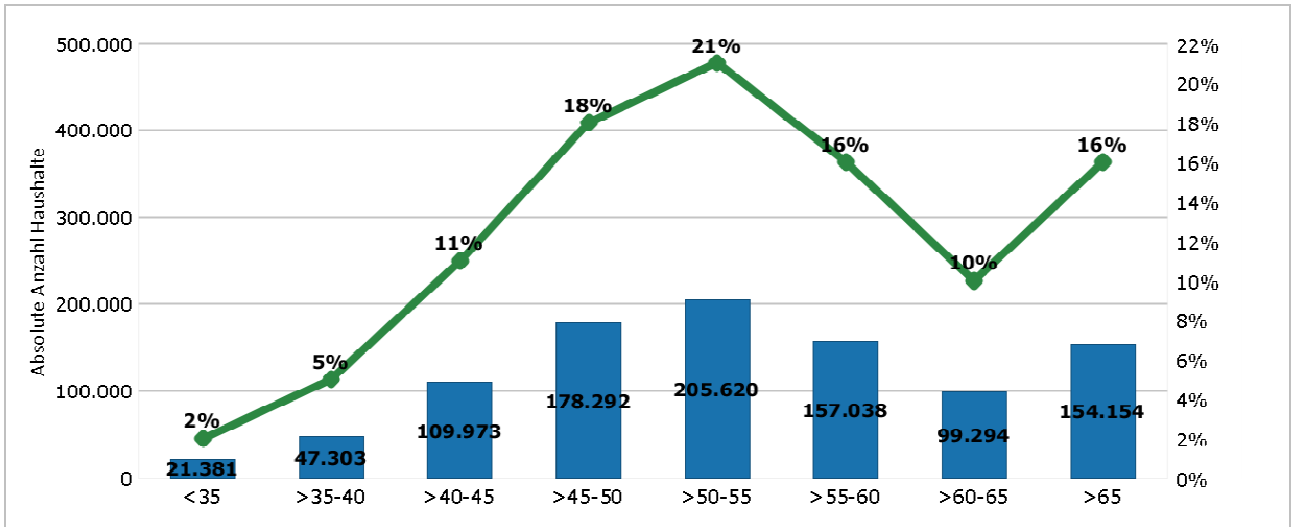
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



¹Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

²Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

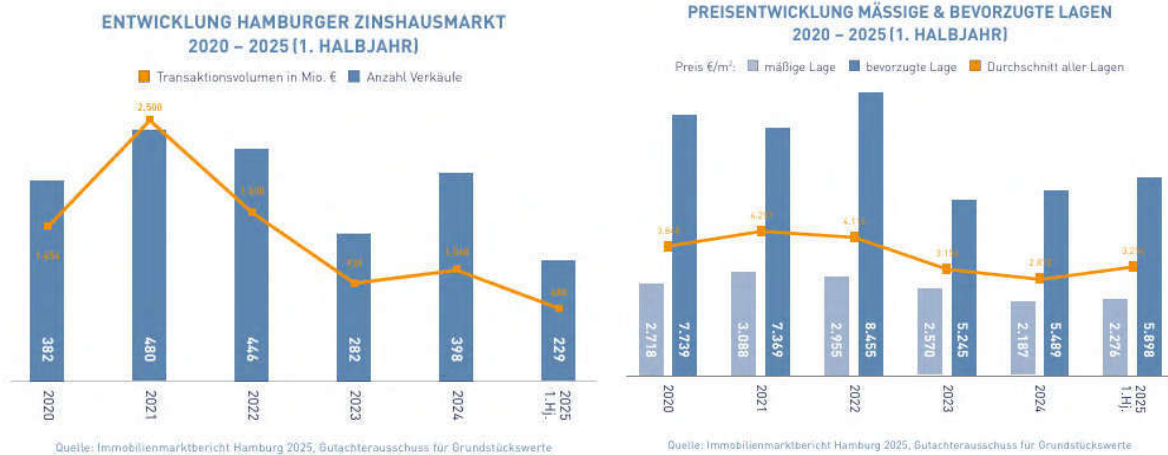
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.1.1 Lage- Preisprofil

Quelle: Zinshausteam & Kenbo - Auszug Marktbericht 2025:

„Der Hamburger Zinshausmarkt hat sich im vergangenen Jahr und – mit anziehender Dynamik – im ersten Halbjahr 2025 deutlich erholt. Nach dem der Gutachterausschuss Hamburg 2023 mit 939 Mio. Euro den schwächsten Umsatz seit 2014 erfasste, gab es im vergangenen Jahr eine Erholung um 14 % auf 1,1 Mrd. Euro. Dass die Talsohle von 2023 zunächst durchschritten ist, illustriert das Halbjahresergebnis 2025 – insbesondere im Vergleich der Halbjahreswerte der letzten fünf Jahre. Mit 688 Mio. Euro lag der Umsatz in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 53 % über dem Vergleichszeitraum 2024 (449 Mio. Euro) und sogar 69 % über dem von 2023 (406 Mio. Euro). Allerdings erreicht der diesjährige Sechsmonatswert nur 62 % des Boomjahres 2021 – obwohl es mit 229 Abschlüssen nur einen weniger gab als 2021...“



PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER			
LAGE	FAKTOR	PREIS €/m²	LAGE
BEVORZUGT	21-26-fach	3.000 – 6.000	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude
GUT	18-21-fach	2.500 – 4.000	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze
MITTEL	17-20-fach	2.000 – 3.000	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek
MÄSSIG	16-18-fach	1.500 – 2.500	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg
SCHLECHT	14-16-fach	1.200 – 1.800	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel
METROPOLREGION	15-18-fach	900 – 2.500	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Lüneburg, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

„Das stärkere Interesse der Investoren wirkt sich inzwischen auch auf die Preise aus.

Seit dem Allzeithoch von 4.297,00 €/m² im Jahr 2021 waren die durchschnittlich erzielten Preise um ein Drittel auf 2.870,00 €/m² im vergangenen Jahr gefallen.

Bei der Auswertung von 103 Transaktionen im ersten Halbjahr 2025 durch den Gutachterausschuss wurde ein Durchschnittspreis von 3.254,00 €/m² ermittelt – ein Plus von 13 % gegenüber dem Mittel von 2024 und nur knapp unter dem Zehnjahresdurchschnitt (2015-2024) von 3.294,00 €/m².

Die weite Spanne der in diesem Jahr bisher erzielten Preise reicht von 814,00 €/m² für ein Zinshaus in einer mittleren Lage und 10.818,00 €/m² für eines in einer bevorzugten Lage – beide ohne Teilungsabsicht gekauft...“

➤ **Kaufpreise/Ertragsfaktoren**

Auszug/Quelle: Grossmann & Berger - Marktbericht Wohnen/Invest 2025/26



2.2 Straßenbeschreibung



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.



Straßenbeschreibung:¹²

Die **Osterstraße** verläuft auf rd. 1,5 km Länge abzweigend von der Methfesselstraße und mündet in die Bundesstraße im Stadtteil Eimsbüttel.

Die Osterstraße ist eine lebhafte, gut frequentierte Wohn- und Geschäftsstraße. Die Bebauung ist dicht; hier stehen meist mehrgeschossige Bauten.

Die Straße gestaltet sich, je nach Abschnitt, unterschiedlich. Teilweise ist die Straße eine Einbahnstraße. Je nach Streckenabschnitt stehen 1-4 Fahrstreifen zur Verfügung. Radwege sowie Gehwege sind vorhanden. Der Fahrbahnbelag variiert: Asphalt und gepflastert.

Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h.

Der **Eppendorfer Weg** ist die Verbindungsachse zwischen Eimsbüttel und Eppendorf. Auf knapp drei Kilometern reihen sich Restaurants, Cafés, Bars, inhabergeführte Shops und Geschäfte aneinander.

Die Straße gestaltet sich, je nach Abschnitt, unterschiedlich. Teilweise ist die Straße eine Einbahnstraße. Je nach Streckenabschnitt stehen 2-3 Fahrstreifen zur Verfügung. Gehwege sind vorhanden. Fahrbahnbelag: vorherrschend Asphalt.

Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h, 50 km/h).

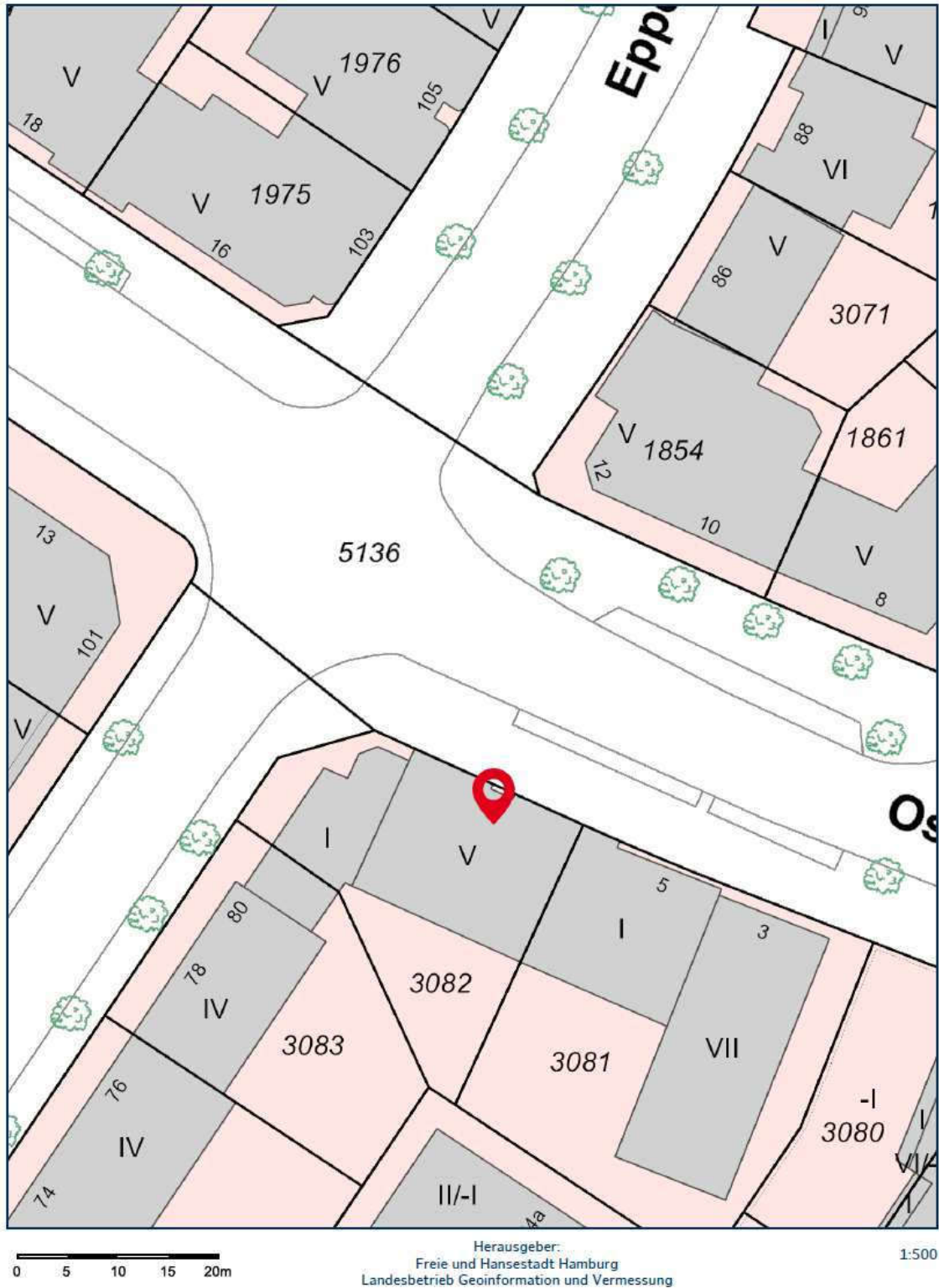
¹² Quelle: u.a. Internet/online-street Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.4 Grundstücksgröße und Form

Grundstücksgröße und Form: Grundstücksgröße:
Flurstück Nr.: 3082 Größe: 620 m².
Bemerkungen: unregelmäßiges Eckgrundstück.

2.5 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:¹³ Elektrischer Strom; Gas; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an Mischwassersieles.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser: Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Zweite Abteilung des Grundbuches von Eimsbüttel, Band 190, Blatt 6854 vom 06.02.2025 sind nachfolgende Eintragungen vorhanden.¹⁴

Lfd. Nr. 1 zu 1: Erbbaurecht gemäß der V.O. vom 15. Januar 1919 zugunsten XX¹⁵, für die Zeit vom **3. April 1963 bis zum 2. April 2062**. Für das Erbbaurecht ist das Grundbuch von Eimsbüttel Band 109, Blatt 4428 als Erbbaugrundbuch angelegt, und zwar zur Errichtung eines Gebäudes und zur Benutzung als Gartenland. Im Übrigen wird für den Inhalt des Erbbaurechts auf das Erbbaugrundbuch Bezug genommen. Eingetragen am 3. April 1963. Umgeschrieben am 1. Februar 1976.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für XX, Eingetragen am 4. April 1963. Umgeschrieben am 1. Februar 1967.

¹³ Aufgrund vorliegender Informationen.

¹⁴ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

¹⁵ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name hier nicht genannt. Dieser ist dem Gericht bekannt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 6 im Gutachten.

Gemäß Eintragungsbekanntmachung vom 26.02.2025:

Lfd. Nr. 10 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az.: 71 K 11/25, ON 96); eingetragen am 26.02.2025.¹⁶

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 im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Mietbindungen:

Vgl. Punkt 2.10.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich mit Verdacht auf Bombenblindgänger.¹⁷

Hinweis: Flächen mit Bombenblindgänger-/Kampfmittelverdacht gibt es in Hamburg, bedingt durch die Aktivitäten im 2. Weltkrieg, zu Hauf.

Vor Eingriffen in den Baugrund/Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person einen Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) der Feuerwehr Hamburg stellen um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.

Eine sichere Aussage über das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden. Dies bedarf einer gesonderten fachmännischen Analyse und ggf. darauf aufbauender Kostenkalkulation.

Diesbezüglich wurden, von der Sachverständigen, keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

¹⁶ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des/der Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

¹⁷ Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 04.03.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind aus vorliegenden Unterlagen/Informationen nicht ersichtlich.

Hierüber wurde der Sachverständigen auch nichts mitgeteilt.

Derartige Besonderheiten sind daher zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlastenhinweis:

Gemäß Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg vom 07.05.2025 ist das Flurstück 303-03082, Osterstraße 9/ Eppendorfer Weg nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenwertänderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.

Die Mitteilung der Behörde schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 3082 der Gemarkung Eimsbüttel, Osterstraße 9/Eppendorfer Weg sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen:¹⁸

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können.

Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden.

Denkmalschutz:¹⁹

In der Denkmalliste der Kulturbehörde Hamburg - nach § 6 Abs. 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 05.04.2013 - ist das Grundstück/Objekt nicht eingetragen.

¹⁸ Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 04.03.2025.

¹⁹ Quelle: Internet/Auszug/Denkmalliste.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Durchführungsplan D 175-1 in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Feststellungsdatum: 03.03.1959.

