

# Heinz Lehmann

Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken



Diplom - Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

## Büro Hamburg

Am Kaiserkai 47  
20457 Hamburg  
Tel. (040) 46 49 44

## Büro Kiel

Waitzstraße 96  
24118 Kiel  
Tel. (0431) 88 88 00 60

E-Mail: [gutachten@lehmann-gutachten.de](mailto:gutachten@lehmann-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



- Bewertungsobjekt:** 1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 33 im 3. Obergeschoss  
rechts vorne nebst einem Sondernutzungsrecht an dem  
Abstellraum Nr. 33 im Dachgeschoss, belegen  
Sillestraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel
- Verkehrswert:** € 133.000,00 - im nicht vermieteten Zustand-Vergleichswert
- Verkehrswert:** € 99.000,00 - im vermieteten Zustand - Ertragswert
- Bewertungsstichtag:** 28. November 2023
- Tag der Ausfertigung:** 12. Dezember 2023
- Aktenzeichen:** 71 K 30 / 2023
- Registriernummer:** 145 / 2023
- Anzahl der Ausfertigungen:** Insgesamt 5, davon 1 für den Sachverständigen

## Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	4
1.1. Grundbuchdaten des Bewertungsobjekts	5
1.2. Beschreibung der Ortslage	8
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	9
1.4. Erschließungszustand	10
1.5. Baurechtliche Situation	11
1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes	12
1.7. Teilungserklärung	12
1.8. Baulastenverzeichnis	13
1.9. Altlasten- und Kontaminationsauskunft	13
1.10. Denkmalschutz	13
1.11. Energieausweis	14
1.12. Immissions- und Emissionsbelastung	14
1.13. Dichtheitsprüfung	14
1.14. Hausschwammbefall	15
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	15
2.1. Baubeschreibung	15
2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Mehrfamilienhaus Sillemstraße 41)	16
2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 33)	19
2.2. Außenanlagen	20
2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen	20
Besondere objektspezifische Gegebenheiten	20
2.4. Bauzahlen	27
2.5. Ermittlung der Wohnfläche	27
2.6. Bewirtschaftungskosten	27
3.0. Wertermittlung	29
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	30
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	31
3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz	31
3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz	32
4.0. Vergleichswertverfahren	32
4.1. Allgemeine Aussagen	32
4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt	33
4.2.1. Vergleichswertverfahren Immobilienmarktbericht 2023	33
4.2.2. Vergleichswertverfahren Auskunft aus der Kaufpreissammlung	35

---

4.3. Berechnung des Vergleichswertes für die Wohnung Nr. 33	38
5.0. Ertragswertverfahren	38
5.1. Allgemeine Aussagen	38
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	39
5.3. Berechnung des Rohertrages	40
5.4. Berechnung underrented – Mietertrag	41
5.5. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	42
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	43
5.6. Ermittlung des Vervielfältigers	47
5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils	47
5.8. Berechnung des Bodenwertes	49
5.10. Berechnung des Ertragswertes	51
6.0. Verkehrswert	52
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	55
8.0. Anlagen	56
8.1. Übersichtsplan	56
8.2. Auszug aus der Liegenschaftskarte	57
8.3. Fotodokumentation	58
9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis	65

## Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021).

**1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 33 im 3. Obergeschoss rechts vorne  
nebst einem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 33 im Dachgeschoss  
belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel**

Wohnungseigentümergeinschaft:  
Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel

### 1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: 1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 33, mit einer Küche und einem Duschbad im 3. Obergeschoss rechts vorne sowie einem Abstellraum Nr. 33 im Dachgeschoss, belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel

Anmerkung:

Die Lage der Wohnung ist von dem Hauseingang aus gesehen angegeben.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

Auftraggeberin: Amtsgericht Hamburg  
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen  
Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg  
durch Beschluss vom 09.November 2023  
zugestellt am 10. November 2023

Aktenzeichen: 71 K 30 / 2023

Datenschutz: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.

Wertermittlungsstichtag: 28. November 2023

Ortstermin: 28. November 2023

Beginn des Ortstermins ca. um 11:30 Uhr,

Ende des Ortstermins ca. um 12:05 Uhr.

Im Rahmen des Ortstermins erfolgte unter dem Aktenzeichen 71 K 30 / 2023 eine Besichtigung der Eigentumswohnung Nr. 33 und eine Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses sowie eine teilweise Besichtigung des Gemeinschaftseigentums.

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige Herr Lehmann nebst Assistenten sowie der Mieter der Eigentumswohnung Nr. 33.

Die Eigentumswohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Auftragsgemäß ist gemäß Beschluss vom 09. November 2023 ein Verkehrswert ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses zu ermitteln. In diesem Bewertungsauftrag ist zusätzlich der Verkehrswert unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses zu ermitteln.

Grundsätzlich überwiegt bei Eigentumswohnungen die Eigennutzung. Eine Vergleichswertermittlung wird daher durchgeführt. Im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

### **1.1. Grundbuchdaten des Bewertungsobjekts**

Wohnungsgrundbuch - (Eigentumswohnung Nr. 33):

Amtsgericht: Hamburg

Wohnungsgrundbuch: von Eimsbüttel

Blatt: 20335

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Laufende Nr. 1: 24,5 / 1.000 von Blatt 6383 übertragender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Eimsbüttel		2189	Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 39, 41	659 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstücksgröße				<u>659 m<sup>2</sup></u>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 33.

Sondernutzungsrechte an Gartenflächen sind vereinbart. Weitere Sondernutzungsrechte an Abstellflächen im Dach- und Kellergeschoss sind, mit Zuweisungsbefugnis des aufteilenden Eigentümers, vereinbart.

Anmerkung:

Gemäß Grundbuch ist dem zu bewertenden Miteigentumsanteil das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Dachgeschoss mit der Nr. 33 zugeordnet, gemäß Bewilligung vom 23. Februar 2015 –URNr. 737/2015– Notar in Hamburg (ON 4) eingetragen am 10. März 2015.

Abteilung I - Eigentümer / Eigentümerin:

Laufende Nr. 1: Gelöscht

Laufende Nrn.

2.1 / 2.2: Gemäß Grundbuchangaben

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nr. 1: Baubeschränkung bezüglich Fläche 1 (Grundriss in Eimsbüttel Blatt 6384 ON 2) zugunsten von Eimsbüttel Blätter 6384 und 6385. Gemäß Bewilligung vom 26. März 1904 (ON 7) in Eimsbüttel Blatt 1949 eingetragen am 08. April 1904, umgeschrieben auf Eimsbüttel Blatt 6383 am 08. Juni 1966 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher (Eimsbüttel Blätter 20303 bis 20338) übertragen am 08. Mai 2014.

Laufende Nr. 2: Reallast (Kostenverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer von Eimsbüttel Blätter 20339 bis 20387; gemäß Bewilligung vom 23. Juli 2014 –URNr. 3325 / 2014– Notar in Hamburg (ON 2 in Eimsbüttel Blatt 20303), eingetragen am 06. Oktober 2014.

Laufende Nr. 3: Gelöscht

Laufende Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az.: 71 K 30 / 2023, ON 10); eingetragen am 28. Juli 2023.

#### Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 22. August 2023.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen und somit der Grundbuchstand vom 22. August 2023 auch am Wertermittlungsstichtag 28. November 2023 gültig ist. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

#### **Bewertung der Rechte in Abteilung II, laufende Nrn. 1 und 2:**

Auftragsgemäß sollen gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hamburg vom 09. November 2023 die Rechte in Abteilung II, laufende Nr. 1 und 2 des Grundbuchs bewertet werden. Der Sachverständige hat hierzu die bewertungsrelevanten Eintragungsbewilligungen eingesehen.

##### Laufende Nr. 1:

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 26. März 1904 handelt es sich bei der Eintragung um eine Baubeschränkung auf dem Grund der Wohnungseigentümergeinschaft für das vorhandene Bunkergebäude. Da eine Neubebauung des Grundstücks nicht Gegenstand der Wertermittlung ist und auch eine weitere Bebauung auf dem Grundstück gemäß Bebauungsplan nicht möglich ist, ist ein Einfluss auf den Verkehrswert durch diese Eintragung unter der laufenden Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches nicht gegeben. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist nicht erforderlich.

##### Laufende Nr. 2:

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 23. Juli 2014 handelt es sich bei der Eintragung um eine Reallast hinsichtlich des gemeinschaftlichen Einbaues / Erneuerung und Betriebs einer Zentralheizungsanlage nebst Warmwasseraufbereitung für die Grundstücke

Sillemstraße 39/41 Verteilerschlüssel zu 32,72 %, Sillemstraße 47/49 Verteilerschlüssel zu 28,69 % und Grundstraße 1-3 zu Verteilerschlüssel 38,59 %. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist durch diese Eintragung unter der laufenden Nr. 2 in Abteilung II des Grundbuches nicht gegeben. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist nicht erforderlich.

Anmerkung:

Etwaige weitere wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

## **1.2. Beschreibung der Ortslage**

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene, am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee entfernt. In Hamburg leben gemäß Hamburger Stadtteilprofil 2022, ca. 1.945.532 Einwohner in ca. 1.061.232 Haushalten auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,1 km<sup>2</sup>.

Im Stadtteil Eimsbüttel leben gemäß dem Hamburger Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes ca. 57.875 Einwohner in 38.788 Haushalten auf einer Stadtteilfläche von ca. 3,2 km<sup>2</sup>.

Hamburg hat gemäß eigener Werbedarstellung die beste Lebensqualität in Deutschland. Die grüne Metropole an Elbe und Alster besitzt Parks, Alleen und Wasserwege und den größten Anteil an Naturschutzflächen aller deutschen Länder. Weitere Pluspunkte sind schöne Wohnviertel, eine vitale Kunst- und Kulturszene, eine internationale Gastronomie, ein großes und vielfältiges Einkaufsangebot sowie ein ausgeprägtes Nachtleben ohne Sperrstunde.

Die Feriengebiete, wie die Nord- und Ostsee, die Lüneburger Heide sowie die Seen- und Landschaftsgebiete von Mecklenburg-Vorpommern sind schnell zu erreichen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg mit ca. 5,4 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von 28.500 km<sup>2</sup>. Die Metropolregion Hamburg ist eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie erstreckt sich über Hamburg sowie Teile von Landkreisen der Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

### **1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes**

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 33, ist nordwestlich vom Hamburger Stadtzentrum, im Stadtteil Eimsbüttel, im Bezirksamtsbereich Hamburg-Eimsbüttel belegen. Das unmittelbare Umfeld wird vorwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt.

Naherholungsmöglichkeiten sind im mittelbaren Umfeld mit dem Unnapark, Entfernung ca. 400 m, und dem Hagenbecks Tierpark, Entfernung ca. 2,25 km Luftlinie, vorhanden.

