

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg

Postfach 30 01 21
D-20348 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobiliengbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 09.06.2025
Az.: 71 K 40/24

G U T A C H T E N - ohne Innenbesichtigung -

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

im **Wohnungsgrundbuch von Eimsbüttel, Blatt 7647** eingetragenen **67,990/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück in **D-20257 Hamburg, Rellinger Straße 53**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 6** bezeichnet und **2 zugehörigen Bodenräumen (Nr.6) im DG**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
04.03.2025 ermittelt mit rd.

485.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	demografische Struktur	13
3.1.3	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.4	Privatrechtliche Situation	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.5.2	Bauplanungsrecht	16
3.5.3	Bauordnungsrecht	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Nebengebäude	21
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	21
4.4	Außenanlagen	21
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	21
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links	22
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22

4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	22
4.5.2.2	Wohnung.....	22
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	23
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.2.1.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	26
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
5.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	27
5.3.1	Anwendbare Verfahren	27
5.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	28
5.5	Bodenwertermittlung	29
5.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	30
5.5.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	30
6	Vergleichswertermittlung.....	31
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	32
6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	34
6.4	Vergleichswert.....	35
7	Ertragswertermittlung	36
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
7.3	Ertragswertberechnung.....	39
7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	40
8	Sachwertermittlung nur informativ	43
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	44
8.3	Sachwertberechnung nur informativ	46
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
8.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	52
8.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
8.6	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	52

8.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
8.7	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	53
9	Verkehrswert	54
10	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	55
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	58
11.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
11.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	59
11.3	Verwendete fachspezifische Software	59
12	Verzeichnis der Anlagen	60

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, teilunterkellert, ca. 1-2-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Mansard-Walmdach, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe oder Abklebung, Betondachstein, Tonpfannen, Fassade Putz mit Anstrich, Wärmedämmverbundsystem, Mauerwerk, Verblendung mit Anstrich o.ä.
Einheiten	MFH = insgesamt 16 Einheiten Bewertungsobjekt = Wohnung Nr. 6
Baujahr	ca. 1902 / 1903
Miteigentumsanteil	67,990 / 1000
Sondernutzungsrechte	keine vorhanden
Wohnfläche	Wohneinheit Nr. 6 im 2.OG links: ca. 72,35 m ²
Vermietungssituation	Objekt wird eigengenutzt
Ausstattung	überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard, Bad verm. mit Dusche oder Badewanne, WC / Spülkasten und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, Fliesen, Teppich, Textilbelag o.ä.; Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä.; Fenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	vermutlich Einzel-Gastherme, Platten- oder Rippenheizkörper, überwiegend mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer o.ä.
Energieausweis	vorhanden
Grundstücksgröße	623 m ²

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung
Wohneinheit wird eigengenutzt
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt
bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt
keine Sondernutzungsrechte
2 Bodenräume im Dachgeschoss zugehörig
Gebäude steht unter Denkmalschutz
Städtebauliche Erhaltungsverordnung vorhanden
keine Baulasten

Wertermittlung

Ertragswert	509.000,00.- €
Vergleichswert	508.000,00.- €
Sachwert	344.000,00.- € nur informativ
Bodenwert	249.000,00.- € anteilig
Verkehrswert	485.000,00.- € ohne Innenbesichtigung

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Rellinger Straße 53 D-20257 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eimsbüttel, Band 216, Blatt 7647, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 2203, Grundstücksfläche = 623 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg, Postfach 30 01 21 D-20348 Hamburg Auftrag vom 24.01.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	04.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die zugehörigen Bodenräume im Dachgeschoss waren ebenso nicht zugänglich. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Mitarbeiter der WEG-Verwaltung, die Betreuerin der Schuldnerin sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- amtlicher Grundbuchauszug vom 04.11.2024
- Flurkarte Maßstab 1/1000
- Flurstücknachweis vom 12.11.2024
- Teilungserklärung (schriftl. Teil)
- Protokolle der WEG-Verwaltung
- Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.02.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauzeichnungen (Grundrisse) aus der Teilungserklärung
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die zuständige WEG-Verwaltung
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

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

- Energieausweis
- Allgemeine Informationen zum Objekt (Wohngeld, Rücklage etc.)

Von der Antragsgegnerin wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtlich Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminationen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvorschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten. Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminationen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten / Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Schuldnerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 72,35 m² große 3-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss links eines nicht unterkellerten, ca. 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses.

Die vorgenannte Wohnungsgröße konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der Raumaufteilungen sowie der Gesamtwohnfläche vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde ca. 1902 / 1903 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Teilungserklärung bestehen für das Wohnungseigentum Nr. 6 keine Sondernutzungsrechte. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind zwei Bodenräume im Dachgeschoss zugeordnet. Die Bodenräume waren ebenfalls nicht zugänglich.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem normalen, guten, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden noch Sanierungsarbeiten am Objekt (Fassaden, Balkone) durchgeführt, die überwiegend abgeschlossen erschienen.

Zu Unterhaltungsstau, Renovierungsbedarf, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Auskünfte erteilt werden.

Im Grundbuch von Eimsbüttel Band 216 Blatt 7647 sind in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) unter lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 Baubeschränkungen bzgl. der Flächen „m“ und „c“ vorhanden. Siehe hierzu auch im Gutachten Seite 15.