Im Bereich des Bewertungsgrundstück mit den Festsetzungen:

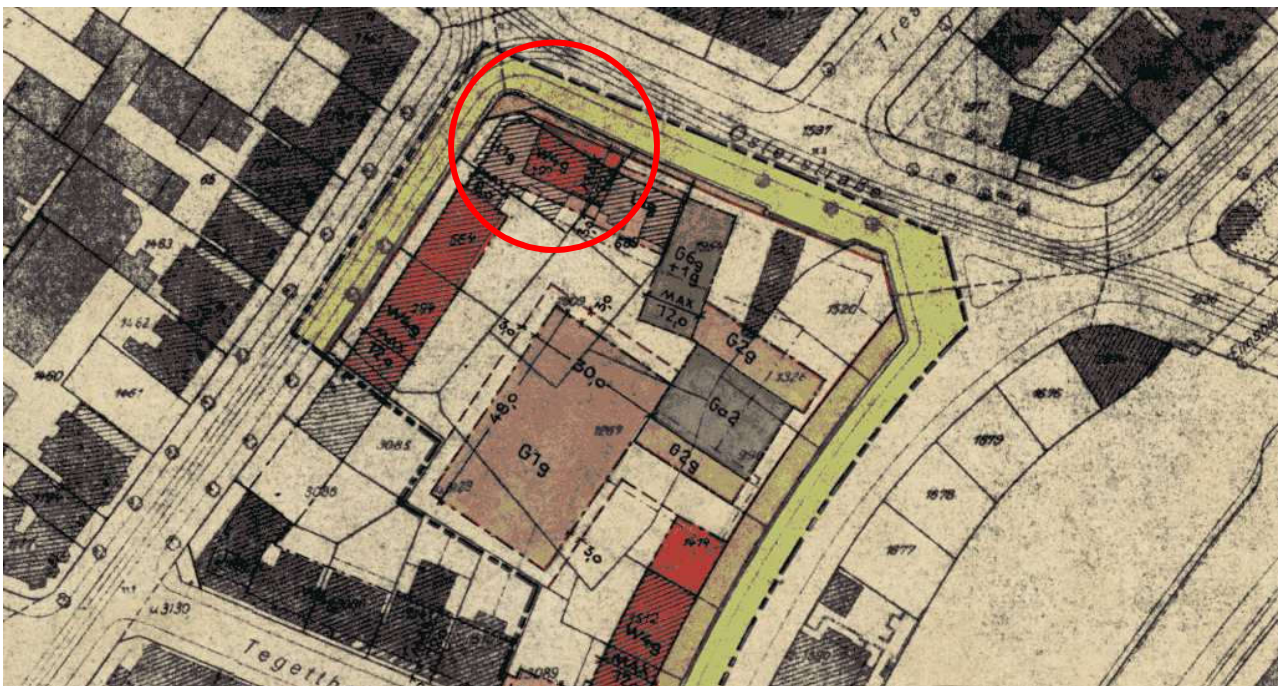
W = Wohngebiet;
4 = 4 Vollgeschosse;
g = geschlossene Bauweise sowie

L 1 = Laden, 1 Vollgeschoss;
g = geschlossene Bauweise.

Baulinien und Begrenzungslinien sind zu beachten.

Auszug aus dem Bebauungsplan

Quelle: Bebauungspläne online der Freien und Hansestadt Hamburg ²⁰



Das Grundstück befindet sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“. Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

²⁰ Detaillierte Einzelheiten zum Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Erhaltungsgebiet etc.: Stadt- und Landschaftsplan Online (Planportal) der Freien und Hansestadt Hamburg: www.hamburg.de/planportal.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Eine Soziale Erhaltungsverordnung (SozErhVO) ist ein stadtbauliches Instrument des Baugesetzbuches (BauGB) - § 172 (1). Ziel dieser Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Sie soll verhindern, dass angestammte Bewohner durch aufwertende, bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel Luxusmodernisierungen oder durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus dem Gebiet verdrängt werden.

Für die Prüfverfahren und Genehmigungen sind in Hamburg die Bezirksämter zuständig. Die vorliegenden Kriterien sind Grundlage für die Bewertung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Geltungsbereichen der Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungsverordnungen) im Bezirk Eimsbüttel.

Die im Folgenden dargestellten Genehmigungskriterien werden in Hamburg in den Bezirken mit Sozialer Erhaltungsverordnung angewandt. Dabei ist bei den Prüfverfahren nach den Sozialen Erhaltungsverordnungen jeweils der Einzelfall zu betrachten und zu bewerten. Dem Genehmigungsvorbehalt nach dem Recht der Sozialen Erhaltungsverordnung unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Dies betrifft nicht nur vermieteten, sondern auch leerstehenden sowie durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer selbst genutzten Wohnraum. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedarf (dazu gehören z. B. Modernisierungen, energetische Sanierung, Einbau von Leichtbauwänden, Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen). Bei Vorhaben, die einer Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedürfen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch die Bauprüfabteilung (WBZ) im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der zuständigen Abteilungen.

Eine gesonderte Antragstellung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dann nicht notwendig. Für Vorhaben, die keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedürfen, jedoch nach § 172 BauGB dem Genehmigungsvorbehalt nach der Sozialen Erhaltungsverordnung unterliegen, ist vorab eine Genehmigung bei dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu beantragen.²¹

2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Informationen aus der Bauakte, den dort vorhandenen Plänen/Unterlagen, den übermittelten Unterlagen/Informationen und den Erkenntnissen beim Ortstermin durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen dazu den Baugenehmigungen plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens und mangels Begutachtungsmöglichkeit auch nicht ausführbar.

²¹ Quelle: Merkblatt für die Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung. Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Eimsbüttel. Stand: März 2023.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 16.06.2025 waren in der Bauakte nachfolgende, insbesondere für die Wertermittlung relevante, Dokumentationen vorhanden:²²

- Vorhaben: Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Läden und Ladenanbau in 1-geschossiger Bauweise: Bauantrag: 02.05.1962. Baugenehmigungsbescheid 305/62 vom 21.03.1963; Nachträge vom 04.06.1963; 16.12.1963. Baubeginn: 21.03.1963; Rohbauschein (Herstellung des Anbaus am Eppendorfer Weg) vom 26.08.1963; Gebrauchsschein vom 10.03.1965;
- Vorhaben: Umbau Erdgeschoss/Keller Osterstraße 9. Baugenehmigungsbescheid E/BA3/00927/1999 vom 02.12.1999. Mitteilung vom 21.06.2000 über die endgültige Fertigstellung am 13.06.2000;
- Antrag auf Nutzungsänderung vom 13.08.2004: Bäckerei mit SB-Restaurant - Osterstraße 9. Baugenehmigungsverfahren § 60 (1) HBauO. Baubeginn: 13.08.2004.

Allgemeiner Hinweis: Die Bauprüfabteilungen verfügen nur über begrenzte Archivierungsmöglichkeiten und können bestimmte Bauunterlagen und Nachweise nicht mehr aufbewahren. Aus diesem Grunde sind oftmals die Bauakten nicht mehr vollständig.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:²³ Erschließungsbeiträge: Die Straßen Eppendorfer Weg und Osterstraße sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor den Fronten zum Eppendorfer Weg und zur Osterstraße liegen jeweils Mischwassersiele.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge: Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

²² Aufgrund der Verordnung der Behörde wird für die Bauakteneinsicht ein Zeitfenster vorgegeben. Die Bauakteneinsicht beschränkte sich deswegen auf die für die Verkehrswertermittlung unmittelbar notwendigen Unterlagen/Informationen.

²³ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 02.05.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.10 Bebauungs-/Nutzungssituation

Das Grundstück: Flurstück: 3082 ist mit einem 4-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert.

Gemäß den übermittelten Informationen stellt sich die Nutzungs-/Vermietungssituation wie folgt dar:

Die zu Wohnzwecken vermietete Fläche beträgt insgesamt ca. 520,10 m². In dem Objekt befinden sich insgesamt 12 Wohnungen mit folgender Flächenaufteilung:

Wohnung 1: 54,00 m ²	Wohnung 7: 47,40 m ²
Wohnung 2: 29,00 m ²	Wohnung 8: 43,00 m ²
Wohnung 3: 47,40 m ²	Wohnung 9: 54,20 m ²
Wohnung 4: 42,70 m ²	Wohnung 10: 29,00 m ²
Wohnung 5: 29,00 m ²	Wohnung 11: 47,40 m ²
Wohnung 6: 54,00 m ²	Wohnung 12: 43,00 m ²

Die durchschnittliche Wohnungskaltmiete beträgt 10,55 €/m².

Mietsituation: Gemäß den Angaben beim Ortstermin wurden die Wohnraum- Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit geschlossen, es wurden keine Staffelmieten vereinbart.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeeinheiten mit folgender Flächenaufteilung:
Fläche 1: 177 m²; Fläche 2: 60 m²; Fläche 3: 95 m².

Die durchschnittliche Miete der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbeflächen beträgt unter 20,00 €/m². Darüber hinaus bestehen, laut Angaben, nur kurze Laufzeiten.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Unterlagen;
- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und der beschränkten Ortsbesichtigung.

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 nicht verkehrswertrelevant sind.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahreszeitraum.²⁴

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommenen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,²⁵ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.a. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. sowie die Realisierung/Notwendigkeit der Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung werden nicht durchgeführt.

²⁴ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

²⁵ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

Zum Begutachtungsumfang:

Die Begutachtung der baulichen Anlagen beschränkte sich auf einen Einblick in die Kellerflächen, das Treppenhaus sowie in Teile des Dachbodens. Eine alles umfassende Begutachtung wurde nicht ermöglicht (z.B. in die von den Mietern genutzten Flächen). Vgl. Fotos Punkt 9.3.

Eine Begutachtung der Wohneinheiten und Gewerbeflächen wurde nicht gestattet.

3.2 Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr



Gebäudeart:

4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 1-geschossigem Ladenanbau.

4-Spanner-Erschließung.

Baujahr:²⁶

Baujahr: Ca. 1964.²⁷

Für den Neubau eines 4-geschossigen Wohnhauses mit Läden und 1-geschossigem Ladenanbau wurde 1963 die Baugenehmigung erteilt.

Der Gebrauchsschein datiert aus 1965.

²⁶ Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

²⁷ Hier werden die Angaben im Energieausweis zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Modernisierungsmaßnahmen: Entsprechend den Angaben beim Ortstermin wurde vor ca. 20 Jahren die Giebelseite hydrophobiert; 2017 wurde die Heizungsanlage erneuert.

Weitere, wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 15 - 20 Jahre nicht durchgeführt.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ²⁸

Konstruktionsart: Massive Bauweise.

Fundamente: Platte, Streifenfundamente.

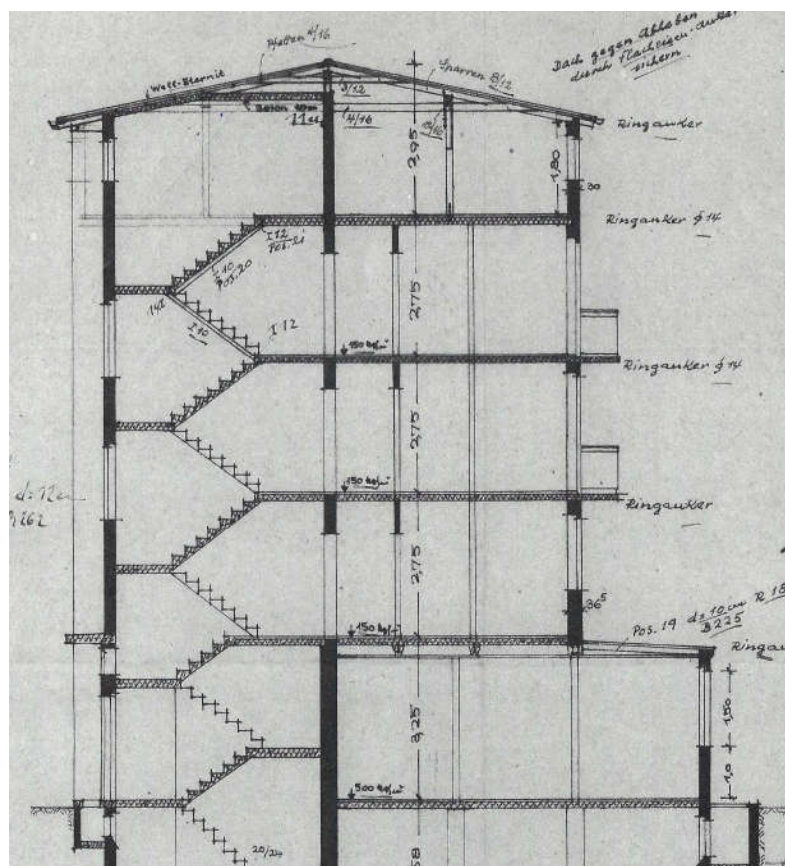
Wände: Mauerwerk, Leichtwände o.ä..

Decken: Massivdecken; Holzbalkendecke.

Dach: Holzkonstruktion.

Im Dachboden befinden sich u.a. Abstellflächen, den Wohnungen zugeordnet.

Schnittzeichnung aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung -



²⁸ Unter der Annahme von üblichen Ausführungen im Baujahr und der Schnittzeichnung. Eine Gewähr in Bezug auf die Richtigkeit der Angaben, insbesondere für nicht sichtbare/begutachtete Gebäudeteile, wird nicht übernommen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	<p>Es wird eine vorherrschend baujahrestypische Ausstattung angenommen.</p> <p>In Bezug auf Modernisierungsmaßnahmen erfolgten hierzu keine Angaben.</p>
Heizung/ Warmwasserversorgung:	<p>Gemäß der schriftlichen Mitteilung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 08.05.2025 handelt es sich bei der Beheizung des Gebäudes um eine zentrale Gasbrennwert-Feuerstätte im Dachboden.</p> <p>Es handelt sich um eine Heizung mit Brauchwasser aus dem Jahr 2017. Die Anlage entspricht dem Stand der Technik. Es wurden bisher keine Mängel nach Kehr- und Überprüfungsordnung festgestellt. Eine Immissionsmessung findet bei dieser Anlage nicht statt.</p> <p>Daten zur Heizungsanlage gemäß Bescheinigung vom 31.07.2023: Wärmetauscher: Viessmann Vitodens 200, B2 HA-80, Nr. 7571046702075115, Errichtung: 2017.</p> <p>Ein Energieausweise wurde übergeben - vgl. Punkt 9.2 im Gutachten.</p> <p>Hinweise betreffend dem GEG - Gebäudeenergiegesetz: Es wird in dieser Wertermittlung vorausgesetzt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage, zum Stichtag, den Anforderungen des GEG entsprechen.</p> <p>Mittelfristig ist den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)²⁹ Beachtung zu schenken insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Gemäß § 72 (4) dürfen Heizkessel längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. <p>In Bestandsgebäuden gilt seit 2020 die Verpflichtung, dass bei größeren Renovierungen, etwa bei einem Austausch der Heizungsanlage, verstärkt auf energieeffiziente und klimafreundliche Heiztechniken geachtet werden muss.</p> <p>Gasheizungen können dann nur noch eingesetzt werden, wenn sie bestimmte Effizienzstandards erfüllen.</p>

²⁹ Stand: Wertermittlungstichtag.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile: Keine (verkehrswert-)relevanten Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen: Diesbezügliches ist nicht bekannt.

3.2.5 Ausstattungen der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Einer Begutachtung der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten wurde nicht zugestimmt.

Die Ausstattungsmerkmale/Zustand/Raumaufteilung etc. sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die Wertermittlung wird ein objektüblicher/baujahrestypischer Zustand, ohne gravierende Baumängel/-schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass in den Einheiten übliche Erhaltungsmaßnahmen (keine maßgeblichen Modernisierungsmaßnahmen) durchgeführt wurden.

Es können Abweichungen vom dem in der Wertermittlung unterstellten Zustand zum tatsächlichen Zustand bestehen, welche durchaus wertbeeinflussend sein könnten.

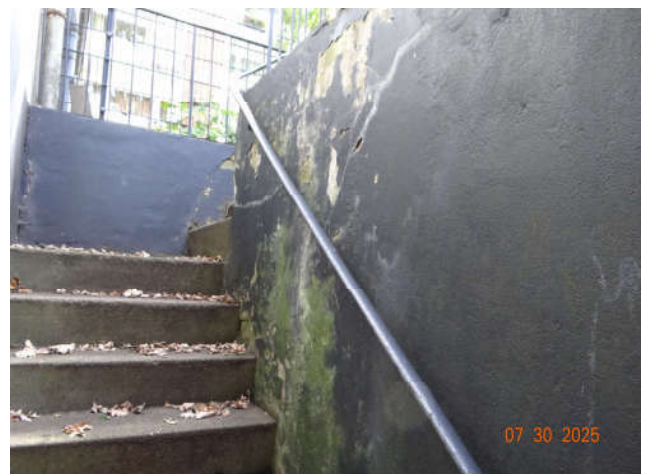
3.2.6 Mangelhaftigkeiten, Allgemeinzustand

Mangelhaftigkeiten/
Unzulänglichkeiten etc.:

An/im Bauwerk sind Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten u.ä. augenscheinlich erkennbar.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse – die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche bzw. offensichtlich, im Rahmen der Begutachtungsmöglichkeit, Erkennbare und ist nicht abschließend.

- Im Bereich der Fassade/Balkone/Kelleraußentreppe sind Mangelhaftigkeiten u.a. Verfärbungen, Abplatzungen und vereinzelte Rissbildungen ersichtlich.