Die Sillemstraße ist als ruhige, zweispurige, mit einem Kopfsteinpflaster befestigte Anliegerstraße die als 30 km Zone eingerichtet ist, hergestellt. Die Kraftfahrzeuge können im öffentlichen Straßenverlauf beidseitig längs zur Fahrbahn auf der Straße abgestellt werden. Auf beiden Straßenseiten ist ein mit Betonplatten befestigter Gehweg vorhanden. Separate Fahrradwege sind nicht eingerichtet. Im Straßenverlauf ist auf öffentlichen Grund ein sehr schöner Baumbestand vorhanden. Die kleinen Vorgärten der Privatgrundstücke sind mit Hecken und Sträuchern bepflanzt, sodass ein relativ grünes Erscheinungsbild im Umfeld des Bewertungsobjektes gegeben ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend viergeschossige Mehrfamilienhäuser, die als Jugendstilgebäude, Rotklinkergebäude aus den 1950-1960 Jahren sowie als Neubau-Mehrfamilienhäuser errichtet sind. Eine geschlossene Bauweise ist vorhanden.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen) ist im Umfeld des Bewertungsobjektes als gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in einer Entfernung von ca. 100 m (Luftlinie) im Verlauf der Straße Osterstraße vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Hamburger Innenstadt in einer Entfernung von rd. 6 km (Luftlinie).

Das Hamburger Stadtzentrum ist über die Kieler Straße (B 4) oder die Straße Fruchttallee (B 5) mit dem Auto gut zu erreichen. Es besteht aber auch die Möglichkeit das Hamburger Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bus- sowie dem U-Bahn-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV), zu erreichen. Eine Bushaltestelle für die Linie 4 des HVV ist in einer Entfernung von ca. 190 m (Luftlinie) an der Straße Lappenbergsallee (Haltestelle Apostelkirche) vorhanden. Der U-Bahnhof Lutterothstraße (Linie U2) ist ca. 500 m (Luftlinie) entfernt belegen.

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ist auf der Südwestseite der Erschließungsstraße Sillemstraße belegen.

Die Ausrichtung des Zimmers in der Eigentumswohnung Nr. 33 zum Sonnenverlauf ist als gut zu bezeichnen. Das Zimmer ist in Richtung Nordosten zur Erschließungsstraße Sillemstraße ausgerichtet. Der Flur, das Duschbad und die Küche sind innenliegend und somit nicht natürlich belichtet.

In dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2021 des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ist die Sillemstraße im Bereich des Bewertungsobjekts als normale Wohnlage festgelegt.

In der Anlage ist ein Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2022 beigelegt. Insbesondere die Abschnitte Bevölkerung und Sozialstruktur vermitteln eine gute Übersicht über die unterschiedlichen Strukturen im Stadtteil Eimsbüttel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei der Wohnlage des Bewertungsobjektes um eine normale Wohnlage im sehr gut nachgefragten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel handelt. Diese gute Lageeinschätzung sichert langfristig die Wertstabilität dieser Immobilie.

#### **1.4. Erschließungszustand**

Eine Auskunft zum Erschließungszustand wurde für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 auftragsgemäß nicht angefordert, da es sich um eine typische Hamburger Stadteillage handelt. Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger offener Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen und der damit zu übernehmenden Kosten schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass:

- das Grundstück für die vorliegende Nutzung voll erschlossen ist.
- zurzeit keine Forderungen für Geldleistungen gemäß § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB bestehen und Ausbaubeiträge nach dem Hamburgischen Abgabengesetz sowie Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch anfallen.
- das Grundstück an die städtische Vollkanalisation für Regen- und Schmutzwasser vermutlich im Trennsystem sowie an die städtische Wasserversorgung angeschlossen ist.
- alle üblichen Versorgungsleitungen vorhanden sind.
- der Zugang zu einem öffentlichen Weg gesichert ist.

Bei der Bewertung des Grund und Bodens wird von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität ausgegangen.

Eine Gewähr für diese Aussagen kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

### **1.5. Baurechtliche Situation**

Die planungsrechtliche Ausweisung für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 ist im Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West, festgesetzt am 14. Januar 1955, geregelt. Der Baustufenplan weist für das Bewertungsgrundstück ein viergeschossiges, geschlossenes Wohngebiet (W 4 g) aus.

Die tatsächliche Bebauung auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus zwei vollunterkellerten viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem ausgebauten Dachgeschoss und insgesamt 34 Wohnungen und zwei Kellergaragen sowie einem eingeschossigen historischen Bunkergebäude, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel. Es sind zwei Hauseingänge vorhanden.

#### Anmerkung:

Der Bunker wurde verschlossen und ist nicht zugänglich für die Anwohner.

Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt ist. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Einsicht in die Bauakte beim Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt am 27. Oktober 2023 hat folgenden Sachstand ergeben:

- Gemäß dem Bauschein Nr. 603 / 52 vom 23. Januar 1953 wird ein Vorbescheid zur Errichtung zwei viergeschossigen Wohnhäusern auf dem Grundstück Sillemstraße 41 / 41 erteilt.
- Mit Bauschein Nr. 47 / 53 wird die Genehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses erteilt.

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses, in dem das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 33, belegen ist, wird gemäß den vorliegenden Unterlagen mit dem Jahr 1954 angenommen. Hiervon wird im Rahmen der Wertermittlung ausgegangen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorgenannten Aussagen kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

## **1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes**

### Beschaffenheit:

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 ist ungleichmäßig geschnitten.

Die nordöstliche Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Sillemstraße weist eine Breite von ca. 26,50 m auf. Die südwestliche, rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft mit mehreren Versätzen und weist eine Gesamtbreite von ca. 32 m auf. Die südöstliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 25,50 m auf. Die nordwestliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 34 m auf.

### Topographie:

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich auf dem Höhengniveau der Erschließungsstraße und verläuft ebenerdig.

## **1.7. Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 wurde am 07. April 2014 (UR-Nr. 1.744 / 2014, eines Notars in Hamburg), beurkundet. Hiernach sind insgesamt 34 Wohneinheiten und zwei Kellergaragen vorhanden.

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist gemäß Teilungserklärung vom 07. April 2014 Anlage 1 der Miteigentumsanteil von 24,5 / 1.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 33 bezeichneten Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 26,04 m<sup>2</sup>. Dieses Wohnungseigentum liegt im 3. Obergeschoss rechts vorne des Mehrfamilienhauses Sillemstraße 41.

### Anmerkung:

Gemäß Grundbuch ist der Eigentumswohnung Nr. 33 ein Abstellraum im Dachgeschoss mit der Bezeichnung Nr. 33 zugewiesen. In der Teilungserklärung ist kein Vermerk zu dem Abstellraum im Dachgeschoss vorhanden.

Bezüglich weiterer Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wird auf den Textteil der Teilungserklärung nebst Änderungen sowie auf das Wohnungseigentumsgesetz verwiesen.

### **1.8. Baulastenverzeichnis**

Eine Baulastenauskunft für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 wurde im Rahmen dieser Wertermittlung aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Hamburger Stadtteillage handelt.

Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger Gründe für Baulasteneintragungen schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Eine Gewähr, dass keine Baulasteneintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

### **1.9. Altlasten- und Kontaminationsauskunft**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 29. September 2023, liegen für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster vor.

Eine Gewähr, dass keine Altlasten oder Kontaminationen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

### **1.10. Denkmalschutz**

Das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 ist nicht in die Denkmalliste des Denkmalschutzamtes bei der Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht für das Mehrfamilienhaus und die Eigentumswohnung Nr. 33 nicht.

### **1.11. Energieausweis**

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen vom 17. Januar 2019 für das Mehrfamilienhaus, der Wohnungseigentümergeinschaft, belegen Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg, Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück Nr. 2189 vor.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 161,8 kWh / (m<sup>2</sup> a). Der Energieverbrauchskennwert liegt damit über dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes und demnach ist das Mehrfamilienhaus nicht wesentlich modernisiert. Die Verbrauchserfassung bezieht sich auf die Heizung- und Warmwassererwärmung.

Es werden folgende Modernisierungsvorschläge für das Mehrfamilienhaus gemacht:

- Dämmung der oberen Geschosdecke
- Dämmung der Außenwände
- Dämmung der Kellerdecke / Betonplatte
- Austausch des Wärmeerzeugers

### **1.12. Immissions- und Emissionsbelastung**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen für das Bewertungsobjekt festgestellt werden. Es ist von einer ruhigen Hamburger Stadtteilwohnlage, im Stadtteil Eimsbüttel, auszugehen.

### **1.13. Dichtheitsprüfung**

Grundstückseigentümer in Hamburg haben bis zum 31. Dezember 2020 die gesetzliche Verpflichtung gemäß DIN 1986-30 einen Dichtheitsnachweis über die Abwasserleitungen auf dem Grundstück zu erbringen. Im Falle von Undichtigkeiten müssen diese behoben werden und anschließend die Dichtheit durch erneute Überprüfung bestätigt werden.

Diese Beauftragung zur Überprüfung bzw. Erneuerung / Reparatur der Abwasserleitungen übernimmt bei Objekten dieser Art die Hausverwaltung. Für jüngere Gebäude, die nach 1995 hergestellt wurden, gilt, dass der Dichtheitsnachweis gemäß DIN EN 1610 vorliegen müsste, da dies bei Neubauten Pflicht war. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist in diesen Fällen der Dichtheitsnachweis nachzuholen. Der Dichtheitsnachweis ist in der Regel für 25 Jahre gültig.

Anmerkung:

Angabe gemäß wurde für das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft bisher keine Dichtigkeitsprüfung durchgeführt. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten unter Abschnitt 2.3.

**1.14. Hausschwammbefall**

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall feststellen. Ein Hausschwamm förderndes feuchtes Milieu konnte vom Sachverständigen z. B. in dem Kellerbereich (nach äußerem Anschein) nicht feststellen.

Bautechnische Untersuchungen, um Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann somit vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

**2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

**Bebauung:** Vollunterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und zwei Hauseingängen. Es sind 34 Wohnungen sowie zwei Kellergaragen vorhanden. Das Mehrfamilienhaus ist in der Sillemstraße 39, 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel belegen.

**Bewertungsobjekt:** 1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 33 mit einer Küche, einem Duschbad und einem Flur, belegen im 3. Obergeschoss rechts vorne, des Mehrfamilienhauses Sillemstraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel. Ein Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Dachgeschoss Nr. 33 ist vorhanden.

**Baujahr:** ca. 1954 im baulichen Ursprung

**Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1.-3. Obergeschoss  
ausgebautes Dachgeschoss

**2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund durchgeführten Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 33 sowie der stichprobenartig durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B.

Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in dem Bewertungsobjekt durch den Mieter oder die Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die anwesenden Mieter mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für diesbezügliche Aussagen übernommen werden.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass nur ein geringer Teil des Gemeinschaftseigentums besichtigt wurde und dass die nachstehende Beschreibung des Gemeinschaftseigentums sich überwiegend auf den Hauseingang des Mehrfamilienhauses, in dem sich das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 33 befindet, bezieht.

### **2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Mehrfamilienhaus Sillemstraße 41)**

- Fundamente: Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreiferfundamente hergestellt.
- Kellerwände: Die Kellerwände sind vermutlich, aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich als zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einem Kalksteinmauerwerk mit einer Luftschicht und einem roten Klinkerverblendsteinen hergestellt. Die Rückfassade ist als Putzfassade hergestellt.
- Innenwände: Die Innenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksteinmauerwerk bzw. sind nachträglich bei Umbau- und Modernisierungsarbeiten als Leichtbauwände, als Gipsbetonwände, hergestellt.
- Deckenaufbau: Der untere Abschluss besteht aus einer Betonsohle. Die Kellergeschossdecke sowie die weiteren Geschossdecken sind als Stahlbetondecken hergestellt.
- Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion, eingedeckt mit Betonpfannen ist vorhanden. Auf der Straßenseite der Dachfläche sind Gauben errichtet. Diese sind mit grauen Schindeln verkleidet.
- Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

**Treppen:**

Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Metallgeländer mit einem Metallhandlauf ist vorhanden.

