



## Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui

Sachverständiger (WF – Akademie) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eckerkamp 8, 22391 Hamburg

eMail: [info@oskoui.de](mailto:info@oskoui.de)

Amtsgericht Reinbek

Parkallee 6

21465 Reinbek

QUALITÄTSSICHERUNG



geprüft &  
überwacht

WertermittlungsForum  
Akademie, Sinzig / Rh.

Reg. - Nr. S 9905 – 04

Datum: 01.04.2025

Az.: 345 / 24

## GUTACHTEN in der Zwangsversteigerungssache

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

für den insgesamt **27,6/1.000stel Anteil** an dem **Erbbaurecht**, eingetragen im Grundbuch von Langenhorn, Blatt 9008: Kiwittemoor 34, 22417 Hamburg in Abt. II Nr. 1 auf 99 Jahre ab dem Eintragungstag, dem 03. März 1975.

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das **Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht)** an dem **Sondereigentum**, im **Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8** und dem **Sondernutzungsrecht** an der **Stellplatzfläche und dem Kellerraum** mit „8“ bezeichnet, belegen in **22417 Hamburg, Kiwittemoor 34**, verbunden.



Der unbelastete **Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme des Anteils an dem erbbauzinsfreien Wohnungserbbaurecht** wurde zum Wertermittlungsstichtag **20.03.2025** ermittelt mit rd.

**198.000,00 €**

Aktenzeichen des Gerichts: 71 K 17/24

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten zzgl. 2 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



### Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 28.11.2024, Geschäftsnummer: 71 K 17/24.

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

Mit Schreiben (Einschreiben/Einwurf) vom 27. Februar 2025 wurden die Parteien über den Besichtigungstermin am 20. März 2025 um 11.00 Uhr informiert.

Zum anberaumten Ortstermin am 20.03.2025 war der Eigentümer nicht anwesend. Zum Ortstermin anwesend waren der WEG-Verwalter und die Sachverständigen Frau Sabine Oskoui und Herr Nader Oskoui.

**Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, es konnten lediglich die gemeinschaftlichen Flächen besichtigt werden.**

### Kurzprofil

Das **Erbbaurechtsgrundstück** (Flurstück 3708): **Kiwittsmoor 34** mit **4.396 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** wurde mit Teilungserklärung vom 04.09.1975<sup>1</sup> gemäß § 3 WEG in 48 Miterbbaurechtsanteile (verbunden mit dem Sondereigentum an 48 Wohnungen) aufgeteilt.

Gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag vom 12. September 1973 beträgt die Dauer des Erbbau - rechts 99 Jahre, vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch an gerechnet – dem 03. März 1975.<sup>2</sup>

Bei dem zu bewertenden **Wohnungserbbaurecht** handelt es sich um ein Sondereigentum in Form einer **2-Zimmer Wohnung**, im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 8**, mit **27,6/1.000 Anteilen an dem Erbbaurecht** an dem Grundstück Langenhorn, Kiwittsmoor 34.

Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum und der Grundstücksfläche (Außen - Stellplatzfläche), im Aufteilungsplan mit Nr. „8“ bezeichnet, zugeordnet.

Das Sondereigentum befindet sich im 7.Obergeschoß (Dachgeschoß) des Gebäudes.

**Baujahr:** Ca. 1973/74 (gemäß Einsicht in die Bauakte).

**Wohnfläche:** rd. 64 m<sup>2</sup> inkl. Balkonfläche.

Mietverhältnisse bestehen offensichtlich nicht, die Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** ist folgende Eintragung vorhanden:

- Lfd. Nr. 3 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

§ 2 Abs. 3 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte,

---

<sup>1</sup> Gemäß vorliegender Urkunde vom 04.09.1975.

<sup>2</sup> Gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Langenhorn, Blatt 8904.



keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln. Daher hat auch die Erbbauzinsreallast (d.h. die Höhe des Erbbauzinses) sowie die Vormerkung bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechtes unberücksichtigt zu bleiben.

In Zweite Abteilung Blatt 9008 wurde die lfd. Nr. 1 zu 1 (Eintragung der Erbbauzinsreallast) gelöscht.

Demzufolge wird nachfolgend der unbelastete bzw. der erbbauzinsfreie Verkehrswert ermittelt.



**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis .....	4
Nr.	Abschnitt Seite .....	4
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	8
2.1	Lage .....	8
2.2	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	9
2.3	Stadtplan, detailliert .....	10
2.4	Luftbild .....	12
2.5	Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	13
2.6	Gestalt und Form .....	14
2.7	Erschließung .....	14
2.8	Privatrechtliche Situation.....	15
2.8.1	Erläuterungen zum Erbbaurecht.....	15
2.8.1.1	Wesentlicher Inhalt des Erbbaupertrages/ Erbbaurechts .....	16
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation .....	21
2.9.1	Baulasten .....	21
2.9.2	Bauplanungsrecht .....	23
2.9.3	Bauordnungsrecht .....	23
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	24
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	24
2.12	Bebauung /Nutzung des Erbbaugrundstückes .....	24
3	Beschreibung des Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht) Nr. 8 .....	25
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	25
3.2	Beschreibung des Gebäudes, des Sondereigentum Nr. 8 und der Außenanlagen.....	25
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	25
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	28
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche .....	29
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand, Elektro- und Sanitärinstallation.....	30
3.2.5	Heizung und Warmwasserversorgung .....	30
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen .....	31
3.2.7	Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen .....	31
3.3	Außenanlagen.....	32
3.4	Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	33
4	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts.....	35
4.1	Erbbaurechte in der Zwangsversteigerung.....	35
4.2	Verkehrswertermittlung .....	35
4.3	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch .....	35
4.4	Verfahrenswahl und Begründung.....	36
4.5	Bodenwertermittlung.....	38
4.5.1	Allgemeines .....	39



4.5.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	40
4.5.3	Ermittlung des anteiligen unbelasteten Bodenwerts des Wohnungserbbaurecht.....	40
4.6	Vergleichswertermittlung.....	41
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	41
4.6.2	Vergleichswert .....	41
4.6.3	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	41
4.7	Ertragswertermittlung.....	44
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	44
4.7.2	Ertragswertberechnung .....	45
4.7.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	45
4.7.4	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen.....	52
4.7.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	52
4.7.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	52
4.7.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	53
4.7.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	53
4.7.5	Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung.....	53
4.8	Verkehrswert.....	54
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	56
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	56
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a .....	57
6	Verzeichnis der Anlagen.....	57



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<b>Wohnungserbbaurecht – Sondereigentum – 2 Zimmer-Wohnung.</b> 27,6/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Langenhornn Blatt 8904, Flurstück 3708 Kiwittdmoor 34 mit 4.396 m <sup>2</sup> ; eingetragen im Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1 Blatt 9008 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung unter Bezugnahme auf die Nr.1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Langenhorn Blatt 8904, eingetragen am 3. März 1975. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das <b>Sondereigentum</b> an der 2-Zimmer-Wohnung in dem Mehrfamilienhaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit <b>Nr. 8</b> , verbunden. Mit dem Sondereigentum ist das <b>Sondernutzungsrecht</b> an dem Kellerraum und der <b>Grundstücksfläche (Stellplatz - fläche)</b> mit „8“ bezeichnet verbunden.
Objektadresse:	<b>22417 Hamburg - Langenhorn, Kiwittdmoor 34.</b>
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hamburg; Grundbuch von Langenhorn; Blatt 9008; Wohnungserbbaugrundbuch. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Langenhorn; Flurstück 3708 Hof- und Gebäudefläche, Kiwittdmoor 34.

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Caffamacherreihe 20 20354 Hamburg  Auftrag vom 11.12.2024 (Datum der förmlichen Zustellung). Auftragseingang: 11.12.2024.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Vorbereitung zur Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	20.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2025.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui und der WEG - Verwalter.



Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- Beglaubigte Abschrift aus dem Wohnungserbbaugrundbuch von Hamburg-Langenhorn, Blatt 9008 vom 09.09.2024;
- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch des Erbbaugrundstücks von Hamburg-Langenhorn, Blatt 8904 vom 09.09.2024;
- Wohngeldeinzelabrechnung 2022;
- Einzelwirtschaftsplan 2022;
- Einzelwirtschaftsplan 2023;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Baulastenverzeichnis vom 05.09.2024;
- Protokoll vom 21. Mai 2014;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 29.10.2024;
- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 07. Januar 2025.

Von dem Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 20.02.2025;
- Aufteilungspläne (Grundrisszeichnungen);
- Einsicht in die Bauakte am 24.02.2025;
- Baubeschreibung zum Bauvorhaben; Berechnung der Wohn- und Nutzflächen; Berechnung des Bruttorauminhaltes; Berechnung der Grundfläche, Geschossfläche;
- Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten, als Anlage zur Baugenehmigung;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. Geoport);
- Übersichtskarte, Luftbild, Stadtplan;
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- LBS-Immobilienmarktatlas für Hamburg 2024;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Wohnlagenverzeichnis.

Von der Hausverwaltung wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Erbbaurechtsvertrag;
- Energieausweis gültig bis 30.09.2018;
- Energieausweis gültig bis 24.06.2028;
- Grundrisse;
- Protokolle von 2020 bis 2024;
- Teilungserklärung.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage<sup>3</sup>

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Langenhorn.

Langenhorn gehört zu den bevölkerungsstärksten Gegenden in Hamburgs Norden. Dies obwohl der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern – oft in historisch gewachsenen Siedlungen des Stadtteils – sehr hoch ist.

Zu Langenhorn gehören viel Park- und Gartengrün.