Die entsprechenden zugehörigen Bewilligungen konnten dem Sachverständigen durch das zuständige Grundbuchamt nicht zur Verfügung gestellt werden, da die Unterlagen im Archiv nicht auffindbar waren.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass die vorgenannten Eintragungen bzgl. der Baubeschränkungen keinen Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 ausüben.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit Nr. 6 wird eigengenutzt Miete : z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Wohngeld	aktuell 476,00 € monatlich
Instandhaltungsrücklage	genaue Höhe durch WEG-Verwaltung aufgrund laufender Sanierung nicht genau mitteilbar; jährliche Zuführung 50.000 €
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden. Entsprechender Befall ist der WEG-Verwaltung nicht bekannt.
Investitionen/Modernisierungen laufende	Denkmalschutz: Sanierung der vorderen Fassade inkl. der Balkone; Sanierung der hinteren Fassade (Wärmedämmverbundsystem) inkl. der Balkone
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Eimsbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner); Bezirk Eimsbüttel (ca. 276.000 Einwohner) Stadtteil Eimsbüttel (ca. 57.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pinneberg (ca. 17 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 46 km entfernt) Neumünster (ca. 62 km entfernt) Lüneburg (ca. 65 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 65 km entfernt) Ratzeburg (ca. 66 km entfernt) Lübeck (ca. 72 km entfernt) Kiel (ca. 92 km entfernt) Schwerin (ca. 115 km entfernt) Bremen (ca. 125 km entfernt) Wismar (ca. 130 km entfernt) Hannover (ca. 169 km entfernt) Berlin (ca. 292 km entfernt) <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 5 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 4 (ca. 350 m entfernt) B 5 (ca. 500 m entfernt) B 431 (ca. 2 km entfernt) B 447 (ca. 3 km entfernt) B 433 (ca. 4,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Stellingen (ca. 2,5 km entfernt) AS Bahrenfeld (ca. 4,5 km entfernt) AS Hamburg Veddel (ca. 9,5 km entfernt) AS Hamburg Horn (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> U-Bahn Osterstraße (ca. 1 km entfernt) S-Bahn Langenfelde (ca. 1,5 km entfernt) Hamburg Dammtor (ca. 4 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 15 km entfernt)

3.1.2 demografische Struktur

Altersstruktur:

Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre):
etwa 16-18 % der Bevölkerung
Erwachsene (18-64 Jahre): ca. 65-68 %
Senioren (65 Jahre und älter): rund 14-16 %

Bevölkerungsentwicklung:

In den letzten Jahren ist die Bevölkerung in Eimsbüttel leicht gewachsen (Wachstum ca. 7-15 %)

Die Altersstruktur ist relativ stabil, mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung im Bereich der 30- bis 50-Jährigen.

Nationalitäten:

Der Anteil der deutschen Bevölkerung liegt bei etwa 80-85 %.
Menschen mit Migrationshintergrund machen etwa 15-20 % der Bevölkerung aus.

Haushaltsstruktur:

Haushalte mit nur einer Person sind relativ häufig und machen etwa 40 % der Haushalte aus.

Familien mit Kindern sind ebenfalls vertreten, wobei etwa 30 % der Haushalte Familien sind.

Haushaltseinkommen:

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Eimsbüttel liegt deutlich über dem Hamburger Durchschnitt.

Das durchschnittliche monatliche Bruttoeinkommen pro Haushalt beträgt etwa 3.500 bis 4.500 Euro.

Viele Haushalte in Eimsbüttel gehören zu den einkommensstärkeren Schichten, was sich auch in der hohen Anzahl an Eigentumswohnungen und hochwertigen Immobilien widerspiegelt.

Die Einkommensverteilung ist relativ ausgewogen, wobei es auch Haushalte mit niedrigerem Einkommen gibt; insgesamt aber gilt Eimsbüttel als wohlhabender Stadtteil.

3.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Eimsbüttel beträgt
ca. 2 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 200 m bis ca. 750 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie,
Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/
Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 60 m bis ca. 2,1 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr,
internationaler Flughafen)
in ca. 200 m bis ca. 7,5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage,
Mülldeponie, Windkraftanlage) Funkmast ca. 400 m entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

normale Wohnlage (Gemäß Wohnlagenverzeichnis)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche
Nutzungen; überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bau-
weise, Mehrfamilienhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

gering / normal (durch Gewerbe, Autobahn, Immissionen, Flug-
verkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Rellinger Straße:
ca. 15 m;

mittlere Tiefe:
ca. 40 m;

mittlere Breite:
ca. 15 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 623 m²;

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 04.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Eimsbüttel, Band 216, Blatt 7647, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Baubeschränkung bezüglich der Fläche m (Grundriss in Eimsbüttel Blatt 6525 ON 2) zugunsten von Eimsbüttel Blatt 6525. Zuerst eingetragen in Eimsbüttel Blatt 1963 am 29. Juni 1903 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter Eimsbüttel Blatt 7642 bis 7657 übertragen am 25. März 1982. lfd. Nr. 2: Baubeschränkung bezüglich der Fläche c (Grundriss in Eimsbüttel Blatt 6525 ON 2) zugunsten von Eimsbüttel Blatt 5274. Zuerst eingetragen in Eimsbüttel Blatt 1963 am 30. Juni 1903 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter Eimsbüttel Blatt 7642 bis 7657 übertragen am 25. März 1982. Hinweis zu lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2: die entsprechenden Bewilligungen konnten nicht eingesehen werden, da diese im Archiv des Grundbuchamts nicht aufzufinden waren. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass die Eintragungen keinen weiteren Werteeinfluss auf das Wohnungseigentum Nr. 6 ausüben.
---------------------------------------	---

lfd. Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk....
eingetragen am 24.10.2024

ohne weitere Wertbeeinflussung

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Informationen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.11.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 7

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Stand der Denkmalschutzliste

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Eimsbüttel 27, in Kraft getreten am 25.06.1973, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 8):

WR = reines Wohngebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.);
g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung:

nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung / Soziale Erhaltungsverordnung

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine offenen Pkw-Stellplätze und keine Garagenstellplätze.