Eine Kelleraußentreppe ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen an der Rückfassade errichtet.

Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit einer Tritt- und Setzstufe.

**Aufzug:**

Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.

**Fenster:**

Im Treppenhaus und in den Wohnungen sind isolierverglaste Holzrahmenfenster eingebaut. Das Baujahr der Fenster in dem Treppenhaus ist nicht bekannt.

Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Holzrahmenfenster vorhanden.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

**Türen:**

Die Hauseingangstür ist als eine doppelflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden rechten Element hergestellt. Die Kelleraußentür ist als einflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt hergestellt.

Die Wohnungseingangstüren sind überwiegend als Holztüren (Furnier), in Holzzargen angeschlagen, hergestellt.

**Fußböden:**

Der Fußbodenbelag im Eingangsbereich des Treppenhauses, auf den Tritt- und Setzstufen sowie den Treppenpodesten ist als Terrazzobelag hergestellt.

- Der Bodenbelag im Kellergeschoss ist als Betonestrichboden hergestellt.
- Heizung: Das Mehrfamilienhaus ist gemäß Angaben des Hausverwalters mit einer Ölzentralheizung ausgestattet.  
Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
- Elektro-  
installation: Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in dem Mehrfamilienhaus stammen überwiegend aus dem Baujahr oder einer älteren Modernisierung und entsprechen nur teilweise den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Ein Glasfaseranschluss ist nicht vorhanden. Eine Funktionssprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen. Im Erdgeschoss im Treppenhaus sind graue Fliesen zu einer Höhe von ca. 1,60 m an den Wandflächen angebracht.
- Balkone: In den Obergeschossen sind straßenseitig Balkone vorhanden. Die Balkone sind mit einer auskragenden Betonplatte hergestellt. Ein Stahlgeländer nebst einem Edelstahlhandlauf ist als Absturzsicherung vorhanden.
- Garagen: Es sind zwei Kellergaragen vorhanden, die über die Erschließungsstraße Sillemstraße zu erreichen sind.
- Sonstiges:
- Eine Mülleinstellvorrichtung, hergestellt aus Waschbeton ist im Bereich des Vorgartens vorhanden.
  - Eine Briefkastenanlage ist innenliegend im Treppenhaus im Erdgeschoss vorhanden.
  - Ein Vordach, hergestellt aus Beton, ist vorhanden.
- Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem durchschnittlichen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 33)**

- Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fenster: In dem Zimmer ist ein isolierverglastes Holzrahmenfenster (Balkontür) aus dem Baujahr 1984 vorhanden.
- Türen: Die Innentüren zwischen dem Flur und dem Zimmer sowie dem Flur und dem Duschbad sind als Holztüren (Furnier) hergestellt und in Holz- zargen angeschlagen. Zwischen der Küche und dem Zimmer gibt es keine Tür.
- Fußböden: Die Fußböden in der Küche und im Flur sind mit einem hellen Laminat- bodenbelag versehen. Im Duschbad ist ein grauer PVC-Bodenbelag verlegt. Der Fußboden im Zimmer ist mit einem Betonbodenbelag (Est- rich) versehen. Der vorhandene Laminatbodenbelag ist von dem Mieter eingebaut und somit nicht Gegenstand der Wertermittlung.
- Heizung: Das Zimmer ist mit einem Rippenheizkörper und das Duschbad mit einem Platteheizkörper nebst Thermostaten ausgestattet.
- Elektro- installation: Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Anzahl der Brenn- stellen, Belastbarkeit der Leitungen) entsprechen dem Baualter des Hauses bzw. einer älteren Modernisierung und somit nicht den heutigen Anforderungen an eine Wohnungsnutzung sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine unterdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen ist vorhanden. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Küchenausstattung: Die vorhandene Einbauküche ist von dem Mieter eingebaut und somit nicht Gegenstand der Wertermittlung.

- Sanitär-  
ausstattung:** Das Duschbad ist mit einer Duschwanne, einem Stand-WC und einem Waschtisch ausgestattet. Im Bereich der Duschwanne sind die Wandflächen bis zu einer Höhe von ca. 1,80 m weiß gefliest. Die Elemente sind weiß und einfache Armaturen sind vorhanden.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Duschbad, in der Küche und im Flur sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen in dem Zimmer sind mit einer Strukturtapete tapeziert und gestrichen.
- Balkon:** Ein Balkon mit einer Nordostausrichtung ist vorhanden. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.
- Abstellraum:** Der Abstellraum Nr. 33 befindet sich im Dachgeschoss und ist als Holzverschlag hergestellt. Der Raum ist L-förmig geschnitten.
- Gesamteindruck:** Die Wohnung präsentiert sich in einem unterdurchschnittlichen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

## **2.2. Außenanlagen**

Das Mehrfamilienhaus mit dem Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 33 ist ca. 4,50 m von der Erschließungsstraße entfernt belegen. Somit ist ein Vorgarten vorhanden. Im Bereich des Vorgartens befinden sich die Erschließungswege zu den zwei Hauseingängen, die Zufahrten zu den zwei Kellergaragen, die Mülleinstellvorrichtung und kleine Grünflächen mit Büschen und Sträuchern. Die Zuwegungen zu den Haustüren und den Kellergaragen sind mit Betonpflastersteinen hergestellt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Innenhof gestaltet. Büsche und Sträucher sind angepflanzt.

## **2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen**

### **Besondere objektspezifische Gegebenheiten**

Der Sachverständige konnte anlässlich der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums folgende sichtbare Mängel feststellen. Der Sachverständige macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass nur ein geringer Teil des Gemeinschaftsei-

gentums des Mehrfamilienhauses besichtigt werden konnte und die nachstehende Aufstellung daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Zerstörerische Untersuchungen, wie beispielsweise Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zwischen den Begriffen Instandsetzung / Instandhaltung und Modernisierung zu unterscheiden.

Definition:

Instandhaltung: Sind die Maßnahmen, die während der Nutzung (zum Beispiel Gebäude, Wohnung) die planmäßige Nutzung gewährleisten bzw. die Funktionsfähigkeit erhalten.

Instandsetzung: Ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen und Einwirkung Dritter entstanden sind (gegebenenfalls durch eine vernachlässigte Instandhaltung) sowie die Maßnahmen, welche zur Wiederherstellung der Sicherstellung einer planmäßigen Nutzung erforderlich sind.

Modernisierung: Sind die Kosten, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Die Alterswertminderung ist hierbei bereits berücksichtigt, siehe nachstehende Aufstellung.

Gemeinschaftseigentum:

- Im Dachgeschoss ist keine bzw. eine unzureichende Wärmedämmung vorhanden. Die Dachgeschossdecke ist ebenfalls nicht gedämmt. Da seit dem 01. Januar 2016, gemäß der Energieeinsparverordnung, die Verpflichtung zu Wärmedämmmaßnahmen besteht, ist bei nicht gedämmten Dachflächen die oberste Geschossdecke mit einer Wärmedämmung auszustatten. Die Wärmedämmung muss gemäß den Maßgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hergestellt werden.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 10.000,00
- Die einscheibenverglasten Holzrahmenfenster im Kellergeschoss und die isolierverglasten Holzrahmenfenster im Treppenhaus und in den Wohnungen haben aufgrund ihres Baualters (1984) einen sehr nachteiligen Wärmedurchlasskoeffizienten und sollten aus

energetischen sowie substanzerhaltenden Gründen durch neue Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.

- alterswertgeminderte Kosten ca. € 80.000,00

- Die vorhandenen Balkone sind vermutlich durch eindringende Feuchtigkeit beschädigt. Die Eisenträger der Balkone weisen erhebliche Korrosionsschäden auf. Die Balkone müssen aus Gründen der Substanzerhaltung saniert werden.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 40.000,00
- Es ist eine ältere Ölzentralheizung vorhanden. Die vorhandenen Öl-Heizung erfüllt nicht mehr die energetischen- und Umweltaanforderungen des GEG 2020 (Gebäude-Energie-Gesetz). Der Einbau einer neuen zentralen Heizungsanlage, zum Beispiel eine Gasheizung oder eine Wärmepumpe nebst Photovoltaik, etc., ist erforderlich.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 20.000,00
- Die Elektroausstattungen der Hausversorgung stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung oder einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht dem aktuellen Standard sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Um eine zeitgemäße Nutzung zu gewährleisten, sollten die Elektroausstattungen an die heutigen Erfordernisse angepasst werden. Eine neue Elektroverteilung ist vorzusehen.  
Der Hausanschluss bzw. die Hausverteilung sollten ebenfalls modernisiert werden.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 5.000,00
- Die Schwingtore der Kellergaragen sind mit Graffiti verunreinigt. Eine Reinigung muss stattfinden.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 1.000,00
- Die Trittstufen der Kelleraußentreppe sind teilweise gebrochen. Eine Unfallgefahr besteht. Eine Instandsetzung ist erforderlich.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 5.000,00
- Grundstückseigentümer in Hamburg haben bis zum 31. Dezember 2020 die gesetzliche Verpflichtung gemäß DIN 1986-30 einen Dichtheitsnachweis über die Abwasserleitungen auf dem Grundstück zu erbringen. Im Falle von Undichtigkeiten müssen diese behoben werden und anschließend die Dichtigkeit durch erneute Überprüfung bestätigt werden. Die Überprüfung ist noch nicht erfolgt. Die notwendigen Reparatur- und Instandsetzungskosten sind noch nicht bekannt.  
- Der kalkulatorische Betrag von € 5.000,00 ist vollständig ohne eine Alterswertminderung im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen

Sondereigentum (Wohnung Nr. 33):

- Die Wohnung ist noch mit einem älteren, nicht mehr zeitgemäßen Duschbad ausgestattet. Um eine Vermietung zu dem marktüblichen Mietertrag zu ermöglichen, ist eine Modernisierung der Sanitärausstattung in der Wohnung notwendig. Die Sanierung kann jedoch vermutlich erst erfolgen, sofern das Mietverhältnis beendet ist. Es erfolgt daher nur ein reduzierter Kostenansatz.  
- reduzierte alterswertgeminderte Kosten ca. € 10.000,00
- Die Wohnung verfügt über keine Küche. Die Wohnung ist vermietet mit einer zeitgemäßen Küchenausstattung zu versehen, um eine Vermietung zu dem marktüblichen Mietertrag zu gewährleisten. Eine Küche mit einem Herd und mit einer Spüle sowie neue Wand- und Bodenfliesen sind einzubauen. Die Modernisierung kann jedoch vermutlich erst erfolgen, sofern das jeweilige Mietverhältnis beendet ist. Es erfolgt daher nur ein reduzierter Kostenansatz.  
- reduzierte alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- Der Betonfußboden in dem Zimmer und der PVC-Bodenbelag in dem Duschbad sowie der Laminatbelag in der Küche und im Flur sind nicht mehr zeitgemäß. Um einen marktüblichen Mietertrag erzielen zu können, ist ein Bodenbelag z. B. Parkettbodenbeläge und Fliesenböden einzubauen. Die Erneuerung kann jedoch vermutlich erst erfolgen, sofern das Mietverhältnis beendet ist. Es erfolgt daher nur ein reduzierter Kostenansatz.  
- reduzierte alterswertgeminderte Kosten ca. € 4.000,00
- Die Elektroausstattung in der Wohnung stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung oder einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht dem aktuellen Standard sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Um eine zeitgemäße Nutzung zu gewährleisten, sollte die Elektroausstattung an die heutigen Erfordernisse angepasst werden. Eine neue Elektroverteilung ist vorzusehen.  
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 2.000,00
- Eine malerseitige Neugestaltung der Wand- und Deckenflächen ist in der Wohnung nach der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen können überwiegend erst im Rahmen eines Mieterwechsels durchgeführt werden. Es erfolgt daher nur ein reduzierter Kostenansatz  
- reduzierte alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich in der Wertermittlungspraxis bewährt, Wertminderungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen.