Der Stadtteil Langenhorn verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Die U-Bahnlinie U1 verfügt in dem Stadtteil allein über 5 Bahnhöfe. Wichtige Verkehrsverbindungen stellen die Tangstedter Landstraße, die Langenhorner Chaussee und der Ring 3 (Krohnstieg) dar. Im Südwesten des Stadtteils wurde im Jahr 2000 die Flughafenumgehung (Stadtteilautobahn) eröffnet.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl: <sup>4</sup>	Hamburg (rd. 1,8 Mio. Einwohner); Stadtteil Langenhorn (rd. 48.300 Einwohner, Stand 31.12.23)).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>B 432 Ohechaussee/Segeberger Chaussee</u> : rd. 1,8 km entfernt; <u>A 7 Autobahnauffahrt Hamburg Schnelsen Nord</u> : rd. 8,5 km entfernt; <u>Flughafen Fuhlsbüttel</u> : ca. 10 km entfernt; <u>U-Bahnstation Langenhorn-Markt</u> : ca. 5,6 km; <u>U-Bahnstation Ochsenzoll</u> : ca. 1,8 km; <u>U-Bahnstation Kiwittdmoor</u> : ca. 0,5 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Im nördlichen Bereich von Hamburg gelegen. Die Stadtgrenze zu Schleswig Holstein ist rd. 0,4 km entfernt. Schule und Kita in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage: <sup>5</sup>	normale Wohnlage.

---

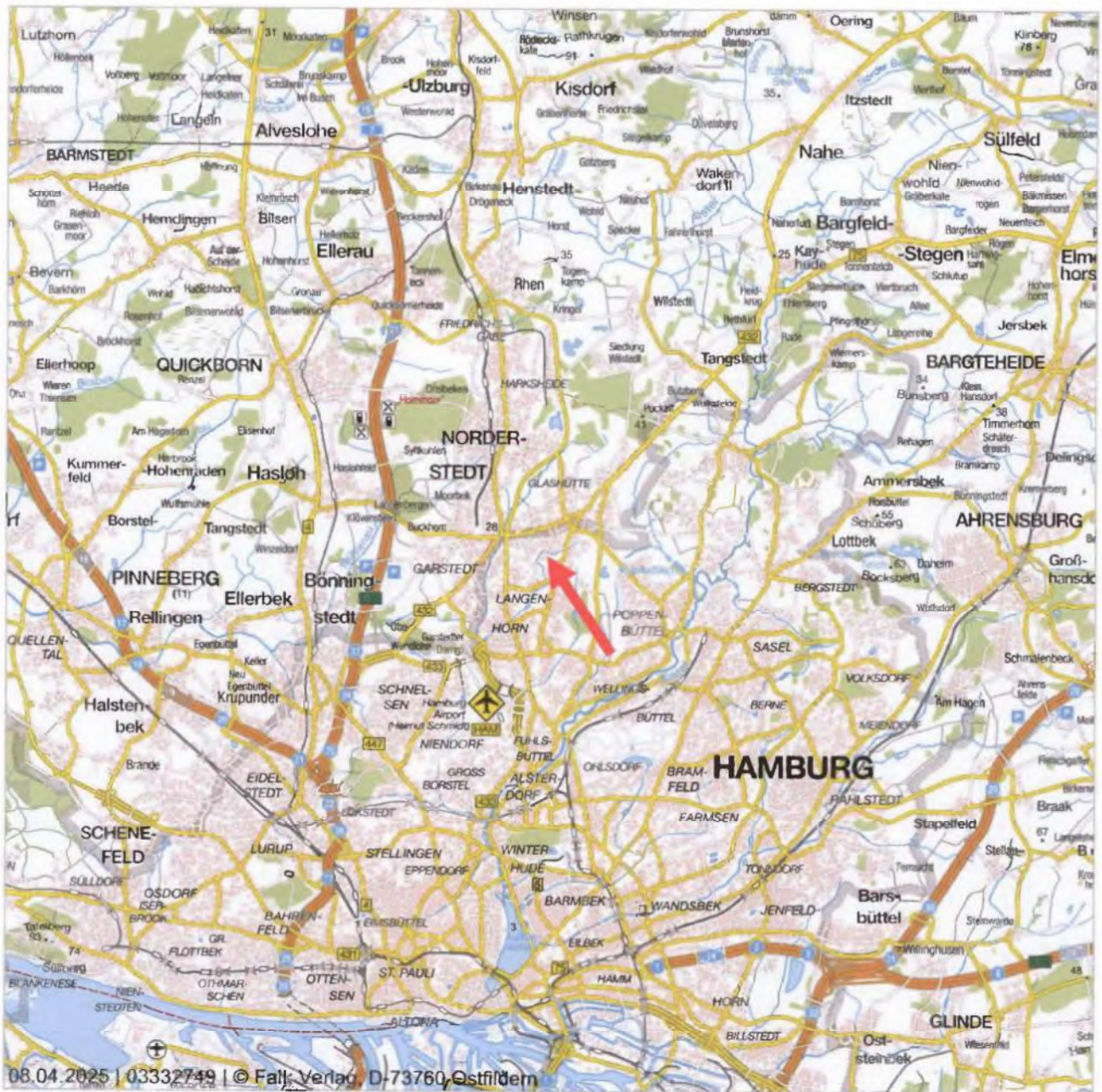
<sup>3</sup> Quelle: u.a. Hoffmann und Campe: Hamburg von Altona bis Zollenspieker.

<sup>4</sup> Quelle: Haspa-Handbuch für alle Stadtteile der Hansestadt.

<sup>5</sup> Quelle: u.a. Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2023.



## 2.2 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

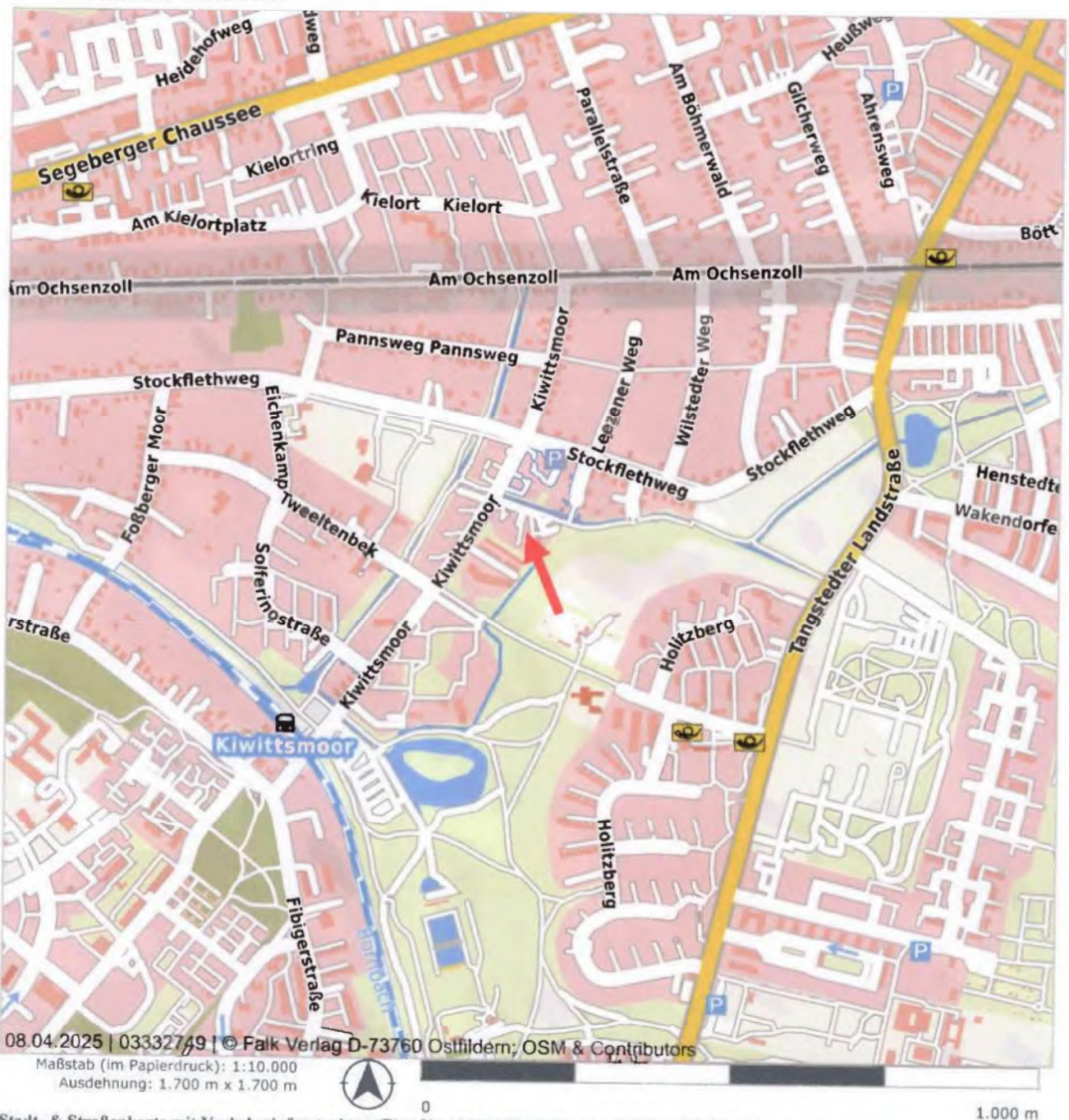
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



### 2.3 Stadtplan, detailliert



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Art der Bebauung und Nutzung in der direkten Umgebung:

Vorherrschend 1- 8-geschossige; meist wohnbauliche Nutzungen;  
Wohnheim auf dem Nachbargrundstück;  
Überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.





Beeinträchtigungen:<sup>6</sup> Mäßig – gering – entsprechend dem Wohnumfeld.

Topographische Grundstückslage: Vorherrschend eben.

## 2.4 Luftbild



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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

---

<sup>6</sup> Soweit beim Ortstermin erkennbar.