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 6 wird eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaushaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 5-geschossig; nicht unterkellert; vermutlich Flachdach, der Dachraum ist nicht ausgebaut; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1902 / 1903
Modernisierung:	Denkmalschutz: Sanierung der vorderen Fassade inkl. der Balkone; Sanierung der hinteren Fassade (Wärmedämmverbundsystem) inkl. der Balkone
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt den Angaben aus der Teilungserklärung rd. 72,35 m ² ; die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 170 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 94,50 kWh / (m ² * a) siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11

Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseite Mauerwerk, Ornamente, Fassadenstuck o.ä. Gebäudeseiten / Gebäuderückseite Wärmedämmverbundsystem, mit Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
nicht vorhanden

2. Obergeschoss:
gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 6 vermutlich mit Flur, Bad, Küche, Speisekammer sowie 3 Zimmer und Balkon (straßenseitig)

Dachgeschoss:
gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 6: zugehöriger Bodenraum Nr. 6 sowie zugehöriger Kohlenbodenraum Nr. 6

Hinweis: insgesamt ohne Innenbesichtigung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 33 cm; rückwärtig zusätzlich mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion; Stufen belegt mit Kunststoff, Linoleum o.ä.; besseres Geländer / Absturzsicherung, Handlauf

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, vermutlich ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachfläche o.ä. <u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.; mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	Etagenheizung, Einzelgastherme, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen o.ä.
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar: Hinweis: zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – normal, gut. Hinweis: Zu Unterhaltungsstau, allgemeinem Renovierungsbedarf, Modernisierungsbedarf u. Ä. können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung rd. 72,35 m ² ; Hinweis: die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbe-sichtigung durch den Sachverständigen nicht überprüft werden.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Speisekammer sowie 2 Bodenräume (davon 1 Kohlenbodenraum)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Be-schreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung" zusammengefasst.

4.5.2.2 Wohnung

Bodenbeläge:	(Estrich), vermutlich Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfar-benanstrich, Tapeten, Raufasertapeten, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz, Gipskartonplatten, Rohrputzdecke, mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Hartschaumplat-ten, Raufasertapeten o.ä.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff / Holz, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfü-lungen; mit Schlössern und Beschlägen, Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	vermutlich einfache / mittlere Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;

	<u>Bad:</u> vermutlich mit 1 eingebaute Wanne oder 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar
	Hinweis
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	vermutlich keine
	Hinweis
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – dem äußeren Anschein nach – normal; zu Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	gemäß Teilungserklärung: keine vorhanden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung kann aufgrund der stattfindenden Sanierung zum Begehungszeitpunkt keine genaue Höhe der Rücklage benannt werden; die jährliche Zuführung beträgt 50.000 €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen, guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 67,990/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in D-20257 Hamburg, Rellinger Straße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie 2 zugehörigen Bodenräumen im Dachgeschoss, zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Eimsbüttel	216	7647	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Eimsbüttel	2203	623 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.1.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.3.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Das Sachwertverfahren wird zu informativen Zwecken angewendet.

5.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2.556,83 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,60
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	4,50
Grundstücksfläche (f)	=	623 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.556,83 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	2.556,83 €/m²	
WGFZ	1,6	4,5	× 2,300	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	623	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5.880,71 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	5.880,71 €/m²	
Fläche	×	623 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.663.682,33 € <u>rd. 3.660.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 insgesamt **3.660.000,00 €**.

5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	4,50	2,30
Vergleichsobjekt	1,60	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 2,30

Ermittlung der WGFZ

10,45 x 45,00 + 10,00 x 11,00	= 560,00 m ²	
5-geschossig (EG bis einschl. 4OG)	= 560,00 m ² x 5	= 2.800 m ²
Grundstücksgröße	= 623 m ²	
WGFZ	= 2.800 / 623	= 4,49 rd. 4,50

5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 67,990/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.660.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.660.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 67,990/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	248.843,41 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 248.843,41 € <u>rd. 249.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 **249.000,00 €**.

6 Vergleichswertermittlung

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m ²	= 2.990,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.990,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		04.03.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(2000/1100)^{0,5158}$	× 1,361	= 4.069,39 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Erstbezugsfaktor			× 1,000	
Baujahresfaktor		bis 1919	× 1,290	= 5.249,51 €/m ²
Erdgeschossfaktor			× 1,000	
Dachgeschossfaktor			× 1,000	
Einbauküchenfaktor			× 1,040	= 5.459,49 €/m ²
Aufzugsfaktor			× 1,000	
Wohnflächenfaktor		$0,9552+0,00056 \times 72,35$	× 0,995	= 5.432,19 €/m ²
Modernisierungsfaktor		$1,00+0,013 \times (2,3-7,3)$	× 0,935	= 5.079,10 €/m ²
Stadtteilmfaktor		Eimsbüttel	× 1,030	= 5.231,47 €/m ²
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
Aktualisierung		01.01.2025	× 1,342	= 7.020,64 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 7.020,64 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt		– €/m ²		
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 7.020,64 €/m ²	

6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.020,64 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 7.020,64 €/m ²	
Wohnfläche	× 72,35 m ²	
Zwischenwert	= 507.943,30 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 507.943,30 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 507.943,30 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 507.943,30 € rd. <u>508.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 mit rd. **508.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

7 Ertragswertermittlung

7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2.OG links	72,35		17,50	1.266,13	15.193,56
Summe			72,35	-		1.266,13	15.193,56

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **15.193,56 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – **1.745,77 €**

jährlicher Reinertrag = **13.447,79 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,75 % von 249.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) – **4.357,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **9.090,29 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **40** Jahren Restnutzungsdauer

× **28,594**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **259.927,75 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **249.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **508.927,75 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **508.927,75 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **0,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums	=	508.927,75 €
	rd.	509.000,00 €

7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 72,35 m ² × 14,00 €/m ²	1.012,90 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	303,87 €
Summe		1.745,77 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Energieausweis) ca. 1903 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1903 = 122$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 122 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

8 Sachwertermittlung nur informativ

8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.3 Sachwertberechnung nur informativ

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.278,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	72,35 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	100.463,30 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	185.555,72 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	185.555,72 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	92.777,86 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	92.777,86 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **92.777,86 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+** **1.855,56 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **94.633,42 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **249.000,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **=** **343.633,42 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) **x** **1,00**

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

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums **=** **343.633,42 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-** **0,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	343.633,42 €
	rd.	344.000,00 €

8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	28,5 %	11,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005 o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	60,0	708,00
3	1.350,00	28,5	384,75
4	1.615,00	11,5	185,73
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.278,48 gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.278,48 €/m ² WF
	rd.	1.278,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (92.777,86 €)			1.855,56 €
Summe			1.855,56 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

8.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

8.6 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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

8.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 508.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 509.000,00 €
und der Sachwert mit	rd. 344.000,00 € nur informativ

ermittelt.