<u>Eigentumswohnungen</u>	<u>Instandsetzungsaufwand € / m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 250,00 / m <sup>2</sup>
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 250,00 bis € 500,00 / m <sup>2</sup>
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 500,00 bis € 950,00 / m <sup>2</sup>

Zur Plausibilitätskontrolle werden in der nächsten Tabelle die Kosten einer Modernisierung dargestellt. Diese unterscheiden sich signifikant in der Höhe von den Instandsetzungskosten. Die vorstehend aufgeführten Instandsetzungskosten werden daher als angemessen angesehen.

<u>Eigentumswohnungen</u>	<u>Modernisierungsaufwand € / m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 800,00 bis € 1.000,00 / m <sup>2</sup>
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.000,00 bis € 1.500,00 / m <sup>2</sup>
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.500,00 bis € 2.000,00 / m <sup>2</sup>

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ein gedanklich mängelfreies Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung steht. Das alterswertgeminderte Kostenvolumen wird nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens € 166.000,00 für die Instandsetzungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum angesetzt.

Für das Sondereigentum Nr. 33 sind mindestens € 22.000,00 für die Instandsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

**Ermittlung Instandsetzung für die Eigentumswohnung Nr. 33  
Sillemstraße 41, 20257 Hamburg**

ETW Nr.	MEA	Eigentumsart	Instandsetzungs- kosten	Instandsetzungskosten nach MEA	Kosten je €/m <sup>2</sup> bei 26,04 m <sup>2</sup>
2	24,5 / 1.000	Gemeinschaftseigentum	166.000,00 €	4.067,00 €	
		Sondereigentum	22.000,00 €	22.000,00 €	
		<b>Gesamtkosten für ETW Nr. 33</b>		<b>26.067,00 €</b>	<b>1.001,04 €</b>

Somit ergeben sich insgesamt alterswertgeminderte Instandsetzungsaufwendungen für das Sondereigentum in Höhe von rd. € 26.000,00 bzw. rd. € 1.000,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dieser Kostenansatz wird von dem Sachverständigen für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen, da die Kosten deutlich unter den Kosten einer möglichen Modernisierung liegen. Der Sachverständige hat diese Kosten jedoch nur überschlägig berechnet. Der Aufwand kann somit auch höher oder geringer sein. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen), die dazu dienen den Istzustand des Mehrfamilienhauses der Wohnungseigentümergeinschaft und der Eigentumswohnung Nr. 33 dahingehend zu verändern, dass das Bewertungsobjekt einen Zustand erreicht, den eine normal instand gehaltene, zeitgemäß ausgestattete Immobilie dieses Baualters üblicherweise haben würde.

Hierbei wird auch teilweise eine den Substanzwert erhöhende Instandsetzung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 23 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist. Die Alterswertminderung ist in dem vorgenannten Kostenansatz berücksichtigt.

Kostengruppen nach DIN 276 - Zuordnung	voller Kostenansatz	alterswert- geminderter Ansatz
<b>100 Grundstück</b>		
140 Rückbau / Abbruch / Freilegung	- €	- €
<b>200 Vorbereitende Maßnahmen</b>		
210 Baustelleneinrichtung	- €	- €
220 Öffentliche Erschließung	- €	- €
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>		
310 Baugrube	- €	- €
320 Gründung / Unterbau	- €	- €
330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktion	- €	- €
Fenster	- €	- €
Innendämmung - Dachfläche	- €	- €
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktion	- €	- €
350 Decken / Decken- und Bodenbeläge	6.000,00 €	4.000,00 €
360 Dächer	- €	- €
370 Infrastrukturanlagen Küche	5.000,00 €	3.000,00 €
380 Malerarbeiten	5.000,00 €	3.000,00 €
390 Sonstige Maßnahme - Balkone	- €	- €
390 Sonstige Maßnahme - Garagentore	- €	- €
390 Sonstige Maßnahme - Außentreppe	- €	- €
<b>400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>		
410 Abwasser, Wasser-, Gasanlagen	- €	- €
Badezimmer	16.000,00 €	10.000,00 €
420 Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser)	- €	- €
430 Raumluftechnische Anlagen	- €	- €
440 Elektrische Anlagen	3.000,00 €	2.000,00 €
450 Kommunikationsanlagen	- €	- €
<b>500 Außenanlagen</b>		
510 Erdbau	- €	- €
590 sonstige Außenanlagen Dichtigkeitsprüfung	- €	- €
anteilige Kosten Gemeinschaftseigentum	7.000,00 €	4.067,00 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>42.000,00 €</b>	<b>26.067,00 €</b>

## **2.4. Bauzahlen**

In den nachstehenden Abschnitt des Verkehrswertgutachtens wird die Wohnfläche ermittelt.

## **2.5. Ermittlung der Wohnfläche**

Eine Wohnflächenberechnung gemäß II. Berechnungsverordnung oder Wohnflächenverordnung liegt dem Sachverständigen nicht vor. In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 33 mit ca. 26,04 m<sup>2</sup> angegeben. Der vorliegende Mietvertrag weist ebenfalls eine Fläche von ca. 26,04 m<sup>2</sup> aus.

Der Sachverständige hat die Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung nach DIN) ermittelt und keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Fläche wird vom Sachverständigen nicht übernommen. Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich gemäß dem vorgenommenen Aufmaß des Sachverständigen wie folgt.

### **Wohnfläche ETW Nr. 33**

Flur	ca. 1,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 18,20 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca. 2,28 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 2,70 m <sup>2</sup>
Balkon (anteilig)	ca. 0,87 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	<u>ca. 25,92 m<sup>2</sup></u>

Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Wohnfläche von ca. 26,04 m<sup>2</sup> für die Eigentumswohnung Nr. 33 gemäß Teilungserklärung und den Angaben aus dem Mietvertrag ausgehen.

## **2.6. Bewirtschaftungskosten**

Für den Erwerber einer Eigentumswohnung ist es im Rahmen seiner Kaufentscheidung von erheblicher Bedeutung, die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten zu erfahren. Aus diesem Grund ist es die Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen des Verkehrswertgutachtens auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten hinzuweisen und gegebenenfalls Auswirkungen auf den Verkehrswert zu untersuchen.

Der Sachverständige hat von der zuständigen Hausverwaltungsfirma die aktuellen Abrechnungsunterlagen erhalten. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 gibt folgende Inhalte wieder:

- Das monatliche Wohngeld der Eigentumswohnung Nr. 33 beträgt gemäß Wirtschaftsplan € 176,00 inkl. Heiz-, Betriebskosten, Verwaltergebühr, sowie Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Abrechnung der einzelnen Kostenpositionen wird gemäß nachfolgenden Verteilerschlüsseln vorgenommen.

- Die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten sowie die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander berechnet.
- Die Heizkosten werden nach dem individuellen Verbrauch, gemäß gesonderter Abrechnung, abgerechnet.
- Die Verwaltergebühr und die Kosten für das Kabelfernsehen werden nach Anzahl der Wohneinheiten abgerechnet.

Der Wirtschaftsplan 2024 hat Folgendes ergeben:

- Der Wirtschaftsplan für die Wohnung Nr. 33 hat Gesamtkosten in Höhe von € 2.107,34 p.a. bzw. € 175,61 bzw. € 6,74 / m<sup>2</sup> Wohnfläche (ausgehend von einer Wohnfläche von ca. 26,04 m<sup>2</sup>) monatlich inkl. Betriebskosten, Verwaltergebühr und Zuführung zur Erhaltungsrücklage ergeben.
- Die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) betragen € 567,50 p.a. bzw. ca. € 1,82 / m<sup>2</sup> Wohnfläche (ausgehend von einer Wohnfläche von ca. 26,04 m<sup>2</sup>) monatlich und befinden sich somit im Vergleich zu anderen Wohnungseigentümergeinschaften in einem durchschnittlichen Bereich. Üblicherweise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Betriebskosten in Höhe von ca. € 1,80 / m<sup>2</sup> Wohnfläche zu kalkulieren.
- Die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten beträgt € 630,00 p.a., was einem Betrag in Höhe von € 2,02 / m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich entspricht. Dieser Kostenansatz befindet sich im Vergleich zu anderen Wohnungseigentumsanlagen in einem überdurchschnittlichen Bereich. Üblicherweise ist bei einer Wohnungseigentümergeinschaft dieser Größenordnung und dieses Baujahrs mit Heizkosten in Höhe von ca. € 1,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche zu kalkulieren. Der Kostenansatz ist jedoch wenig aussagefähig, da diese Kosten stark von den Heizgewohnheiten des jeweiligen Bewohners abhängig sind.

- Die Verwaltungskosten befinden sich für eine Wohnungseigentümergeinschaft in der vorhandenen Größe mit € 379,41 p.a. bzw. rd. € 31,62 monatlich auf einem durchschnittlichen Niveau.
- Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage ist mit € 367,50 = € 14,11 / m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a. für die Baualtersklasse des Hauses als überdurchschnittlich anzusehen. Die Richtwerte der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geben in § 28 Kostenansätze von € 7,10 / m<sup>2</sup> Wohnfläche bis € 11,50 / m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten im sozialen Wohnungsbau an. Je älter die Immobilie ist, desto höher sollte der Ansatz an Instandhaltungskosten sein.
- Die Höhe der Erhaltungsrücklage betrug am 31. Dezember 2022 gemäß der Verwalterauskunft € 15.000,00 und ist als unterdurchschnittlich für eine Wohnungseigentümergeinschaft dieser Baualtersklasse und dieser Größe anzusehen.
- Ein Wohngeldrückstand für die Wohnung Nr. 33 liegt nicht vor.