## 2.5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

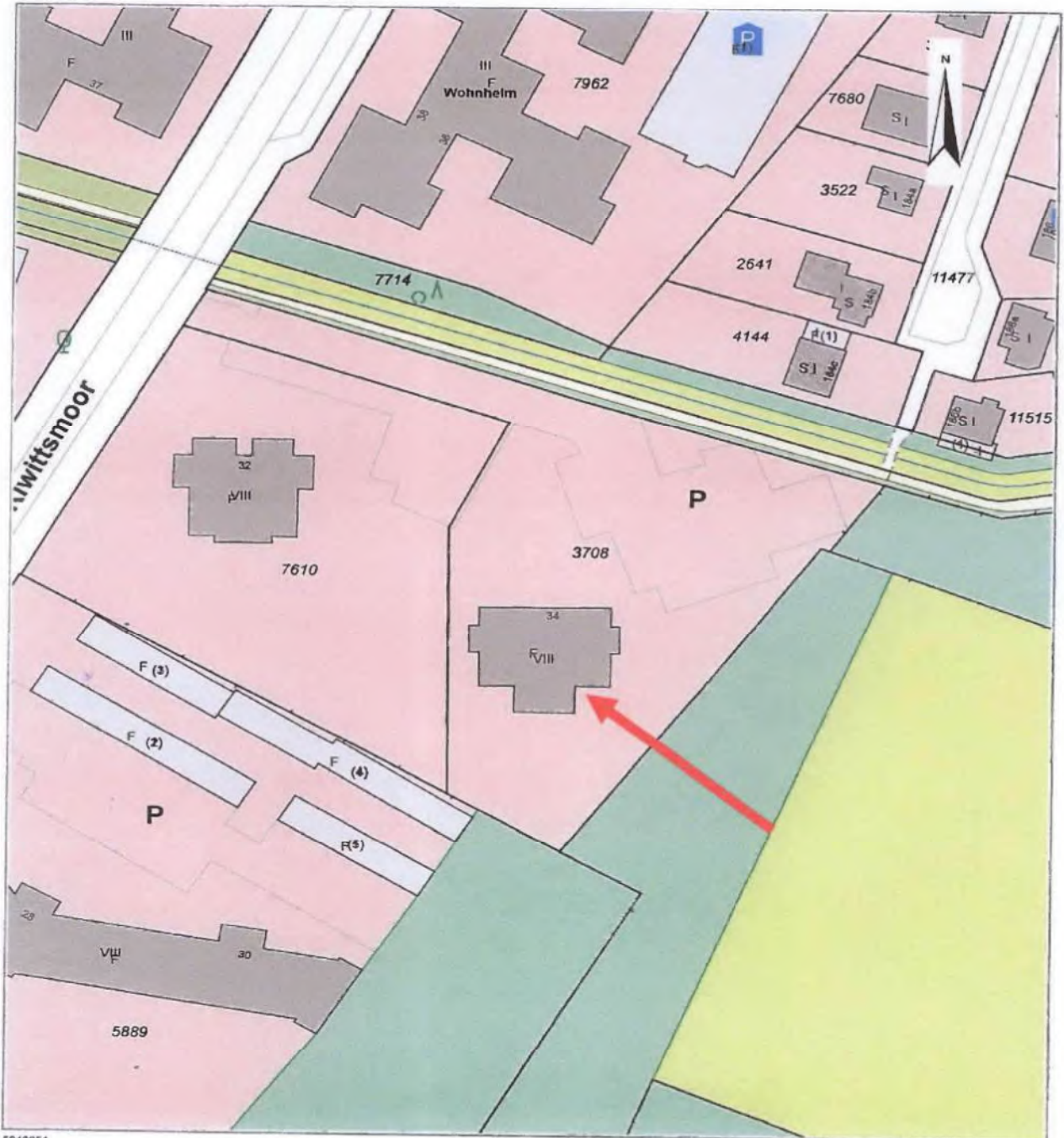
Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 3708

Gemarkung: Langenhorn

Erstellt am 12.02.2025

Auftragsnummer:



5948051

0 10 20 30 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.



## 2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront Kiwittemoor: ca. 8,0 m;  
Mittlere Tiefe: ca. 55 m.

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 3708 Größe: 4.396 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

## 2.7 Erschließung

Straßenart:

Kiwittemoor: Wohnstraße (Zone 30).



Straßenausbau:

Kiwittemoor: Straße ausgebaut; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten. Parkstreifen vorhanden.

---

<sup>7</sup> Gemäß Auszug aus dem Grundbuch.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: <sup>8</sup>	Elektrischer Strom, Gas <sup>9</sup> , Wasser aus öffentlicher Versorgung, Regen- und Schmutzwassersiel. Kabel-TV.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen.
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.

## 2.8 Privatrechtliche Situation

### 2.8.1 Erläuterungen zum Erbbaurecht

**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).

Zu den grundstücksgleichen Rechten gehört auch das **Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG):**

„(1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.“

**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.

---

<sup>8</sup> Soweit offensichtlich bzw. aus der Bauakte sowie aus Recherchen beim Ortstermin erkundbar.

<sup>9</sup> Gemäß vorliegendem Energieausweis vom 18. November 2013.



Ist eine Entschädigungspflicht grundsätzlich gegeben, so kann der Grundstückseigentümer seine Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts über die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks anbietet. 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<sup>10</sup> erfolgen.

**Heimfall** ist die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (z.B. bei Nichteinhaltung vereinbarter Verpflichtungen) das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer (rück)zu übertragen (§ 2 Ziff. 4 ErbbauVO); dem Erbbauberechtigten ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht erlischt nicht; der Grundstückseigentümer kann es wieder veräußern (§ 32 ErbbauVO). Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den **Erbbauzins** (§ 9 ErbbauVO). Grundsätzlich kann der Erbbauzins aus Geld oder Sachwerten bestehen; er muss nicht in gleich bleibenden Zeitabschnitten fällig werden und auch nicht jeweils die gleiche Höhe besitzen. Üblicherweise wird der Erbbauzins jährlich im Voraus und in Geld entrichtet.

### 2.8.1.1 Wesentlicher Inhalt des Erbbauvertrages/ Erbbaurechts<sup>11</sup>

Bestellung:	Der Grundstückseigentümer bestellt an dem ihm gehörenden Grundstück ein Erbbaurecht i.S. der Erbbaurechtsverordnung vom 15.1.1919 an dem eingangs bezeichneten Grundstück, nämlich Flurstück 3708 in einer Größe von 8.644 qm auf die <b>Dauer von 99 Jahren</b> , vom Tage der Eintragung im Grundbuch an.  Das Erbbaurecht erstreckt sich auf das gesamte bezeichnete Grundstück, einschließlich der nicht zu bebauenden Teile.  Beginn: 03. März 1975 – Vertragsablauf: 03. März 2074.
Rechte/Pflichten:	§ 5 <sup>12</sup> : Der Erbbauberechtigte ist berechtigt auf dem Erbbau -

<sup>10</sup> Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen: Bei einer Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht gilt gemäß § 24 ErbbauVO auch der Grundstückseigentümer als Beteiligter i.S.d. § 9 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Wird das Grundstück zwangsweise versteigert, so bleibt das Erbbaurecht gemäß § 25 ErbbauVO auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist (dies gilt nicht für Erbbaurechte, die vor dem 22.01.1919 begründet wurden).

Durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (SachenRÄndG) wurde § 9 Abs. 3 ErbbauVO dahingehend ergänzt, dass seit dem 01.10.1994 vereinbart werden kann, dass „1. die Erbbauzinsreallast abweichend von § 52 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung der Erbbaurechts betreibt...“

<sup>11</sup> Der Gesamthalt des Erbbaurechts (Erbbaurechts-Vertrages) ist in Urkundenrolle Nr. 2282/1973 JR dargestellt. In diesem Gutachten wird der Erbbaurechts-Vertrag nur auszugsweise erörtert. U.U. ist es erforderlich, den kompletten Inhalt vor einer vermögensmäßigen Disposition zusätzlich einzusehen. Dem Gericht wurden die Bewilligungen übermittelt.

<sup>12</sup> Erbbaurechtsvertrag vom 12.09.1973.



grundstück<sup>13</sup> zwei Mehrfamilienhäuser von insgesamt 96 Wohneinheiten mit Garagen, PKW-Abstellplätzen und Nebengebäuden zu errichten. Außer für Wohnzwecke dürfen die Baulichkeiten nur für die Ausübung von freien Berufen wie Rechtsanwälte, Steuerberater o.ä. genutzt werden. Dabei sind die zuletzt genannten Verwendungen an die Bedingung geknüpft, daß der bauliche Charakter für eine Wohnnutzung erhalten bleibt. Für eine andere Verwendung des Grundstücks und seiner Baulichkeiten und der weiteren Erstellung von Wohneinheiten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaurecht gem. §3 des Wohnungseigentumsgesetzes zu einem von ihm selbst zu bestimmenden Zeitpunkt in Wohnungs-Erbbaurechte aufzuteilen.



<sup>13</sup> Das ursprüngliche Erbbaugrundstück setzte sich aus den heutigen Flurstücken 7610 und 3708 zusammen.



Gemäß Änderung vom 28. Dezember 1973 wurde das zu errichtende Erbbaurecht in zwei Abschnitte aufgeteilt und vereinbart, daß die Annahmefristen für beide Abschnitte verschieden sind.

Erbbauzins:

§4: Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, an die Grundstückseigentümerin einen Erbbauzins von DM 16,50 für jeden qm jährlich zu entrichten, beginnend ab 1. Juli 1972. Für die Zeit vom 1. Juli 1972 bis Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch gelten die Zahlungen als Pachtzins. Der Erbbauzins bzw. Pachtzins ist jeweils vierteljährlich nachträglich zu entrichten, und zwar erstmalig am 31.3.1973 für die ganze zurückliegende Zeit, sodann jeweils am Quartalsende.

Der vereinbarte Erbbauzins bleibt bis zum 31. Dezember 1974 unverändert bestehen, danach gilt folgende Wertgleitklausel:

Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, daß sich der Erbbauzins erhöht oder ermäßigt, sobald der im Bundesanzeiger veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte auf der Basis 1962 sich gegenüber dem Stand vom 1.1.1974 erhöht oder ermäßigt. Der Erbbauzins soll sich im gleichen Verhältnis automatisch verändern. Der Erbbauzins soll jeweils am 1. eines jeden Jahres aufgrund des vorbezeichneten Indexes neu errechnet werden. Diese neue Feststellung gilt sodann für das ganze Jahr bis zur erneuten Feststellung.

Der Erbbauzins ist im Zuge der Anlegung des Erbbaugrundbuches an erster Rangstelle dinglich zu sichern.

Gemäß dem letzten übermittelten Einzelwirtschaftsplan 2023 vom 29.06.2023 sind keine Erbbauzinsen aufgeführt.