8.7 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in noch ausreichender (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,90 (b)	= 0,900 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,00 (c) × 0,90 (d)	= 0,000.
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[344.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 509.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 508.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{509.000,00 \text{ €}}$

9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 67,990/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in D-20257 Hamburg, Rellinger Straße 53 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie 2 zugehörigen Bodenräumen im Dachgeschoss

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eimsbüttel	7647	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eimsbüttel		2203

wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 mit rd.

509.000,00 €

(in Worten: fünfhundertneuntausend Euro)

abzgl. 24.000,00 € (ca. 5%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

485.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Hamburg, den 09. Juni 2025

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig Holstein

10 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser, Bieter o.ä. in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 6**in **Hamburg, Rellinger Straße 53**

Flur

Flurstücksnummer **2203**Wertermittlungstichtag: **04.03.2025**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	5.874,80	623,00	249.000,00
Summe:				5.874,80	623,00	249.000,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [ca. m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			72,35	1903	80	40

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Wohnungseigentum	15.193,56	1.745,77 € (11,49 %)	1,75	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	3.439,44 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	6.703,52 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,92
Verkehrswert/Reinertrag:	36,06

Ergebnisse	
Ertragswert:	509.000,00 €
Sachwert:	344.000,00 € nur informativ
Vergleichswert:	508.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	485.000,00 € ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	04.03.2025

Bemerkungen: Wohnungseigentum ohne Innenbesichtigung; keine Sondernutzungsrechte, 2 Bodenräume (DG) zugehörig; bauliche Mängel und / oder Schäden, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt; keine Baulasten vorhanden; Gebäude steht unter Denkmalschutz; Soziale Erhaltungsverordnung vorhanden

11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

11.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Hamburgische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

11.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

11.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.

12 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 8: Bebauungsplan
- Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung
- Anlage 10: Denkmalschutz
- Anlage 11: Energieausweis

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung



Bild 4: Ansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht von der Straße



Bild 6: Ansicht von der Straße



Bild 7: Ansicht, rückwärtig

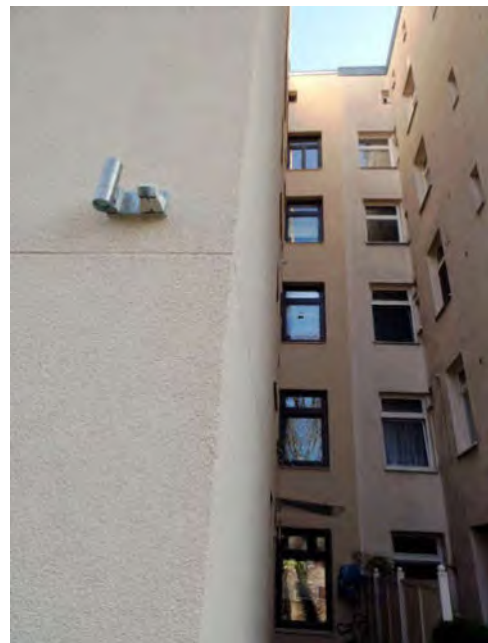


Bild 8: Ansicht, rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Bereich Hauseingang



