

Sachverständigenbüro Oskoui

Nader Oskoui

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

Eckerkamp 8, 22391 Hamburg

eMail: info@oskoui.de

QUALITÄTSSICHERUNG

WF geprüft & überwacht
WertermittlungsForum
Akademie, Sinzig / Rh.

Reg. - Nr. S 9905 – 04

Datum: 21.11.2023

Az.: 238 / 23

Amtsgericht Hamburg
Caffamacherreihe 20

20355 Hamburg

GUTACHTEN

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

für den insgesamt **1.025/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **5 ½ -Zimmer-Wohnung** im **2. Obergeschoss rechts** im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 8** und **Kellerraum Nr. 8** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in **20251 Hamburg-Eppendorf, Abendrothsweg 19.**



Der **unbelastete Verkehrswert des Sondereigentums bei unterstellter freier Lieferung** wurde zum Stichtag 09.10.2023 ermittelt mit rd. **1.530.000,00 €.**

Der **unbelastete Verkehrswert des Sondereigentums unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses** wurde zum Stichtag 09.10.2023 ermittelt mit rd. **1.162.800,00 €.**

Aktenzeichen des Gerichts: 71K 19 / 23

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 1 Anlage.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
Nr.	Abschnitt Seite	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Kurzprofil	4
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Angaben zum Eigentümer	5
1.5	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Luftbild	9
2.3	Auszug aus dem Stadtplan	10
2.4	Straßenbeschreibung, Erschließung	11
2.4.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	12
2.5	Grundstückgröße, Gestalt und Form.....	13
2.6	Privatrechtliche Situation	13
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.7.1	Baulasten	14
2.7.2	Bauplanungsrecht	14
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	17
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	18
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
2.10	Derzeitige Nutzung / Bebauung	18
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	19
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	22
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum und Nebengebäude.....	25
3.4	Sondernutzungsrechte, sonstige Vereinbarungen.....	25
3.5	Wohngeld / Erhaltungsrücklage	26
4	Beschreibung des Sondereigentums	26
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung.....	26
4.1.1	Wohnungsausstattung.....	27
4.1.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.	31
5	Ermittlung des Verkehrswerts	32
5.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
5.2	Verfahrenswahl und Begründung.....	33
5.3	Bodenwertermittlung	34
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	36
5.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	37

5.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums.....	37
5.4	Vergleichswertermittlung	38
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	38
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	39
5.5	Ertragswertermittlung.....	41
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
5.5.2	Ertragswertberechnung.....	42
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	43
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	50
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	50
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	51
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	51
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	51
5.7	Verkehrswert	52
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	53
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	53
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	54
8	Anlage	55
8.1	Energieausweis	55

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Hamburg mit Beschluß vom 16.08.2023, eingegangen am 26.08.2023, Aktenzeichen 71 K 19/23.

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

1.2 Kurzprofil

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 5 ½ Zimmer große Wohnung mit rd. 171 m² Wohnfläche, belegen im 2. Obergeschoß rechts in einem 5 geschossigen Mehrfamilien – haus aus dem Jahr ca. 1894 mit 12 Wohneinheiten.

Das Gebäude ist unterkellert und ist Teil eines Doppelhauses mit dem Gebäude Abendrothsweg 17.

In der Wohnung wurden in den letzten 20 Jahren keine grundlegenden Modernisierungsarbeiten durchgeführt, es wurden lediglich Ausbesserungen nach einem Wasserschaden verursacht durch die darüberliegende Wohnung durchgeführt.

Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich zu bezeichnen, die elektrischen Anlagen sind veraltet, die Kaminöfen in den straßenseitigen Zimmern nicht angeschlossen. Die Heizkörper sind überwiegend veraltet. An den Fenstern sind teilweise Spuren von Schimmelbildung zu erkennen, die Fenster sind erneuerungsbedürftig bzw. sind zu überarbeiten. Das Bad erhielt durch die Vor - mieter eine 2. Entlüftung, welche quer über den Flur in das gegenüberliegende Zimmer (Hauswirt - schaftsraum) geführt wurde und über das Oberlicht im Fenster nach draußen geleitet wird.

In der Küche wurden die elektrischen Leitungen erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung aus dem Jahr 2023¹. Die Heizungsanlage wird mit Fernwärme betrieben. Die Heizungsanlage dient auch der Versorgung des benachbarten Gebäudes Abendrothsweg 17, die Kosten werden zwischen den Häusern geteilt gemäß Angaben der Besitzer. Die Heizkörper in der Wohnung sind teilweise erneuerungsbedürftig.

Die Fassade ist im rückwärtigen Bereich sanierungsbedürftig. Die Wände in den angrenzenden Zimmern weisen gemäß Angaben der Besitzer regelmäßig Schäden durch Feuchtigkeitsbelastung auf und müssen regelmäßig von den Feuchtigkeitsspuren befreit werden. Hier wurde von der Besitzerin ein Foto aus dem Monat Dezember 2022 zur Verfügung gestellt, welches diesen Umstand bestätigt.

Die Fußböden wurden nicht fachgerecht abgeschliffen, einige Dielen wurden ausgetauscht. Der Fußbodenbelag ist insgesamt nicht einheitlich typisch für Wohnungen aus diesem Baujahr. Gemäß den Angaben der Besitzer haben die Vorbesitzer die Bodenbeläge unfachmännisch bearbeitet.

Die Wohnung verfügt über ein Voll-Bad mit eingebauter Wanne, einem Duschbad ohne WC und ein Gäste-WC, eine Küche, einen kleinen Hauswirtschaftsraum und 5 ½ Zimmer sowie einem Balkon gartenseitig und einem Austritt straßenseitig. 3 Zimmer sind über Schiebetüren miteinander verbunden. Eine Schiebetür wurde nachträglich unfachmännisch eingebaut.

Die Straße Abendrothsweg ist eine Tempo 30 Zone, die Parkplatznot ist augenscheinlich.

¹ Gemäß Angaben im Energieausweis.

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	5 ½ -Zimmer-Wohnung. 1.025/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Abendrothsweg 19. Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss rechts, bestehend aus 5 ½ Zimmern, Küche, Hauswirtschaftsraum, Voll-Bad, Duschbad, WC, Diele, Flur, Balkone im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8 sowie den dazugehörenden, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Kellerraum.
Objektadresse:	Abendrothsweg 19 in 20251 Hamburg-Eppendorf.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hamburg; Grundbuch von Eppendorf; Blatt 12192. Wohnungseigentumsgrundbuch. Bestandverzeichnis lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung: Eppendorf; Flurstück 246; Hof- und Gebäude - fläche, Abendrothsweg 19 mit 1.178 m ² .

1.4 Angaben zum Eigentümer

Eigentümer: Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt.

1.5 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 16.08.2023 (eingegangen am 26.08.2023) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	09.10.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2023. Es erfolgte eine Innenbesichtigung des Sondereigentums, der zugänglichen gemeinschaftlichen Flächen sowie eine Außenbegutachtung des Gebäudes.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Miteigentümerin und dessen Ehepartner (Mieter).
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<i>Vom Auftraggeber wurden folgende wesentliche Unterlagen/ Informationen zur Verfügung gestellt:</i> <ul style="list-style-type: none">➤ Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch Blatt 12192 vom 10.05.2023;➤ Bescheinigung über Eintragungen in das Baulasten - verzeichnis vom 28.April 2023;➤ Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 28.04.2023.

Von der Miteigentümerin wurden folgende wesentliche Unterlagen/ Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschlußbuch 2018;
- Energieausweis vom 20. Juli 2022;
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2018, 2020, 2021, 2022;
- Grundriss der Wohnung;
- Mietvertrag vom 01.02.2017;
- Teilungserklärung vom 15.12.2000 nebst Ergänzungen;
- Verwaltervertrag.

Von dem Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Bauakte am 18.09.2023;
- Bauplanungsrechtliche Informationen;
- Miet-Preisinformationen (u.a. on-geo);
- Mietenspiegel der Freie und Hansestadt Hamburg;
- Stadtplan,
- Luftbild;
- Bodenrichtwertauskunft;
- LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umland;
- Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;
- Wohnlagenverzeichnis.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden - zum Wertermittlungsstichtag - bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen bzw. recherchierbaren Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

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

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

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage²

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Eppendorf im Bezirk Hamburg-Nord.

Hamburg-Nord ist ein sehr gefragter Wohnstandort. Besonderes Charakteristikum des Bezirks Hamburg-Nord ist seine Lage „am Wasser“: Außenalster, eine Reihe kleiner Kanäle, der Stadtparksee sowie der Osterbekkanal prägen den Bezirk.

Der Bezirk ist als Wohn- und Dienstleistungsstandort gleichermaßen beliebt. Neben ausgedehnten Wohngebieten hat Hamburg-Nord auch große, leistungsfähige Dienstleistungszentren vorzuweisen: U.a. die City-Nord, die Einkaufszentren in der Hamburger Straße und am Langenhorner Markt sowie der Flughafen in Fuhlsbüttel.