#### Übersicht - Wohngeldkosten - Wohnung Nr. 33 Sillemstraße 41, 20257 Hamburg

	Gesamtbetrag	€ / m <sup>2</sup> Wohnfläche
umlagefähigen Betriebskosten	567,50 €	1,82 € / Monat
Heizkosten	630,00 €	2,02 € / Monat
Verwaltungskosten	379,41 €	1,21 € / Monat
Erhaltungsrücklage	367,50 €	14,11 € / Jahr

### 3.0. Wertermittlung

#### Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen, zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz

- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zur Einhaltung der gesetzlichen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Bau-sachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen, insbesondere auf Grund der nicht vorhandenen Baubeschreibung nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

### **3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14 Juli 2021) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen hat sich der Vergleichswert, definiert im Maßstab „€/ m<sup>2</sup> Wohnfläche“, als der absolut wesentliche Einflussfaktor für die Preisbildung herausgestellt. Insofern soll der Verkehrswert des Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren, gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV, also durch Preisvergleich mit ähnlichen, d.h. annähernd vergleichbaren Objekten ermittelt werden.

In der Wertermittlungspraxis wird häufig die Auffassung vertreten, die Verkehrswertermittlung auch im Rahmen des Sachwert- oder des Ertragswertverfahrens durchführen zu können.

Dieser Auffassung schließt sich der Sachverständige nur mit Einschränkungen an, da:

- die Bestimmung des anteiligen Boden- und Bauwertes des Bewertungsobjektes aus dem jeweiligen Gesamtwert in der Regel prozentual erfolgt. Dieses Vorgehen muss mit Unsicherheiten behaftet sein, da der genaue Wertanteil nicht exakt bekannt ist und üblicherweise die Anwendung von nicht belegbaren Erfahrungswerten (z. B. Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche oder ideelle m<sup>2</sup> - Anteile aus dem Ausbauverhältnis) erfordert.
- die Boden- und Bauwertermittlung aus dem Gesamtwert über den Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung wenig sachgerecht ist, da dieser Miteigentumsanteil normalerweise allein nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander bestimmt ist und sonstige Einflussfaktoren (z. B. abweichende Anteile an Gemeinschaftseinrichtungen, Wertunterschiede durch abweichende Geschosslagen) unbeachtet bleiben.
- Eigentumswohnungen üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden. Insofern kann das Ertragswertverfahren - ähnlich wie bei Einfamilienhäusern - nicht für den normalen Bewertungsfall geeignet sein, sondern nur eine unterstützende Funktion im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung haben. Ausnahmen, wie zum Beispiel im anlageorientierten sozialen Wohnungsbau oder bei Ferienwohnungen, sind möglich. Hier wäre das Ertragswertverfahren vorzuziehen.

## **3.2. Bewertung des Grund und Bodens**

### **3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz**

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit Nr. 33 besitzt gemäß Teilungserklärung einen Miteigentumsanteil von 24,50 / 1.000stel an dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft. Rein rechnerisch könnte aus dem Bodenwert des gesamten Grundstücks somit der anteilige Bodenwert des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Auf dem Grundstücksmarkt werden Eigentumswohnungen jedoch nicht nach Teilwerten für Sonder- und Gemeinschaftseigentum bewertet, sondern insgesamt nach dem Maßstab € / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist hierin berücksichtigt. Insofern ist auf die eigenständige Wertermittlung des Grund und Bodens zu verzichten, wenn der Verkehrswert des Bewertungsobjektes vorwiegend vergleichswertorientiert ist.

### **3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz**

In bestimmten, oben genannten Fällen hat der Ertragswert des Wohnungseigentums eine unterstützende Funktion für den zu ermittelnden Verkehrswert. Auch kann eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll sein. Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll zu sein, da aufgrund der Konzeption der Wohnungseigentumsanlage auch durchaus eine Investition als Kapitalanlage in Betracht kommen kann. Eine Ertragswertermittlung wird somit durchgeführt.

## **4.0. Vergleichswertverfahren**

In den nachstehenden Abschnitten erfolgt eine Bewertung der Eigentumswohnung nach dem Vergleichswertverfahren.

### **4.1. Allgemeine Aussagen**

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen wird der Wert einer Eigentumswohnung durch nachstehende Faktoren wesentlich beeinflusst:

- Baujahr
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Wohn- und Verkehrslage

Die Wohn- und Verkehrslage stellt von den vorgenannten Punkten das überragende, also wichtigste Kriterium da. Ferner hat die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Größe der Wohnanlage und sonstige Faktoren (z. B. vorhandene Sondernutzungsrechte, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Höhe der Instandhaltungsrücklage / Erhaltungsrücklage) wertbestimmenden Einfluss.

Bei sachgerechter Anwendung des Vergleichswertverfahrens darf der Vergleichswert nur aus Kaufpreisen veräußerter Eigentumswohnungen gebildet werden, die ein hohes Maß an Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt haben.

So ist es selbstverständlich, dass z. B. Neubauwohnungen nicht mit unsanierten Altbauwohnungen und große Wohnungen nicht mit wesentlich kleineren Wohnungen verglichen werden dürfen.

Dem zufolge ist die Vergleichswertermittlung aus den gezahlten Kaufpreisen solcher Objekte vorzunehmen, die bezugsnah zum Bewertungsstichtag veräußert wurden, eine annähernd gleiche Ausstattung und Wohnungsgröße besitzen und in den inneren und äußeren Lagefaktoren weitgehend übereinstimmen. Die geforderte Übereinstimmung in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen ist naturgemäß bei den Vergleichsobjekten gegeben, die aus der Gesamtanlage selbst stammen.

Die Vielzahl der wertbeeinflussenden Merkmale erfordert eine entsprechend hohe Anzahl von bekannten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte. Diese Vergleichswerte sollten innerhalb der Gesamtanlage des Bewertungsobjektes oder umliegender Wohnungseigentumsanlagen bekannt geworden sein, auch wenn die zeitliche Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht unbedingt gegeben ist.

Nach Auffassung des Sachverständigen ist es sinnvoller, Vergleichspreise aus der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen und eine zeitliche Wertanpassung vorzunehmen, als eine Ausdehnung des Einzugsbereiches, da hierdurch Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung, Beschaffenheit und Unterhaltungszustandes der Vergleichswertobjekte entstehen können.

#### **4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Eigentumswohnung werden die Vergleichskaufpreisangaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg sowie eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg berücksichtigt.

##### **4.2.1. Vergleichswertverfahren Immobilienmarktbericht 2023**

Gemäß den Angaben des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2023 wurden folgende Vergleichspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2022 aufgrund von aktuellen Verkäufen veröffentlicht:

- Bei einem Baujahr von 1940 bis 1959 liegt der Mittelwert in einer mäßigen Ortslage bei € 4.675,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Bei einem Baujahr von 1940 bis 1959 liegt der Mittelwert in einer mittleren Ortslage bei € 5.364,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Bei einem Baujahr von 1940 bis 1959 liegt der Mittelwert in einer guten Ortslage bei € 6.475,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Bei einem Baujahr von 1940 bis 1959 liegt der Mittelwert in einer bevorzugten Ortslage bei € 9.339,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In der Stadtteilübersicht wurden für den Stadtteil Eimsbüttel mittlere Kaufpreise von € 7.706,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche über alle Baualtersklassen ermittelt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 257 Eigentumswohnungen im Stadtteil Eimsbüttel verkauft.

Die Entwicklung der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren wird von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg in den Immobilienmarktberichten ausgewertet und dokumentiert. Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Immobilienpreisentwicklung in Bezug auf die Baujahre der jeweiligen Immobilien in einer guten Ortslage.

Bei allen Wohnwerten ist bis zum Jahr 2022 ein deutlicher Anstieg des Preisniveaus festzustellen. Diese Kaufpreisentwicklung ist aus den nachstehenden Gründen nicht mehr gültig:

- Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Eigentumswohnungen auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen geführt,
- Die veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses stammen aus dem Jahr 2022 und sind somit vergangenheitsorientiert und geben daher nicht die derzeitige Lage am Immobilienmarkt korrekt wieder.

#### Anmerkung:

Wie vorstehend beschrieben, hat sich durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen und volatilen Zinsen gegenüber den Vorjahren sowie der hohen Inflationsrate das Angebot von Eigentumswohnungen auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen geführt.

Da die mitgeteilten Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vergangenheitsorientiert sind, ist nach Kenntnis des Sachverständigen ein marktkonformer Abschlag in Höhe von 0,5 % (Faktor 0,95) auf die Vergleichspreise vorzunehmen.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende weitere Einflüsse zu berücksichtigen:

Vorteile:

- Die Wohnung eignet sich sehr gut für eine Vermietung an Studenten.
- Die Wohnung verfügt über einen Balkon.
- Es handelt sich hier um eine normale bis gute Wohnlage mit einer sehr hohen Nachfrage mit einem lagebedingt geringen Risikopotential.

Nachteile:

- Es handelt sich um eine sehr kleine Eigentumswohnung.
- Ein barrierefreier Zugang zu der Wohnung nicht gegeben.
- Es sind Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sowie an der Eigentumswohnung Nr. 33 notwendig.
- Es handelt sich um Anteile an Gemeinschaftseigentum.

Der Vergleichswert für die Wohnung wird daher in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichspreise im Stadtteil Eimsbüttel, der Vergleichspreisangabe für eine gute bis bevorzugte Ortslage sowie der vorstehend genannten, unmittelbaren Einflussfaktoren für die Eigentumswohnung Nr. 33 mit € 6.800,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Eigentumswohnung abgeleitet.

#### **4.2.2. Vergleichswertverfahren Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Als Plausibilitätskontrolle der Kaufpreisangaben aus dem Immobilienmarktbericht hat der Sachverständige zum Zweck des unmittelbaren Preisvergleichs bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Freien und Hansestadt Hamburg eine Vergleichswertauskunft aus der Kaufpreissammlung erbeten.

Es wurden insgesamt 19 Vergleichskaufpreise mitgeteilt. Die Vergleichskaufpreise stammen aus dem unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes.

Die Auswahl der Stichprobe weist folgende Kriterien auf:

- Kaufpreisjahre 2022 und 2023
- Baujahre 1953 - 1968
- Lage im Objekt: Erdgeschoss bis 15. Obergeschoss
- Wohnungsgrößen von 29 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>
- Kaufpreise überwiegend ohne Kfz-Stellplätze, Carportstellplätze oder Garagenstellplätze

Für die weitere Verwendung der Vergleichskaufpreise im Rahmen der Wertermittlung müssen die Vergleichskaufpreisangaben modifiziert werden, um eine Vergleichbarkeit am Bewertungsstichtag zu erreichen. Zuerst ist für jeden einzelnen Vergleichskaufpreis eine konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

15 Vergleichskaufpreisangaben stammen aus dem Jahr 2022 und vier Vergleichskaufpreisangaben stammen aus dem Jahr 2023.

Die Entwicklung der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren wird von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg in den Immobilienmarktberichten ausgewertet und dokumentiert. Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Immobilienpreisentwicklung in Bezug auf die Baujahre der jeweiligen Immobilien in einer guten Ortslage.

Baujahr	Lage	Jahrgang	Ø KP/WF	Veränderung zum Vorjahr
1940-1959	Gute Ortslage	2019	4.821 € / m <sup>2</sup>	
		2020	5.387 € / m <sup>2</sup>	11,74%
		2021	6.486 € / m <sup>2</sup>	20,40%
		2022	6.475 € / m <sup>2</sup>	-0,17%

Bei allen Wohnwerten ist bis zum Jahr 2022 ein deutlicher Anstieg des Preisniveaus festzustellen. Der Anstieg des Preisniveaus ist im Jahr 2022 nicht mehr festzustellen. Eine erste Reduktion des Preisniveaus ist zu erkennen.