*Laut dem übermittelten Grundbuchauszug vom 09.09.2024 wurde die Eintragung der Reallast (Erbbauzins) in Zweite Abteilung gelöscht, s. Anlage 1.*

Gemäß Aussage der Hausverwaltung werden die Erbbauzinsen vom Eigentümer direkt bezahlt. Diesbezüglich liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

Unterhaltung:

§6: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Baulichkeiten nach den baupolizeilichen und sonstigen behördlichen Vorschriften und Auflagen, unter Verwendung guter Baustoffe, sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Er darf erst mit der Errichtung der Baulichkeiten beginnen, nachdem die behördlichen Genehmigungen vorliegen. Die Gebühren dafür trägt der Erbbauberechtigte. Er ist ferner verpflichtet, das Grundstück auf seine Kosten einfriedigen sowie die



Anschlüsse an die Versorgung von Sielleitungen herzu - stellen. Er ist verpflichtet, die Baulichkeiten nebst Zubehör stets in einem guten baulichen und das Grundstück in einem gepflegten Zustand zu halten. Die Genehmigungen für erforderliche Überfahrten über den Bürgersteig und Zuwegungen hat der Erbbauberechtigte selbst zu beschaffen und auf seine Kosten herstellen zu lassen. Auf dem Grundstück vorhandene sichtbare oder versteckte Versorgungsleitungen (Gas, Wasser Elektrizität u.a.) hat der Erbbauberechtigte zu dulden. Soweit solche Leitungen im Interesse des Erbbauberechtigten umgelegt oder entfernt werden müssen, hat dieser die Einwilligung des Versorgungsbetriebes einzuholen und die Kosten hierfür zu tragen.

Kosten- Lastentragung:

§10: Der Erbbauberechtigte hat alle auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht und den Baulichkeiten ruhenden öffentlichen –und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen, darunter auch die Anliegerbeiträge und Sielanschlußkosten. Er hat auch die Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen dieser Art, einschließlich etwaiger Erhöhungen der Forderungen nach Abschluß des Vertrages freizuhalten. Bei den Abgaben ist für die Höhe der Forderung der rechtskräftige Veranlagungsbescheid maßgebend.

Dies gilt nicht für privatrechtliche Belastungen des Eigentums, z.B. durch im Eigentumsgrundbuch eingetragene Rechte Dritter, es sei denn, die Übernahme solcher Lasten usw. durch den Erbbauberechtigten wäre im Erbbaurechtsvertrag ausdrücklich vereinbart. Der jeweilige Erbbauberechtigte ist auch für die Reinigung des vor dem Erbbaugrundstück liegenden Straßenstückes im Rahmen der dafür geltenden Bestimmungen verantwortlich, und er trägt die Verkehrssicherungspflicht an Stelle des Eigentümers.“

Heimfall:

§12: Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht auf Verlangen des Grundstückseigentümer auf diesen oder einem von diesen bezeichneten Dritten zu übertragen:

- a) wenn er seine Verpflichtung aus diesem Vertrag verletzt und trotz schriftlicher Mahnung des Grundstückseigentümers sie innerhalb einer von ihm gesetzten angemessenen Frist, die mindestens 6 Monate betragen muß, nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt hat,
- b) wenn er mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeiträgen im Rückstand ist,
- c) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird.

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so sind für die Baulichkeiten, die nach



§5 dieses Vertrages errichtet und genutzt werden, eine Vergütung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes des Erbbau - rechts zur Zeit seiner Übertragung auf den Grundstückseigentümer oder einem von ihm zu benennenden Dritten zu bezahlen.

Auf diese Vergütung werden die das Erbbaurecht belastende und von dem Grundstückseigentümer übernommenen Forderungen abgerechnet (§33 Abs.3 Erbbaurechts - verordnung). Übersteigt diese Forderung die Entschädigung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die über - schießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Das gleiche gilt für Ansprüche, welche gegen den Grundstückseigentümer aus Bereicherung begründet sind.

Beendigung des Erbbaurechts - Entschädigung:

§13: Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so sind für die Baulichkeiten, sofern sie nach §5 dieses Vertrages errichtet und genutzt werden, eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes zu leisten, den sie nach Ablauf des Erbbaurechts haben.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug aus dem Wohnungserbbaugrundbuch von Hamburg- Langenhorn, Blatt 9008 vom 09.09.2024 vor. Demnach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden (vgl. hierzu Anlage 1 zum Gutachten).

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 17/24, ON 24); eingetragen am 29.08.2024.<sup>14</sup>

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 entsprechend bei der (Erlös) Auf - teilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

In Abt. II ist kein diesbezüglicher Vermerk eingetragen, da - her wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass das Grund - stück nicht in ein Bodenordnungsverfahren eingezogen ist.

Mietbindungen:

Keine. Das Sondereigentum wird augenscheinlich zum Wertermittlungsstichtag, von dem Eigentümer bewohnt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verun - reinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampf - mittelablagerungen und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen /Unterlagen ersichtlich nicht

<sup>14</sup> Diese Eintragung ist für den Zweck der Gutachtenerstellung (zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung) nicht wertrelevant und wird daher nicht weiter gewürdigt.



vorhanden bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
*Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.*

## 2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.9.1 Baulasten

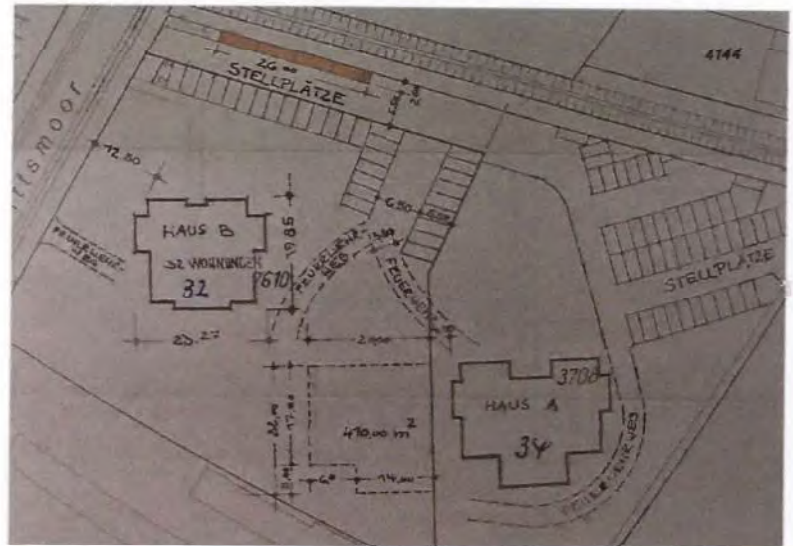
Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 3708 der Gemarkung Langenhorn sind im Baulastenverzeichnis nach § 112 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) folgende Belastungen eingetragen.<sup>15</sup>  
Lfd. Nr. 1: Verpflichtung, daß über die in dem Auszug aus der Flurkarte vom 6.11.1974, Antrag-Nr. A 1041/1974, in braun näher bezeichnete Fläche, die Überfahrt für Notfahrzeuge und PKW's zu dem Grundstück Kiwittsmoor 32 gewährleistet wird.



Lfd. Nr. 2: Verpflichtung, eine in dem Auszug aus der Flurkarte vom 6.11.1974, Antrag-Nr. A 1041/1974, in braun näher bezeichnete Fläche freizuhalten, die ausreichend ist, 4 PKW's abzustellen und die Verpflichtung, die Zufahrt zu diesen Stellplätzen zu gewährleisten.

<sup>15</sup> Anmerkung: 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. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein.



Die Baulasten sind nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, somit fehlt dem begünstigten Grundstück die sichere (privatrechtliche) Rechtsposition, nach der die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstücks auf Dauer möglich ist.

Aus dem Einzelwirtschaftsplan gehen keine Einnahmen hervor, die der Baulast als Entschädigungsleistung zugeordnet werden können.

Im Streitfall wäre eine gerichtliche Klärung herbeizuführen über die privatrechtlichen Möglichkeiten und den damit im Zusammenhang stehenden Entschädigungszahlungen an den Belasteten.

Da die belasteten Flächen keine Nutzungseinschränkung und Einschränkung der baulichen Ausnutzung des belasteten Grundstücks darstellen, wird der Werteeinfluss der Baulasten mit **0,00 EUR** geschätzt.



### 2.9.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:<sup>16</sup>

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Langenhorn 5 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 mit den Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

VIII = 8-geschossige Bauweise;

g = geschlossene Bauweise;

GRZ = Grundflächenzahl 0,3;

GFZ = Geschossflächenzahl 0,4.

Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein-Borstel.

### 2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Teilungserklärung, den Informationen aus der Bauakte, der dort vorhandenen Pläne bzw. Unterlagen sowie auf der Basis von Recherchen, das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 8 (2 Zimmer Wohnung) betreffend, durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht umfassend geprüft.

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

In der Bauakte waren nachfolgende grundlegende Dokumentationen existent:

- Berechnung des umbauten Raumes vom 7. November 1972;
- Bauantrag vom 3. Oktober 1974 Neubau von 1 8 geschossigen Wohnhaus mit insg. 16 2 – Zimmerwohnungen und 32 1 Zimmer-Wohnungen;
- Rohbauabnahmeschein vom 10.6.1975 für ein 8-geschossiges Wohnhaus mit 16 Zweizimmerwohnungen 32 Einzimmerwohnungen;
- Bauantrag vom 30. Juni 1975 Einbau einer Warmwasserheizung 95/65 Grad C mit Gasfeuerung (atmosph. Brenner) als geschlossene Anlage;
- Baugenehmigungsbescheid vom 2.7.1975 eine Heizungsanlage für Gasfeuerung mit einer Nennleistung von 240.000 kcal/h einzubauen;
- Schlussabnahmeschein vom 2.10.1975 für ein 8-geschossiges Wohnhaus mit 16 2-Zimmer- und 32 Einzimmerwohnungen;
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 5.Mai 2015;
- Aufteilungspläne sämtlicher Geschosse;
- Nutzflächenberechnung gem. DIN 283;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auszüge aus der Flurkarte betr. der Baulast;
- Verpflichtungserklärungen vom 10.12.1974;
- Baugenehmigung nach §62 HBauO vom 18. März 2016 Austausch von Eternitfassadenplatten aufgrund einer Balkonsanierung;
- Baubeschreibung (§3 BauVorlVO) Balkonsanierung mit Austausch der Eternit-Fassadenplatten.

---

<sup>16</sup> Gemäß Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 09.10.2012.