Bild 10: Treppenhaus EG

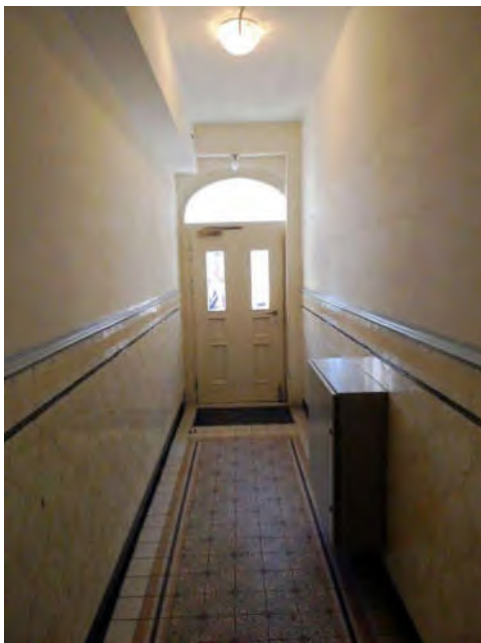


Bild 11: Treppenhaus EG

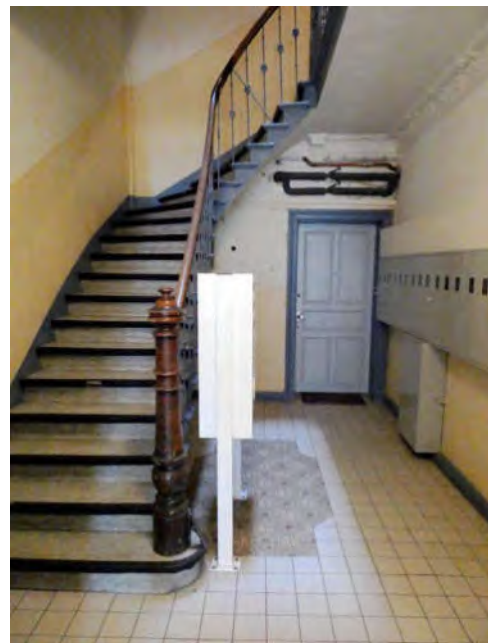


Bild 12: Treppenhaus EG

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4

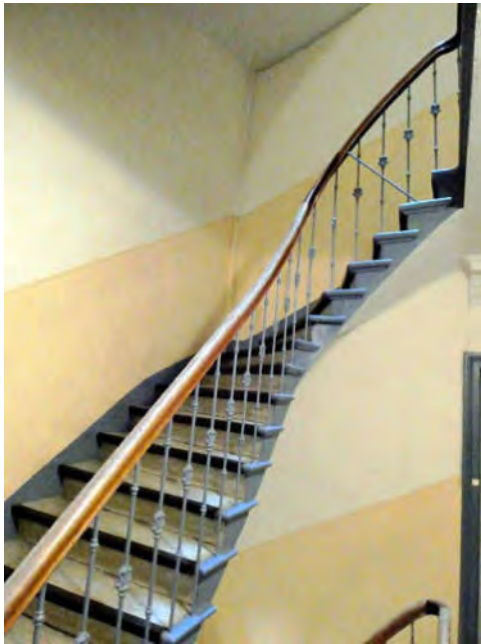


Bild 13: Treppenhaus

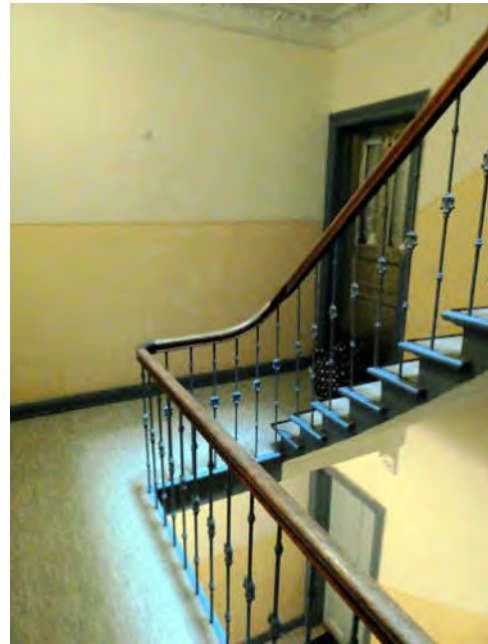


Bild 14: Treppenhaus 2.OG

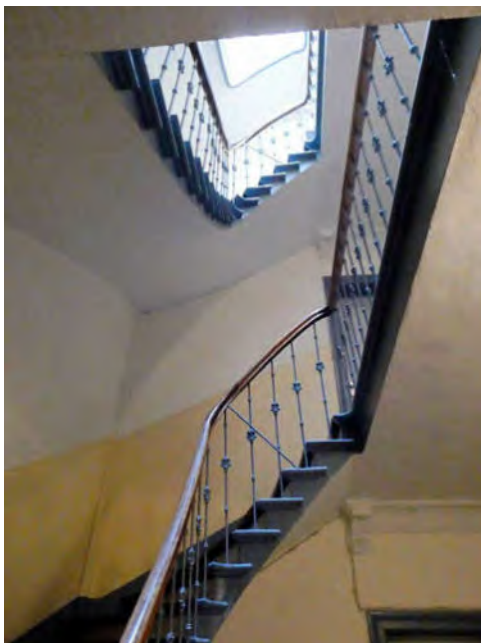


Bild 15: Treppenhaus



Bild 16: Treppenhaus 2.OG, Bereich Wohnungseingang Bewertungsobjekt

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

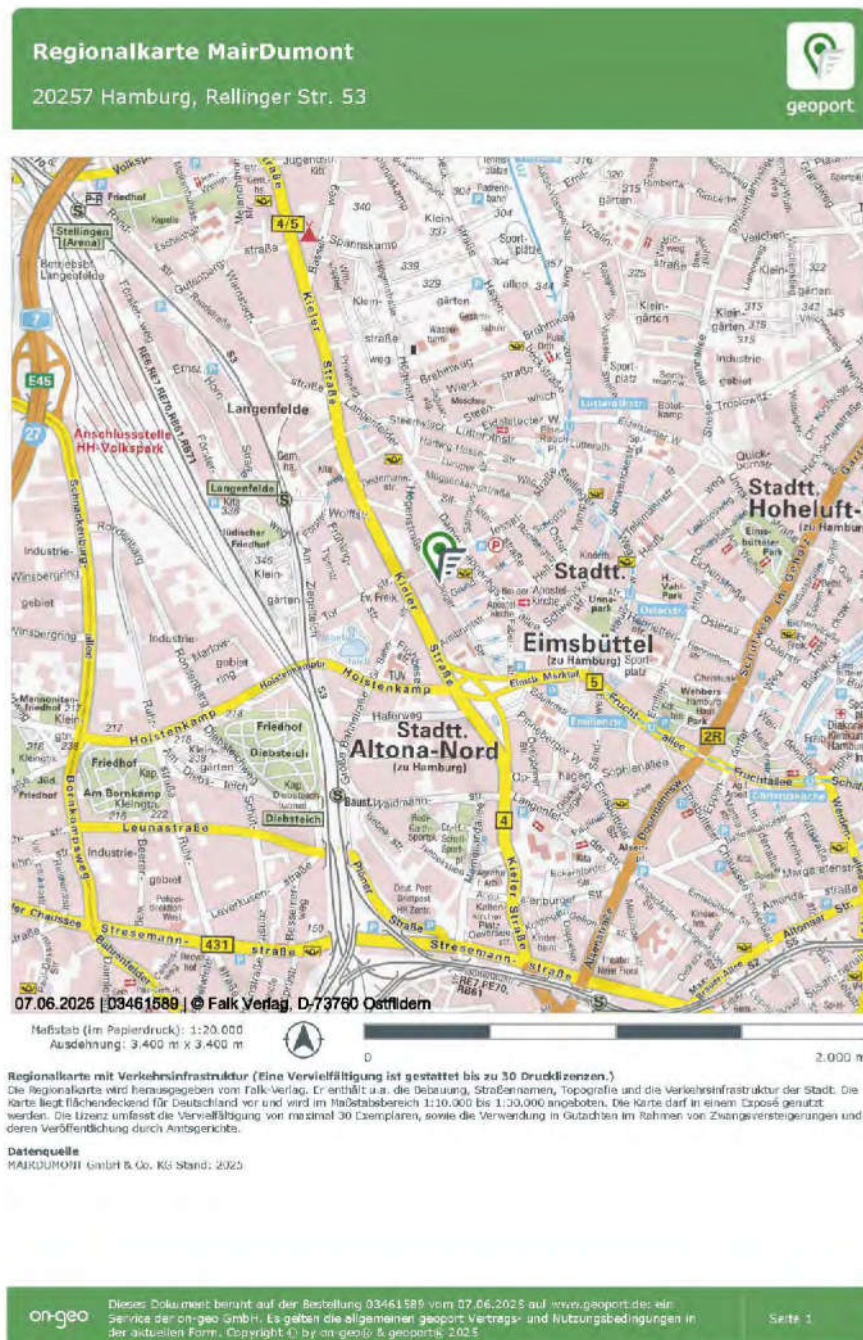
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