Zusätzlich hat der Sachverständige festgestellt, dass im direkten Vergleich der Quadratmeterpreis der herangezogenen Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2022 und 2023, der Durchschnittsquadratmeterpreis im Jahr 2023 um ca. 8,50 % geringer ist als im Jahr 2022. Des Weiteren ist die signifikant höhere Anzahl der Verkäufe im Jahr 2022 mit 15 Kauffällen im Vergleich zum Jahr 2023 mit lediglich vier Kauffällen ein weiterer Beweis für die starke Veränderung auf dem Immobilienmarkt mit sinkenden Immobilienpreisen und sinkenden Kauffällen.

Für das Kaufpreisjahr 2022 ist auf Grund der vorstehenden Ausführungen ein marktkonformer Preisabschlag in Höhe von 10 Prozent anzusetzen.

Die mitgeteilten Vergleichspreise des Gutachterausschusses werden für die Vergleichswertermittlung mit den konjunkturbedingten Veränderungen des Kaufpreisniveaus für Eigentumswohnungen angepasst.

Zwei der mitgeteilten Werte konnten aufgrund vorliegender besonderer Verhältnisse nicht verwendet werden, da eine Abweichung von mehr als 30 Prozent vom Mittelwert und damit außerhalb der Normalverteilung im statistischen Sinn vorliegt.

Vier weitere mitgeteilte Werte können ebenfalls nicht verwendet werden, da die Eigentumswohnungen in einem Hochhaus belegen sind und mit einer Wohnung im 3.Obergeschoss in einem normalen Mehrfamilienhaus nicht vergleichbar sind.

	in Euro	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Datum	Wertveränderung		modifizierter	
					zum Kaufjahr	in %	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	178.000,00 €	34	5.235,29	2023	0	0,00	5.235,29	
2	368.000,00 €	50	7.360,00	2023	0	0,00	7.360,00	
3	210.000,00 €	45	4.666,67	2023	0	0,00	4.666,67	
4	319.000,00 €	41	7.780,49	2023	0	0,00	7.780,49	
5	310.000,00 €	48	6.458,33	2022	-10	-645,83	5.812,50	
6	320.000,00 €	50	6.400,00	2022	-10	-640,00	5.760,00	
8	279.000,00 €	45	6.200,00	2022	-10	-620,00	5.580,00	
9	325.000,00 €	41	7.926,83	2022	-10	-792,68	7.134,15	
11	325.000,00 €	46	7.065,22	2022	-10	-706,52	6.358,70	
13	351.945,00 €	41	8.584,02	2022	-10	-858,40	7.725,62	
14	258.750,00 €	40	6.468,75	2022	-10	-646,88	5.821,88	
15	320.000,00 €	50	6.400,00	2022	-10	-640,00	5.760,00	
18	249.000,00 €	29	8.586,21	2022	-10	-858,62	7.727,59	
<b>293.361,15 €</b>		<b>43,08</b>	<b>6.856,29</b>	<b>Mittelwert als Vergleichspreis</b>			<b>6.363,30</b>	

Die modifizierten Vergleichskaufpreise weisen anhand der vorstehend beschriebenen Berechnung (Konjunktoreinfluss) eine Preisspanne von rd. € 4.667,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche bis rd. € 7.780,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche auf.

Der hieraus abgeleitete Mittelwert als Vergleichskaufpreis beträgt rd. € 6.363,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine mittlere Wohnungsgröße von ca. 43,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 4.3. Berechnung des Vergleichswertes für die Wohnung Nr. 33

Der Vergleichswert ermittelt sich wie folgt:

Größe / m <sup>2</sup>	Vergleichswert / m <sup>2</sup>	Faktor	Vergleichswert
26,04 m <sup>2</sup> x	6.363,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche	1	165.692,52 €
abzüglich Instandsetzungsaufwendungen gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens			26.000,00 €
ermittelter Vergleichswert der Eigentumswohnung			<u>139.692,52 €</u>
gerundet			<u>140.000,00 €</u>

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 33, belegen Sillemstraße 41, 20251 Hamburg-Eimsbüttel wird somit mit rd. **€ 140.000,00** ermittelt.

Dieser Verkehrswert bezieht sich auf eine frei lieferbare Wohnung und auf die unterstellte Ausführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

### 5.0. Ertragswertverfahren

Da die zu beurteilende Wohnung sowohl nach der äußeren und der inneren Lage als auch nach der Gebäudestruktur nicht unbedingt eine Wohnung ist, die ausschließlich einer Eigennutzung vorbehalten ist, soll zusätzlich, aus Plausibilitätsgründen, der Ertragswert der Wohnung berechnet werden. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

### 5.1. Allgemeine Aussagen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere die Nettokaltmieten einschließlich Vergütungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Alle etwaigen Erträge aus Wohnungsmieten sind als Einnahmen zu bezeichnen.

Die vorhandene Ertragssituation darf nicht ungeprüft in das Wertermittlungsverfahren eingeführt werden. Weichen die gezahlten Mieten von den üblicherweise und auf Dauer erzielbaren Einnahmen nach unten oder nach oben ab, ist die Mietzinsdifferenz in der auf den

Anpassungs- oder den Vertragszeitraum kapitalisierten Form, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern für die ausgeübte Nutzung keine Entgelte gezahlt werden, sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Abschreibung (AfA) wird durch die Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt (§ 34 ImmoWertV).

Die reinen Betriebskosten, also die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bewertungsobjektes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, sind nicht zu berücksichtigen, da diese wegen der Möglichkeit der Umlage auf die Mieter lediglich durchlaufende Positionen darstellen (§ 32 ImmoWertV).

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwert - Verzinsung § 28 Abs. 1 ImmoWertV).

Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 34 ImmoWertV).

Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

## **5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer der Eigentumswohnung Nr. 33 ist anzumerken, dass das Mehrfamilienhaus ca. 1954 im baulichen Ursprung errichtet worden ist. Das Baualter zum Bewertungsstichtag 28. November 2023 beträgt somit ca. 69 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer ist aufgrund der Gebäudestruktur üblicherweise mit 80 Jahren anzusetzen, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer noch ca. 11 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Aufgrund der guten Ortslage, der soliden Bausubstanz des Mehrfamilienhauses, der gefragten Wohnungsgrößen und der angenommenen Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen gemäß Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens, wird von einer wirtschaftlichen und substanziellen Restnutzungsdauer von noch ca. 40 Jahren für die Eigentumswohnung Nr. 33 ausgegangen.

### **5.3. Berechnung des Rohertrages**

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 33 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Mietvertrag liegt dem Sachverständigen vor. Nach Aussage des Mieters am Orts-termin beträgt die Miete ca. € 188,41 netto bzw. € 7,24 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für die Ermittlung des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Hamburger Mietenspiegel (Stand 2021) Anwendung finden. Eine Überprüfung erfolgt durch Nachfrage bei Hauseigentümern, Hamburger IVD - Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

Gemäß Wohnlagenverzeichnis des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ist die Sillemstraße als normale Wohnlage eingestuft.

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 weist bei Wohnungen in einer normalen Wohnlage mit einem Baujahr von 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1960, einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung, bei einer Wohnungsgröße von 25 m<sup>2</sup> bis unter 41 m<sup>2</sup> einen ortsüblichen Mietwert (Mittelwert) von € 9,18 / m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Bandbreite zwischen € 7,41 / m<sup>2</sup> Wohnfläche und € 11,32 m<sup>2</sup> / Wohnfläche aus (Mietenspiegelfeld H 1).

Nach Kenntnis des Sachverständigen sind die Mietwerte des Mietenspiegels aufgrund der Orts- und Wohnlage im Stadtteil Eimsbüttel, der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen sowie der kleinen Wohnungsgröße als zu gering anzusehen.

Vielmehr kann aufgrund der vorstehenden Einflussfaktoren zum Bewertungsstichtag von € 14,50 / m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich für die Wohnung ausgegangen werden.

Der vorstehend aufgeführte Mietwert ist dem Sachverständigen aus der Gutachten-erstellung und aus vergleichbaren Wohnlagen bekannt und wird als angemessen angesehen. Aus diesem Grund soll dieser Mietwert für die Berechnung des marktüblichen

Rohertrages herangezogen werden.

Voraussetzung für die Vermietbarkeit zu dem genannten Mietwert ist die Ausführung der beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt gemäß Abschnitt 2.3. des Verkehrswertgutachtens.

#### **Ermittlung des monatlichen Rohertrages ETW Nr. 33, Sillemstraße 41, 20257 Hamburg**

Lage	m <sup>2</sup>	Istbetrag			marktüblicher Betrag	
		nettokalt	€/ m <sup>2</sup>	Mietenspiegel	€/ m <sup>2</sup>	nettokalt
Erdgeschoss links	26,04	188,41 €	7,24 €	9,18 €	14,50 €	377,58 €
	<u>26,04</u>					<u>377,58 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag in Höhe von € 377,58 für die Eigentumswohnung Nr. 33, belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel.

#### Hinweis:

Die Höhe des marktüblichen Mietertrages kann nicht zur Begründung einer Mieterhöhung und Anpassung der derzeitigen Miethöhen verwendet werden. Hier sind die gesetzlichen Vorschriften einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

#### **5.4. Berechnung underrented – Mietertrag**

Der marktüblich erzielbare Mietbetrag weicht von der tatsächlich gezahlten Miete (Istbetrag) ab. Hierbei handelt es sich um ein so genanntes „underrented Objekt“. Gemäß Wertermittlungsverordnung ist ein vorhandener Mietpreis, der unterhalb des marktüblichen Mietentgelt liegt, durch Abschläge zu berücksichtigen.

Der Differenzbetrag muss für den Zeitraum bis die marktübliche erzielbare Miete erzielt wird, kapitalisiert werden. Dieses ist nach Kenntnis des Sachverständigen nur infolge von Neuvermietungen bzw. im Rahmen der gesetzlich möglichen Mietanpassungen der Wohnungen für die jeweiligen Mieteinheiten der Fall.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Anpassung der Istmiete auf den marktüblichen Mietertrag somit nicht sofort möglich, sodass eine underrented Berechnung durchgeführt werden muss. Ein Zeitraum von sechs Jahren wird hierbei sachverständig berücksichtigt. Eine Anpassung der Miethöhe auf den marktüblichen Mietertrag wird somit nach sechs Jahren durch Mieterhöhungen und Mieterwechsel unterstellt.

Die Berechnung der „unter Wert - Vermietung“ ergibt folgende Werte. Ausgehend von der marktüblichen Miete mit Mieterhöhungen nach sechs Jahren Zeitablauf. Der Liegenschaftszinssatz beträgt 2,00 % (siehe Abschnitt 5.6. dieses Gutachtens).

### Underrent-Berechnung der Eigentumswohnung Nr. 33:

€ 188,41 - € 377,58 = € 189,17 x 12 Monate = € 2.270,04 p.a.