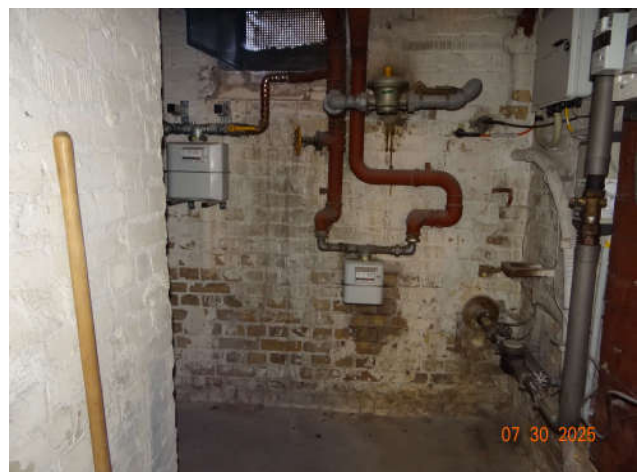


Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.



- Im Dachboden sind – in den begutachteten Bereichen – Mangelhaftigkeiten ersichtlich, u.a. ist die Isolierung defekt/abgängig; am Mauerwerk sind Verfärbungen u.ä. erkennbar.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Im Keller sind – in den begutachteten Bereichen – u.a. Probleme mit Feuchtigkeit bzw. diesbezügliche Schadbilder (u.a. Absandungen, Abplatzungen) sowie teils schadhafte Stellen ersichtlich.

Im großen, leerstehenden Keller-/Abstellraum (Foto) gab es ca. im Mai 2025 eine Rohrverstopfung. Zwischenzeitlich wurden die Grundleitungen gespült.³⁰



Zur Feuchtigkeitsproblematik: Der Klimawandel führt auch in Hamburg zu einer Veränderung der Niederschlagsverhältnisse, immer häufiger kommt es zu Starkregen.

Das erdberührende Mauerwerk ist der Einwirkung der Bodenfeuchtigkeit permanent ausgesetzt. Fehlen entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mauerwerkes, bleiben Bauschäden nicht aus. Sichtbare und störende Schäden an den Oberflächen von feuchtem Mauerwerk, das heißt Verfärbungen und Ausblühungen, Abplatzen von Anstrichen, Absanden von Putzen und Gefügezerstörungen im Putz, entstehen meist nicht durch das in die Wand eingedrungene Wasser selbst das an der Oberfläche verdunstet, sondern durch die mit dem Wasser in den Kapillaren des Mauerwerks transportierten wasserlöslichen Salze, die beim Verdunsten (besser gesagt Verdampfen des Wassers) auskristallisieren und dabei ihr Volumen zum Teil erheblich vergrößern.³¹

Probleme mit Feuchtigkeit im Außenmauerwerk, vor allem in Kellerbereichen, findet man hauptsächlich (aber nicht nur) bei älteren Bauwerken. Hier wurde oftmals die Feuchtigkeit, die durch das Mauerwerk und den Boden eingedrungen ist nicht abgesperrt.

Ist ein Gebäude nicht ausreichend gegen Grundwasser und aufstauendes Sickerwasser (Stauwasser) abgedichtet, kann Wasser in das Bauwerk eindringen und Schäden wie z. B. vernässte Flächen bis zur Gefährdung der Standsicherheit verursachen.

Der Kellerbereich wurde im Zuge der Erbauung ca. 1964 errichtet. Es kann daher angenommen werden, dass eine Bauwerksabdichtung nicht bzw. nicht den heutigen Ansprüchen/Umwelteinflüssen genügend erfolgte.

³⁰ Gemäß den Informationen beim Ortstermin.

³¹ Quelle: Julia Göhler: Erkennen und Beurteilen von Feuchteschäden an Gebäuden

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Grundsätzlich stehen verschiedene technische Möglichkeiten z.B. zur nachträglichen Bauwerksabdichtung zur Verfügung und geeignete Schutzmaßnahmen vor dem und am Gebäude, die oberirdisch abfließendes Wasser fernhalten und das Bauwerk vor eindringendem Wasser bewahren.

Deren Notwendigkeit, Einsatz und Kosten kann abschließend nur aufgrund einer umfangreichen Voruntersuchung über Art und Umfang der Feuchtigkeit und einer darauf aufbauenden Kosten-schätzung erfolgen.

Eine allumfassende Kellersanierung ist vermutlich nicht mit einem wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durchzuführen, zudem auch der Erfolg von Sanierungsmaßnahmen nicht garantiert ist.

Die Problematik im Kellerbereich wird – unter stichtagsbezogen marktüblichen Aspekten – analog den Vorgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV beurteilt: Gewisse Unzulänglichkeiten u.a. Probleme mit Feuchtigkeit in Kellerbereichen und deren Auswirkungen z.B. Schadensbilder sind baujahrestypisch und somit im Ansatz der Wertparameter: u.a. Baujahr/Standard/Restnutzungsdauer gewürdigt.

Die darüber hinausgehende Situation wird vorliegend, auf Basis des Eindrucks der begutachteten Flächen, mit einem pauschalen Abschlag bemessen.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich erkennbar befindet sich das Bauwerk - betreffend der begutachten Bereiche - in einem überwiegend befriedigenden Zustand, entsprechend der Situation, dass augenscheinlich in den letzten < 15 - 20 Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Bauwerk wurde ca. 1964 erbaut.

Daher entspricht das Bauwerk nicht vollständig den heutigen Anforderungen u.a. in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung, Schall- und Wärmeschutz/ Energieeffizienz, Anforderungen an Baumaterialien, Normen u.ä..

Hinweis: Ein gewisser altersbedingter Verschleiß sowie Abnutzungen an der Bausubstanz, Änderungen im Zeitstil etc. werden bereits in den Ansätzen der Wertermittlung u.a. im Ansatz der Restnutzungsdauer, im Reinertrag und bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Es wird angenommen dass die nicht begutachten Einheiten/ Gebäudeteile sich in einem überwiegend einfachen jedoch nutzbaren/ertragsfähigen Zustand befinden.

Es werden nur diejenigen Maßnahmen bemessen die zur Erhaltung der Nutzbarkeit/Ertragsfähigkeit und der, der Wertermittlung zu Grunde gelegten Wertparameter z.B. Reinertrag, Restnutzungsdauer, Voraussetzung sind und soweit diese beim Ortstermin ersichtlich waren.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Objekt bzw. das Objekt ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Garten im hinteren Grundstücksbereich: u.a. Einfriedungen/Hecke, Wiese, Pflanzungen/Büsche, Bäume. Die Außen-/Gartenanlage bedarf einer pflegerischen Gestaltung.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der **lastenfreie Verkehrswert**³² für das mit einem **Mehrfamilienhaus** mit **gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss** und **1-geschossigem Ladenanbau** bebaute Grundstück in

20259 Hamburg-Eimsbüttel, Osterstraße 9/11, Eppendorfer Weg.

zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **30.07.2025** ermittelt.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist ein **Erbbaurecht** für die Zeit vom **03.04.1963 bis zum 02.04.2062** sowie ein **Vorkaufsrecht** für alle Verkaufsfälle eingetragen - vgl. Punkt 6.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eimsbüttel</i>	<i>190</i>	<i>6854</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
<i>Eimsbüttel</i>	<i>3082</i>	<i>620 m²</i>	
Fläche insgesamt:			<u><u>620 m²</u></u>

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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.

³² In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuches.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

4.1.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsgrundstück

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV21 vorgeschrieben ist und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. der ImmoWertV21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.³³ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 1-geschossigen Ladenanbau.

Aufgrund der üblichen Marktgepflogenheiten kommt es einem Erwerber vordergründig darauf an, welche Rendite das Grundstück einbringt. Daher ist maßgeblich der **Ertragswert** zugrunde zu legen.

³³ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Grundsätzlich kann auch das Sachwertverfahren angewendet werden. Jedoch ist in vorliegendem Bewertungsfall folgendes zu würdigen:

- Marktkonforme Daten/Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsgrundstückes werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht/abgeleitet und sind auch aus bundesdurchschnittlichen Faktoren - bezogen auf die Art des Objektes, das Bodenwertniveau und die Marktlage in der Freien und Hansestadt Hamburg - nicht bestimmt ableitbar.
- Die Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche Herstellungskosten basierend auf Normgebäuden. Eine allumfassende Begutachtung konnte nicht erfolgen - eine Besichtigung der Wohn- und Gewerbeeinheiten wurde nicht gestattet. Insbesondere die Ausstattungsmerkmale können daher im Ansatz der NHK nicht hinreichend bemessen bzw. differenziert gewürdigt werden.

Das Resultat des Sachwertverfahrens ist diesbezüglich mit einem Schätzungsergebnis bzw. einer hohen Schätzungsungenauigkeit behaftet. Das Sachwertverfahren wird daher nicht angewandt.

Für die Ertragswertermittlung stehen ausreichende Daten zur Verfügung bzw. sind recherchierbar, so dass der Ertragswert mit entsprechender Gewissenhaftigkeit ermittelt werden kann. Zudem kann eine Plausibilisierung des Ergebnisses der Ertragswertermittlung u.a. anhand von Ertragsfaktoren - erfolgen. *Daher wird auf ein stützendes (Schätzungs-)Ergebnis des Sachwertverfahrens in vorliegendem Fall verzichtet.*

Auch der BGH hat es nicht beanstandet, dass im Einzelfall von der Anwendung eines Verfahrens in Ermangelung hinreichender Anknüpfungspunkte abgesehen und der Verkehrswert auf Basis nur eines Verfahrens abgeleitet wurde – BGH Urteil vom 15.06.1965 – EzGUG 20.39.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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 ImmoWertV21) 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 ImmoWertV21). 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 Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Es liegt ein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

In den Bodenrichtwerten der Freien und Hansestadt Hamburg sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Als wesentliches wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal ist bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern u.a. das Maß der baulichen Nutzung anzusehen.

Bei diesen Grundstücken, deren Wert von der Geschossfläche bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren wertrelevanten Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksgröße.

Der hier verwendete Begriff der wertrelevanten Geschossfläche ist in § 16 Abs. 4 ImmoWertV21 definiert. Danach sind "die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

Der Begriff der WGFZ ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnete WGFZ ist abgeleitet aus dem vorhandenen Bestand im Baublock, in Neubaugebieten aus der Planung.

Die Änderung der Definition der WGF durch die ImmoWertV21 hat auf die Bodenrichtwerte keine Auswirkung. Der Gutachterausschuss geht auch aufgrund neuerer Untersuchungen davon aus, dass die realisierbare Wohnfläche gemäß WohnflächenVO und gewerbliche Nutzfläche (MF-G) nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die letztlich den Bodenwert bestimmen, durchschnittlich 78 % der WGF betragen.

Die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** wurde auf Basis der Liegenschaftskarte, den Planzeichnungen sowie unter Zugrundelegung des Geometrie-Assistenten/Boris.HH mit **1,9** eingeschätzt.

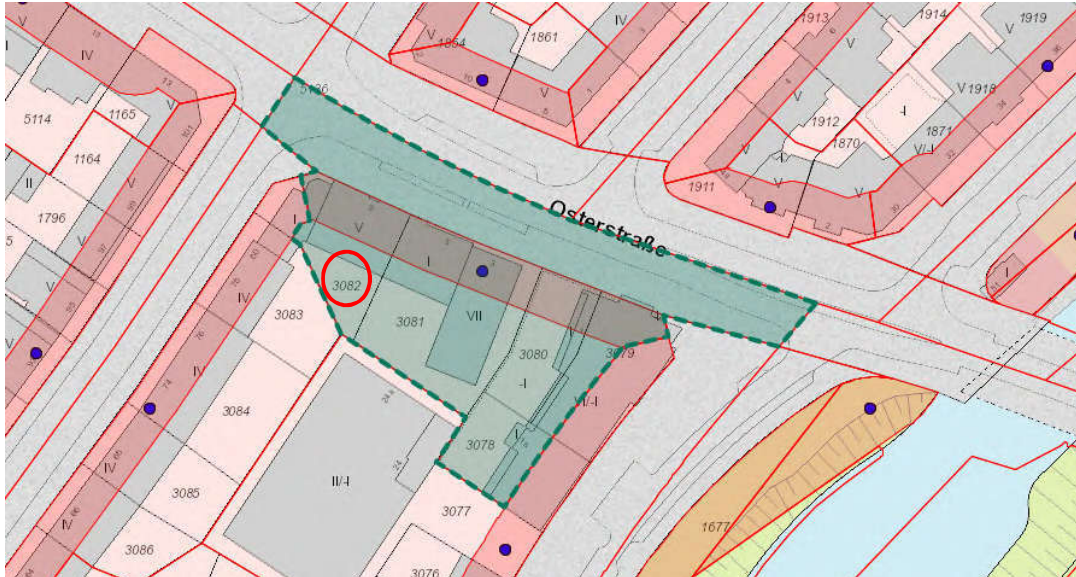
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.2.2 Bodenwertberechnung

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Internet: Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg/Auszug aus BORIS.HH



- Rot = Bewertungsgrundstück
- Blau = Richtwertgrundstück

Im zu bewertenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem gemischt genutzten Gebäude: Gewerbeflächen im Erdgeschoss, 1-geschossigem Ladenanbau und 12 Wohneinheiten bebaut ist.

Die Nutzungen der einzelnen Geschosse sowie die bauliche Ausnutzung des Grundstückes entsprechen den (üblichen) Strukturen von gemischt genutzten Gebäuden in der Lage und können mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsintensität auf den Grundstücken und den einzelnen Geschossen, hat der Gutachterausschuss Hamburg Umrechnungstabellen veröffentlicht.

Da das Gebäude keine einheitliche Nutzung aufweist, werden zunächst die Bodenrichtwerte der einzelnen Nutzungen ermittelt. *Der Bodenwert für gemischt genutzte Grundstücke setzt sich sodann aus den Bodenrichtwerten der einzelnen Nutzungen zusammen (Schichtwerte).*³⁴

³⁴ Die Umrechnung und Zusammensetzung der Bodenrichtwerte in Abhängigkeit von der Intensität der Nutzung auf dem Grundstück wurde entsprechend den Erläuterungen der Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss Hamburg vorgenommen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ **Erdgeschossnutzung**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts zum **Stichtag 01.01.2025: 1.600,00 €/m²**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = Laden 1-geschossig
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach KAG

➤ **Wohnnutzung**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes: **4.155,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = Mehrfamilienhäuser
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach KAG
- Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ = 2,2

Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	30.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischt genutztes Gebäude
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach KAG
Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ	=	1,9

	Schichtwert auf Basis der Nutzung	Anpassung WGFZ ³⁵	Bodenrichtwert
Erdgeschoss	1.600,00 €/m²		1.600,00 €/m²
	Schichtwert auf Basis der Nutzung (WGFZ 2,2)	Anpassung WGFZ	Bodenrichtwert
Wohnen	4.155,80 €/m²	1,9	3.692,26 €/m²

³⁵ Gesamte WGFZ des Grundstücks: 1,9.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Berücksichtigung der Flächenanteile:

	Schichtwert auf Basis des Lagemerkmals	Flächenanteil	Umgerechneter Bodenrichtwert
Erdgeschoss	1.600,00 €/m ²	0,50	800,00 €/m ²
	Schichtwert auf Basis des Lagemerkmals	Flächenanteil ³⁶	Umgerechneter Bodenrichtwert
Wohnen	3.692,26 €/m ²	1,40	2.886,05 €/m ²
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis (Schichtwerte)			= 3.686,05 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 3.686,05 €/m²
Fläche (m ²)	× 620,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 2.285.351,00 € <u>rd. 2.290.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2025 insgesamt rd. **2.290.000,00 €**.

³⁶ Anpassung auf Basis der WGFZ.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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 ImmoWertV21) 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 **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 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 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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Nutzung/Lage: Osterstraße/Eppendorfer Weg			
Wohneinheiten: durchschnittliche Referenzmiete: 10,56 €/m ²	520	5.491,20	65.894,40
Gewerbliche Fläche 1: durchschnittliche Referenzmiete: 27,00 €/m ²	177	4.779,00	57.348,00
Gewerbliche Fläche 2: durchschnittliche Referenzmiete: 34,90 €/m ²	60	2.094,00	25.128,00
Gewerbliche Fläche 2: durchschnittliche Referenzmiete: 30,70 €/m ²	95	2.916,50	34.998,00
Summe	852	15.280,70	183.368,40

Modellbedingt wird der Ertragswertberechnung die Referenzmiete (marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne der ImmoWertV21 i.V. mit § 10 ImmoWertV21) zugrunde gelegt.