## 2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Erschließungsbeiträge: Die Straße Kiwittdmoor ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor der Front Kiwittdmoor liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

Wohnungseigentum: Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.<sup>17</sup>

## 2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich 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.

## 2.12 Bebauung /Nutzung des Erbbaugrundstückes

Das **Erbbaurechtsgrundstück** (Flurstücke 3708): Kiwittdmoor 34 mit 4.396 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mit einem 8-geschossigen Mehrfamilienhaus und ca. 50 Pkw-Außenstellplätzen bebaut (gemäß Flurkarte vom 6. November 1974).

---

<sup>17</sup> Gemäß Schreiben vom 20.02.2025.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde, Abteilung Anliegerbeiträge, erklärt hierzu folgendes: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“



### 3 Beschreibung des Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht) Nr. 8

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Vorabbeurkundung: Eine Innenbesichtigung der 2 Zimmer - Wohnung hat nicht stattgefunden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Informationen sowie Pläne und Beschreibungen aus der Bauakte sowie die Erhebungen bzw. Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung. Mit dem Verwalter konnten die gemeinschaftlichen Flächen eingesehen werden.

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 daher Abweichungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden etc. wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Analysen in Bezug auf die Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Der Zustand des Daches wurde nicht geprüft.

Hinweis: Hierbei handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-Gutachten, sondern um ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung. Bauliche Eigenschaften werden nur insoweit beschrieben und berücksichtigt, wie sie zur Ermittlung des Verkehrswertes notwendig sind.

#### 3.2 Beschreibung des Gebäudes, des Sondereigentum Nr. 8 und der Außenanlagen

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

##### **Mehrfamilienhaus**

Das Bauwerk wurde in 8-geschossiger Bauweise, unter Flachdach erstellt. Das Bauwerk ist voll unterkellert.





Baujahr:

Ca. 1974/75 (gemäß Einsicht in Bauakte).

Außenansicht:

Helle und grüne Fassadenplatten.  
Regenrinnen und -fallrohre aus Zink.

Hauseingangsbereich:

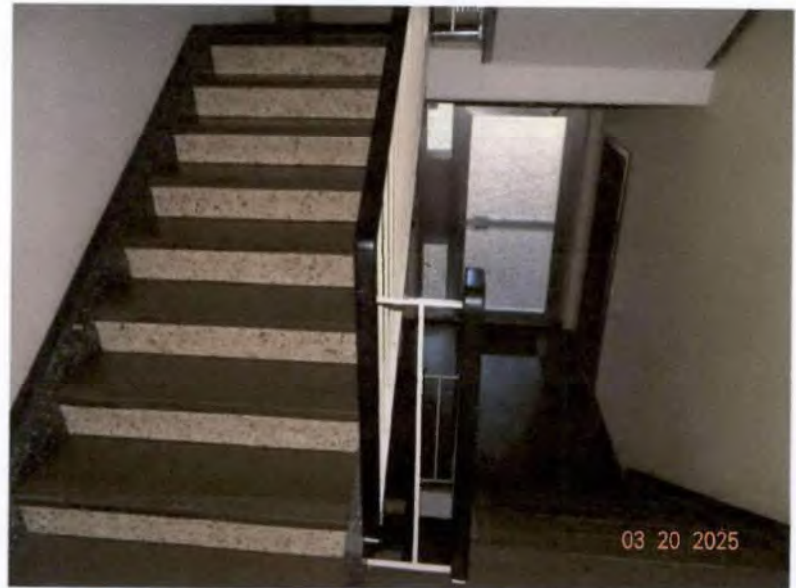
Hauseingangstüre aus Metall mit Glasausschnitt.  
Klingeltableau.  
Briefkastenanlage.  
13 - stufige Eingangstreppe.





### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)<sup>18</sup>

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton.
Konstruktionsart:	Massivbau.
Wände:	<u>Tragend</u> : als 24 cm bzw. 18 cm Stahlbetonwand.
Decken:	Stahlbeton mit schwimmendem Zementestrich und mit PVC-Teppich bzw. Fliesenbelag.
Treppen / Türen:	2-läufige Stahlbetontreppe mit Terrazzovorsatzmaterial.



---

<sup>18</sup> Gemäß der Baubeschreibung vom 06. Nov. 1972 aus der Bauakte. Für nicht sichtbare bzw. nicht besichtigte Bauteile (u.a. Fundamente/Gründung, Wände, Decken, Dach) sind die Informationen aus der Bau - beschreibung entnommen. Hierfür wird keine Gewähr übernommen.



Dach:

Stahlbetondecke mit Warmdachaufbau, bestehend aus 6 cm Wärmedämmung mit Dampfdruckausgleich- und Sperrschichten, einer Dichtungsbahn und einer Kiespressschicht.

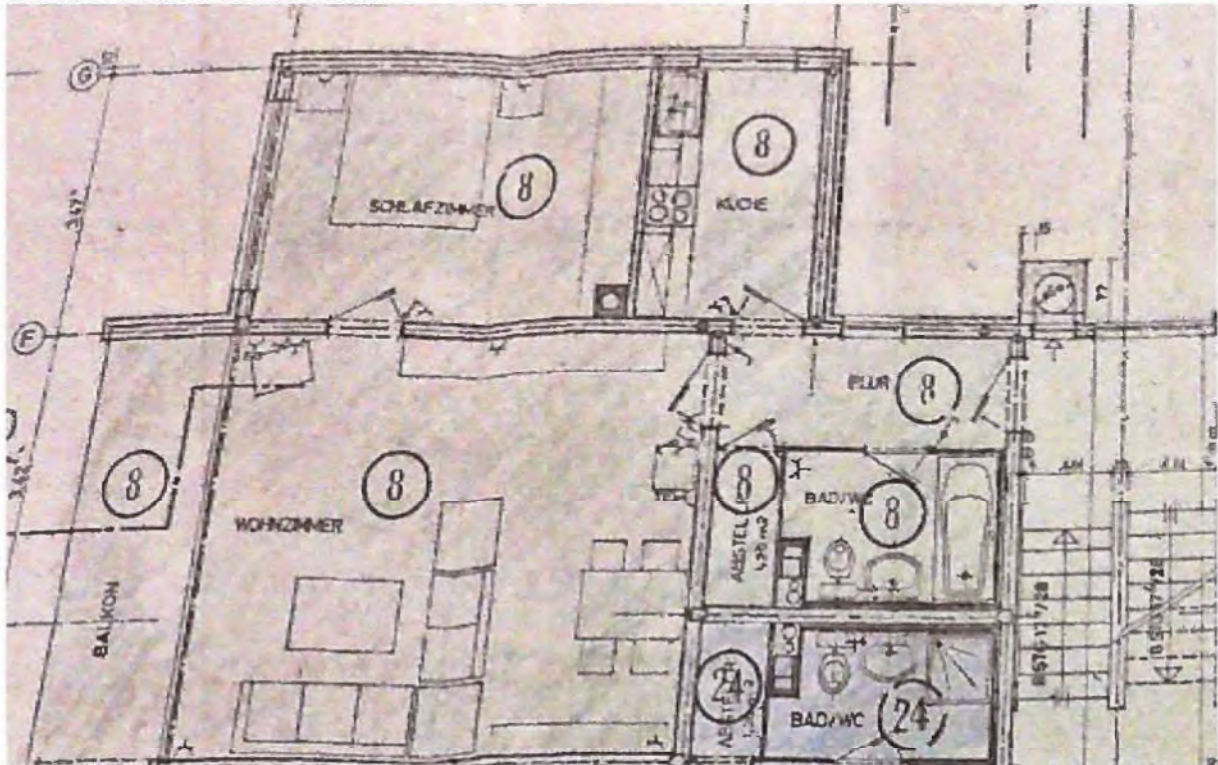
### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Das Sondereigentum ist wie folgt aufgeteilt:

7. Obergeschoss: Flur, 2 Zimmer, Bad/WC, Küche, Abstellraum und Balkon.

**Wohnfläche:** gesamt rd. 64 m<sup>2</sup> inkl. Balkon.

Anmerkung: Die Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Berechnung der Wohn- und Nutzflächen aus der Bauakte entnommen.





### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand, Elektro- und Sanitärinstallation

Anmerkung: Infolge einer nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann hierzu keine Angaben gemacht werden.

### 3.2.5 Heizung und Warmwasserversorgung

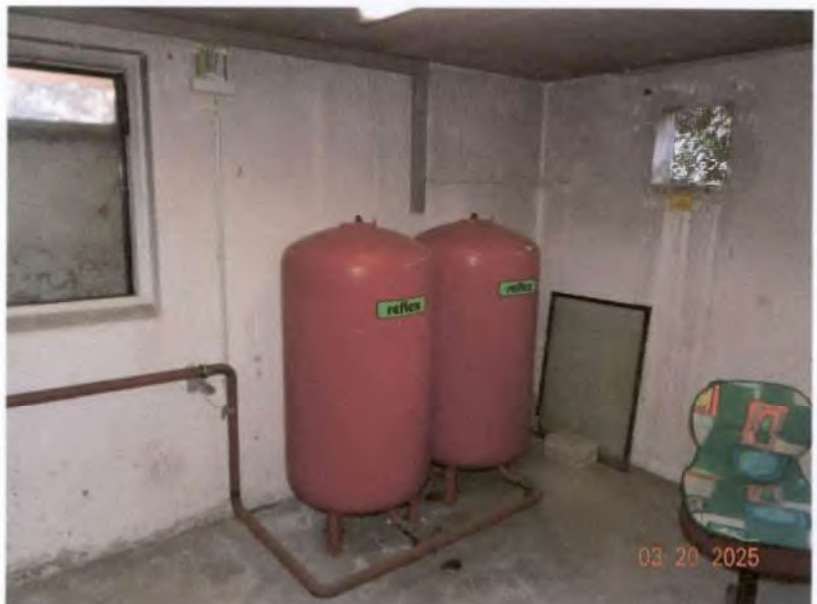
Heizung/Warmwasserversorgung: Gaszentralheizung.

Ein Energieausweis wurde vorgelegt, s. Anlage 2.

Gemäß den Angaben beim Ortstermin werden die Immissionswerte eingehalten.