Kapitalwertberechnung der Mehreinnahmen

Zinssatz 2,00 Prozent

Jahr	Mietdifferenz	Diskontierung	Barwert
1. Jahr	2.270,04 €	0,9804	2.225,55 €
2. Jahr	2.270,04 €	0,9612	2.181,96 €
3. Jahr	2.270,04 €	0,9423	2.139,06 €
4. Jahr	2.270,04 €	0,9238	2.097,06 €
5. Jahr	2.270,04 €	0,9057	2.055,98 €
6. Jahr	2.270,04 €	0,8880	2.015,80 €
			<u><u>12.715,40 €</u></u>

Der Betrag von rd. € 12.700,00 wird im Rahmen der Ertragswertermittlung als kapitalisierter Mietbetrag der Mehreinnahmen berücksichtigt und wird im Ertragswertverfahren abgezogen.

### 5.5. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten für die WEG - Verwaltung für das Bewertungsobjekt, Eigentumswohnung Nr. 33, mit € 379,41 p.a. berechnet. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung werden pauschal mit € 50,00 p.a. angesetzt.

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3. ImmoWertV) umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Vermietungsfläche neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten sind mit Abstand die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür, das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden.

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV, die pauschale Instandhaltungskosten in Höhe von € 11,70 / m<sup>2</sup> Wohnfläche vorsieht sowie im Abgleich mit der Zweiten Berechnungsverordnung, II. BV, § 28, die Beträge in Höhe von € 7,10 / m<sup>2</sup> Wohnfläche bis € 11,50 / m<sup>2</sup> Wohnfläche als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten angibt, sind für das Mehrfamilienhaus das zum Wertermittlungsstichtag bereits 69 Jahre alt ist, laufend Instandhaltungen an dem Gebäude notwendig.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, und des nach äußerem Anschein unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustandes der Immobilie werden die Instandhaltungskosten, im Abgleich mit der Anlage 3 der ImmoWertV und den Orientierungswerten der II. BV, mit rd. 6,7 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 11,50 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr. Dieser wird vom Sachverständigen für dieses Mehrfamilienhaus / Eigentumswohnung für die laufende Instandhaltung als angemessen empfunden und festgesetzt.

Das Mietausfallwagnis gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV, ist das Wagnis das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der Ortslage, der Geschosslage, der Wohnungsausstattung und der Wohnungsgröße mit 1 Zimmern und der hieraus resultierenden Mieternachfrage mit 2 % berechnet.

### **5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 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.

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

• Villa, großes Einfamilienhaus	0,5 % - 3,0 %
• freistehendes Einfamilienhaus	1,0 % - 3,5 %
• nicht freistehendes EFH, Doppel- / Reihenhaus	1,0 % - 4,0 %
• <b>Eigentumswohnung</b>	<b>1,5 % - 4,5 %</b>
• EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % - 4,5 %
• Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,0 % - 5,0 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,0 % - 6,5 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	3,5 % - 7,0 %
• Büro- und Geschäftshäuser	4,0 % - 7,5 %
• Verbrauchermärkte	5,5 % - 8,0 %
• Lager- und Produktionshallen	5,0 % - 8,0 %
• Industrieobjekte	6,0 % - 9,0 %
• Sport- und Freizeitanlagen	6,0 % - 9,0 %
• Öffentliches Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 % - 6,5 %
• Öffentliches Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 % - 7,5 %
• Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	5,0 % - 7,0 %
• Hotels	4,5 % - 7,5 %

Bei der Anwendung von den genannten Liegenschaftszinssätzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.
- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren höhere Liegenschaftszinssätze auf.
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes.

- Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

#### Vorteile:

- Die Wohnung eignet sich sehr gut für eine Vermietung an Studenten.
- Die Wohnung verfügt über einen Balkon.
- Es handelt sich hier um eine normale Wohnlage mit einer sehr guten Nachfrage und mit einem lagebedingt geringen Risikopotential.

#### Nachteile:

- Es handelt sich um eine sehr kleine Eigentumswohnung.
- Ein barrierefreier Zugang zu der Wohnung nicht gegeben.
- Es handelt sich um Anteile an Gemeinschaftseigentum mit 34 Wohneinheiten und zwei Garagenstellplätze, was zu einem hohen Abstimmungsaufwand führt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Herleitungsformel für Eigentumswohnungen veröffentlicht, die sich aus den Liegenschaftszinssätzen von Mehrfamilienhäusern ableitet.

Gemäß diesem Berechnungsmodell ergibt sich nachstehende Berechnung für den Liegenschaftszinssatz:

#### Mehrfamilienhäuser:

$4,37 * (\text{NormBRW19} / 1100)^{-0,282} * 0,83 \text{ wenn Erstbezug} * \text{Stadtteiffaktor} * \text{Aktualisierungsfaktor (Wertermittlungstichtag)}$

$$4,37 * (\text{€ } 2.200,00 / 1.100)^{-0,282} * 1,00 * 0,679 = \text{rd. } 2,44$$

#### Eigentumswohnungen:

$$1,16 * \text{LIZI (Mehrfamilienhaus)} - 2,30 =$$

$$1,16 * 2,44 - 2,30 = \text{rd. } 0,53$$

In diesen Berechnungsmodellen werden die spezifischen Lage- und Standortfaktoren sowie das Baualter der Immobilie bereits berücksichtigt. Weitere Faktoren wie z. B. das Mietpreis-

niveau oder der allgemeine Zustand der Immobilie sind in diesen Modellen nicht berücksichtigt und müssen somit zur Herleitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatz hinzugezogen werden.

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg empfiehlt im Marktbericht 2023 den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten und ähnliches zu verwenden.

Der Sachverständige hält den mit dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ermittelten, negativen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,53 Prozent für nicht marktgerecht. Dies ist unter anderem in dem hohen und lagespezifischen Normbodenrichtwert von 2019 begründet.

Weiterhin berücksichtigen die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus 2023 nicht die aktuelle Situation am Immobilienmarkt mit erheblich steigenden Finanzierungszinsen und einem signifikanten Rückgang der Interessenten auf dem Immobilienteilmarkt der Eigentumswohnungen.

Der Sachverständige wird im nachstehenden Herleitungsmodell einen geeigneten und objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnungen zum Wertermittlungsstichtag ermitteln.

<b>objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</b>	
Ausgangszinssatz Mehrfamilienhaus gemäß GAA	2,44%
allgemeine Marktsituation Hamburg (Wertermittlungsstichtag)	0,30%
Anpassung ETW	-0,25%
Mietpreisniveau	-0,20%
Verkehrslärm	-0,10%
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	-0,20%
Zustand des Bewertungsobjekts (Instandhaltung)	0,00%
<b>objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>1,99%</b>

In Würdigung aller genannten Faktoren und der vorhandenen Gegebenheiten (ausgehend von einer Eigentumswohnung sowie unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes, aufgrund der guten Wohnlage in einem nachgefragten

Stadtteil, den Wohnungsgrößen und der relativ langen Restnutzungsdauer sowie der Bodenpreisentwicklung) wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,99 Prozent für die Eigentumswohnungen ermittelt.

Der Sachverständige geht daher von einem Liegenschaftszins von rd. 2,00 Prozent aus.

Anmerkung:

Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Eigentumswohnungen auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen geführt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung durch eine marktgerechte Anpassung des Liegenschaftszinssatzes.

### **5.6. Ermittlung des Vervielfältigers**

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vervielfältiger, gemäß Anlage zu § 34 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % = 27,3555. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

### **5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils**

Nach § 6 der Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungsstichtag ist im vorliegenden Fall der 28. November 2023, der Tag der Ortsbesichtigung. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen

- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Für die Bodenwertermittlung ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt nach § 26 Abs. 1 die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte zu.

Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft weist gemäß Grundbuch eine Grundstücksgröße von insgesamt 659 m<sup>2</sup> auf.

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 1.070 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche wird aus der Wohnfläche von rd. 1.070 m<sup>2</sup> x 1,28 = rd. 1.370 m<sup>2</sup> Geschossfläche ermittelt

Die bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird somit aus den vorstehend genannten Einflussfaktoren Geschossfläche 1.370 m<sup>2</sup> : Grundstücksfläche 659 m<sup>2</sup> = mit rd. wGFZ 2,1 ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat zum Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2023 für die Ortslage des Bewertungsobjektes im Stadtteil Eimsbüttel in der Bodenrichtwertzone 01221618 den Bodenrichtwert in Höhe von € 4.885,67 / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung bei einer GFZ von 2,1 ermittelt. Das Referenzgrundstück ist in der Sillemstraße 43 belegen. Es handelt sich um eine erschließungsbeitragsfreie Grundstücksqualität.

Daran gemessen besitzt das Bewertungsobjekt (bei vergleichbarem Entwicklungs- und Erschließungszustand) abweichende Lage- und Beschaffenheitsmerkmale mit werterhöhenden und wertmindernden Auswirkungen.

Werterhöhende Einflussmerkmale:

- Einflussmerkmale, die einen Zuschlag vom Bodenrichtwert rechtfertigen könnten, sind nicht zu berücksichtigen.

Wertmindernde Einflussmerkmale:

- Wertmindernd ist zu berücksichtigen, dass sich zur Erhebung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2023 die allgemeine Marktsituation weiter verändert hat. Vorrangig bedingt durch die steigenden, volatilen Kreditzinsen sind die vergangenheitsorientierten Bodenrichtwerte aktuell am Immobilienmarkt nicht durchsetzbar. Zwar hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg bereits eine Abwertung zum Vorjahr (Stichtag 01. Januar 2022) in Höhe von rd. 11 % vorgenommen. Diese Reduzierung stellt jedoch die aktuelle Marktlage zum Wertermittlungsstichtag nicht dar. Nach Kenntnis des Sachverständigen ist ein zusätzlicher marktkonformer Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen.

Somit ergibt sich ein zusätzlicher marktkonformer Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10 % = Faktor 0,90.

### **5.8. Berechnung des Bodenwertes**

Der Bodenwert des Grundstücks am Bewertungsstichtag 28. November 2023 wird wie folgt berechnet:

Fläche	Größe	Bodenrichtwert	Faktor Konjunktur	Bodenwert
Flurstück	659 m <sup>2</sup>	4.885,67 €	0,90	2.897.690,88 €
Gesamt:	<u>659 m<sup>2</sup></u>			<u>2.897.690,88 €</u>
<b>Bodenwert (gerundet)</b>				<b><u>2.898.000,00 €</u></b>

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnungen Nr. 33, belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel ergibt sich wie folgt:

$$€ 2.898.000,00 / 1.000 * 24,5 = € 71.001,00$$

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. 33 wird folglich mit rd. € 71.000,00 ermittelt.

Anmerkung:

Der Bodenwert (-anteil) kann grundsätzlich bei den weiteren Berechnungen verwendet werden, da selbst eine erhebliche Unsicherheit in der Bodenwertermittlung das Ergebnis des Gutachtens nicht wesentlich beeinflusst, da die Systematik des hier dominierenden Ertragswertverfahrens eine Unempfindlichkeit des Bodenwertansatzes auf den Verkehrswert bei einer noch verhältnismäßig langen Restnutzungsdauer beinhaltet. Da die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren noch ausreichend lang ist, verfügt der Bodenwertansatz über die geforderte Unempfindlichkeit auf den Verkehrswert.