Die Abweichung zur tatsächlichen Miete wird separat unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen gewürdigt - vgl. nachfolgende Erläuterungen zur Ertragswertermittlung.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	183.368,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 25.777,07 €
jährlicher Reinertrag	= 157.591,33 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,25 % von 2.290.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 97.325,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 60.266,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,779
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.011.208,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.290.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 3.301.208,75 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– --
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 3.301.208,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen	– 327.000,00 €
Ertragswert	= 2.974.208,75 €
	rd. 2.970.000,00 €

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Im **Immobilienmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg wird eine Gleichung zur Ermittlung des **Ertragsfaktors** angegeben.

Unter Anwendung der vorgegebenen Einflussgrößen ergibt sich, für Mehrfamilienhäuser, ein **Ertragsfaktor: 26,5**.

Gemäß den Angaben im Marktbericht beträgt die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert $\pm 15 \%$.

Der **Ertragsfaktor** für **Geschäftshäuser/Laden** beträgt: **13,05**. Standardabweichung $\pm 20 \%$.

- Darauf bezogen beträgt der **nutzungsspezifisch gewichtete Ertragswertfaktor: 18,17**.

Der Wert - bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Ertragswert - entspricht dem **rd. 18-fachen** des **Jahresrohertrages** und bezogen auf den Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: rd. 16,4.

Im Preisspiegel des Zinshausteam & Kenbo - Marktbericht 2025 werden Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Hamburg-Eimsbüttel mit 18 - 21 veröffentlicht.

Unter Würdigung der angeführten Faktoren und der Objektart ist der ermittelte Ertragswert - auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse - plausibel.

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die tatsächliche Ausführung/Einteilung der Einheiten konnte, aufgrund der nicht ermöglichten Begutachtung, nicht festgestellt werden. Wohn-/Nutzflächenberechnung waren in der Bauakte nicht vorhanden und wurden nicht übermittelt.

Die Angaben zur Wohnfläche der Wohnungen wurde, anhand der Flächenangaben im Grundrissplan, auf Plausibilität geprüft.

Aufgrund fehlender Erkenntnisse/Dokumentationen, in Bezug auf die Gewerbeeinheiten, wird vorliegend die schriftlich mitgeteilte Nutzfläche der Einheiten, ungeprüft, zugrunde gelegt.

Anmerkung: Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist es auch nicht erforderlich dass ein Sachverständiger alle Angaben in seinem Gutachten selbst ermittelt oder überprüft - da dies oftmals nicht möglich ist (vgl. u.a. OLG Koblenz vom 14.07.2006 – 10 U 1685/05).

Rohhertrag

Der Rohhertrag für Wohnraum umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Referenzmiete:³⁷ Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne der ImmoWertV21.

³⁷ Quelle: Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg/Immobilienmarktbericht Hamburg 2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

„Die im Folgenden beschriebene Referenzmiete ist die durchschnittliche marktübliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung mit einem Aufzug. Weitere Merkmale, die zu einer Erhöhung oder Absenkung der marktüblichen Miete führen, wie z.B.

- die durchschnittliche Wohnungsgröße (bei den Vergleichsobjekten im Mittel 68 m²),
- weitere Ausstattungsmerkmale (Einbauküche, Lärmschutzfenster, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftseinrichtungen usw.)
- besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- Anzahl der Wohnungen im Objekt oder pro Treppenhaus
- unterschiedliche Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, Grundrisse
- baulicher Zustand, Alter der Sanitäranlagen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die marktübliche Miete und die Referenzmiete sind nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB und auch nicht mit dem Mittelwert des zum Wertermittlungstichtag aktuell anwendbaren Mietenspiegelfeldes.“

Die **Referenzmiete** (marktübliche Miete) beträgt, ermittelt nach den Vorgaben im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: **10,56 €/m²** Wohnfläche. Sie wird, modellbedingt, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Die zugrunde gelegte Referenzmiete entspricht der mitgeteilten durchschnittlichen Wohnungskaltmiete für die Wohneinheiten und liegt im Bereich der Mietenspiegelspannen.

➤ **Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2023**

**Mietenspiegel 2023
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO**

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungstichtag 01.04.2023)

Jede Ver-
Diese
in der Bros

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m ²)								
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1 Mittelwert Spanne Anzahl	13,06 10,64-15,70	10,22 9,22-12,46 14*	9,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34	
	41 m ² bis unter 66 m ²	2 Mittelwert Spanne Anzahl	11,28 9,01-13,96	9,38 7,92-10,83	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57
	66 m ² bis unter 91 m ²	3 Mittelwert Spanne Anzahl	11,57 8,97-14,71	8,71 7,10-10,00	8,49 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	8,16 6,63-9,96
	ab 91 m ²	4 Mittelwert Spanne Anzahl	10,80 9,07-13,11	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*
Gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5 Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 6,60-15,02 28*	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*
	41 m ² bis unter 66 m ²	6 Mittelwert Spanne Anzahl	12,82 10,57-15,32	11,09 8,87-13,33	10,16 7,35-12,62	10,57 7,97-13,12	11,98 9,28-14,47	11,28 8,32-14,38
	66 m ² bis unter 91 m ²	7 Mittelwert Spanne Anzahl	13,62 11,04-16,30	12,00 9,30-14,67	11,13 8,82-14,00	9,21 6,81-11,52	11,05 7,94-13,66	11,40 8,55-14,03
	91 m ² bis unter 131 m ²	8 Mittelwert Spanne Anzahl	12,54 10,13-15,27	12,29 10,00-15,30	12,19 10,07-15,11	11,05 8,61-13,61 13*	11,31 9,20-12,96	11,86 8,44-14,74
	ab 131 m ²	9 Mittelwert Spanne Anzahl	12,94 10,84-15,74	12,73 10,42-14,52 28*				12,96 9,10-15,96 14*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Kappungsgrenze für Mieterhöhungen/Mietpreisbegrenzung in Hamburg

Mit in Krafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes am 01.05.2013 wurden die Landesregierungen ermächtigt, die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnungsknappheit durch Rechtsverordnung für die Dauer von 5 Jahren von 20 % auf 15 % zu senken.

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Hamburg beträgt weiterhin 15 % in 3 Jahren.

Der Senat hat eine entsprechende Rechtsverordnung beschlossen. Die neue Verordnung, mit der die bereits seit September 2013 geltende Absenkung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % verlängert wird, hat eine Laufzeit vom 01.09.2023 bis zum 31.08.2028.

Im Interesse eines umfassenden Schutzes der Mieterinnen und Mieter bei der Neuvermietung einer Wohnung und zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erließ der Senat mit Wirkung ab 01.07.2015 erstmalig eine Mietpreisbegrenzungsverordnung (sog. Mietpreisbremse) für das gesamte Gebiet Hamburgs und für die Geltungsdauer von 5 Jahren.

Die neue Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt ab 1. Januar 2026 weiter flächendeckend in ganz Hamburg. Sie schließt damit direkt an die geltende Verordnung an. Die Hansestadt schöpft den gesamten Rechtsrahmen aus und erlässt die Mietpreisbegrenzungsverordnung bis zum 31.12.2029. Die Mieten sind im Fall einer Neuvermietung im Regelfall auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Gewerbeflächen im Erdgeschoss

Grundsätzlich gilt im gewerblichen Bereich überwiegend das Prinzip der Vertragsfreiheit. Die Miethöhe ist frei vereinbar. Unterschiede im Mietniveau werden in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt, d.h. es bleibt (überwiegend) den Kräften des Markts überlassen, welche Miete für welches Objekt wann vereinbart wird.

Bedingt durch die Lage im Stadtteil Eimsbüttel, die dort anzufindende gehäufte Anzahl von Geschäften, Cafés, Bäckereien, Gastronomiebetrieben und sonstigen Einkaufsläden, der guten Verkehrsanbindung/dem infrastrukturellem Umfeld und durch die Lage im Erdgeschoss ist eine nachhaltige Nutzung der Flächen z.B. Laden-/ oder Dienstleistungsfläche/gastgewerbliche Fläche o.ä. gegeben.

Der marktüblich erzielbare Ertrag wird auf Grundlage der Referenzmiete³⁸ bemessen. Bei der Bestimmung der Referenzmiete sind die Lage (Bodenrichtwertniveau) als auch die Mietfläche zu berücksichtigen: Erträge aus Ladennutzungen o.ä. sind stark abhängig von der Lage und der Ladenfläche. Für größere Ladenflächen werden geringere Mieten erzielt als für kleinere Läden an demselben Standort. Je kleiner die Verkaufsfläche des Ladens, desto höher der Ertrag. Diese Abhängigkeit ist wiederholt empirisch festgestellt worden.

Die **Referenzmiete** beträgt für die Gewerbefläche 1: 177 m² = **27,00 €/m²**; für die Fläche 2: 60 m² = **34,90 €/m²** und für die Fläche 3: 95 m² = **30,70 €/m²/Nutzfläche**.

Eine Innenbesichtigung der Flächen wurde nicht gestattet. Eine Beurteilung des Zustandes, der Einschätzung zur Ladenfläche/-größe, Nebenflächen und damit verbunden der Ertrags-/Nutzwertigkeit kann, von der Sachverständigen, nicht erfolgen.

³⁸ Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gemäß den übermittelten Informationen liegt die durchschnittliche Miete, der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbeflächen, unter 20,00 €/m². Die Abweichung zur (modellbedingten) Referenzmiete wird, auf dieser Information beruhend, gesondert, unter den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen, berücksichtigt.

Auszug - IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien: 20259 Hamburg, Osterstraße 9

Auswertungszeitraum: Januar 2024 - September 2025.

Ortsübersicht Umkreis 300 Meter / Umkreis 600 Meter



Umkreis 300 Meter



Umkreis 600 Meter

Gewerbemieten: Umkreis 300 Meter

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	12	21,51 €	6,00 € - 58,33 €	331
Büro / Praxis	6 (50%)	21,93 €	6,00 € - 58,33 €	117 (35,4%)
Einzelhandel	6 (50%)	21,09 €	8,51 € - 34,21 €	73 (22,1%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro-/Praxisfläche
Einzelhandel: Verkaufsfläche

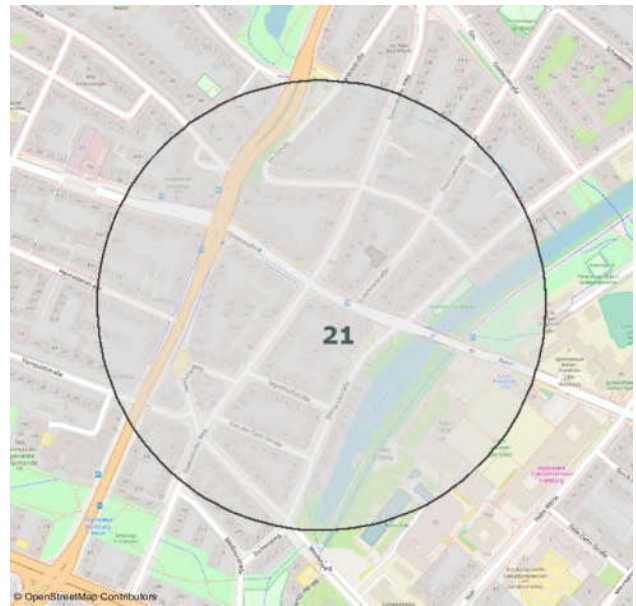
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Marktübersicht Umkreis 300 Meter - aller Angebote



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 430



Kaltmiete je m² (in €)= 20,93

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Gewerbemieten im Umkreis 600 Meter

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	29	20,37 €	8,01 € - 43,75 €	465
Büro / Praxis	13 (44,8%)	19,63 €	6,00 € - 58,33 €	225 (48,4%)
Einzelhandel	9 (31%)	20,51 €	8,51 € - 34,21 €	158 (34%)

Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

Bewirtschaftungskosten

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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind eine Modellgröße. Vorliegend wird dasselbe Bestimmungsmodell (nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV21) verwendet das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Auf eine Berücksichtigung der Betriebskosten wird verzichtet, da ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer diese auf den jeweiligen Mieter umlegen wird.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	12 Whg. × 359,00 €	4.308,00 €
Gewerbe		3 % vom Rohertrag	3.524,22 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	520,00 m ² × 14,00 €/m ²	7.280,00 €
Gewerbe	Büros, Geschäfte, etc.	332,00 m ² × 14,00 €/m ²	4.648,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2 % vom Rohertrag	1.317,89 €
Gewerbe		4 % vom Rohertrag	4.698,96 €
Summe			25.777,07 €

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 100 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Entsprechend dem Ertragswertmodell der ImmoWertV21 wird eine Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) 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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Als Restnutzungsdauer wird die, vom Gutachterausschuss zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, vorgegebene Mindestrestnutzungsdauer mit **30 Jahren** zugrunde gelegt. Diese Mindestrestnutzungsdauer basiert auf der Grundlage „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.“

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV21 ist, zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine 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.

Die gesetzliche Definition drückt aus das

- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbe - immobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde nach der im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 veröffentlichten Regressionsgleichung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes - im Ertragswertmodell der ImmoWertV21 - abgeleitet unter Würdigung folgender Parameter:

- Restnutzungsdauer: 80 Jahre - Baulter (mindestens 30 Jahre);
- Marktübliche Mieten/Referenzmiete.

Die Einflussgrößen im Ertragswertmodell für Mehrfamilienhäuser sind insbesondere

- Lagefaktor bemessen auf Basis des normierten Bodenrichtwertes zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit WGFZ 1,0;
- Altersfaktor, Stadtteilmfaktor und Aktualisierungsfaktor.

Die Einflussgrößen im Ertragswertmodell für Geschäftshäuser/Ladenflächen sind insbesondere

- Baualtersfaktor, Lagefaktor bemessen auf Basis des normierten Bodenrichtwertes zum 01.01.2022 für Bürohäuser bei einer WGFZ von 1,0;
- Gebäudeartfaktor und Aktualisierungsfaktor.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses ermittelt und bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag - gewichtet nach der Intensität der unterschiedlichen Nutzungen - mit **4,25 %** - als angemessen/plausibel beurteilt und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag sind, in den Wertansätzen, hinreichend gewürdigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Werteinfluss der vorhandenen Mangelhaftigkeiten	-160.000,00 €
Abweichung tatsächliche Miete/Referenzmiete	-167.000,00 €
Summe	-327.000,00 €

➤ **Abweichung/tatsächliche Miete/Referenzmiete**

Die Referenzmiete ist Grundlage für den Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz.

Abweichungen der tatsächlichen Miete von der Referenzmiete sind bei der Wertermittlung nach § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Gemäß den übermittelten Angaben liegt die durchschnittliche Miete der im Erdgeschoss vorhandenen Gewerbeflächen unter 20,00 €/m². Darüber hinaus bestehen nur kurze Laufzeiten.

Weitere bzw. konkretisierte Angaben zur Mietsituation u.a. detaillierte Angaben zur Miethöhe, Vereinbarung einer Option, Voraussetzungen für eine mögliche Mieterhöhung/Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung, Aufteilung/Größe der Laden-/Nebenflächen, Vereinbarungen über Einbauten etc. wurden nicht mitgeteilt. Es wurden keine Mietverträge übermittelt.

Demnach kann die vorliegende Mietsituation nicht beurteilt werden. Die Mietabweichung ist hier lediglich eine Schätzung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Abweichung zur Referenzmiete wird - ausgehend von einer angenommenen Nettokaltmiete von 20,00 €/m² - als Barwert einer Zeitrente wie folgt berücksichtigt:

- jährliche Rentenrate $R = 37.794,00 \text{ €}$
- Laufzeit der Rente/Mietabweichung ³⁹ $n = 5 \text{ Jahre}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- monatliche Rentenrate ⁴⁰ $R/t = 3.149,50 \text{ €}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Liegenschaftszinssatz ⁴¹ $k = 5,2 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 4,425042$

Barwert der Zeitrente $B_n = 167.240,05 \text{ €}$
Abweichung zur Referenzmiete $= \text{rd. } \underline{\underline{167.000,00 \text{ €}}}$

➤ Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten

Am/im Bauwerk sind, im Zuge einer oberflächlichen Begutachtungsmöglichkeit, Mangelhaftigkeiten offensichtlich - vgl. Punkt 3.2.6.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“ D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) von vorhanden Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteeinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann eine Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung, durch pauschale Ansätze erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen, nicht alles umfassenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte
- und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und somit
- grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde - dazu ist die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig. Dieses gehört nicht zu den Pflichten/zum Aufgabenbereich eines Bewertungssachverständigen.