Eppendorf liegt westlich des unteren Flusslaufes der Alster bis kurz vor der Einmündung des Isebekkanals, der hier die südliche Grenze zum Stadtteil Harvestehude markiert. Die Alster bildet auch die Grenze zum östlich gelegenen Stadtteil Winterhude. Südwestlich grenzt Eppendorf an den Stadtteil Hoheluft-Ost, westlich an Lokstedt. Im Norden bildet die Güterumgehungsbahn die Grenze zu den Stadtteilen Groß-Borstel und Alsterdorf.

Hier zu wohnen gilt als schick, die Lage ist citynah und grün. Viele Straßenzüge sind renoviert worden. Es gibt unzählige Kneipen, Restaurants und Cafés. Die Straßen Eppendorfer Baum, Eppendorfer Marktplatz und Eppendorfer Weg sind attraktive Geschäftsviertel, in denen sich gut einkaufen lässt. Als zentraler Stadtteil hat Eppendorf vermehrt mit wachsendem Autoverkehr und Parkplatznöten zu kämpfen.

Verkehr: Eppendorf hat mit dem U-Bahnhof Kellinghusenstraße einen Knotenpunkt des Hamburger U-Bahn-Netzes. Hier laufen die Linien U1 und U3 synchronisiert zusammen. Die U-Bahn-Haltestelle Eppendorfer Baum liegt dagegen nicht im Stadtteil Eppendorf, sondern auf der anderen Seite des Isebekkanals (Stadtteil Harvestehude). Auch die Haltestellen: Sierichstraße, Hudtwalckerstraße und Lattenkamp liegen in der Nähe (Stadtteil Winterhude).

Der Westen Eppendorfs (westlich der B 433) ist mehr als 10 Gehminuten von den Bahnhöfen entfernt und wird daher im ÖPNV vorwiegend durch Busse erschlossen. Der Eppendorfer Marktplatz wird von 6 Bus- und zwei Nachtbuslinien frequentiert.

Mehrere stark vom Autoverkehr belastete Straßenzüge durchqueren Eppendorf, darunter der Ring 2 mit den Bundesstraßen 5 und 433. Seit Ende 1946 besteht ein regelmäßiger Linienverkehr der Alsterdampfer zwischen Jungfernstieg und Winterhuder Fährhaus mit sechs Zwischenhalten.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,8 Mio. Einwohner; Bezirk Hamburg-Nord: 322.564 Einwohner - Stand: 31.12.2022 Stadtteil Eppendorf: 24.639 Einwohner - Stand: 31.12.2022.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Anschlussstelle A 7 Schnelsen: rd. 6 km entfernt. Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 7 - 8 km entfernt.

² Quelle: u.a. Internet/Wikipedia. Das große Hamburg Buch/ Immobilienführer Hamburg.

Hamburger Innenstadt: rd. 3 - 5 km entfernt.

Ring 2/Breitenfelder Straße: in rd. 2 km Entfernung.

U-Bahn-Stationen: Kellinghusenstraße/ Hudtwalckerstraße sowie Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Innerörtliche Lage:

Im nordwestlichen Bereich von der Hamburger Innenstadt belegen.

2.2 Luftbild



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. 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

2.3 Auszug aus dem Stadtplan



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



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Wohnlage:	Gute Wohnlage. ³
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnbauliche Nutzungen. 5-6- geschossige Bauweise, offene wie geschlossene Bauweise. Geschosswohnungsbau.
Topographische Grundstückslage:	ebene Lage.
Beeinträchtigungen:	Der örtlichen Lage entsprechend Parksuchverkehr.

2.4 Straßenbeschreibung, Erschließung

Straßenbeschreibung: ⁴	Die Straße Abendrothsweg ist eine Verbindungsstraße zwischen der Curschmannstraße und der Hoheluftchaussee. Die Straße ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30. Der Fahrbahnbelag besteht aus Asphalt im Bereich des zu bewertenden Sondereigentums. Gehwege sind beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten. Im Bereich des Bewertungsgrundstückes ist die Parkplatz-Situation sehr angespannt.
-----------------------------------	--



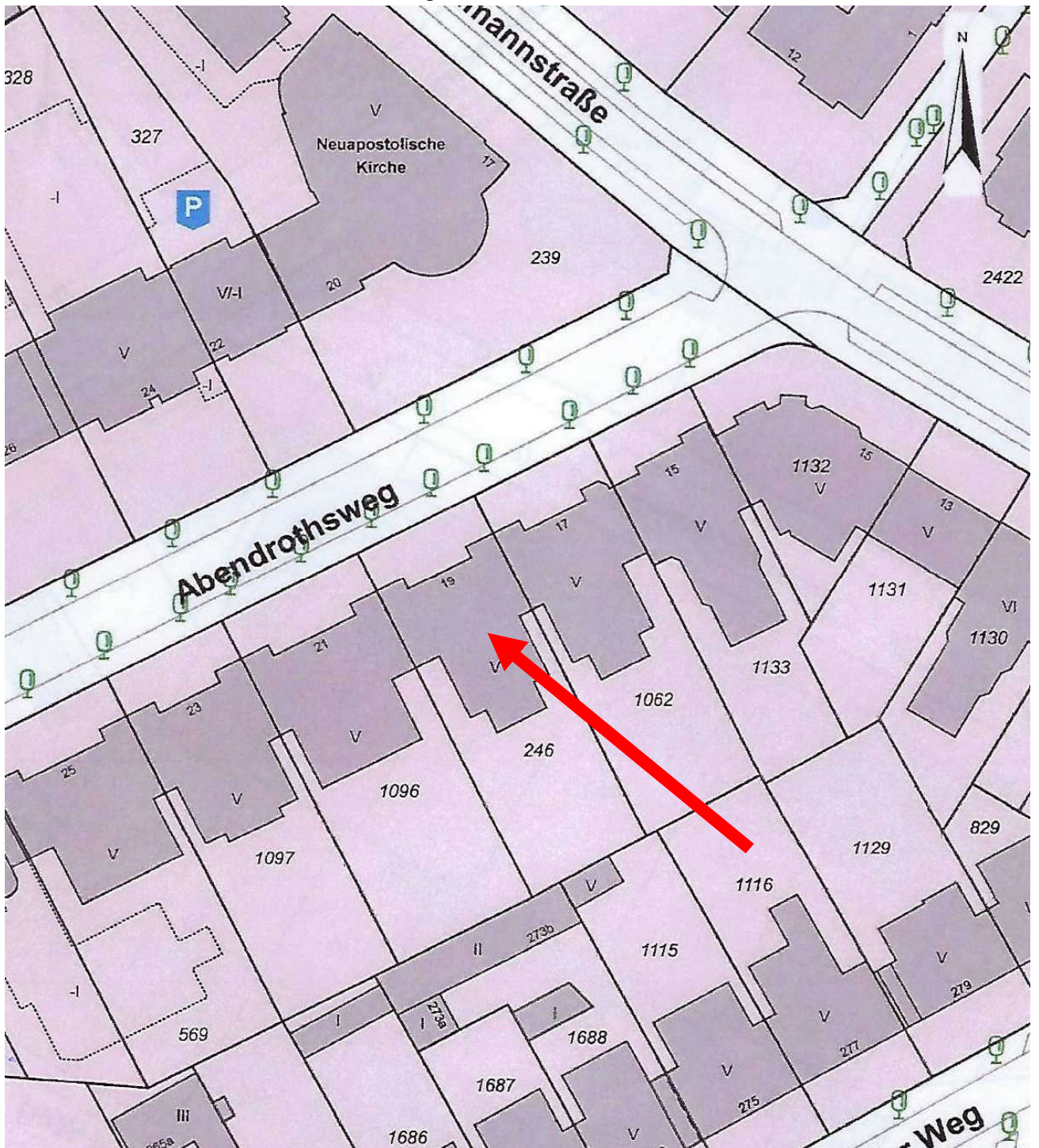
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Sielanschluss. Übliche Medienanschlüsse.
---	---

³ Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg.

⁴ Quelle: U.a. Internet/onlinestreet.

2.4.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



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



Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Diese Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle

Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www.geoinfo.hamburg.de
Stand: September 2023

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes.
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.

2.5 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr.: 246 Größe: 1.178 m ² . ⁵
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform.

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Im Wohnungsgrundbuch Blatt 12192 vom 10.05.2023 sind in Zweite Abteilung folgende Eintragungen vorhanden: <ul style="list-style-type: none">➤ <u>Lfd. Nr. 1 zu 1:</u> Grunddienbarkeit (Mitbenutzungsrecht an der Fernwärmestation nebst Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 5056 (nunmehr aufgeteilt in Wohnungseigentum Blätter 12174 bis 12184); das Recht ist im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 15.12.2000, eingetragen am 29.12.2000 in Blatt 5452 und bei Aufteilung des Grundstücks hierher übertragen am 01.03.2001.➤ <u>Lfd. Nr.4 zu 1:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 19/23, ON 11); eingetragen am 26.04.2023.⁶
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 berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

⁵ Gemäß Grundbuchauszug.