Auswirkung der Energieeinsparverordnung (EnEV):

Der Heizkessel wurde 1999 aufgestellt.





### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile im Sondereigentum: keine.

Besondere Einrichtungen: Aufzugsanlage.



### 3.2.7 Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten: Wesentliche Mängel/Schäden waren beim Ortstermin offensichtlich d.h. augenscheinlich nicht ersichtlich bzw. wurden dem Sachverständigen während des Besichtigungstermins nicht angezeigt.

Besonnung/Belichtung: Der Wohnbereich mit Balkon und das Schlafzimmer haben eine westliche Ausrichtung. Die Küche und der Flur besitzen ein Fenster Richtung Norden. Das Bad und der Abstellraum sind innenliegend.  
Es wird unterstellt, dass in Abhängigkeit von der Geschosslage und der Anzahl der Fenster eine ausreichende Belichtung vorhanden ist.

Belüftung: Die Belüftung von der Küche erfolgt über ein Fenster; Bad/WC im Obergeschoss müssten erfahrungsgemäß mit einer Zwangs-entlüftung versehen sein.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine bekannt.

Grundrissgestaltung: Das Wohnzimmer dient als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, lt. vorliegendem Aufteilungsplan.



Allgemeinbeurteilung:<sup>19</sup>

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand. Es macht insgesamt einen gepflegten Eindruck.

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz. Wege- Stellplatzbefestigung. Wiese; Pflanzungen; Einfriedung.



---

<sup>19</sup> Das Bauwerk wurde ca. 1974/75 erbaut.

Gewisser altersbedingter Verschleiß, Abnutzungen an der Bausubstanz, Änderungen im Zeitstil u.ä. werden bereits in den Ansätzen der Wertermittlung (u.a. bei der Alterswertminderung, Ansatz der NHK) berücksichtigt, so dass hier nicht darauf eingegangen zu werden braucht.



### 3.4 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

III. Miterbbaurechtsanteil von 27,6/1.000 nebst Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 8 gelegen im 7. Obergeschoß nebst Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außen / Abstellplatz Nr. 8 zu einem Erbbauzinsanteil von DM 0,4554 pro qm jährlich.<sup>20</sup>

Besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes:

Nutzungsvereinbarung: Gemäß § 1 der Teilungserklärung vom 04.09.1975 gilt hinsichtlich der Nutzung und Unterhaltung des den Wohnungserbbauberechtigten gemeinschaftlich zustehenden Grund und Bodens bzw. der ihnen gemeinschaftlich zustehenden Gebäudeteile folgendes (in Bezug auf das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 8):

§1

- 1) Der Wohnungserbbauberechtigte – in Zukunft Wohnungseigentümer genannt - hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit nicht Sondernutzungsrechte bestehen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.
- 2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
- 3) Jede – auch teilweise – Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte ist dem Verwalter zuvor unter Angabe des Namens und des Berufes des Übernehmers und der Anzahl der die Wohnung nutzenden Personen anzuzeigen und bedarf – soweit sie nicht ausschließlich Wohnzwecken dient – der Einwilligung des Verwalters. In diesen Fällen hat der Wohnungseigentümer dem Verwalter den Gebrauchsüberlassungsvertrag vor Abschluß vorzulegen und ihm sonstige Auskünfte zu erteilen. Die Einwilligung kann widerruflich erteilt werden. Der Wohnungseigentümer hat diejenigen, dem er den Gebrauch überläßt, zu verpflichten, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit den übrigen Wohnungseigentümern folgenden Verpflichtungen, insbesondere auch dem WEG, der Teilungserklärung und Miteigentumsordnung, etwaigen Zweckbindungen und der Haus- und PKW-Abstellplatz-Ordnung einzuhalten.
- 4) Die Anbringung von Reklamen, Firmenschildern oder dergleichen bedarf der Einwilligung des Verwalters. Sonnenschutzanlagen sollten einheitlich installiert werden. Ihre Einrichtung bedarf der Einwilligung des Verwalters.
- 5) Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt, oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigen.
- 6) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach §1 Abs. 2 bis 3 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer nach § 25 WEG einen Mehrheitsbeschluß herbeiführen.
- 7) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt.

---

<sup>20</sup> Gemäß Teilungserklärung vom 04.09.1975.



Anmerkung: In diesem Gutachten wird nur ein inhaltlicher Auszug aus der Teilungserklärung wiedergegeben.

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich ggf. mit dem gesamten Inhalt der Teilungserklärung und den diesbezüglichen Änderungen sowie den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auseinander zu setzen.<sup>21</sup>



---

<sup>21</sup> Dem Gericht wurden Kopien der Teilungserklärung nebst Änderungen übermittelt.



#### 4 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts des erbbauzinsfreien Erbbaurechts aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme

##### 4.1 Erbbaurechte in der Zwangsversteigerung

Der Erbbauzins ist eine Reallast – in der Zwangsversteigerung hat die Reallast keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Da der Erbbauzins nicht Inhalt des Erbbaurechts, sondern eine dingliche Belastung dessen darstellt, ist für Zwangsversteigerungen der Verkehrswert grundsätzlich unbelastet von den Ansprüchen aus Abteilung II zu ermitteln.

Vom dem so ermittelten Verkehrswert ist der Ersatzwert abzuziehen (vgl. §§ 51, 50 ZVG). In Zweite Abteilung wurde die Eintragung der Reallast (Erbbauzins) gelöscht.

##### 4.2 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der unbelastete **erbbauzinsfreie Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme** für den insgesamt **27,6/1.000stel Anteil** an dem **Erbbaurecht**, eingetragen im Grundbuch von Langenhorn, Blatt 9008: Kiwittdmoor 34, in Abt. II Nr. 1 auf 99 Jahre ab dem Eintragungstag, dem 03. März 1975 – zum Wertermittlungsstichtag **20.03.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenhorn	9008	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Langenhorn	3708	4.396 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:		4.396 m <sup>2</sup>

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das **Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht)** an der 2-Zimmer Wohnung, im **Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8** und dem **Sondernutzungsrecht** an dem Kellerraum Nr. 8 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außen - Stellplatz mit „8“ bezeichnet, belegen in **22417 Hamburg, Kiwittdmoor 34**, verbunden.

##### 4.3 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.<sup>22</sup> Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

<sup>22</sup> BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.



Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. 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.

#### **4.4 Verfahrenswahl und Begründung**

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungseigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.



Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungserbbaurecht – Sondereigentum an einer 2-Zimmer Wohnung im Stadtteil Langenhorn. Gemäß obigen Ausführungen kann das Objekt sowohl als Rendite- als auch als Sachwertobjekt angesehen werden.

Dies ist wie folgt begründet:

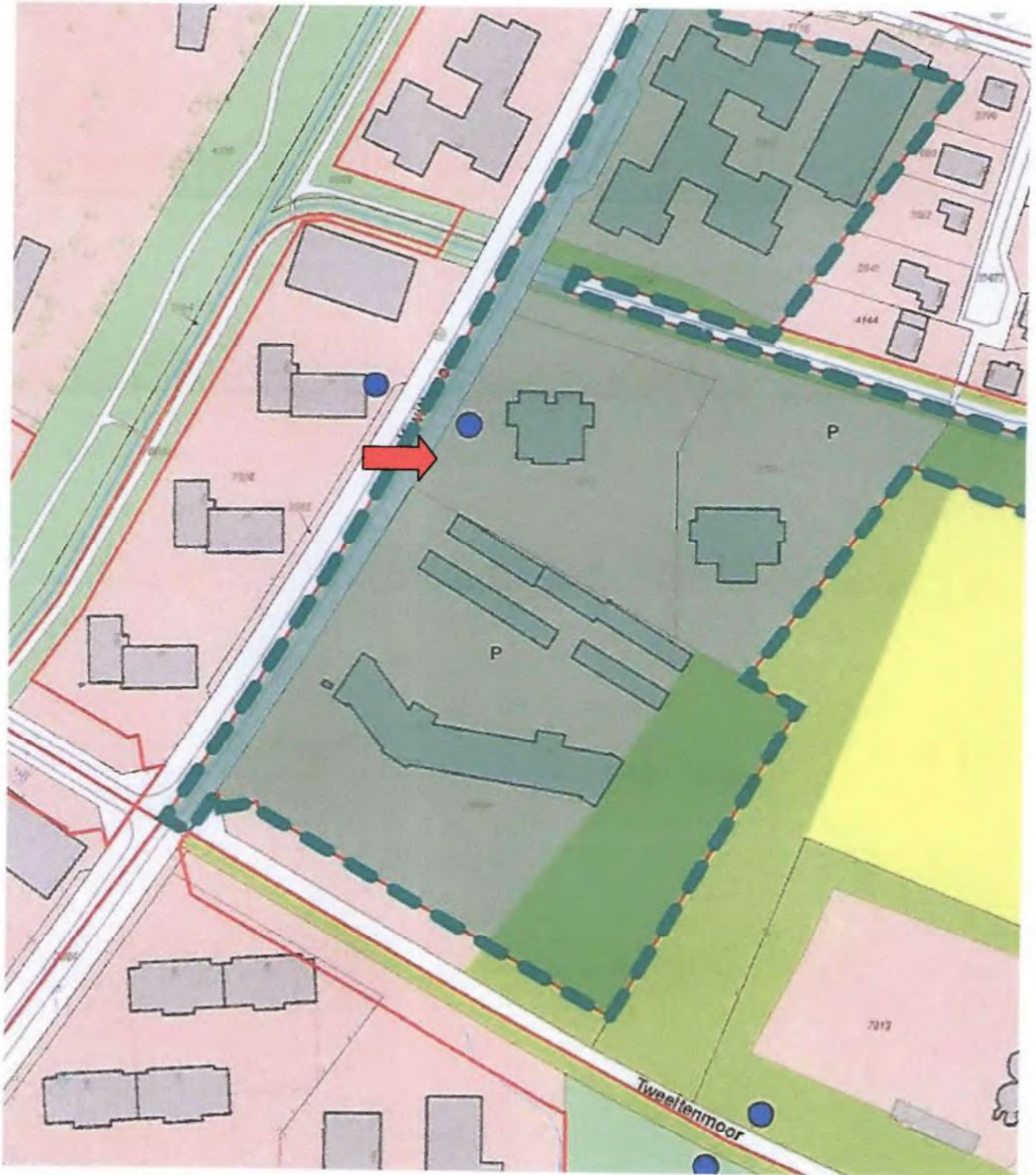
- Es besteht sowohl ein Markt, welcher derartige Immobilien zur Weitervermietung erwirbt als auch eine Käuferklientel welche das Sondereigentum zur Eigennutzung verwendet.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Der Gutachterausschuß Hamburg hat eine Formel zur Ermittlung eines Vergleichsfaktors im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.
- Der für eine Sachwertermittlung erforderliche Sachwertfaktor kann nicht mit einer hinreichenden Genauigkeit ermittelt werden, daher wird das Sachwertverfahren nicht angewendet.
- Zudem dient die Anwendung von zwei Wertermittlungsverfahren der Ergebnisstützung und ist daher geraten.