³⁹ Hier wird ein Zeitraum von 5 Jahren geschätzt.

⁴⁰ Referenzmiete 9.789,50 €/mtl. - zugrunde gelegte tatsächliche Miete: 6.640,00 €/mtl. = 3.149,50 €.

⁴¹ Hier wird der nutzungsspezifische Liegenschaftszinssatz für Ladenflächen zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Hierzu werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten unter Zuhilfenahme eines Reparaturzuschlags sowie Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-)Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.⁴²

Hierbei handelt es sich um eine Einschätzung der vorhandenen Mangelhaftigkeiten und deren Beseitigung (keine Modernisierung).

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage. In der Freien und Hansestadt Hamburg, sind die Käufer eher bereit, aufgrund der Angebotssituation, Schäden (in gewissem Umfang) hinzunehmen als in ländlicher Lage. Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungs-/Sanierungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn über notwendige (Sanierungs-) Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer in Einzelfällen mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht.

Die Wertminderungsansätze werden daher in Abhängigkeit von der geschätzten Schadenskategorie und deren Einfluss auf den Verkehrswert beurteilt:

Beseitigung der Mangelhaftigkeiten ⁴³	Kostenschätzung	Wertminderung
Maßnahmen im Dachbereich/Erneuerung der Dämmung	NHK (Stufe 2,2) - BPI 188,60 = 1.318,00 Regionalfaktor 1,75 = 2.306,50 x BGF 1.130 m ² = Baukosten gesamt: rd. 2.606.345,00 € Wertanteil am Gebäude: 15 % ⁴⁴ Beschädigungsgrad geschätzt: 5 % ⁴⁵ Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: geschätzt 1,0	rd. 23.500,00 €
Maßnahmen an der Fassade/Balkone/Kellertreppe o.ä.	NHK (Stufe 2,2) - BPI 188,60 = 1.318,00 Regionalfaktor 1,75 = 2.306,50 x BGF 1.130 m ² = Baukosten gesamt: rd. 2.606.345,00 € Wertanteil am Gebäude: 23 % Beschädigungsgrad geschätzt: 15 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: geschätzt 1,0	rd. 108.000,00 €

⁴² Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

⁴³ Hierin sind keine Modernisierungsmaßnahmen beinhaltet.

⁴⁴ Wägungsanteile gemäß NHK 2010.

⁴⁵ Bezogen auf den Anteil (Dämmung) an der Dachfläche.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Feuchteerscheinungen/ Mangelhaftigkeiten im Kellerbereich	rd. 30.000,00 € pauschalierte übliche Erfahrungswerte ⁴⁶ Regionalfaktor 1,75 Werteinfluss: geschätzt 0,50	rd. 26.000,00 €
Summe		= 157.500,00 € rd. 160.000,00 €

Pauschal bemessener Wertabschlag für die offensichtlich erkennbaren Mangelhaftigkeiten:
rd. 160.000,00 €.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zusatz: Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundiertem Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

⁴⁶ Unglaube. Kostenansätze/ Erfahrungswerte zur Kostenindikation von Sanierungsmaßnahmen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Risikoabschlag wegen eingeschränkter Begutachtung/unvollständiger Unterlagen

Vorliegend bestehen Unbestimmtheiten u.a.

- Grundlage der Ertragswertermittlung ist modellbedingt die Referenzmiete. Aufgrund fehlender, differenzierter Informationen/Mietverträge etc. kann die Mietabweichung lediglich geschätzt werden.
- Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht umfassend ermöglicht. Es war nur ein Einblick in das Kellergeschoss und den Dachboden möglich. Objektspezifische Besonderheiten wie z.B. Erhaltungszustand/Modernisierungsgrad/Mängel/Schäden können nur beispielhaft - auf Basis der begutachteten Gebäudeteile - beurteilt werden. Hierbei handelt es sich um eine grobe Einschätzung.
- Die Wohn-/Gewerbbeeinheiten konnten nicht begutachtet werden.

Demnach beruht die Gutachtenerstellung auf notwendig werdenden Annahmen.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären zusätzlich zu würdigen.

Bei der Verkehrswertermittlung sind in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachzuvollziehen. Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand anschaulich bekannt ist und wichtige Informationen vorliegen, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs klar, was er für sein Geld bekommt. Sind – wie angeführt – Unklarheiten vorhanden, so trägt der Käufer/Bieter das Risiko, dass die tatsächliche Situation von der für die Wertermittlung angenommenen abweichen kann. Dies wird seine Kaufpreisentscheidung beeinflussen.

Da sich die Höhe eines Wagnis-/Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung erfolgen. Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen.

Die Sachverständige schätzt auf der Basis der vorhandenen Unbestimmtheiten und des Eindrucks beim Ortstermin einen Risikoabschlag von rd. **10 %**.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung. Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur klaren Darstellung am Verkehrswert vorgenommen.

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern. Es obliegt dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

4.4 Verkehrswert

Aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen ist für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der Ertragswert von ausschlaggebender Bedeutung.

Für die Ertragswertermittlung stehen geeignete Daten zur Verfügung, so dass der Ertragswert mit entsprechender Gewissenhaftigkeit ermittelt werden kann. Daher wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Vorläufiger Verkehrswert - vgl. Punkt 4.3.2	=	2.970.000,00 €
Wagnis-/Risikoabschlag		
pauschal 10 % - vgl. diesbezügliche Erläuterungen	-	297.000,00 €
	=	2.673.000,00 €
	rd.	2.670.000,00 €

Der **lastenfreie Verkehrswert**⁴⁷ für das mit einem **Mehrfamilienhaus** mit **gewerblicher Nutzung** im Erdgeschoss und **1-geschossigem Ladenanbau** bebaute Grundstück in

20259 Hamburg-Eimsbüttel, Osterstraße 9/11, Eppendorfer Weg.

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eimsbüttel</i>	<i>190</i>	<i>6854</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück		Fläche
<i>Eimsbüttel</i>	<i>3082</i>		<i>620 m²</i>
Fläche insgesamt:			<u><u>620 m²</u></u>

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **30.07.2025** geschätzt mit rd.

2.670.000,00 €

in Worten: zwei Millionen sechshundertsiebzigttausend Euro

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist ein **Erbbaurecht** für die Zeit vom **03.04.1963 bis zum 02.04.2062** sowie ein **Vorkaufsrecht** für alle Verkaufsfälle eingetragen - **vgl. Punkt 6.**

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

Hamburg, den 01. Dezember 2025



Sabine Oskoui

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

⁴⁷ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

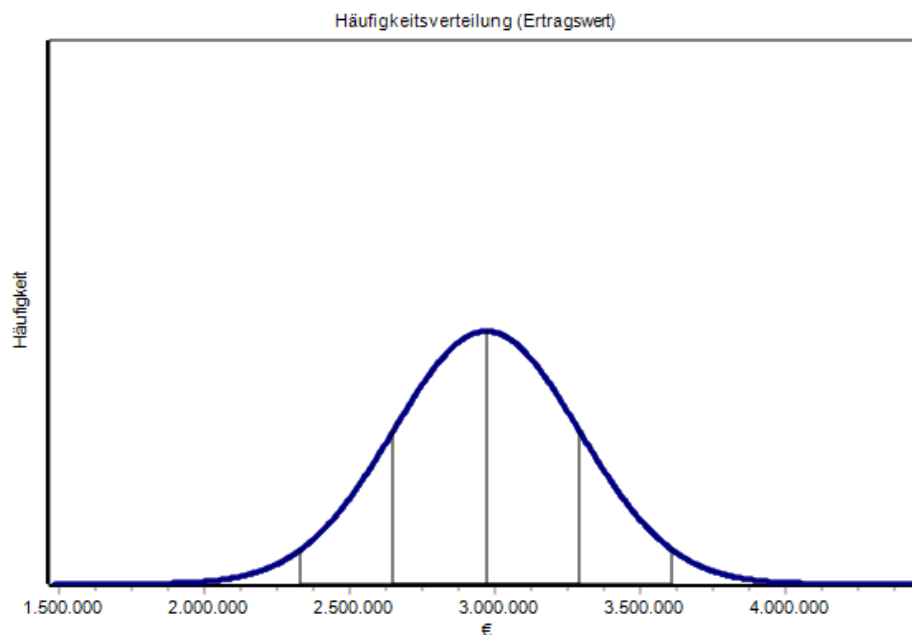
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.⁴⁸

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.



⁴⁸ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6 Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuch eingetragenen Rechte

Beurteilung in welcher Höhe der Verkehrswert - zum Wertermittlungstichtag - durch die Rechte/Belastungen gemindert wird.

Eintragungen in **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Eimsbüttel, Band 190, Blatt 6854:

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Erbbaurecht gemäß der V.O. vom 15. Januar 1919 zugunsten XX⁴⁹, für die Zeit vom **3. April 1963 bis zum 2. April 2062**. Für das Erbbaurecht ist das Grundbuch von Eimsbüttel Band 109, Blatt 4428 als Erbbaugrundbuch angelegt, und zwar zur Errichtung eines Gebäudes und zur Benutzung als Gartenland. Im Übrigen wird für den Inhalt des Erbbaurechts auf das Erbbaugrundbuch Bezug genommen. Eingetragen am 3. April 1963. Umgeschrieben am 1. Februar 1976.
- Lfd. Nr. 3 zu 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für XX, Eingetragen am 4. April 1963. Umgeschrieben am 1. Februar 1967.

6.1 Erbbaurecht für die Zeit vom 3. April 1963 bis zum 2. April 2062

6.1.1 Allgemeine Erläuterungen

Begriff des Erbbaurechts: Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) stellt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück für die Errichtung eines Bauwerks auf oder unter der Erdoberfläche zur Verfügung (§1 Abs. 1 ErbbauVO).

Hierzu wird das Grundstück mit einem veräußerlichen und vererblichen Recht (Erbbaurecht) belastet. Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (§ 1 Abs. 2 ErbbauVO).

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig (§1 Abs. 3 ErbbauVO). Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen zeitlich beschränkt werden (§ 1 Abs. 4 ErbbauVO).

Erlöschen, Aufhebung und Heimfall der Erbbauberechtigung, Erbbauzins: Die Erbbauberechtigung wird durch Zeitablauf (§ 27 ErbbauVO) oder durch Aufhebung (§ 26 ErbbauVO) beendet. Bei **Erlöschen** durch Zeitablauf geht das Bauwerk in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über (§12 Abs. 3 ErbbauVO), der dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen hat (§ 27 ErbbauVO). Das Erbbaurecht erlischt mit Ablauf der bei der Begründung (fest) vereinbarten Zeitdauer.

Die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk kann vertraglich frei geregelt, auch gänzlich ausgeschlossen werden. Ist keine diesbezügliche Entschädigung vereinbart, so ist der volle Verkehrswert des Gebäude(anteil)s zu entschädigen.

Ist eine Entschädigungspflicht grundsätzlich gegeben, so kann der Grundstückseigentümer seine Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über die voraussichtliche Nutzungsdauer des Bauwerks anbietet.

⁴⁹ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name hier nicht genannt. Dieser ist dem Gericht bekannt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Der Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten erlischt, wenn dieser das Angebot ablehnt (§ 27 Abs. 3 ErbbauVO).

Eine **Aufhebung** des Erbbaurechts kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers oder durch Staatsakt erfolgen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten zu erklären; sie ist unwiderruflich. Eine nicht einvernehmliche - also einseitige - Aufhebung des Erbbaurechts kann z.B. durch Enteignung oder durch Zwangsversteigerung erfolgen.

Zusätzliche Erläuterung: Der durch § 1 ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz) vorgegebene gesetzliche Mindestinhalt ist i.d.R. nicht ausreichend, die Beziehungen zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer abschließend zu regeln.

Die §§ 2 bis 8 ErbbauRG erlauben es deshalb, weitere Vereinbarungen zum **vertragsmäßigen Inhalt** des Erbbaurechts im **Erbbaurechtsvertrag** zu treffen.

Diese (aber eben auch nur diese) Regelungen **besitzen** bereits **durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung** (d.h. den Erbbaurechtsvertrag) bei der Eintragung des Erbbaurechts als Belastung in Abteilung II des Grundbuchs des Grundstücks (bzw. im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs) **dingliche Sicherung** und werden deshalb auch als **dinglicher Inhalt** des Erbbaurechts bezeichnet.

Diese sind insbesondere Vereinbarungen über

- Die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
- Die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
- Tragung öffentlicher und privater Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
- Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG);
- Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG);
- Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG);
- Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und zur Belastung des Erbbaurechts (§§ 5 bis 8 ErbbauRG) und
- Als Inhalt des Erbbaurechts können ergänzend auch Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk und die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung bei Erlöschen des Erbbaurechts nach Zeitablauf getroffen werden (§ 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG).

Der **mögliche vertragsmäßige dingliche Inhalt des Erbbaurechts** ist damit **abschließend gesetzlich geregelt**, so dass insbesondere die Pflicht des Erbbauberechtigten, Erbbauzinsen zu zahlen, nicht als Inhalt des Erbbaurechts sondern lediglich als schuldrechtliche Vereinbarung bzw. dingliche Belastung des Erbbaurechts möglich ist.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6.1.2 Wesentlicher Inhalt des Erbbauvertrages/ Erbbaurechts

Als Inhalt des Erbbaurechts - Angaben im Erbbaugrundbuch von Eimsbüttel, Blatt 4428 unter lfd. Nr. 1 - sind Vereinbarungen getroffen über

1. das Heimfallrecht;
2. die Versicherung der Bauwerke gegen Feuergefahr und Wiederherstellung im Falle der Zerstörung;
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
4. Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts;
5. Zahlung einer Entschädigung oder Vergütung bei Erlöschen oder Heimfall.

Die Grundakte mit der Eintragungsbewilligung war beim Grundbuchamt nicht auffindbar.

Der Sachverständigen wurde, seitens der Antragstellerin, eine Kopie des Erbbaurechtsvertrages Nr. 1955 der Urkundenrolle 1961 vom 01.09.1961 übergeben. Diese wurde dem Gericht separat übermittelt. Nachfolgend ist der Inhalt lediglich auszugsweise/zusammengefasst dargestellt.

Bestellung: Das Erbbaurecht wurde für die **Dauer von 99 Jahren** bestellt.
Beginn: 03.04.1963 - **Vertragsablauf:** 02.04.2062.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bebauung nicht erforderlichen Teile des Erbbaugeländes.

Erbbauzins: Der jährliche Erbbauzins beträgt 12.000,00 DM und ist monatlich im Voraus, jeweils zum 1. eines jeden Monats an die Grundstückseigentümerin zu zahlen.

Der so vereinbarte Erbbauzins entspricht dem Grundgehalt eines leitenden Regierungsdirektors der Besoldungsordnung A - Besoldungsgruppe 16 - gemäß dem Bundesbesoldungsgesetz vom 27.07.1957 BGBl. 1957, Seite 1014, bis auf einen Betrag von 51,00 DM, da dieses 1.051,00 DM beträgt.

Verändert sich das Grundgehalt dieses Bundesbeamten nach dem 01.06.1962 um mehr als 10 % nach oben oder unten, so ist jeder der Vertragsschließenden befugt, eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen.

Schuldrechtlich gilt als vereinbart, dass die Vertragsschließenden eine Erhöhung bzw. Ermäßigung des Erbbauzinses innerhalb von 5 Jahren seit 01.06.1962 nicht geltend machen.

Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigter bewilligen und beantragen, eine Vormerkung zur Sicherung des vorstehend festgelegten Anspruchs auf künftige Erhöhung des Erbbauzinses gemäß § 883 Absatz 2 BGB in Abteilung II des neu zu bildenden Erbbaugrundbuchblattes im gleichen Range mit den in § 13 zur Eintragung beantragten Rechten einzutragen, unter Berücksichtigung des in § 9 vereinbarten Rangvorbehalts.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Entwicklung des Erbbauzinses, im Zeitraum von rd. 30 Jahren, gemäß der schriftlichen Information vom 28.07.2025:
1994 - 1999: 20.680,80 €;
2000 - 2007: 23.314,80 €;
2008 - 2017: 25.241,40 €;
2018 - 2021: 38.260,56 €;
2022: 44.260,56 € und ab 2023: 20.860,56 €.