⁶ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Mietbindungen:	Die Wohnung ist seit dem 01.02.2017 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der Mietzins beträgt monatlich € 1.690,- und wurde als Bruttowarmmiete vereinbart.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen /Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt. <i>Diesbezüglich wurden <u>keine</u> Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.</i>

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.04.2023 beim Amt für Geoinformation ist im Baulastenverzeichnis, für das zu bewertende Grundstück: Flurstück 246, Abendrothsweg 19, keine Baulast eingetragen.
---------------------------------------	--

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; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsstelle zu finden.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Baustufenplan Eppendorf von 1955 mit den Festsetzungen: W 4 g.
---------------------------------	--



Baustufenpläne enthalten regelmäßig Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise. Mittels der Baustufentafel in § 11 BPVO ergibt sich zwar regelhaft das Maß der bebaubaren Grundstücksfläche, mangels Festsetzung von Baulinien oder –grenzen enthalten Baustufenpläne aber keine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Es werden auch keine Festsetzungen über örtliche Straßenverkehrsflächen (somit auch keine Straßenlinien, siehe § 13 BPVO) getroffen. Deshalb sind Baustufenpläne keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, sondern einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dann (nur) hinsichtlich der Beurteilung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB, sofern der Baustufenplan nicht durch einen anderen einfachen Bebauungsplan wie z.B. Teilbebauungsplan, der entsprechende Festsetzungen enthält, zu einem qualifiziert überplanten Bebauungsplan ergänzt wird.

Hinweis: Bei der Genehmigung von baulichen Anlagen sind für weite Teile des hamburgischen Staatsgebietes noch Bebauungspläne alten Baurechts als sog. übergeleitete Bebauungspläne zu beachten, die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen zustande gekommen sind und die auch jetzt noch Gültigkeit haben.

Im Zusammenhang mit diesen alten Bebauungsplänen gelten einige planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aus dem Jahr 1938 fort.

Ständige Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der letzten Jahrzehnte haben Vorschriften der BPVO aufgehoben, ein-

geschränkt bzw. neuausgelegt.

Die Genehmigung baulicher Vorhaben kann daher ggf. von den ursprünglichen Festlegungen im Baustufenplan abweichend genehmigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondereigentum in einem bestehenden Mehrfamilienhaus. Die Wert-Einschätzung der bauplanungsrechtlichen Situation bezieht sich daher auf das Bestandsgebäude.

- Das Bewertungsgrundstück befindet sich in dem Bereich der Erhaltungsverordnung Eppendorf / Hoheluft-Ost.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat im Juni 2020 beschlossen, nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591) für das Gebiet - Eppendorf/ Hoheluft-Ost - eine Erhaltungsverordnung aufzustellen. Der Bezirk Hamburg-Nord hat die Städtebaulichen Erhaltungsverordnungen für orts- und stadtbildprägende Ensembles und Quartiere aufgestellt, die aufgrund anstehender Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe sowie Neubauvorhaben in ihrer Gesamtheit gefährdet sind.

Auszug aus der Erhaltungsverordnung Eppendorf/ Hoheluft-Ost mit Begründung⁷

Das Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Eppendorf/ Hoheluft-Ost“ ist von drei Zeitschichten geprägt, die die Entwicklung des Quartiers widerspiegeln. Die ältesten baulichen Strukturen stammen aus dem 19. Jahrhundert und sind Teil der Gründerzeitbebauung: Neben dreigeschossigen Terrassenhäusern gehören dazu kleinere Einzel- und Doppelhäuser. Ebenfalls zur Gründerzeit gehören die fünf- bis sechsgeschossigen Mietshäuser im Jugendstil, meist Schlitzbauten mit Gebäudetiefen von bis zu 30 Metern. Bei der zweiten Zeitschicht handelt es sich um Reformarchitektur, meist Backsteinexpressionismus, aus den 1920er- und 1930er-Jahren. Als Blockrandbebauung in Verbindung mit Gebäudetiefen von zwölf Metern entstehen großzügige Innenhöfe. Die dritte Zeitschicht ist die der 1950er-Jahre und umfasst öffentliche Bauten wie das Bezirksamt, eine Schule und ein Kaufhaus.

Die Originalbausubstanz sowie das Straßenraster sind in weiten Teilen erhalten, zahlreiche Gebäude und Ensembles stehen unter Denkmalschutz. Hinsichtlich der Fassadengestaltung dominieren bei der Gründerzeitarchitektur Putzfassaden, häufig in hellen Farbtönen aber auch Backstein in Verbindung mit Putzelementen. Die Reformarchitektur ist von dunkelrotem Backstein geprägt. Die 1950er-Jahre-Gebäude zeichnen sich durch Gelbklinker aus. Alle Gebäude sind sehr anspruchsvoll ausgeführt, haben repräsentative Hauseingänge und weisen einen prunkvollen Fassadenschmuck mit Stuck und Ornamenten bzw. Backsteinreliefs und -gliederungen auf. Insgesamt erscheint die Bebauung durch das unterschiedliche Bualter und die verschiedenen Bautypen zunächst heterogen – die Bebauung vor dem Zweiten Weltkrieg hat aber hinsichtlich ihrer repräsentativen Ausgestaltung, Größe und Kubatur auch eine Homogenität. Dadurch entsteht ein wechselvolles, aber stimmiges Erscheinungsbild, das auch Bauten anderen Typs und Alters einschließt. Mit der Aufstellung der Erhaltungsverordnung soll das ursprüngliche Bild des Quartiers in Eppendorf/ Hoheluft-Ost mit den dazugehörigen Straßen- und Grünräumen, privaten Vor- und Hintergärten geschützt werden.

⁷ Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord.

Das Erscheinungsbild ist im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung bereits in einigen Bereichen gestört bzw. gefährdet. Teils verfremden Dachausbauten, nicht baustilgerechte Fensteraufteilungen, nachträglich ergänzte Balkone und die Gestaltung der Erdgeschosszonen durch große Schaufenster und Werbeanlagen das ursprüngliche Erscheinungsbild. Auch die Vorgartenbereiche werden häufig durch funktionale Nutzungen überformt. Hinzu kommt, dass die eigentliche Wohnnutzung häufig durch Büros und Praxen ersetzt worden ist. Die wenigen Neubauten fügen sich im Erhaltungsgebiet meist gut ein, teils sind die verwendeten Materialien sowie überdimensionierte Balkone und Dachausbauten auffällig und heben die Gebäude so vom historischen Bestand ab.

Mit der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung als Regelungsinstrument soll der vorhandene erhebliche Veränderungsdruck und der bestehende Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf stadtbildverträglich und mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz gesteuert werden. Neben der Verwendung geeigneter Materialien und Farbigkeiten können so Neu- und Anbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes und ihrer Dimensionierung abgestimmt werden, sodass sie sich städtebaulich und gestalterisch einfügen. Dies betrifft auch den Ausbau von Dachgeschossen sowie den Einbau baustilgerechter Fenster. Werbeanlagen und Schaufenster in den Erdgeschossbereichen sind mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz zurückhaltend und stadtbildverträglich zu gestalten. Ebenso sind die Vorgartenbereiche mit ihren Einfriedungen zu erhalten, ihre Versiegelung zu vermeiden und notwendige funktionale Nutzungsänderungen durch Fahrradabstellanlagen, für die Müllaufbewahrung und Kfz-Stellplätze sparsam und zurückhaltend durchzuführen bzw. bestenfalls zu vermeiden. Im Gesamtbild sind außerdem historische Materialien, wie das Groß- und Kleinpflaster bei Überfahrten und Straßenräumen sowie der Baumbestand zu erhalten.

Die Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. ***Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.***

2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Teilungserklärung, der übermittelten Unterlagen / Informationen sowie auf der Basis der Bauakteneinsicht durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

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

In der Bauakte waren folgende Informationen vorhanden:

- Baugenehmigungsbescheid vom 16.01.2001 Abbruch und Neuerrichtung von Balkonen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30. Januar 2006 Änderung der Abgeschlossenheit im DG
- Genehmigung vom 2. August 2010 Sanierung und Ausbau eines Dachgeschosses
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15. Februar 2012 Änderung der Abgeschlossenheit für die Wohnung Nr. 11
- Genehmigung vom 22. März 2019 Erneuerung von 6 Balkonen.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht übermittelt. Aufgrund des Baualters des Gebäudes und der Erschließungsanlage wird unterstellt, daß keine Anliegerbeiträge offen sind. Sofern sich herausstellen sollte, daß Anliegerbeiträge noch zu entrichten sind, ist diese Position zusätzlich zu würdigen.

2.9 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.