Daher wird das Vergleichswertverfahren wie auch das Ertragswertverfahren gleichermaßen angewandt.



#### 4.5 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwertkarte



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg – Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.60	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	511,70 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.775	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	636,09 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kiwittsmoor 32
PLZ, Gemeinde	22417 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Langenhorn

#### 4.5.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. §14 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. 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.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des veröffentlichten Bodenrichtwerts.

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



#### 4.5.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 511,70 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01. Januar 2024.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
Tatsächlicher abgabenfreier Zustand des Bodenrichtwerts	= 511,70 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>511,70 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,00 <sup>23</sup>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art und Maß der Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ 0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ 0,775) <sup>24</sup>	× 1,24 <sup>25</sup>
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 636,08 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>636,08 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 4.396 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	= 2.796.207,68 € <b>rd. 2.800.000,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt rd. **2.800.000,00 €**.

#### 4.5.3 Ermittlung des anteiligen unbelasteten Bodenwerts des Wohnungserbbaurecht

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen 27,6/1.000 Anteil ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.800.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,7/1.000
anteiliger abgabenfreier Bodenwert	= 77.280,00 € <b>rd. 77.000,00 €</b>

Der **anteilige abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 rd. **77.000,00 €**.

<sup>23</sup> Der Bodenrichtwert entspricht dem zuletzt vom Gutachterausschuß Hamburg veröffentlichten Wert.

<sup>24</sup> Tatsächliche bzw. wertrelevante GFZ des Bewertungsgrundstückes.

<sup>25</sup> Gemäß Geschossflächen- Umrechnungskoeffizienten, die 3. Nachkommastelle ist nicht aufgeführt.



#### 4.6 Vergleichswertermittlung

##### 4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum auf der Grundlage der vom Gutachterausschuß Hamburg veröffentlichten Formel ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand	
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors <sup>26</sup> (frei)	= 3.890,00 €/m <sup>2</sup>
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>3.890,00 €/m<sup>2</sup></b>

##### 4.6.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.890,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.890,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 64,00 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 248.960,00 €
Zuschlag absolut	+ 12.300,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 261.260,00 €
Marktübliche Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	- 261.260,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 28.738,60 €
<b>Vergleichswert</b>	= 232.521,40 € <b>rd. 233.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd. **233.100,00 €** ermittelt.

##### 4.6.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

###### Außen-Stellplatz

Die Wertermittlung des Außen-Stellplatzes erfolgte auf der Basis der vom Gutachterausschuß Hamburg veröffentlichten Formel im Grundstücksmarktbericht 2024 für einen Stückpreis für Stellplätze. Der Betrag hierfür wurde zu dem Zwischenwert hinzuaddiert.

Bezeichnung	Wert
Außen-Stellplatz	12.300,00 €
Summe	12.300,00 €

<sup>26</sup> Der Vergleichsfaktor wurde auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht Hamburg 2024 veröffentlichten Formel ermittelt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Gem. §8 Abs.3 ImmoWertV21 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen gem. §8 Abs. 3 Punkt 6 grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Erbbaurechte beeinflussen die Finanzierungsmöglichkeit und die Wertentwicklung von Immobilien, da die Grundstücke sich nicht im Besitz des Erbbauberechtigten befinden. Außerdem sind die Erbbaurechte zeitlich begrenzt, was eine weitere Unsicherheit hinsichtlich einer langfristigen Nutzung einer Immobilie verursacht.

Der Gutachterausschuß Hamburg hat einen Erbbaurechtskoeffizienten veröffentlicht, welcher die Wertbeeinflussung des Erbbaurechts in Hamburg abbildet. Dieser Faktor wurde im Mittel mit 0,89 veröffentlicht.

Unter Anwendung des Erbbaurechtskoeffizienten erhält man den vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen (Erbbaurecht)	-28.738,60 €
prozentuale Schätzung: -11,00 % von 261.260,00 €	
Summe	-28.738,60 €

### Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt lediglich von außen und nicht von innen besichtigt werden. Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf- oder Bietinteressenten, welcher das Risiko dass das Gebäude und die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnten entsprechend zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand bekannt ist, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt. Ist - wie im vorliegenden Fall - nur eine eingeschränkte Begutachtung möglich, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass der tatsächliche Objektzustand von dem für die Wertermittlung angenommenen Zustand abweicht.

Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann der Sachverständige die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung quantifizieren. Der Abschlag wird, mangels der Beurteilung, in wieweit ein Einblick vorhanden ist



und mangels der Kenntnis der technischen Anlagen in der Wohnung, mit rd. 10 % geschätzt.

Wobei dem potentiellen Käufer/ Bieter es vorbehalten bleibt, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.



## 4.7 Ertragswertermittlung

### 4.7.1 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 **Roh-ertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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 (**Bewirtschaftungs-kosten**).

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. § 24-26 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.



## 4.7.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	Wohnung 7.OG	64,00		15,70	1.004,80	12.057,60
	Kfz.-Stellplatz		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe		64,00	1,00		1.054,80	12.657,60

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.657,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.594,15 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.063,45 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 77.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.925,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.138,45 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,332
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>= 158.387,62 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>+ 77.000,00 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>= 235.387,62 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>= 235.387,62 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>- 28.738,60 €</b>
	<b>= 206.649,02 €</b>
	<b>rd. 207.000,00 €</b>

## 4.7.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Wohnfläche**

Die Angabe zur Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen.



### Rohrertrag

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind gemäß (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21) alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Einnahmen als Grundlage anzunehmen. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen. Daraus folgt, dass hier grundsätzlich weder die am Wertermittlungsstichtag gegebene tatsächliche Miete (selbst dann nicht, wenn ein langjähriger Mietvertrag vorliegt) noch die ortsübliche Vergleichsmiete und auch nicht die Marktmiete verwendet werden dürfen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a. aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen, dem Mietenspiegel für Hamburg sowie auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet), als mittelfristiger Durchschnittswert, wie folgt abgeleitet:

**Wohnmieten von ImmobilienScout24 - Auswertungszeitraum: Juli 2024 bis Dezember 2024**

**Karte Mikrolage / Makrolage:**



© OpenStreetMap Contributors

Umkreis 1,0 km

© OpenStreetMap Contributors

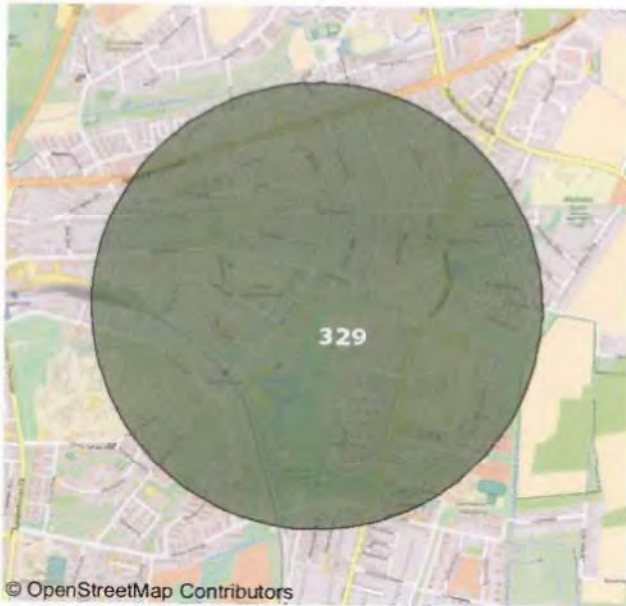
Umkreis 2,0 km



Mietpreise: Umkreis 1000 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	66	12,31 €	6,83 € - 17,80 €	8.947
Wohnungen	57 (86,4%)	11,86 €	6,83 € - 16,09 €	8.262 (92,3%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	18 (27,3%)	12,41 €	8,71 € - 16,09 €	5.913 (66,1%)

Marktübersicht Umkreis 1000 Meter



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

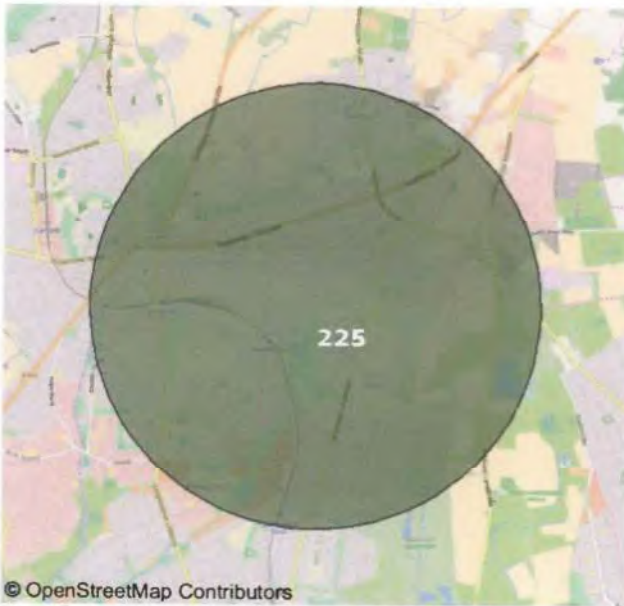
<b>&lt; 40</b>	<b>40 - 80</b>	<b>80 - 120</b>	<b>120 - 160</b>	<b>&gt; 160</b>
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage



**Mietpreise: Umkreis 2000 Meter**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	189	13,04 €	6,71 € - 18,03 €	8.947
Wohnungen	165 (87,3%)	12,78 €	6,70 € - 18,18 €	8.262 (92,3%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	79 (41,8%)	12,32 €	5,45 € - 17,95 €	5.913 (66,1%)

**Marktübersicht Umkreis 2000 Meter**



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



**Datenquelle**

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2024



Anmerkung: Oben aufgeführte Mietpreisveröffentlichungen dienen als Basis zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Insbesondere die Art des Gebäudes, das Baujahr und die Objektgröße sind hier entsprechend zu würdigen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes sind die Wohnungsgröße und die besondere Lage im Gebäude (7. Obergeschoß = Dachgeschoß) zusätzlich zu würdigen.