Für die Wertermittlung wird der zuletzt genannte Erbbauzins in Höhe von 20.860,56 € zugrunde gelegt.

Beendigung des Erbbaurechts -
Entschädigung:

Für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts oder des Eintritts des Heimfallrechtes hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung bzw. Vergütung zu zahlen in Höhe von **zwei Drittel des dann gegebenen Wertes des Bauwerkes**.

Nach Ablauf des Erbbaurechtes steht dem Erbbauberechtigten ein Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechtes gemäß § 31 der ErbauRVO zu.

6.1.3 Verkehrswertbegriff für Erbbaugrundstücke

Wenn der Verkehrswert für ein mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück zu bestimmen ist, muss beachtet werden, wie der Verkehrswert für ein derart belastetes Grundstück definiert ist.

1. Ist es der Wert, den der jeweilige Erbbaurechtsnehmer für dieses belastete Grundstück zu zahlen bereit ist oder
2. ist es der Wert, den das Grundstück für Jedermann besitzt - also auch für alle Nichterbbauerechtsnehmer?

Im 1. Fall wird der Erbbaurechtsnehmer u.U. deshalb einen höheren als den sich nach Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ergebenden Wert zu zahlen bereit sein, damit er danach frei über das Gesamtgrundstück (Boden sowie bauliche und sonstige Anlagen) verfügen kann (sogenannter Vereinigungswert/innerer Wert).

Im 2. Fall wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eventuell vor dem sich nach Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ergebenden Wert wegen der Beeinträchtigung aufgrund der Belastung mit dem Erbbaurecht noch einen weiteren Abschlag anbringen. Zudem besteht bei solchen Grundstücken ein eingeschränkter Käuferkreis.

Dies hat auch der BGH in seiner Entscheidung vom 14.10.1988 so gesehen:⁵⁰

„Bei einer Veräußerung an Dritte wirkt sich die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht - jedenfalls solange dieses Recht noch nicht seinem Ende entgegensteht - vor allem deshalb in ganz entscheidendem Maße wertmindernd aus, weil generell der Anstieg der Erbbauzinsen in den letzten Jahrzehnten erheblich unter dem Anstieg der Grundstückspreise zurück geblieben ist und der Erbbauzins, den der Grundstückskäufer erhält, daher nicht der Rendite entspricht, die sonst aus dem Grundstückswert zu erzielen wäre.

⁵⁰ BGH, Urteil vom 14.10.1988 - V ZR 157/87.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Ein Interesse an dem Kauf des Grundstücks zu einem höheren Preis besteht dagegen bei dem Erbbauberechtigten selbst, weil nach dem Entstehen eines Eigentümer-Erbbaurechts dieses Recht wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Grundstücks mehr darstellt und der Käufer nicht gehindert ist, seinerseits den vollen Grundstückswert zu realisieren.“

Die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB geht von der Fiktion des „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ aus. Dieser setzt voraus

- dass das Bewertungsobjekt marktgängig ist (also ein funktionierender uneingeschränkter Grundstücksmarkt vorherrscht) und
- ein wirtschaftlich vernünftiges Handeln vorliegt.

Auf Erbbaurechtsgrundstücke übertragen ergibt sich daraus: Nach Erbbaurechtsgrundstücken besteht nur eine eingeschränkte Nachfrage. Als Erwerber treten fast ausschließlich die Erbbauberechtigten (sog. internen Markt) auf.

In den Fällen, wo es kein hinreichendes externes Marktgeschehen (d.h. Käufer von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken durch externe Dritte) gibt, ist deshalb der Verkehrswert als Preis fiktiv so zu bestimmen, wie er bei Annahme eines „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ also als Wert für „Jedermann“ unter den maßgeblichen Bedingungen erzielbar wäre.

Zur Beurteilung in welcher Höhe der Verkehrswert des Grundstücks - zum Wertermittlungsstichtag - durch das Erbbaurecht gemindert wird, wird der Verkehrswert (gemeiner Wert) - also der Wert für fremde Dritte und nicht der sogenannte innere Wert/Wiedervereinigungswert (Wert für den Erbbaurechtsnehmer) ermittelt.

Die Differenz zum Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ergibt die Wertminderung durch das Erbbaurecht.

6.1.4 Verfahrenswahl für das Erbbaurechtsgrundstück

In § 1 (2) ImmoWertV21 ist bestimmt, dass die Maßgaben der ImmoWertV21 bei der Bewertung von Grundstücken und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleichen Rechten, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen anzuwenden sind.

Gemäß § 48 ImmoWertV21 ist der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichsverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Da das Vergleichswert- bzw. Vergleichsfaktorverfahren i.d.R. nicht anwendbar ist, wurden zur Bewertung von Erbbaugrundstücken sogenannte „finanzmathematische Bewertungsmodelle“ entwickelt. Es handelt sich hierbei um die für vergleichbares Volleigentum üblichen Bewertungsverfahren, die auf die im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht auftretenden Besonderheiten modifiziert wurden. Hiernach setzt sich der (vorläufige) Wert des Erbbaugrundstückes aus einem Bodenwertanteil und aus einem Gebäudewertanteil zusammen - vgl. § 52 ImmoWertV21.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6.1.5 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks

Art der Nutzung: Wohnen/Gewerbe.

Auslöserindex: Grundgehalt eines leitenden Regierungsdirektors der Besoldungsordnung A - Besoldungsgruppe 16 - verändert sich das Grundgehalt dieses Bundesbeamten nach dem 01.06.1962 um mehr als 10 % nach oben oder unten, so ist jeder der Vertragsschließenden befugt, eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen.

Die Änderung des Grundgehaltes soll Anlass nicht Maßstab der Änderung sein.

Allgemein erfolgten, die letzten Jahre - lt. Besoldungstabelle der Besoldungsverordnung A - Besoldungsgruppe 16 folgende Änderungen: 01.03.2018 = + 2,99 %; 01.04.2019 = + 3,09 %; 01.03.2020 = + 1,6 %; 01.04.2021 = + 1,4 %; 01.04.2022 = + 1,8 %; 01.03.2024 = + 5,3 %. Sonderzahlungen, pauschale Zuschläge etc. sind hier nicht aufgeführt.

Die Besoldung in der Besoldungsordnung A, Gruppe A16 kann je nach Bundesland, Dienstalter, Stufen-/Besoldungsgraden und ggf. Anpassungen variieren. Seit 2021 gab es mehrere Entwicklungen (Bundesbesoldungstisch, Anpassungsrunden, ggf. landesrechtliche Modifikationen).

Ohne Konkretisierung des zugrunde zu legenden Auslöserindex kann die Situation einer Anpassungsmöglichkeit nicht bestimmt/beurteilt werden, zudem gilt die Änderung nur als Anlass und nicht als Maßstab für eine Erhöhung.

Bodenwert des Erbbaugrundstücks ⁵¹

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag $BW = 2.290.000,00 \text{ €}$

angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag

$$Z = BW \times z = 2.290.000,00 \text{ €} \times 4,25 \%^{52} = 97.325,00 \text{ €}$$

$$\text{Zeitrentenbarwertfaktor } a \times 18,960$$

- Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 37$ Jahre
- angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_1 = 4,25 \%$
- Zahlungsweise: monatlich, vorschüssig

$$\text{Barwert der angemessenen Erbbauzinsen } B_Z = \underline{\underline{1.845.282,00 \text{ €}}}$$

⁵¹ Finanzmathematisches Modell nach Sprengnetter/Strotkamp - zur Bestimmung des externen Wertes.

⁵² Der Erbbauzins ist grundsätzlich frei verhandelbar.

In der Praxis liegt er i.d.R. zwischen 2 - > 6 %. Für die Freie und Hamburg sind keine aussagefähigen Erbbauzinssätze für die Art/Nutzung des hier angeführten Grundstückes vorhanden.

Nach ImmoWertA - zu § 50 ImmoWertV21 ist es sachgerecht, sofern ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar ist, zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	=	20.860,56 €
Zeitrentenbarwertfaktor $a \times k^{(t)}$	×	19,971
• Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 37$ Jahre		
• angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_2 = 3,9\%$ ⁵³		
• Zahlungsweise: monatlich, vorschüssig		
Barwert der zulässigen Erbbauzinsen B_Z	=	416.606,24 €
Differenz der Barwerte ($B_Z - B_Z$)	=	- 1.428.675,76 €
≙ finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaurechts		
vorläufiger Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	=	861.324,24 €
Wertfaktor f_{2Se}	×	0,95
Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	=	818.258,02 €
		rd. 820.000,00 €
Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	=	820.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen		
bei Ablauf des Erbbaurechts (in n_E Jahren) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ⁵⁴	=	0,00 €
Erbbaugrundstücksfaktor f_{6S}	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Wert des Erbbaugrundstücks	=	820.000,00 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	=	820.000,00 €
		rd. 820.000,00 €

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a1

$a_1 = k - b^{(5)} = 4,25\%$ (näherungsweise in diesem Modell angesetzt Erbbauzinssatz z)

worin k = angemessene Immobilienrendite für unbebaute Grundstücke » $z + b = 7,25\%$

b = jährliche Bodenwertänderung = 3 %

Die Bodenwertänderung wurde auf Basis der Bodenrichtwerte im Stadtteil Eimsbüttel und der durchschnittlichen Bodenpreisindex-Entwicklung geschätzt.

⁵³ $a_2 = k - e^{(5)} = 3,9\%$ (näherungsweise $z + b - e'$)

e' = jährliche Auswirkung des Index = 3,39 %.

⁵⁴ Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (30 Jahre) ist kleiner als die Laufzeit des Erbbaurechtes (37 Jahre). Voraussichtlich ist bei Ablauf des Erbbaurechts daher kein Gebäudewertanteil zu entschädigen - dies wird vorliegend (stichtagsbezogen) zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Angemessener Erbbauzins Z

Als angemessener Erbbauzins wird die Verzinsung verstanden, die sich an die Veränderung des Bodenwerts anpasst. Wird ein fester Erbbauzins vereinbart, verändert sich die Zinshöhe über die Laufzeit nicht. Diese Variante wird meist angewandt, wenn der Erbbauzins in einem Einmalbetrag überwiesen wird. Im Gegensatz dazu gibt es noch den gleitenden Erbbauzins. Hierbei wird die Zinshöhe immer an die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus angepasst. Wie sich die Erbbauzinsen letztlich entwickeln, hängt von der vereinbarten Wertsicherungsklausel ab.

Über die Anpassung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex oder eine Wertsicherungsklausel wird dem Erbbaugeber eine Wertsicherung seiner Erbbauzinsen zugestanden. Ein steigender Grundstückswert wird bei der Berechnung des Erbbauzinses nicht berücksichtigt.

Der angemessene Erbbauzins Z wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt. Anstelle des angemessenen Erbbauzinses kann auch der angemessene Bodenverzinsungsbetrag (Liegenschaftszinssatz) eingesetzt werden.

- Vorliegend wird der Liegenschaftszinssatz - basierend auf der Art der Nutzung - aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2025 abgeleitet und mit **4,25 %** zugrunde gelegt.

Hinweis: § 9a ErbbauRG gilt nur für Erbbaurechte, soweit sie zu Wohnzwecken begründet werden. Für Nicht-Wohngrundstücke gelten die einschränkenden Erbbauzins-Anpassungsvorschriften des § 9a ErbbauRG nicht. Das heißt insbesondere: Eine Anpassung an die Änderung der Grundstückswertverhältnisse ist auch oberhalb der Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zulässig. Das Anpassungsintervall von 3 Jahren darf auch unterschritten werden.

Zeitrentenbarwertfaktoren a

Die Zeitrentenbarwertfaktoren werden unmittelbar unter Berücksichtigung der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise berechnet.

Wertfaktor

Der Wertfaktor dient zur Marktanpassung des nach den Formeln der Rentenrechnung (finanzmathematisch) ermittelten Bodenwertanteils des Erbbaurechtsgebers.

Die Wertfaktoren müssten aus Kaufpreisen für noch unbebaute Erbbaugrundstücke abgeleitet werden - derartige Faktoren stehen aber nicht zur Verfügung.

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil bedarf einer Marktanpassung. Bei Verwendung des Wertfaktors f_{2Si} (und $f_{2Se} = 1,0$) wird auf den Teilmarkt "Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer" (traditionelle Betrachtungsweise bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken, d. h. interner Markt) abgestellt.

Der Wertfaktor wird - für Mehrfamilienhäuser/Gewerbegrundstücke - mit 0,95 zugrunde gelegt.⁵⁵

⁵⁵ Quelle: Tabelle 7-4 "Wertfaktoren f_{2Si} " in Sprengnetter Lehrbuch Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte)/Sprengnetter Arbeitsmaterialien Kapitel 4.09.8 sowie Wertermittlungsprogramm Sprengnetter/Prosa.

Modell nach Sprengnetter/Strotkamp: 0,85 - 0,95 entsprechend vertraglicher Bindung/Entschädigung für Erbbaurechtsgeber.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Erzielbarer Erbbauzins Z´ am Wertermittlungsstichtag

Beim erzielbaren Erbbauzins handelt es sich um einen anpassbaren Zins. Er kann über eine Klausel im Erbbaurechtsvertrag angepasst werden, dann spricht man von einem vertraglich erzielbaren Erbbauzins. Die Anpassungen der Erbbauzinsen lassen sich darüber hinaus in gesetzlich zulässiger Weise anpassen. In diesem Fall wird von gesetzlich erzielbarem Erbbauzins gesprochen.

Der zulässige Erbbauzins Z´ ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen und der ergänzenden Rechtsprechung am bzw. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchsetzbare Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten.

Bei der Bestimmung des Erbbauzinsanspruchs am Wertermittlungsstichtag ist zu beachten, ob die Vereinbarung des Erbbauzinses und der Erbbauzinsanpassung insgesamt dinglich getroffen wurde, da schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien nicht automatisch (d. h. kraft Gesetzes) auf den Erwerber übergehen. Bei entsprechender Vereinbarung kann der Grundstückseigentümer jedoch seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Derzeit beträgt der jährliche Erbbauzins: 20.860,56 €.

In Zweite Abteilung des Erbbaurechtsgrundbuches Blatt 4428 ist unter Ifd. Nr. 2 zu 1 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf künftige Erhöhung des Erbbauzinses gemäß § 883 Abs. 2 BGB eingetragen.

Die künftige Situation/der zukünftig erzielbare Erbbauzins sind nicht bestimmbar/vorhersehbar.

Eine Einschätzung bzw. diesbezügliche Prognosen sind spekulativ und können keinen Eingang in die Verkehrswertermittlung haben. Zudem wurde vereinbart dass bei einer entsprechenden Veränderung jeder der Vertragsschließenden befugt ist, eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen. Die Änderung des Grundgehaltes soll Anlass, nicht Maßstab der Änderung sein.

- Als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' wird daher der mitgeteilte Erbbauzins am Stichtag (ab 2023) mit **jährlich 20.860,56 €** in Ansatz gebracht.

Erbbaugrundstücksfaktor

Für den sogenannten externen Markt (Kauf durch fremde Dritte) wird unter den Aspekten eines wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers berücksichtigt, dass

- bei Ablauf, aller Voraussicht nach, kein Gebäudewertanteil zu bemessen/entschädigen ist;
- die Laufzeit des Erbbaurechts 37 Jahre beträgt;
- bei den derzeitigen Erbbauzinsen, < 1 % des Bodenwertes, eine Finanzierung des Grundstückes über den Erbbauzins nicht interessant/wirtschaftlich erscheint, jedoch
- in Zweite Abteilung des Grundbuchs eine Sicherung des Anspruchs auf künftige Erhöhung des Erbbauzinses eingetragen ist die eine Anpassung ermöglicht⁵⁶ und
- vorliegend ein Erbbaurecht an einem mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück bestellt wurde und
- die objektspezifische Marktanpassung durch den Liegenschaftszinssatz bereits berücksichtigt ist.