2.10 Derzeitige Nutzung / Bebauung

Das Grundstück: Flurstück 246, Abendrothsweg 19 mit 1.178 m² Grundstücksfläche ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten bebaut.

Das zu bewertende Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 8 befindet sich im 2. Obergeschoss rechts.

Zum Sondereigentum gehört der Kellerraum, lt. Aufteilungsplan Nr. 8

Das Sondereigentum dient Wohnzwecken und ist, zum Wertermittlungsstichtag, vermietet.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.⁸

⁸ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen dem Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche aufgrund ihrer Möblierung etc. nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Mangelhaftigkeiten wurden so aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich – augenscheinlich erkennbar waren.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen, Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäude-energiegesetzes, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

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

Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Begutachtung des zu bewertenden Sondereigentums im 2. Obergeschoss rechts - Wohnung Nr. 8.

Im Gebäude wurden die allgemein zugänglichen Flächen begutachtet: Teile des Treppenhauses und Kellerbereiches sowie der zugehörige Kellerraum.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus in 5-geschossiger Bauweise unter Flachdach. Das Bauwerk ist unterkellert.

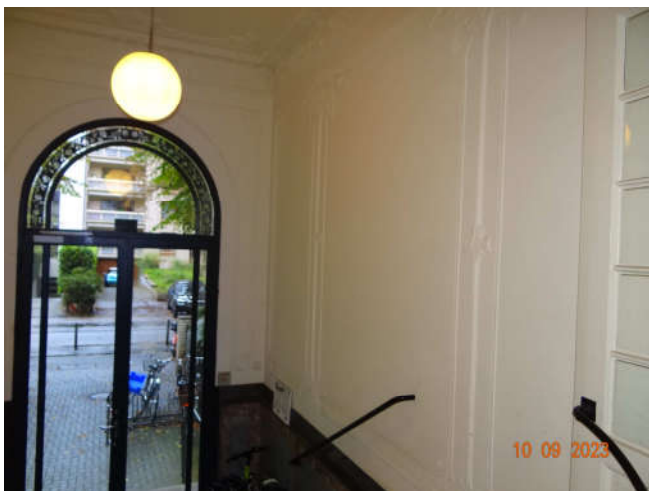
Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken nachträglich ausgebaut worden.

Erschließung über 1 Hauseingang.
Insgesamt 12 Wohneinheiten. 2-Spanner-Erschließung.



Baujahr:	Ca. 1894.
Erhaltungs-/ Modernisierungs - maßnahmen ⁹ :	<p>Nach den übermittelten Informationen wurden in den letzten Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 2023: Erneuerung der Heizungsanlage;▪ Sanierung des Treppenhauses▪ Erneuerung der Warm- /Kaltwasserleitungen im Küchenstrang links und rechts▪ Abdichtungsarbeiten im Keller▪ Sanierung der Vorderfassade mit Balkonen▪ Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum▪ Dacherneuerung im Rahmen des Dachgeschossausbaus▪ Erneuerung der gemeinschaftlichen Abwasser- / Trinkwasserleitungen▪ Dämmung der Wärmeverteilungs- / Warmwasser - leitungen▪ Sanierung der Regen- / Schmutzwassersiele.
Außenansicht:	Putzbau mit Gliederelementen.
Hauseingangsbereich/ Gebäudeerschließung:	<p>2-flügelige Hauseingangstüre, verglast aus Holz mit Rundbogen.</p> <p>Klingelanlage.</p> <p>Treppenhaus: Treppen im Eingangsbereich aus Marmor, Stuckverzierungen an Wänden und Decken (Rosetten), im Eingangsbereich Marmorplatten im unteren Wandbereich.</p> <p><u>Geschosstreppen:</u> Holztreppen mit seitlichem schmiedeeisernen Geländer und Holzhandlauf.</p> <p>Der im Treppenhaus befindliche Aufzug dient ausschließlich der Erschließung der Wohnräume im nachträglich ausgebauten Dachgeschoß.</p>

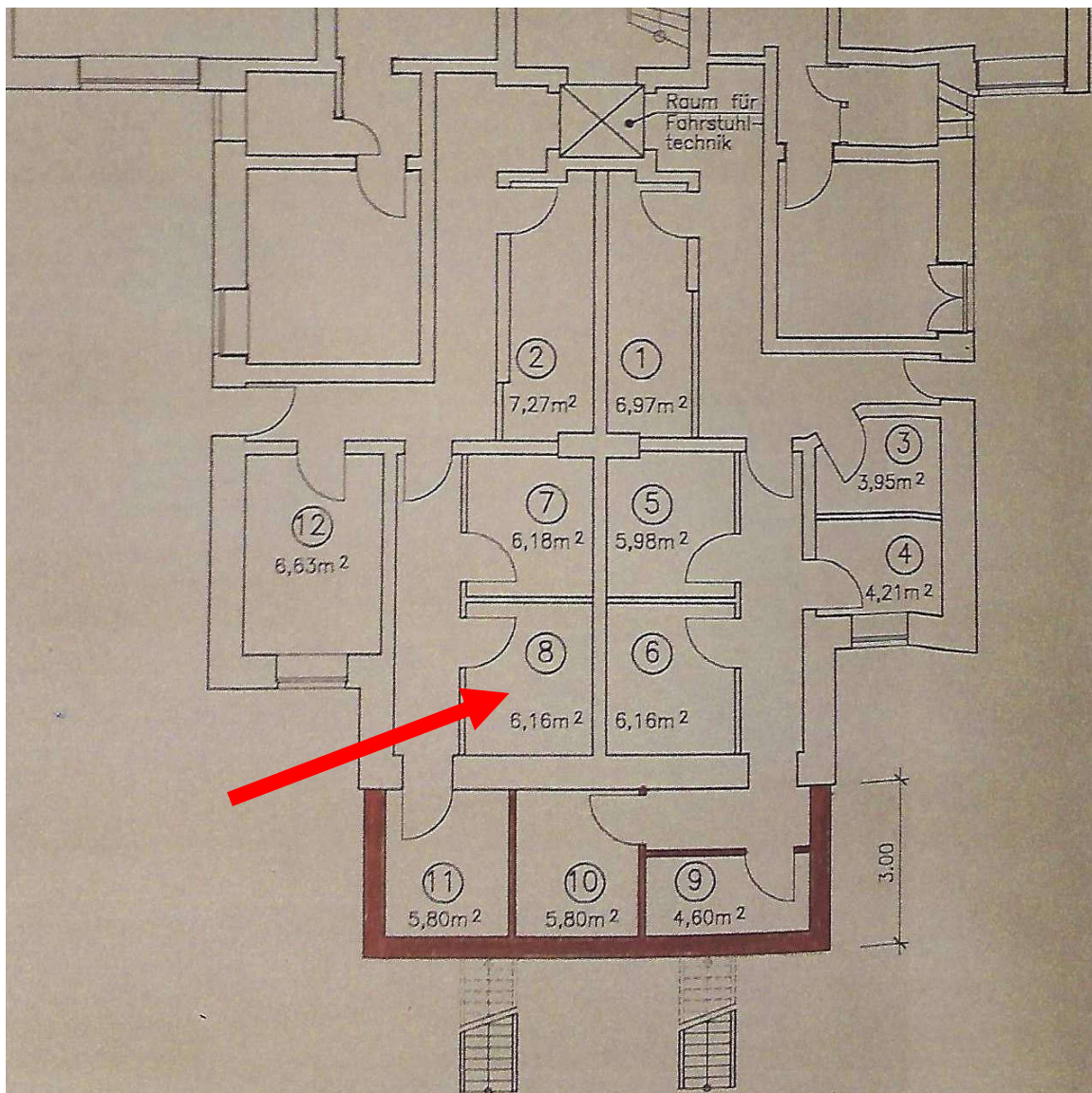
⁹ Hier ist lediglich ein Auszug aus dem Beschlußbuch aufgeführt. Vor einer vermögenden Disposition ist es angeraten, daß Beschlußbuch aufmerksam zu lesen.



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

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Wände:	Tragende Außenwände: gemauert. Wohnungstrennwände: Mauerwerk. Sonst: Mauerwerk, Leichtwände o.ä.
Decken:	Holzbalkendecken.
Keller:	Kellerräume, den Wohneinheiten zugeordnet. Hausanschlussraum. Wasch-/Trockenraum. Fh-Türen zum Keller. Abtrennung der Kellerräume durch Holzlatten. Meist Betonboden, Mauerwerk gestrichen.