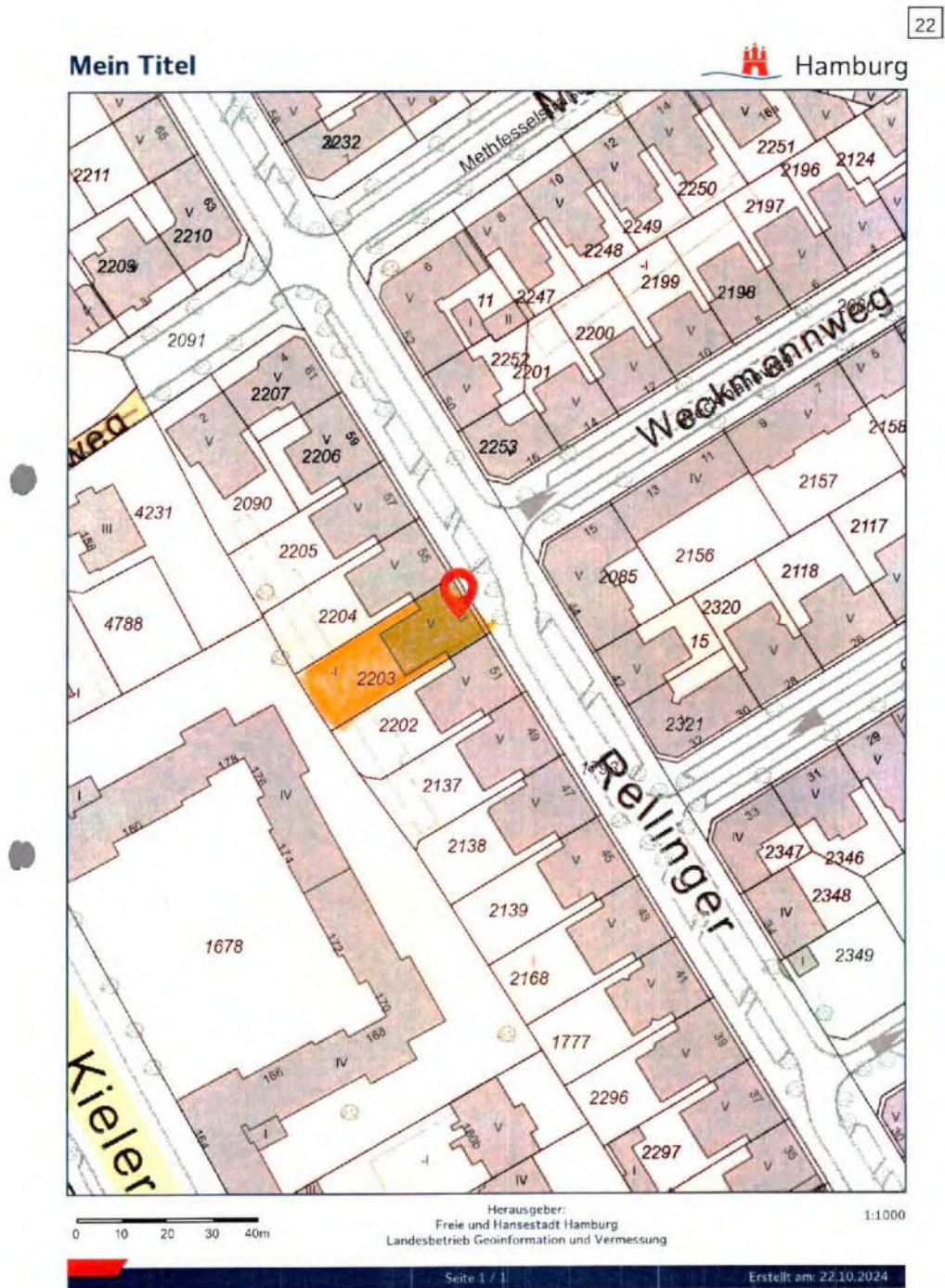
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 6: Grundrisse