⁵⁶ Nach den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag soll, insofern sich die Parteien nicht auf einen Betrag einigen, ein Schiedsgutachten den geschuldeten Betrag feststellen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Daraus schlussfolgernd, wird der zusätzliche **Marktanpassungsfaktor/Erbbaugrundstücksfaktor: 1,0** - entsprechend den Empfehlungen in der Wertermittlungsliteratur, als angemessen beurteilt.⁵⁷

Plausibilitätsprüfung

Im Jahre 2024 wurden in Hamburg insgesamt 37 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft. Bei 28 Fällen handelte es sich dabei um Einfamilienhausgrundstücke. Die mittlere Restlaufzeit der Erbbaurechte betrug 40 Jahre bei einer Spanne von 29 bis zu 68 Jahren. Käufer waren in 25 Fällen die Erbbauberechtigten. In 12 Fällen wurde das Grundstück an einen Dritten verkauft.

In einer Untersuchung derartiger Verkäufe unter Privaten aus den Jahren 2010 - 2013 wurde nachgewiesen, dass die Kaufpreise durch die Belastung durch das Erbbaurecht nicht die volle Höhe der **unbelasteten Bodenwerte** erreichen, sondern im **Mittel nur 25 %** davon (bei einer Spanne von 10 - 130 %).

Der Erbbaugrundstückskoeffizient (Umrechnungsfaktor zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks) (§§ 23 und 49 ImmoWertV21) wird für Mehrfamilienhausgrundstücke mit: im Mittel 0,48 angegeben. Es gilt zu berücksichtigen dass seit 2018 keine weiteren Kauffälle in der Kaufpreissammlung dazu gekommen sind und von den 9 Kauffällen, fünf Mal die Stadt Hamburg der Veräußerer war. Für gewerbliche Erbbaugrundstücke liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.⁵⁸

Der **unbelastete Bodenwert** wurde mit rd. **2.290.000,00 €** ermittelt. Der, mit dem **Erbbaurecht, belastete Bodenwert** (kein Gebäudewertanteil) mit rd. **820.000,00 €**.

Dies entspricht rd. **36 %** des unbelasteten Bodenwertes, liegt im Bereich des Mittelwertes und ist - bezogen auf die Objektart - plausibel.

6.1.6 Beurteilung der Wertminderung durch das Erbbaurecht

Gemäß § 8 (1) ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach § 47 (1) kann der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen oder
- 2. ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.**

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

(2) In den Fällen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kann der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder
- 2. durch Berücksichtigung des Werteeinflusses des Rechts oder der Belastung.**

⁵⁷ Quelle: Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar; Teil 9 - Erbbaugrundstücksfaktoren zur Ableitung des Verkehrswerts aus dem finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks. Marktanpassungsfaktor neben dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes:

- bei Mehrfamilienhausgrundstücken: 1,0;
- bei Gewerbegrundstücken: 1,0.

⁵⁸ Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Beurteilung in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks - zum Wertermittlungsstichtag - durch das Erbbaurecht gemindert wird, wird vorliegend aus der Differenz, ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks, ermittelt.

Verkehrswert des unbelasteten Grundstück	2.970.000,00 €
ohne Risikoabschlag wegen nicht vollständiger Innenbesichtigung	
Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück	820.000,00 €
Wertminderung durch das Erbbaurecht	2.150.000,00 €

6.2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

Lfd. Nr. 3 zu 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Gemäß § 12 des Erbbaurechtsvertrag räumt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstückes, für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages im Range nach dem Erbbaurecht, ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein, das dinglich gesichert werden soll.

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat.

Eine Wertbeeinflussung durch das Vorkaufsrecht ist eher nicht gegeben da sich der Vorteil (zumindest ein Käufer vorhanden) und der Nachteil (ggf. negative Wirkung auf Kaufinteressenten) in etwa die Waage halten.

Zusatz für die Zwangsversteigerung: Nur das mit dem Recht belastete Grundstück kann der Zwangsversteigerung unterliegen. Ist das Recht rangbesser, kommt es in das geringste Gebot und bleibt nach dem Zuschlag bestehen; geht das Recht dem betreibenden Gläubiger jedoch im Rang nach, erlischt es mit Zuschlag. An der Stelle des Rechts tritt dann ggf. der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös.

Die Würdigung der eingetragenen Belastungen ist daher vom Gericht zu bemessen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung u.a.

BauGB: Baugesetzbuch

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

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurechtsgesetz: Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122).

Erbbaurechtsverordnung: Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919

Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [5] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [6] **Kröll, R.:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] **Schönhöfer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- [10] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ erstellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

8 Haftung und Urheberrecht

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

9 Anlagen

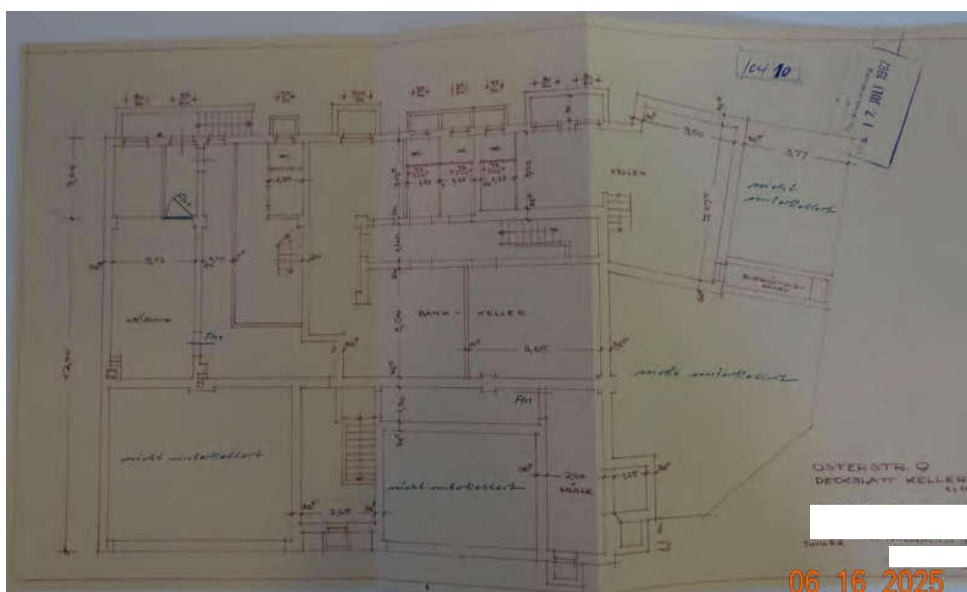
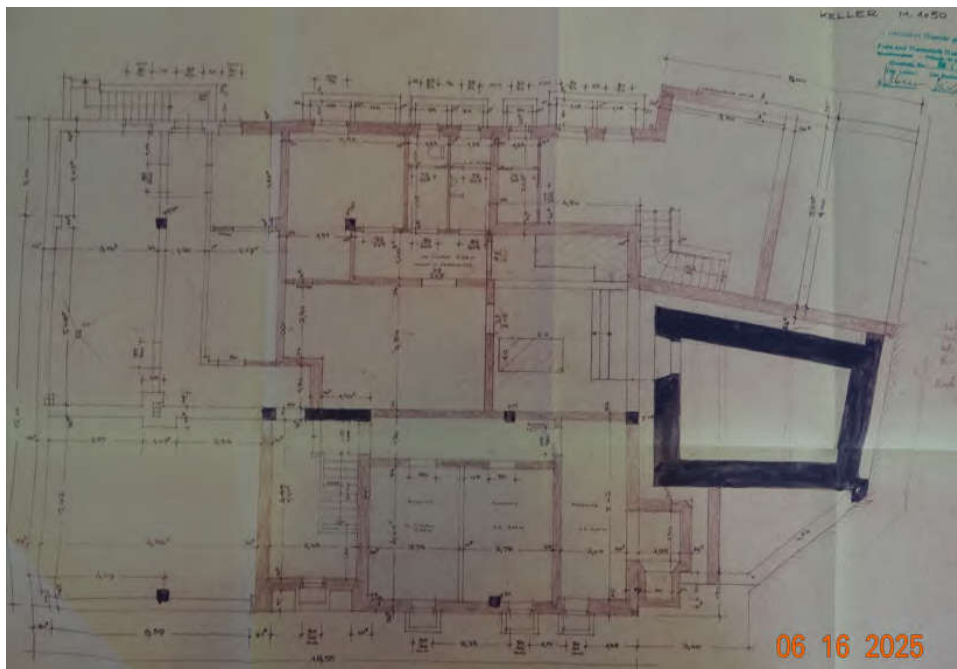
9.1 Planzeichnungen

Planzeichnungen/Fotos aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung

Eine Innenbesichtigung der Einheiten wurde nicht ermöglicht. Die tatsächliche Ausführung/Übereinstimmung des Vorhabens mit den Planzeichnungen konnte nicht beurteilt werden.