Foto aus der Bauakte/Grundriss Kellergeschoss - nicht maßstäbliche Darstellung



Dach: Holzkonstruktion.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung¹⁰

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	U.a. Klingelanlage, Türöffner, Treppenhaus- Eingangsbeleuchtung.
Heizung / Warmwasser - versorgung:	Fernwärme - Heizung und zentrale Warmwasserversorgung. Baujahr Wärmeerzeuger - gemäß Energieausweis: 2023. Ein Energieausweis vom 20.07.2022 liegt vor, s. S. 55 ff. <u>Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG):</u> Es wird, für die Wertermittlung angenommen, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG 2020 entspricht.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹¹	Es sind keine besonderen verkehrswertrelevanten Bauteile vorhanden.
Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹²	Keine.
Schäden/Unzulänglichkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum:	Eine eingehende Begutachtung der gemeinschaftlichen Flächen erfolgte nicht. Im Kellergeschoss konnten die allgemein zugänglichen Flächen begutachtet werden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse – die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf die begutachteten Flächen, hier auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend: ¹³ Wesentliche (Modernisierungs-)Erhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, s. Punkt Erhaltungs- / Modernisierungs - maßnahmen Seite 20. Die Balkonunterseite des darüber befindlichen rückwärtigen Balkons weist Spuren von Durchfeuchtung auf. Die rückwärtige Fassade bedarf einer Sanierung, zumal laut Aussage der Miteigentümerin Feuchtigkeit von der Außen - fassade in ein Zimmer eindringt mit der Folge, der ständigen Ausbesserung der betroffenen Wandflächen.

¹⁰ Soweit erkennbar bzw. aufgrund von Recherchen und aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich.

¹¹ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

¹² Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

¹³ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.



Das Foto wurde von der Miteigentümerin zur Verfügung gestellt. Es zeigt das Schadensbild des Durchfeuchtungsschadens in dem rückwärtig belegenen Zimmer mit der Außenwand auf (Stand Dezember 2022).

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Schadensbild nicht zu sehen, da die Miteigentümerin den Schaden wieder beseitigt hatte.

Dieses Schadensbild tritt gemäß Aussage der Miteigentümerin regelmäßig auf.

Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentum:

Hinweis: Übliche Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Reinertrag berücksichtigt. Es sind Mängel/Unzulänglichkeiten vorhanden die Maßnahmen bedürfen - vgl. vorherige Darstellungen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude und der Wohnung ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum und Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz.

Befestigte Flächen, befestigte Hauszuwegung, Außentreppe (Eingangspodest), Zaun, Mauerwerkssockel im Eingangsbereich.

Rückwärtiger Gartenbereich mit Wiese, Pflanzungen/Büsche/Bäume.



3.4 Sondernutzungsrechte, sonstige Vereinbarungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): Gemäß vorliegender Teilungserklärung wurde folgende Regelung getroffen:

- Wohnung Nr. 1: Sondernutzungsrecht an den Garten- bzw. Terrassenflächen gem. Anlage 3 der Teilungserklärung und an der Souterrainfläche gem. Anlage 4 der Teilungserklärung
- Wohnung Nr. 2: Sondernutzungsrecht an den Garten- bzw. Terrassenflächen gem. Anlage 3 der Teilungserklärung und an der Souterrainfläche gem. Anlage 4 der Teilungserklärung
- Wohnung Nr. 3: Sondernutzungsrecht an den Gartenfläche gem. Anlage 3
- Wohnung Nr. 4: Sondernutzungsrecht an den Gartenfläche gem. Anlage 3
- Wohnung Nr. 10: Sondernutzungsrecht an der DG Ausbaufäche gem. Anlage 5 der Teilungserklärung
- Wohnung Nr. 11: Sondernutzungsrecht an der Abstellraumfläche im DG gem. Anlage 7 der Teilungserklärung
- Gemäß Bewilligung vom 11.10.2011 wurde die Teilungserklärung dahingehend geändert, daß für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 11 ein Sondernutzungsrecht in der Form der Erstellung einer Loggia/Balkon erteilt wird.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Diesbezüglich ist aus vorliegenden Unterlagen nichts ersichtlich.

Sonstige Vereinbarungen (Gebrauchsregelung, Instandhaltung und Versicherungen, Lasten- und Kostenregelung etc.): Hierzu wird auf die Teilungserklärung vom 15.12.2000 sowie auf den Wirtschaftsplan verwiesen. Der Wirtschaftsplan lag dem Sachverständigen nicht vor.

3.5 Wohngeld / Erhaltungsrücklage

Wohngeld:

Gemäß übermitteltem Kontoauszug beträgt der Vorschuss für das Hausgeld: monatlich 665,74 €.

Erhaltungsrücklage:

- Stand der Erhaltungsrücklage 18.10.2022: 85.883,65 €.

Die Erhaltungsrücklage soll Kosten decken, die durch Reparaturen oder Sanierungen des Gemeinschaftseigentums entstehen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG sieht als Regelbeispiel ordnungsmäßiger Verwaltung "die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage" vor.

Gemeint ist die Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, die der wirtschaftlichen Absicherung künftig notwendiger Erhaltungs-, also Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum dient.

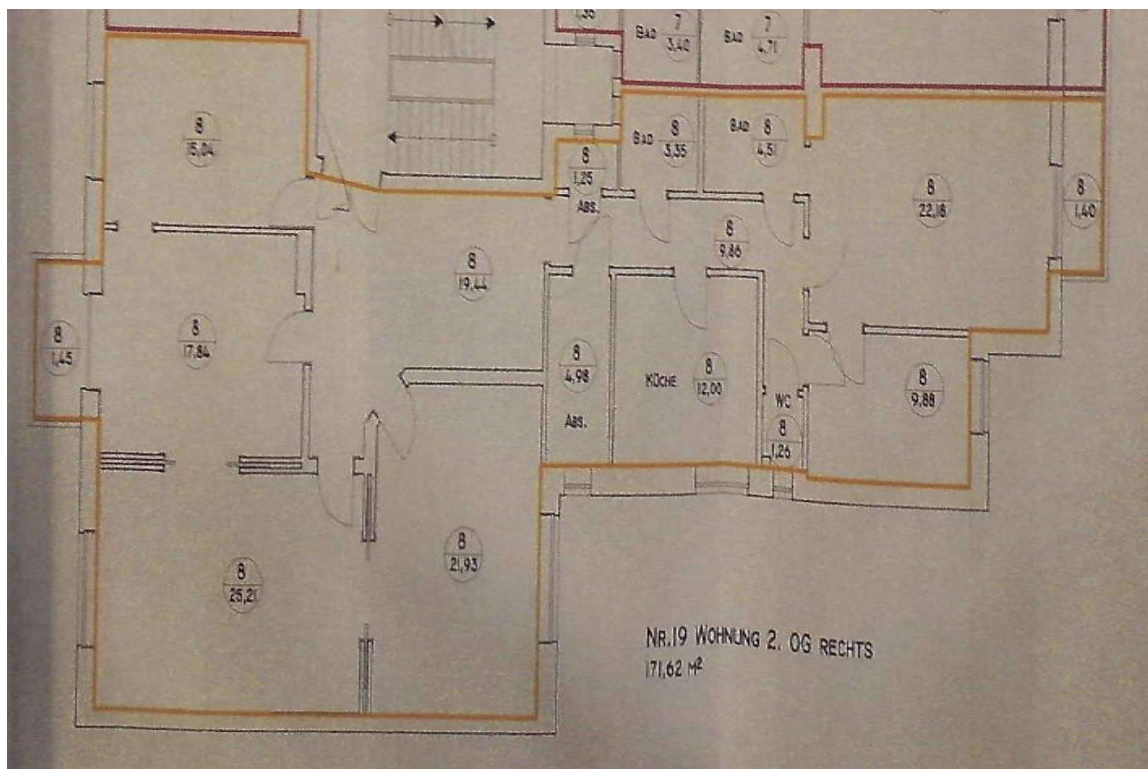
Dadurch soll gewährleistet werden, dass Liquidität der Eigentümergemeinschaft besteht. Eine gesetzliche Verpflichtung besteht nicht, weder zum Vorhandensein noch zur Höhe.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung

Aufteilungsplan – Wohnung Nr. 8 - nicht maßstäbliche Darstellung

2. Obergeschoss rechts



5 ½ - Zimmer Wohnung: Sondereigentum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8 – 1.025/10.000stel Miteigentumsanteil.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss rechts im Gebäude.

Wohnfläche: rd. 171 m² inklusive Balkon.¹⁴

4.1.1 Wohnungsausstattung

Zustand zum Wertermittlungsstichtag: 09.10.2023.

Die Besitzer der Wohnung haben gestattet, daß lediglich Fotos von den Bodenbelägen, Wand- und Deckenbelägen, der Türen, Fenster und der Bäder im Gutachten veröffentlicht werden dürfen.



¹⁴ Der Balkon ist mit ½ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.



Bodenbeläge:

Parkett bzw. Holzdielen, Bodenfliesen. Das Parkett ist teilweise unfachmännisch vom Vormieter verlegt bzw. bearbeitet worden. Die Bodenbeläge weisen Abnutzungsspuren auf.

Wand- und Deckenbekleidungen:

Wand- und Decken: verputzt und hell gestrichen, in den Zimmern umlaufend Stuckelemente und Rosetten im Bereich der Lichtauslässe, Deckenvertäfelung im Flur und in den Bädern. Abgehängte Decke im Duschbad wegen separater nachträglich eingebauter Entlüftung. Gemäß Beschlussbuch ist diese nachträglich eingebaute Entlüftung zu beseitigen, sobald eine Entlüftung über den Fahrstuhlschacht möglich ist.