Für den Stadtteil Langenhorn konnte ein durchschnittlicher Mietansatz von 14,54 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Unter Berücksichtigung des o.g. wird der nachhaltig erzielbare Rohertrag auf 15,70 EUR/m<sup>2</sup> geschätzt.

Für Außen-Stellplätze konnte im Internet ein Mietpreis von € 50,-/Monat ermittelt werden.

### 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.

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

Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke von dem Sachverständigen als pauschaler, durchschnittlicher Prozentansatz angenommen.<sup>27</sup>

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die üblichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich in funktionaler Hinsicht vergleichbarer Objekte auf rd. 13 %.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	64,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	896,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		253,15 €
Summe			1.594,15 €

<sup>27</sup> H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Abschnitt 3.41/5/1.



### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) 1974/75 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,0	0,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1974 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.



### Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Nr. 2 Satz 2 ImmoWertV21 ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.“ Die gesetzliche Definition drückt aus, dass

- der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- 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;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie 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 Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher noch keine modellkonformen Liegenschaftszinssätze für die Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht. Aus diesem Grund greift der Sachverständige auf in entsprechender Literatur veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze<sup>28</sup> zurück. Die Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße.

Die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze werden für den örtlichen Grundstücksmarkt als überzeugend beurteilt und entsprechend modifiziert angewendet. Dies wird wie folgt begründet: Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte (sogenannter Basiszinssatz) zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen. Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen. In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- das Bodenwertniveau (Großstadt) und das Umfeld;
- die Infrastruktur sowie
- die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes.<sup>29</sup>

Alles in allem entsprechend berücksichtigt wird der aus empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen ermittelte und gemäß obigen Ausführungen entsprechend modifizierte Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,5 % angenommen.

---

<sup>28</sup> Band II: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Abschnitt 3.04/1/5; ergänzend hierzu Empfehlungen von Kleiber; Simon; Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Tabelle nach Nr. 3.5.5. sowie Anlage 4 der WertR und J.-W. Streich in RDM-Informationendienst für Sachverständige Ausgabe 06/03.

<sup>29</sup> Je höher die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe hierzu die Ausführungen im Vergleichswertverfahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-28.738,60 €
• prozentuale Schätzung: -11,00 % von 261.260,00 €		
Summe		-28.738,60 €

## 4.7.4 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### 4.7.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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



#### 4.7.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit rd. 232.500,00 €, und der Ertragswert mit rd. 207.000,00 €

#### 4.7.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preis - bildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswert - verfahren in Form von einem

- **geeigneten Vergleichsfaktor**

zur Verfügung.

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertrags - wertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,000.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[ 207.000,00 € x 1,000 + 232.500,00 € x 1,000 ] ÷ 2,000 = rd. 220.000,00 €.

#### 4.7.5 Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung

<b>Vorläufiger Wert des Sondereigentums aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme</b>	=	<b>220.000,00 €</b>
---	---	---------------------

#### Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 4.6.3 des Gutachtens – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) pauschal mit 10 %	–	<b>22.000,00 €</b>
---	---	--------------------

<b>Wert des Grundstücks<sup>30</sup></b>	=	<b>198.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>198.000,00 €</b>

<sup>30</sup> Auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.



#### 4.8 Verkehrswert

Der unbelastete **erbbauzinsfreie Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme** für den insgesamt **27,6/1.000 stel Anteil** an dem **erbbauzinsfreien Erbbaurecht**, eingetragen im Grundbuch von Langenhorn, Blatt 9008: Kiwittdmoor 34, in Abt. II Nr. 1 auf 99 Jahre ab dem Eintragungstag, dem 03. März 1975 -

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenhorn	9008	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Langenhorn	3708	4.396 m <sup>2</sup>

- mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das **Sondereigentum (Wohnungserbbaurecht)** an der 2 – Zimmer Wohnung, im **Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8** und dem **Sondernutzungsrecht** an dem Kellerraum und dem Außen-Stellplatz mit „8“ bezeichnet, belegen in **22417 Hamburg, Kiwittdmoor 34**, verbunden – wird zum Wertermittlungsstichtag **20.03.2025** mit rd.

**198.000 €**

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro)

geschätzt

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

Hamburg, den 24. April 2025



Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing. Nader Oskoui



### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 x.xxx.xxx,xx EUR 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.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst).



## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [7] **Schönhofner/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [10] **Eduard Mändle/Jürgen Galonska:** Wohnungs- und Immobilienlexikon
- [11] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [13] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren (u.a. Die Bewertung des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung)
- [14] **Kröll, Ralf:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 2: Energieausweis.



Anlage 1 Auszug aus dem Grundbuch

8 8 2 6 6 8 6 4

Amtsgericht		Hamburg	Grundbuch von	Langenhorn	Band	Blatt	9008	Zweite Abteilung
1	2	Lasten und Beschränkungen						
1	1	<p>Erbbauzins in Höhe von DM 0,4584 für jeden qm jährlich von 3. März 1975 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Langenhorn Blatt 8904 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf den Erbbaurechtsvertrag vom 12. September 1973 und die Eintragungsbewilligung vom 7. Februar 1975 ( ON 1 in Langenhorn 8905 ) - mit Wertsicherungsklausel - zuerst eingetragen in Langenhorn Blatt 8905 am 3. März 1975 und bei Aufteilung in Wohnungserbaurechte gemäß Bewilligung vom 4. September 1975 ( ON 7 in Langenhorn 8905 ) anteilsmäßig in obiger Höhe hier eingetragen am 8. Februar 1977.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>						
2	1	<p>Auflassungsvormerkung für a) 1917, b) <i>[Signature]</i>, geboren <i>[Signature]</i>, geboren 1925, -je zur Hälfte-. Gemäß Bewilligung vom 29. Februar 1996 (Notar in Hamburg, UR-NR. ON 17) eingetragen am 14.03.1996.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>						
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 17/24, ON 24); eingetragen am 29.08.2024.</p> <p style="text-align: right;">Bartels</p>						

3  
2  
1

Hamburg Langenhorn 9008 · Geländert am 28.08.2024 · Ausdruck vom 09.09.2024 · Seite 12 von 15 Seiten



## Anlage 2 Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 24.06.2028

Registriernummer<sup>2</sup> HH-2018-001979764

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kiwittsmoor 34, 22417 Hamburg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	48		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	2.558,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller: Torsten Schrupf - Solingen, Dena-Nr.: 422054  
0212.2642845 www.CO2Sparwerkstatt.de  
für  
Beyer GmbH & Co. KG IBIA  
Merschelder Busch 23  
42699 Solingen  
0212.645096-0 www.ibey.de

**BEYER**  
WILHELM  
ABRUCHBAUVERBAND  
IBIA

**SPARWERKSTATT**  
Energieberatung mit Solarenergie  
Energieberatung mit Solarenergie  
www.sparwerkstatt.de

25.06.2018  
Ausstellungsdatum

**GO SPARWERKSTATT**  
Energieberatung mit Solarenergie

Energieberatung mit Solarenergie  
www.sparwerkstatt.de

Unterschrift des Ausstellers

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



## Anlage 2 Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

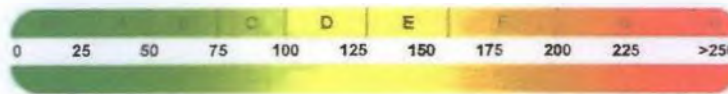
Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2018-001979764

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>5</sup>

ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubäu)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

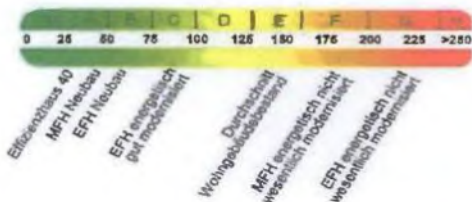
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> freiwillige Angabe



## Anlage 2 Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

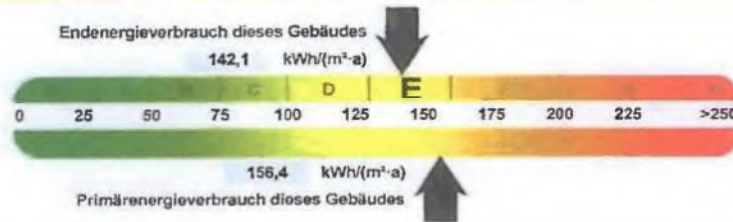
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2018-001979764

3

### Energieverbrauch



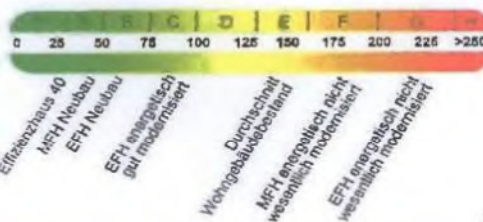
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

142,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	857502	—	857502	1,09
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	153480	153480	—	

### Vergleichswerte Endenergie



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

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

### Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Anlage 2 Energieausweis

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2018-001979764

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	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 10 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Aussteller

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**

Empty box for additional clarifications.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



## Anlage 2 Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

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

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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



## Anlage 2 Energieausweis

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

### BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
 gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Kiwittemoor 34  
 PLZ / Ort: 22417 Hamburg  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 2558,00 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Wohneinheiten: 48

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>2</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>2</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	303338	273277	273277	100,0	—	—
01.01.2016	31.12.2016	329250	296622	296622	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	319239	287603	287603	100,0	—	—

#### Klimakorrektur

- basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22417  
 Ort: Hamburg

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 142,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Holger Oskoui, HSE Verbrauchspass 5.3.32

Gebäude Kiwittemoor 34, 22417 Hamburg