**5.10. Berechnung des Ertragswertes****Eigentumswohnung Nr. 33  
Sillemstraße 41, 20257 Hamburg**

Jahresrohertrag marktüblich	377,58 € mtl.	p.a.	4.531 €
abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten	6,0% des Jahresrohertrags		272 €
Instandhaltungskosten rd.	€ 11,70 / m <sup>2</sup> bzw. 6,7% des Jahresrohertrags		305 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Jahresrohertrags		91 €
Jahresreinertrag			3.864 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	2,00% von 71.000,00 €		1.420 €
Reinertrag der baulichen Anlage			2.444 €
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer, 2,00% Liegenschaftszins			27,3555
Ertragswert der baulichen Anlage			66.845 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Abschnitt 3.4.			71.000 €
vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 33			137.845 €
<b><u>besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)</u></b>			
abzüglich alterswertgeminderte Instandsetzungsaufwendungen gemäß Abschnitt 2.3.			26.000 €
abzüglich kapitalisierter Uderrent gemäß Abschnitt 5.4.			12.700 €
Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 33			99.145 €
<b>Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 33 rd.</b>			<b>99.000 €</b>

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 33, belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg-Eimsbüttel wird mit € 99.000,00 ermittelt.

## **6.0. Verkehrswert**

Nach § 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

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

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen normalerweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert und der Sachwert haben dann üblicherweise nur eine ergänzende Funktion.

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 33 wurde mit € 140.000,00 ermittelt. Der im Rahmen der Plausibilitätskontrolle ermittelte Ertragswert wurde mit € 99.000,00 ermittelt.

Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Vergleichswert die geeignete Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes ist, da im Vergleichswert auch eine mögliche Eigennutzung berücksichtigt ist und der Vergleichswert den tatsächlich derzeit auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Verkehrswert für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen widerspiegelt.

Weiterhin ist gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Lage auf dem Grundstücksmarkt, also die Marktsituation des Bewertungsobjektes, zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage, die vorhandene Bebauung und die allgemeine wirtschaftliche Situation auf dem Immobilienmarkt zu betrachten.

Diese Kriterien sind im Rahmen des ermittelten Vergleichswertes bereits berücksichtigt, sodass keine Korrekturen größeren Ausmaßes notwendig sind. Diese wären dann erforderlich, wenn

- die individuelle Lage des Bewertungsobjektes gegenüber der Durchschnittslage des Vergleichswertes wesentlich nach oben oder unten abweicht
- die Ausstattung der Wohnung wesentlich von der unterstellten Ausstattung abweicht
- die Bewirtschaftungskostensituation sich in besonderem Maße von üblichen Gegebenheiten positiv oder negativ unterscheidet
- der Unterhaltungszustand der Wohnung vernachlässigt ist und eines überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsaufwandes bedarf
- das Gemeinschaftseigentum in der Pflege und Unterhaltung Anlass zu größeren Reparaturennotwendigkeiten gibt und dafür keine ausreichende Instandhaltungsrücklage zur Verfügung steht.
- die Grundrissgestaltung sehr nachteilig ist.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ist jedoch die geringe Höhe der Erhaltungsrücklage von nur € 15.000,00 zu berücksichtigen. Für die Baualtersklasse des Hauses ist dieser Wert als deutlich zu gering anzusehen. Nach Kenntnis des Sachverständigen ist ein marktconformer Abschlag in Höhe von 5 % auf den ermittelten Vergleichswert zu berücksichtigen.

Weitere Gründe für einen eventuellen Zu- oder Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert liegen nicht vor. Sämtliche Einflussfaktoren, wie die erforderlichen alterswertgeminderten Instandsetzungskosten in Höhe von ca. € 26.000,00, die auch von einem möglichen Erwerber der Eigentumswohnung zu übernehmen sind, wurden in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt und werden nicht weiter in Abzug gebracht.

Vergleichswert € 140.000,00 x (1 - 0,05) = rd. € 133.000,00

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am **28. November 2023** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der **1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 33 im 3. Obergeschoss rechts vorne nebst einem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 33 im Dachgeschoss, belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 24 - 26 der ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes, **ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses**, mit rd.

**€ 133.000,00**

(in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro).

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag am **28. November 2023** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der **1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 33 im 3. Obergeschoss rechts vorne nebst einem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 33 im Dachgeschoss, belegen Sillemstraße 41, 20257 Hamburg**, gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 27-34 der ImmoWertV ermittelten Ertragswertes, **unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses**, mit rd.

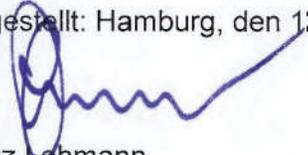
**€ 99.000,00**

(In Worten: Neunundneunzigtausend Euro).

### 7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit den Eigentümern, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Verkehrswertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 12. Dezember 2023

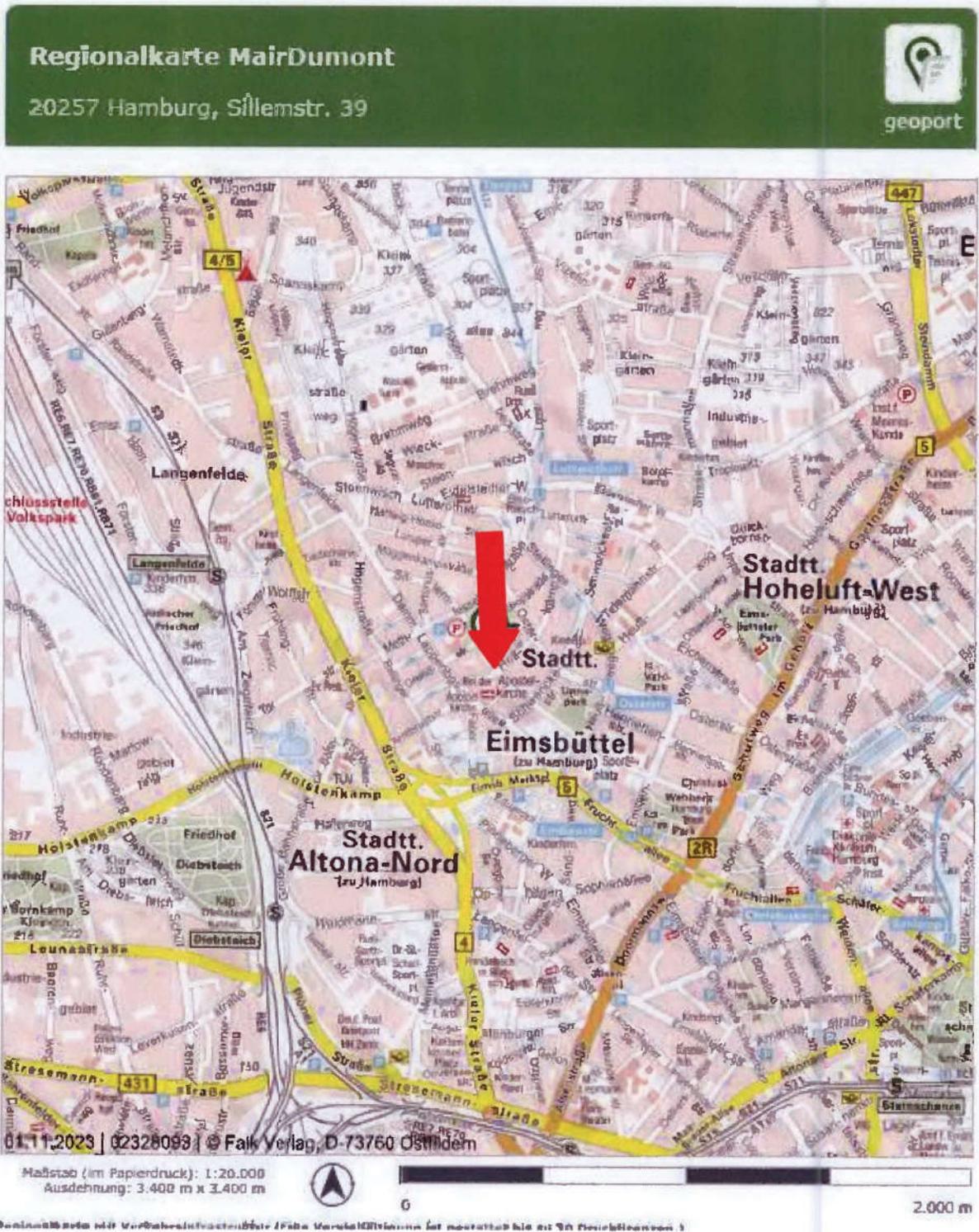
  
Heinz Lehmann

Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken



## 8.0. Anlagen

### 8.1. Übersichtsplan



## 8.2. Auszug aus der Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: LGV-Geoservice  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 31.08.2023

71\_K\_29\_23

Flurstück: 2189

Gemarkung: Eimsbüttel



### 8.3. Fotodokumentation



Bild 1: Straßenansicht – Nordostansicht



Bild 2: Rückansicht – Südwestansicht



Bild 3: Umfeld in Richtung Nordwesten



Bild 4: Umfeld in Richtung Südosten



Bild 5: Garagen im Kellergeschoss



Bild 6: Zuwegung zur Sillemstraße 41



Bild 7: Mülleinstellvorrichtung



Bild 8: beschädigte Balkone



Bild 10: Briefkastenanlage im Erdgeschoss des Treppenhauses

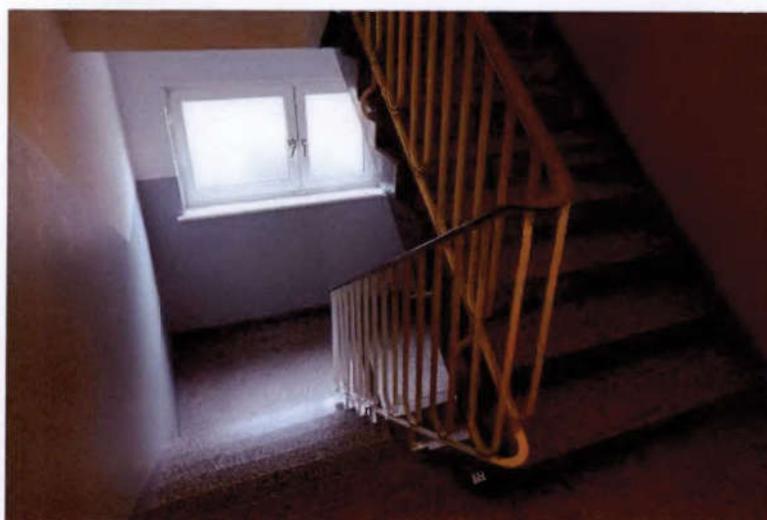


Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Wohnungseingangstür



Bild 13: Abstellraum im Dachgeschoss



Bild 14: nicht gedämmte Dachfläche



Bild 15: Kelleraußentreppe



Bild 16: beschädigte Kelleraußentreppe



Bild 17: rückwärtige Grundstücksfläche belegt mit den Sondernutzungsrechten

### **9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 01. Juli 1987

letzte Änderung vom 15. September 2021

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,

in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch

Artikel 4 G vom 14. Juni 2021, vom 23. Juni 2021

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

Wertermittlerportal [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)