Bäder mit Wandfliesen $\frac{1}{2}$ hoch gefliest, im Gäste-WC $\frac{1}{3}$ hoch gefliest.

Wandfliesen $\frac{1}{2}$ hoch mit historischen Wandfliesen in der Küche.

Gemäß Mitteilung der Besitzer ist es nicht möglich, Dübel in die Wand einzubringen, da das Wandmaterial brüchig sei.





Türen:

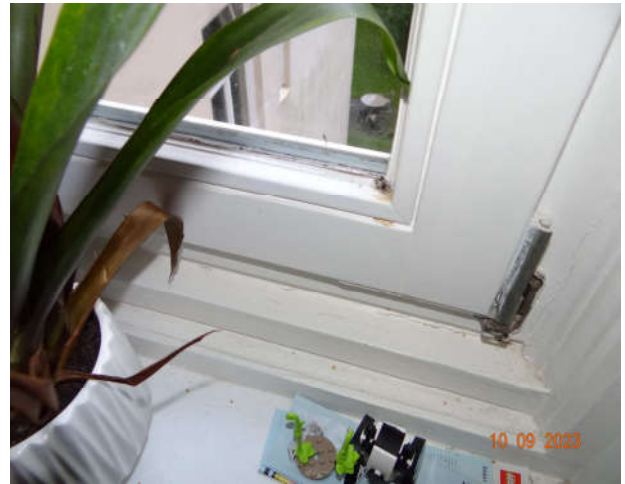
Holzkassetentüren mit tlw. Glasausschnitt. Schiebetüren zwischen den Räumen im vorderen Bereich der Wohnung (straßenseitig).

Bei dem nachträglichen Einbau einer Schiebetür wurde nicht auf die Passgenauigkeit geachtet, die Schiebetür ist im geschlossenen Zustand asymmetrisch zur Nachbartür. Wohnungseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, typisch für das Baualter.



Fenster:

Fenster und Fenstertürelemente: Dreh- und Drehkipplügel aus Holz, 2-scheibig, isolierverglast. Fensterbänke aus Holz. Es sind Schimmelbelastungen an den Fenstern erkennbar. Die Fenster sind tlw. überarbeitungsbedürftig. Glasbausteine im Gäste-WC.



Elektroinstallation:

Je Raum ausreichend Steckdosen sowie Lichtauslässe.
Übliche Medienanschlüsse.

Insgesamt überalterte Ausstattung.

Es wurden lediglich die Leitungen in der Küche gemäß
Aussage der Besitzer erneuert.

Rauchwarnmelder sind vorhanden.



Heizung/Warmwasserversorgung:

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

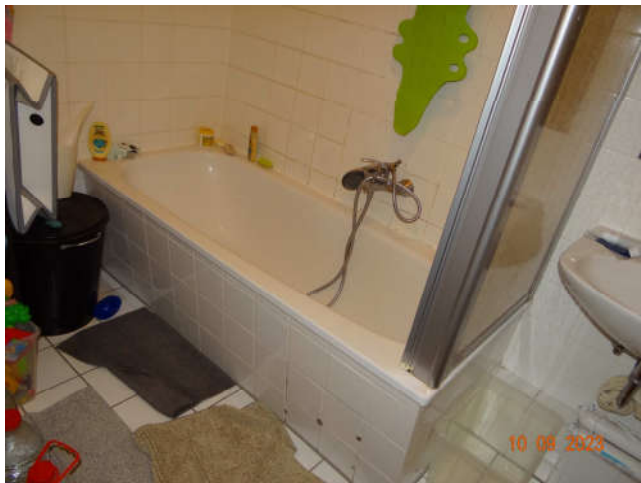
Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die
Heizung.

Sanitärinstallationen:

Gäste-WC mit Stand-WC, Handwaschbecken. Heizkörper.

Duschbad mit eingebauter Dusche mit Duschtrennung,
Stand-WC und Waschbecken.

Vollbad mit eingebauter Wanne mit Duschtrennung und
Waschbecken.



4.1.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.

Besondere Einrichtungen:	Die Küchenausstattung wird in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, sie ist im Besitz des Mieters.
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	2 Balkone.
Besonnung/Belichtung:	Insgesamt besteht eine gute Belichtung/ Besonnung.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine ersichtlich.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den insgesamt **1.025/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **5 ½ -Zimmer-Wohnung** im **2. Obergeschoss rechts** im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 8** und **Kellerraum** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in **20251 Hamburg-Eppendorf, Abendrothsweg 19** zum Wertermittlungsstichtag **09.10.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eppendorf	12192	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Eppendorf	246	1.178 m ²

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre”.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

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

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.¹⁵

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. 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.

¹⁵ 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.

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.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV21).

Nach § 24 ImmoWertV21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden. Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der objektspezifische Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen - und somit der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums - wird anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV21, ermittelt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 5 ½ - Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg- Eppendorf. Vorrangig wird, wie oben angeführt, das Vergleichsfaktorverfahren, angewandt.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- In der Hansestadt Hamburg besteht eine hinreichende Nachfrage nach Objekten bei denen es dem Erwerber darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme

Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar

- Das zu bewertende Sondereigentum ist vermietet.

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

Der Bodenrichtwert gilt für das Bodenrichtwertgrundstück in der spezifischen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Er ist jedoch für alle Grundstücke in der betreffenden Zone mit der entsprechenden wertbestimmenden Nutzung anwendbar.

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

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

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

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

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

denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

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

Die Änderung der Definition der WGF durch die ImmoWertV21 hat auf die Bodenrichtwerte keine Auswirkung. Der Gutachterausschuss geht auch aufgrund neuerer Untersuchungen davon aus, dass die realisierbare Wohnfläche gemäß WohnflächenVO und gewerbliche Nutzfläche (MF-G) nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die letztlich den Bodenwert bestimmen, durchschnittlich 78 % der WGF betragen.¹⁶

Die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde unter Würdigung der vorgenannten Vorgehensweise und unter Beachtung der Modellkonformität, auf Basis der Liegenschaftskarte mit 1,79 ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **5.350,05 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer: 01225316

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.90	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	5.350,05 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Abendrothsweg 25
PLZ, Gemeinde	20251 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Hoheluft-Ost
SGE (Stat. Gebietseinheit)	44003
Baublock	401006

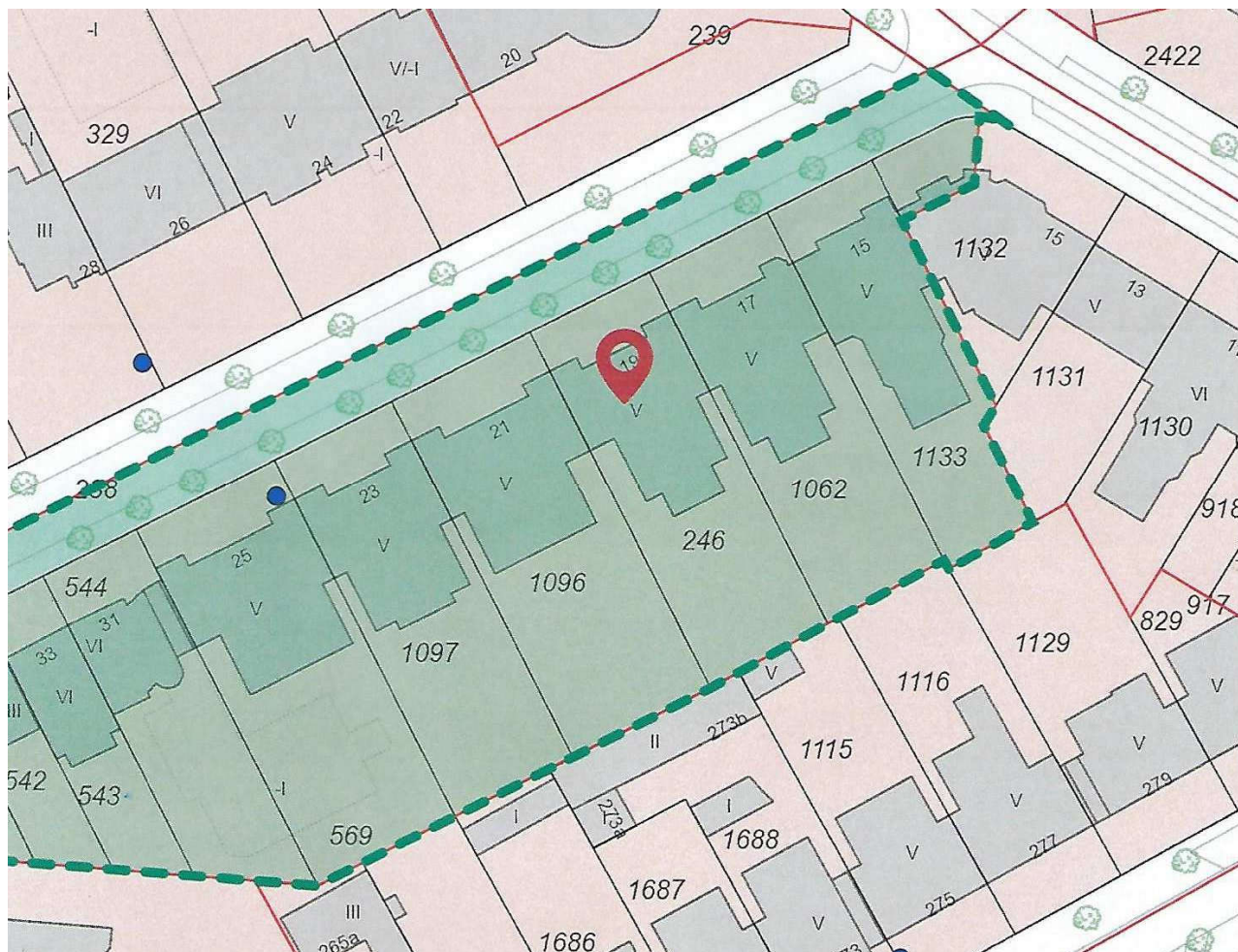
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung;
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	1,9.