Kellergeschoss

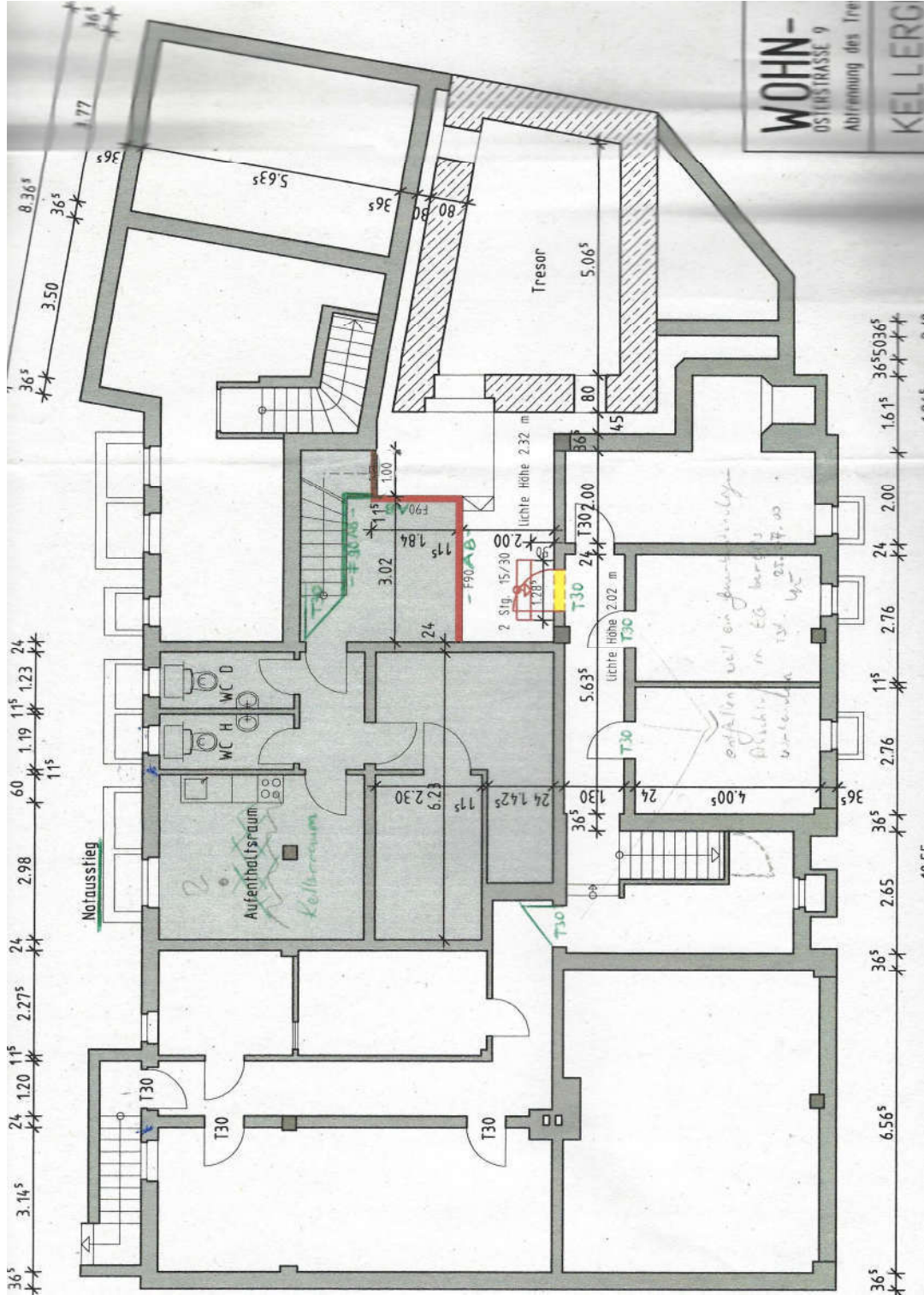
Planzeichnungen aus 1962/63



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

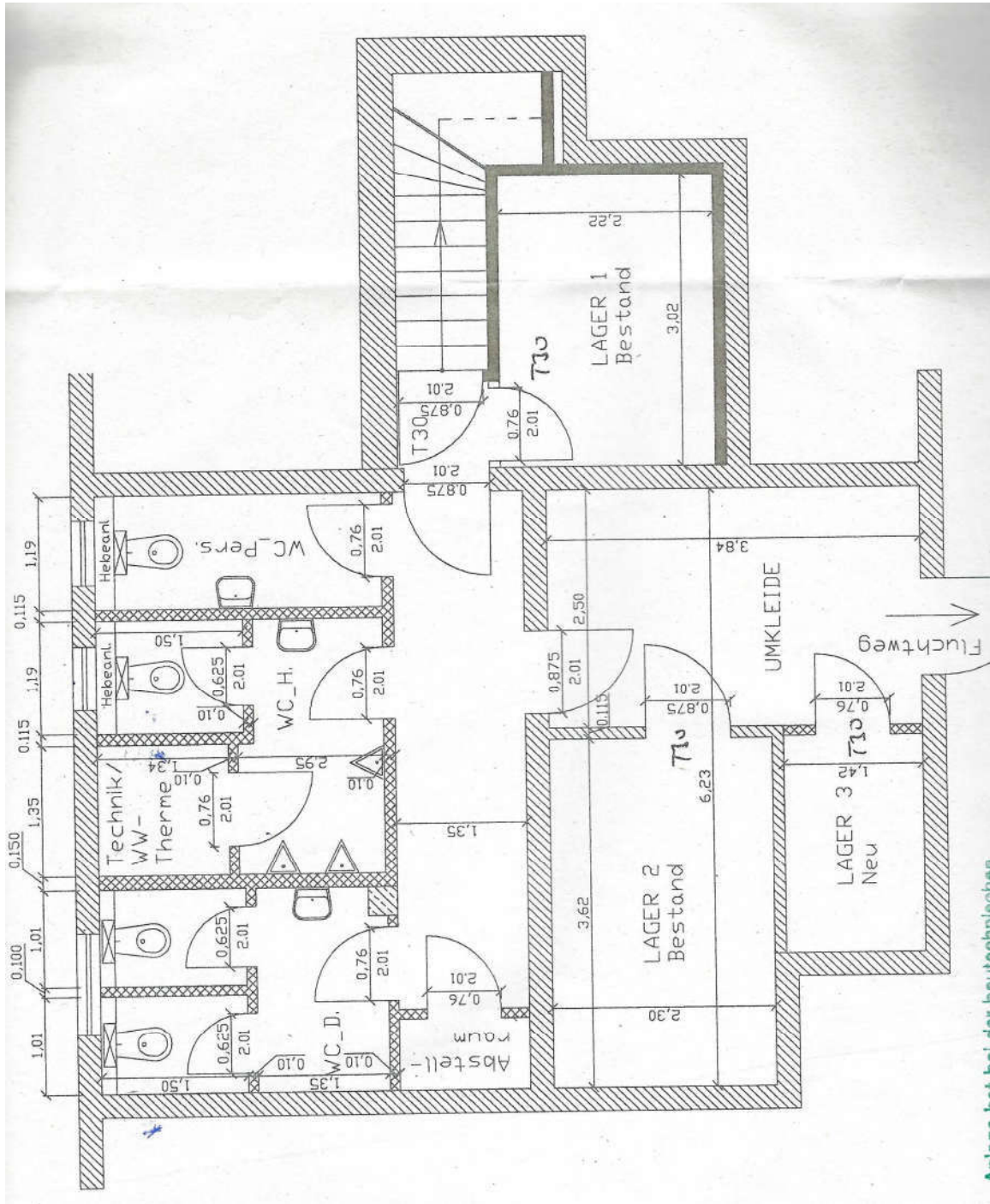
Planzeichnung aus 1999



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

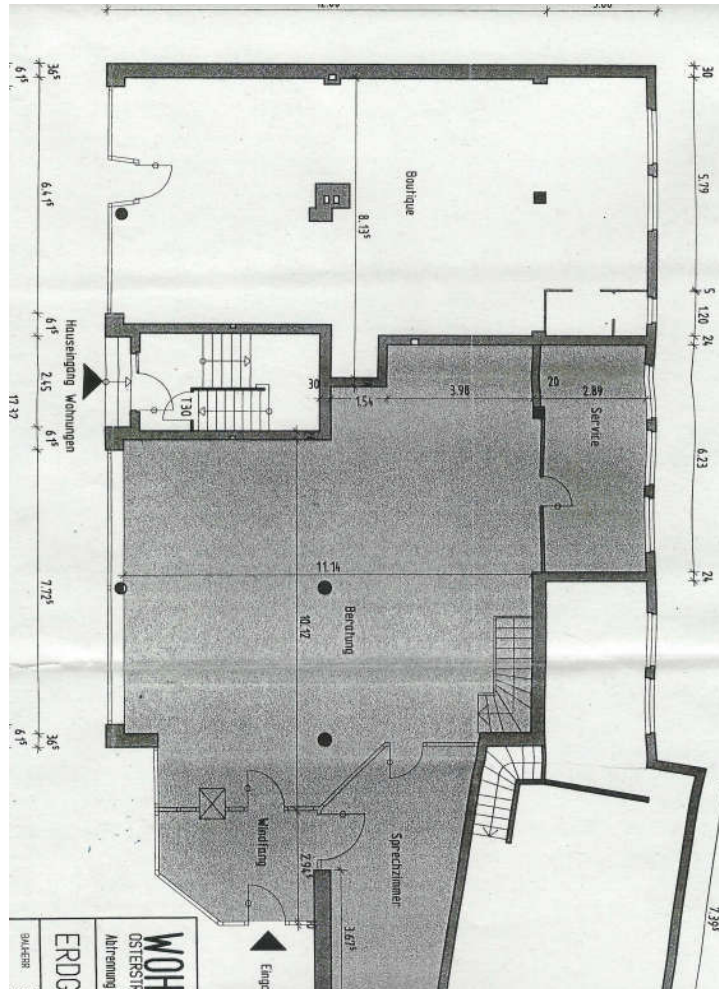
Planzeichnung aus 2004



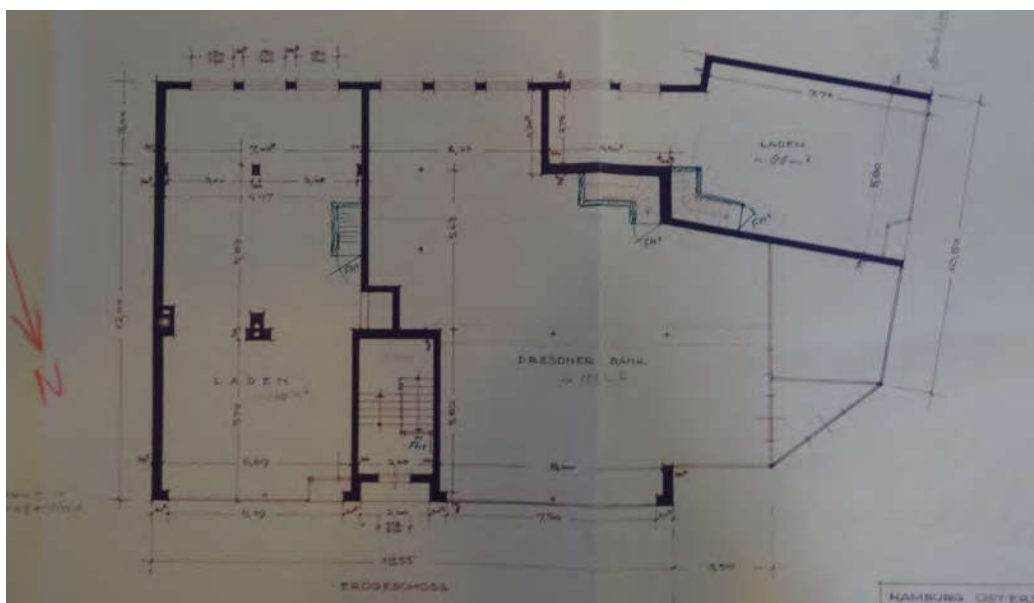
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Planzeichnung aus 1999



Planzeichnung aus 1962

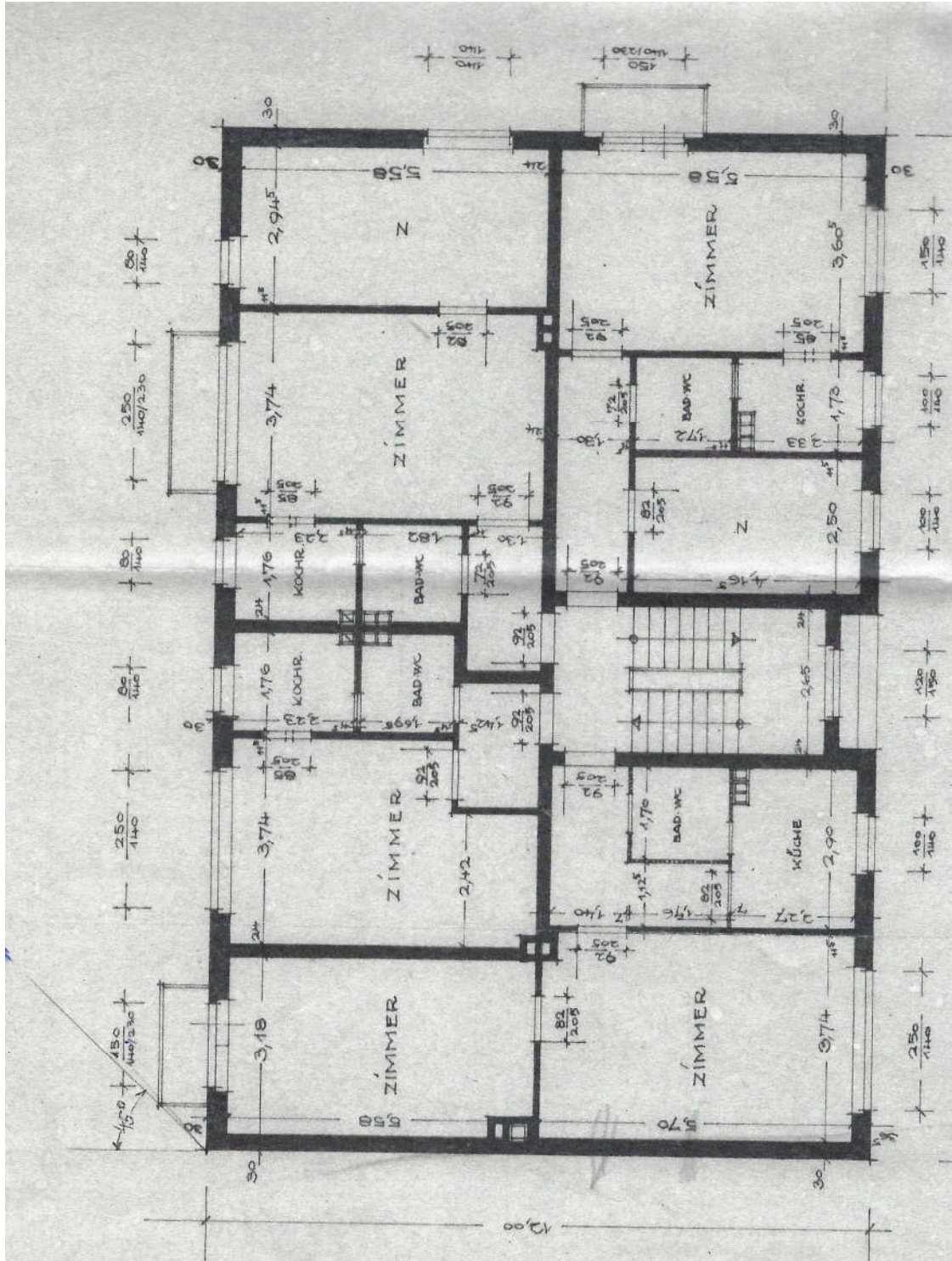


Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Obergeschoss

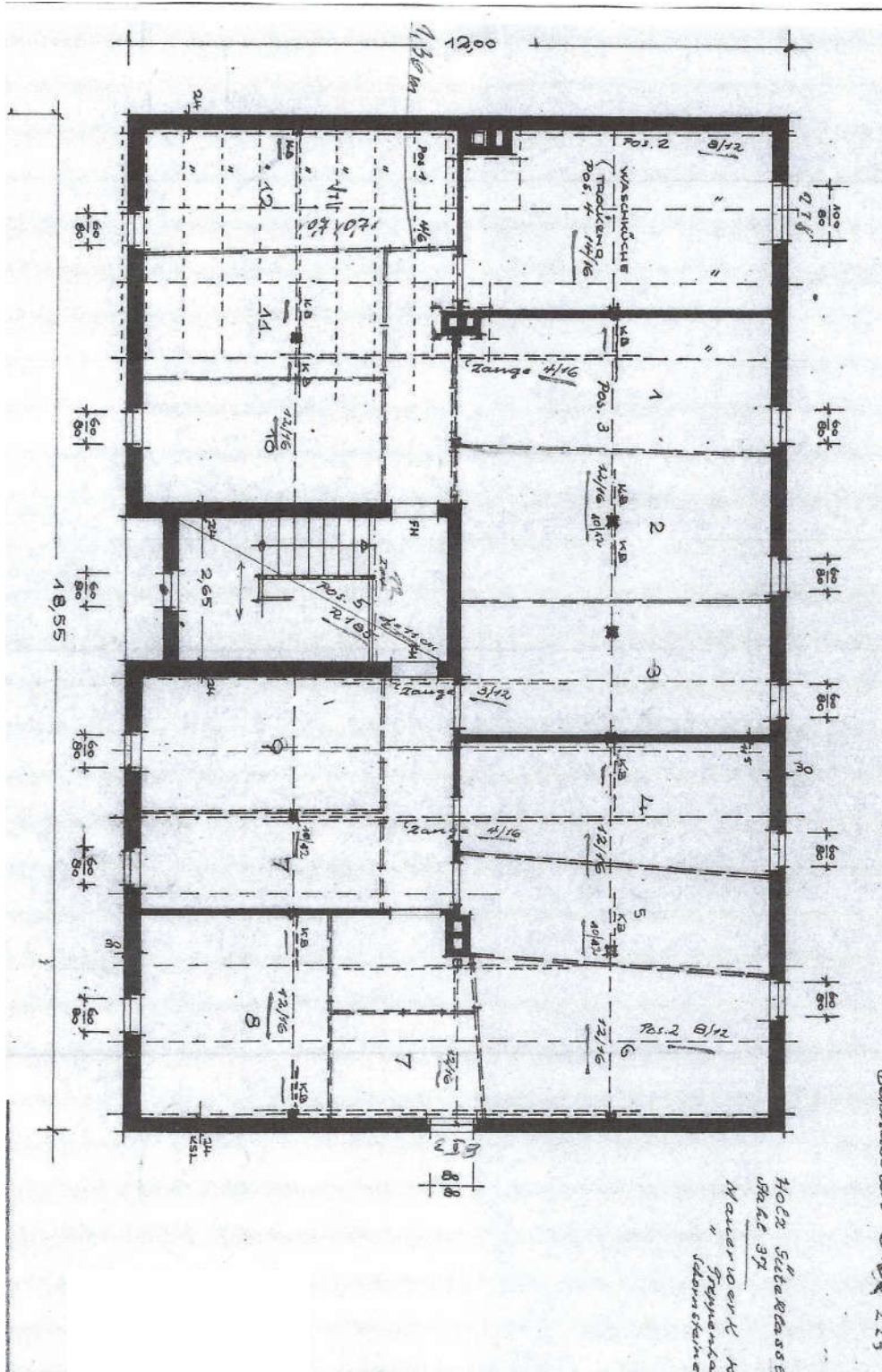
Planzeichnung aus 1962



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Dachboden



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

9.2 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: **27.02.2033** Registriernummer: HH-2023-004434440 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend
Adresse	Osterstraße 9 20259 Hamburg
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1964
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017
Anzahl der Wohnungen	15
Gebäudenutzfläche (A _G)	829 <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 beigefügt (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)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 27.02.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

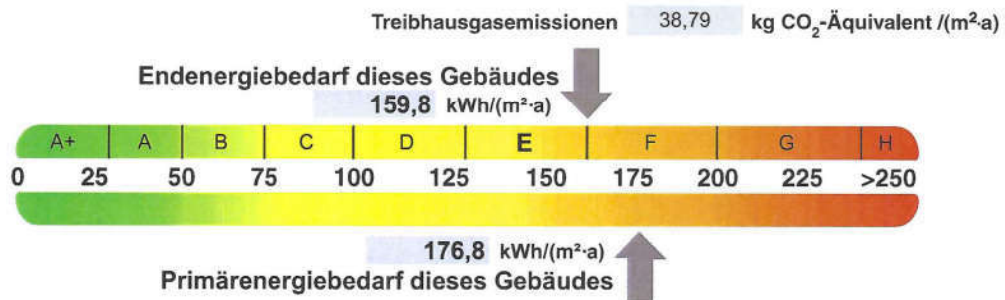
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2023-004434440

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

159,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

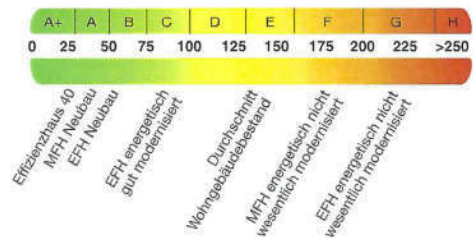
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

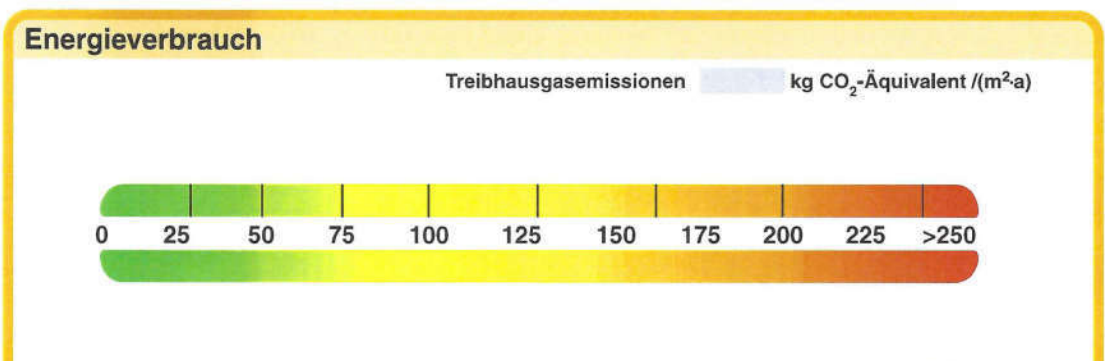
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2023-004434440 **3**

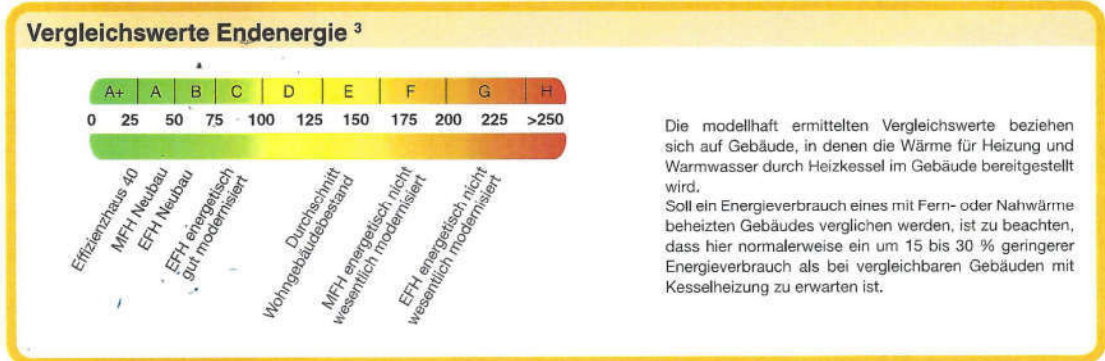


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

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



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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2023-004434440

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	oberste Geschossdecke	Daemmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Daemmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Erneuerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Außenluft	Daemmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input 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: keine

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

keine

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

9.3 Fotos

➤ Eingangsbereich/Treppenhaus



➤ Blick in den Dachboden



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Blick in das Kellergeschoss