¹⁶ Quelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in der Freien und Hansestadt Hamburg 2023.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freien und Hansestadt Hamburg

- rot = Bewertungsgrundstück.



5.3.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.10.2023;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung;
abgabenrechtlicher Zustand	= frei;
Wertrelevante GFZ	= 1,79;
Grundstücksgröße	= 1.178 m².

5.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))		=	5.350,05 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	5.350,05 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	09.10.2023	× 1,00
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert		=	5.350,05 €/m²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00 ¹⁷
WGFZ	1,90	1,79	× 0,95 ¹⁸
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhaus- bebauung	Mehrfamilienhaus- bebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	5.085,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	5.085,00 €/m²
Fläche		×	1.178 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	5.990.130,00 €
		=	<u>rd.5.990.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **5.990.000,00 €**.

5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem, dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	5.990.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.025/10.000
anteiliger Bodenwert	= <u>rd. 613.975,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023: rd. **614.000,00 €**.

¹⁷ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

¹⁸ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses (Quelle: Boris.HH).

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben.

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors/Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen ermittelt.

Modell zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2023

Sachlicher Geltungsbereich:	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.6.3 und 7.6.4 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2014 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	$= 2.990 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none"> * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Erdgeschossfaktor * Dachgeschossfaktor * Einbauküchenfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Keinen Einfluss auf den Gebäudefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Balkon, Miteigentumsanteil, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ); gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, Maisonettwohnung, Zugang zu einem Garten.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt		
		2.990,00 €
Lage/Bodenwertniveau		× 1,70
Altersfaktor	Alter > 30 Jahre	× 1,00
Baujahrsfaktor	Baujahr 1900	× 1,00
Geschosslage	2. Obergeschoss	× 1,29
Einbauküche	nicht enthalten	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	× 1,00
Wohnfläche [m²]	171 m²	× 1,05
Modernisierungsfaktor		× 0,97
Stadtteilmfaktor	Eppendorf	× 1,04
Aktualisierungsfaktor	Stichtag: 24.11.2022	× 1,34
Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor		= 9.306,98 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	9.306,98 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 9.306,98 €/m ²
Wohnfläche	× 171,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 1.591.493,58 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.591.493,58 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Vergleichswert	= 1.581.493,58 € rd. <u>1.600.000,00 €</u>

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Roh - ertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnen 2. OG	171,00	6,88	1.176,48	14.117,76
Summe		171,00		1.176,48	14.117,76

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnen 2. OG	171,00	14,50	2.479,50	29.754,00
Summe		171,00		2.479,50	29.754,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -15.636,24 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **29.754,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) - **3.315,58 €**

jährlicher Reinertrag **= 26.438,42 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) - **2.763,00 €**

0,45 % von 614.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert
(beitragsfrei)) = **276,75 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 23.675,42 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **0,45 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer × **35,696**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 845.117,79 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 614.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 1.459.117,79 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 1.459.117,79 €**

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

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 1.449.117,79 €**

rd. 1.450.000,00 €

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Ableitung der erforderlichen Daten

Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst worden. Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021- ImmoWertV2021 – in Kraft getreten.

Zur Ableitung der Daten ist folgendes zu beachten: gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV21 sind bei der Wertermittlung in Anwendung des Grundsatzes der **Modellkonformität** die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV21).

Konkret bedeutet dies, das genutzte Wertermittlungsverfahren muss „exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem methodisch definierten Bewertungsmodell praktiziert worden ist.“

Wohnfläche

Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren Flächen orientieren sich zudem an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert.

Die Flächenangabe wurde der vorliegenden Teilungserklärung entnommen, sie beträgt rd. 171 m² Wohnfläche.

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde vor Ort mittels Aufmaß auf Plausibilität geprüft.

Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Fläche mit 171 m² ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Im vorliegenden Mietvertrag wurde als Wohnfläche der Betrag von 175 m² vermerkt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende, durchschnittlicher und gesicherter Ertrag anzusetzen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird aus nachfolgend dargestellten Publikationen abgeleitet.

Hinweis zur Mietpreisbremse

Im Interesse eines umfassenden Schutzes der Mieterinnen und Mieter **bei der Neuannmietung** einer Wohnung und zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erließ der

Senat mit Wirkung ab 1. Juli 2015 erstmalig eine Mietpreisbegrenzungsverordnung (sogenannte Mietpreisbremse) für das gesamte Gebiet Hamburgs und für die Geltungsdauer von fünf Jahren.

Durch diese wurde die Miethöhe bei **Neuabschluss von Mietverträgen** grundsätzlich auf die Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % begrenzt**. Am 3. Juli 2018 erfolgte ein Neuerlass aufgrund eines Urteils des Landgerichts Hamburg, in dem das Gericht die geltende, inhaltsgleiche Mietpreisbremse aus formellen Gründen nicht anwandte. Damit sorgte der Senat für Rechtssicherheit. In nachfolgenden Gerichtsverfahren ging die Rechtsprechung überwiegend davon aus, dass die Mietpreisbremse erstmals durch den Neuerlass vom 3. Juli 2018 auf das Gebiet Hamburgs Anwendung findet. Wenige Urteile gingen von einer Anwendbarkeit ab dem 01. Juli 2015 aus. Da die bestehende Verordnung zum 30. Juni 2020 ausgelaufen ist, hat der Senat mit Wirkung ab 1. Juli 2020 erneut eine Mietpreisbegrenzungsverordnung beschlossen. **Damit gilt die Mietpreisbremse für weitere 5 Jahre für das gesamte Hamburger Gebiet.**

Grundsätzlich gilt in Gebieten mit entsprechenden Verordnungen, dass bei Neuabschluss eines Mietvertrags die Miethöhe auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % Prozent begrenzt ist. In folgenden Fällen schließt das BGB jedoch eine Mietpreisbegrenzung aus:

- Bei Mietverträgen für eine Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- Bei der ersten Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. Eine Modernisierung ist umfassend, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.
- Wenn die Miete, die die vorherige Mieterin bzw. die der vorherige Mieter für die Wohnung zuletzt schuldet (Vormiete), höher als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % ist, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. D.h. die jeweilige Vermieterin bzw. der jeweilige Vermieter ist in diesem Fall nicht verpflichtet, bei einer Neuvermietung die Miete zu senken. Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bleiben bei der Ermittlung der Vormiete jedoch unberücksichtigt.
- Die zulässige Miete darf unter bestimmten Voraussetzungen außerdem überschritten werden, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Hamburger Mietenspiegel herangezogen werden.

Keine der vorgenannten Fälle wodurch eine Mietpreisbegrenzung ausgeschlossen wird, liegt vor. Demnach gilt hier dass bei Neuabschluss eines Mietvertrags die Miethöhe auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % Prozent begrenzt wird. Insbesondere unter Würdigung der Lage wird, ausgehend vom oberen Wert der Mietpreisspanne und der maximal darüber liegenden Erhöhung eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von monatlich 2.479,50 € (= 14,50 €/m²) der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Das Wohnlagenverzeichnis weist für jede Straße in Abhängigkeit von der Hausnummer einen Wohnlagenkennwert aus zur besseren Einordnung der Miethöhe in der betreffenden Lagekategorie und der Abhängigkeit von der Baualtersklasse. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat für die gute Lage einen Median ermittelt, welcher 590,608 beträgt. D.h. wenn der Wohnlagenkennwert der betreffenden Straße und Hausnummer bei 590,608 liegen würde, so wäre dies ein Indiz für eine durchschnittliche Lage in der betreffenden Lagekategorie „gut“. Der Wohnlagenkennwert für Abendrothsweg 19 beträgt laut Wohnlagenverzeichnis 2021 600,64. Somit wäre für die Einordnung der Wohnungsmiete in den Mietenspiegel eine Miethöhe oberhalb des Durchschnittswerts sach -

gerecht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen in der Form des zu bewertenden Sondereigentums, wurde der Mietansatz mit € 14,50/m² als sachgerecht angesehen und dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

➤ Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2021

Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2021)

Nettokaltmiete ohne Heizung und						
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit				bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960
Ausstattung				mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche			C	F	H
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	12,12 9,06-14,81	9,76 8,25-11,86	9,18 7,41-11,32
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	10,65 8,50-13,22	9,06 7,53-10,71	8,19 7,06-9,88
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 8,80-12,68	9,03 7,06-11,15	8,09 6,88-9,36
	ab 91 m ²	4	Mittelwert Spanne Anzahl	9,85 8,21-11,78	8,46 6,90-9,49	8,66 7,16-10,87 23*
Gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	Mittelwert Spanne Anzahl	12,75 10,21-15,18	10,79 9,17-12,87 28*	12,04 8,33-14,96
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	Mittelwert Spanne Anzahl	11,88 9,73-14,33	10,54 8,47-12,80	9,64 7,35-12,28
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	12,11 9,57-14,94	11,08 8,33-13,70	10,70 8,28-13,38
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	11,77 9,40-14,82	11,44 9,25-14,15	11,81 9,36-14,15
	ab 131 m ²	9	Mittelwert Spanne Anzahl	11,64 9,25-14,34	11,64 10,03-13,93	13,86 12,56-14,74 13*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Die Wohnung ist vermietet, die Bruttowarmmiete wurde als Grundlage für die Mietzahlung vereinbart. In der Bruttowarmmiete sind die Betriebskosten bereits enthalten, d.h. die Bruttowarmmiete beinhaltet die Nettokaltmiete und die anfallenden warmen Betriebskosten. Die warmen Betriebskosten liegen je nach Gebäudealter zwischen € 2,00 und € 3,00/m² Wohnfläche. Aufgrund des Gebäudealters wurde in dieser Wertermittlung zur Ermittlung der Nettokaltmiete ein Betrag von € 3,00/m² als Betriebskostenanteil geschätzt. Somit ergibt sich eine Nettokaltmiete von € 6,88/m².

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 Roh-ertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmo- dell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt mit rd. 11 % angenommen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 412,00 €	412,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,50 €/m ²	2.308,50 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		595,08 €
Summe			3.315,58 €

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wert- ermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten. Die Gesamt- nutzungsdauer ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Modellbedingt beträgt die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer: **rd. 80 Jahre.**

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungs- objekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise

durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Modell: Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1894 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Summe		11,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1894 = 129 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 129 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 41 Jahre =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 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 das

- der Liegenschaftszinssatz 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.

Hinweis: Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss hat folgendes zur Verwendung des Liegenschaftszinssatzes angemerkt: „Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.“

Da dieser Liegenschaftszinssatz zu keinem plausiblen Ergebnis führt wird der Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter- Marktdaten-Portal zugrunde gelegt.¹⁹

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Datengrundlage: Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 95.057 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 1.064 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag: 01.07.2023.

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag: 01.07.2023: 0,99 % - Standardfehler: 1,5 %.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten).

¹⁹ § 33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV).
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard.
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL bzw. nach Sprengnetter.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung.
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag).
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH und Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe.

Der zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz für die Stadt Hamburg als Gemeinde. Der Stadtteil Eppendorf vereint einen sehr hohen Nachfragebedarf und die Kaufpreise innerhalb des Stadtteils Eppendorf liegen im Durchschnitt über 50% höher als in einer durchschnittlichen Lage innerhalb des Stadtgebietes. Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Stichtag: 09.10.2023 wird der Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnung mit **0,45 %** geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Diesbezügliches ist vorliegend nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“

➤ Besonderheiten des gemeinschaftlichen Eigentum

Reparatur-/Sanierungsaufwendungen/Beseitigung von Mangelhaftigkeiten/Modernisierungen etc. am gemeinschaftlichen Eigentum werden üblicherweise aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

➤ Unzulänglichkeiten im Sondereigentum

Der Zustand/die Ausstattung des Wohnungseigentums zum Wertermittlungsstichtag ist Grundlage der Wertermittlung und somit in den Wertparameter berücksichtigt. Der hohe Nachfragedruck im Stadtteil Eppendorf führt dazu, daß zu beseitigende Unzulänglichkeiten innerhalb des Sondereigentums nicht in voller Höhe berücksichtigt werden. In dieser Wertermittlung wird ein Betrag in Höhe von € 10.000,- als wertbeeinflussend geschätzt.

Die tatsächlichen Aufwendungen können von dieser Schätzung abweichen, es bleibt einem potentiellen Erwerber unbenommen, diese anders anzusetzen.

Allgemeiner Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- / Verkehrswertes.

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

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

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

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

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 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:

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

5.6.2 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 (überregionaler Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **1.600.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **1.450.000,00 €**

5.6.4 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 ImmoWertV21.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 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 Ertragswertverfahren 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:
[1.450.000,00 € x 1,000 + 1.600.000,000 x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **1.530.000,00 €**.

5.7 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für eine unterstellte freie Lieferung für den insgesamt **1.025/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sonder - eigentum an der **5 ½ -Zimmer -Wohnung** im **2. Obergeschoss rechts** im **Aufteilungsplan** be - zeichnet mit **Nr. 8** und **Kellerraum im** Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 8** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in **20251 Hamburg-Eppendorf, Abendrothsweg 19**

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eppendorf	12192	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Eppendorf	246	1.178 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **09.10.2023** geschätzt mit rd.

1.530.000 €

(in Worten: eine Million fünfhundertdreißigtausend Euro)

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

Hamburg, den 21. November 2023

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

GEG:

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

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [5] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, wird hier ausgeschlossen bzw. 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 der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes bzw. auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

8 Anlage

8.1 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: **02.05.2033**

Registriernummer: HH-2023-004529187

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Abendrothsweg 19 20251 Hamburg		
Gebäudedetail ²	Gesamtes Gebäude 12376036 1		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1965 2023		
Anzahl der Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _W)	2.034,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
i.A. Handwerksmeister Heizungsbau Gerd Heinisch
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

G. Heinisch

Ausstellungsdatum 03.05.2023

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmesetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

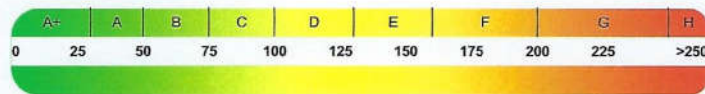
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2023-004529187

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

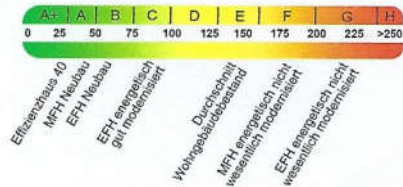
Maßnahmen zur Einsparung³

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

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

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

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

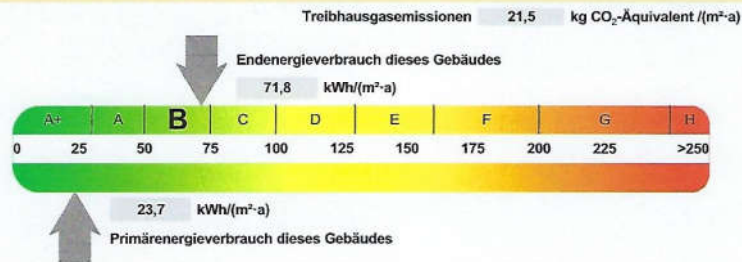
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2023-004529187

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

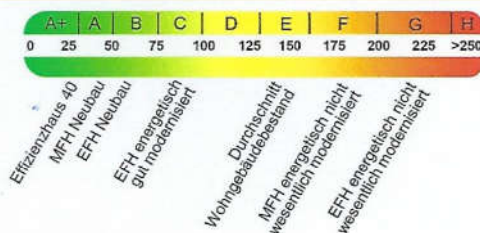
71,8 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil	0,33	385554	75942	309612	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2023-004529187

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	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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:

BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft.

Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2023-004529187

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
		auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.				
3	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert des Fensters je 1,1 W/m ² K).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die berücksichtigte energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Abendrothsweg 19
 PLZ / Ort: 20251 Hamburg
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 12376036 1
 Nutzfläche: 2034,00 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 1695,00 m²
 Verhältnisfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 12

Energieverbrauch

Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung, fossil
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	149013	149013	117422	78,8	31591	21,2
01.01.2021	31.12.2021	158527	158527	131260	82,8	27267	17,2
01.01.2022	31.12.2022	78014	78014	60929	78,1	17085	21,9

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 20251
 Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
 Kennwert: 71,8 kWh/(m² a)