Seite 1 von 3

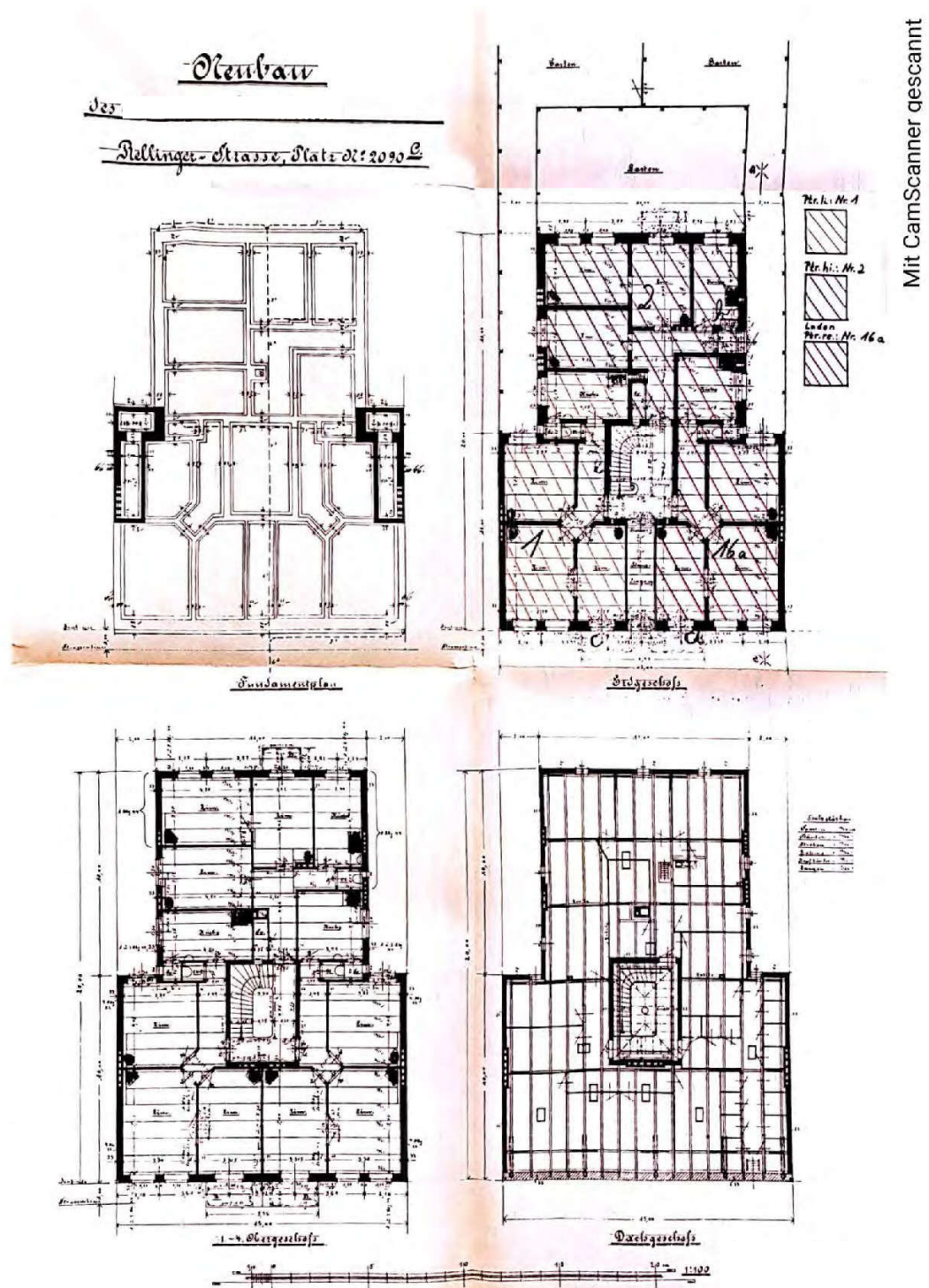


Bild 1: Gesamtplan Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse

Seite 2 von 3

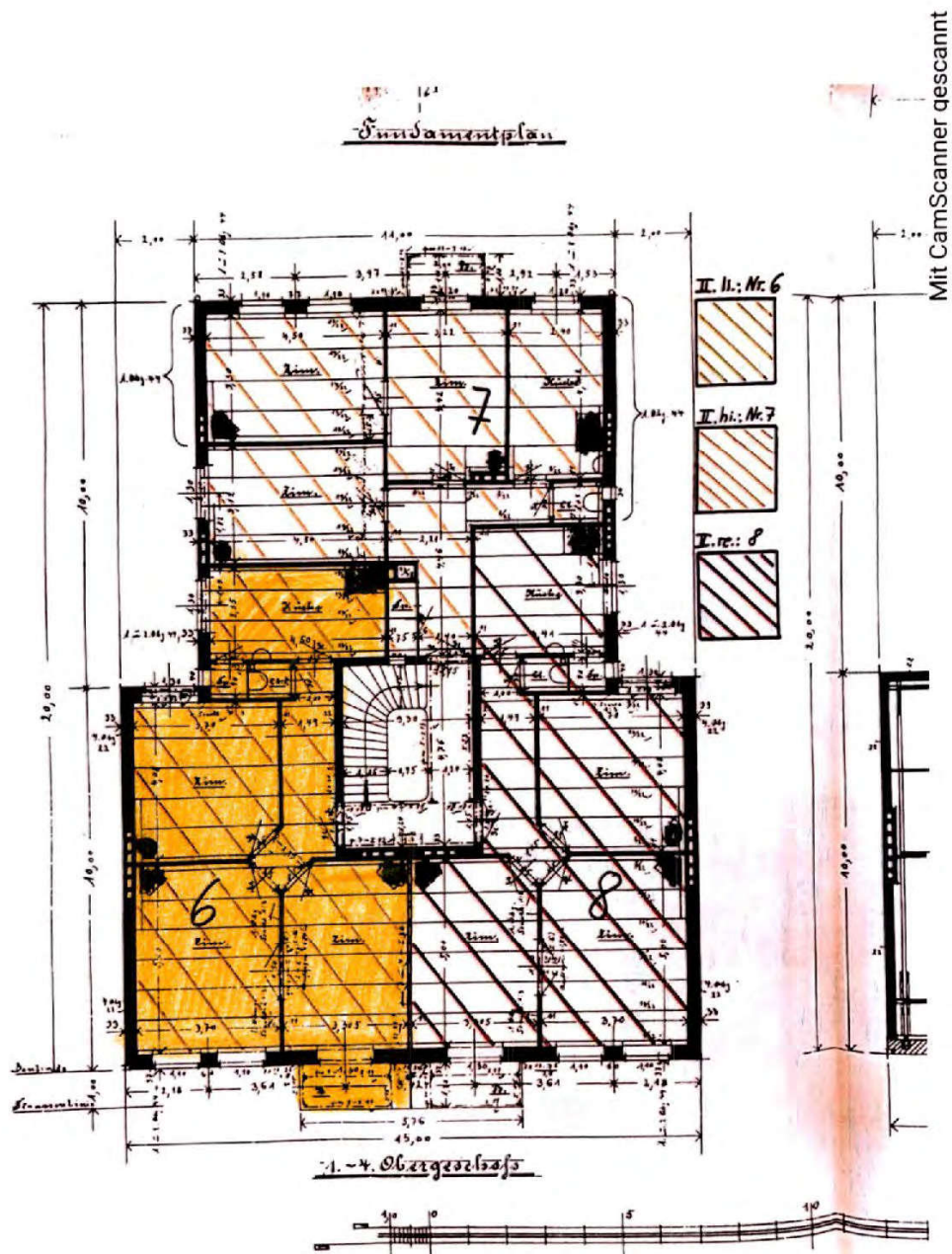


Bild 2: Grundriss 2. OG mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 6: Grundrisse

Seite 3 von 3

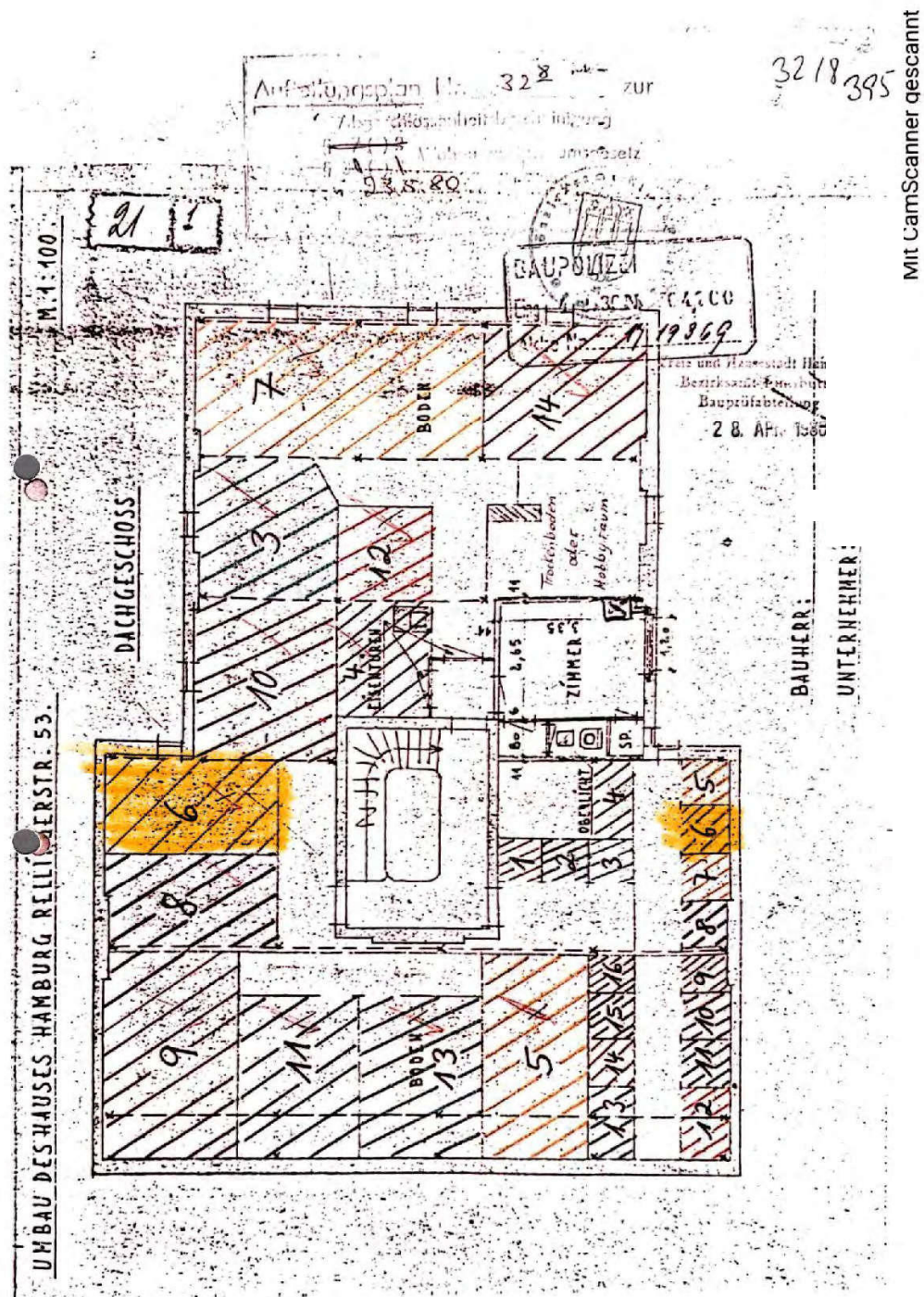


Bild 3: Grundriss DG mit Kennzeichnung zugehöriger Dachbodenbereiche

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

39



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B31-2024-2120008939
12. November 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Rellinger Straße 53

Für das Flurstück 2203---

der Gemarkung Eimsbüttel ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsstelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

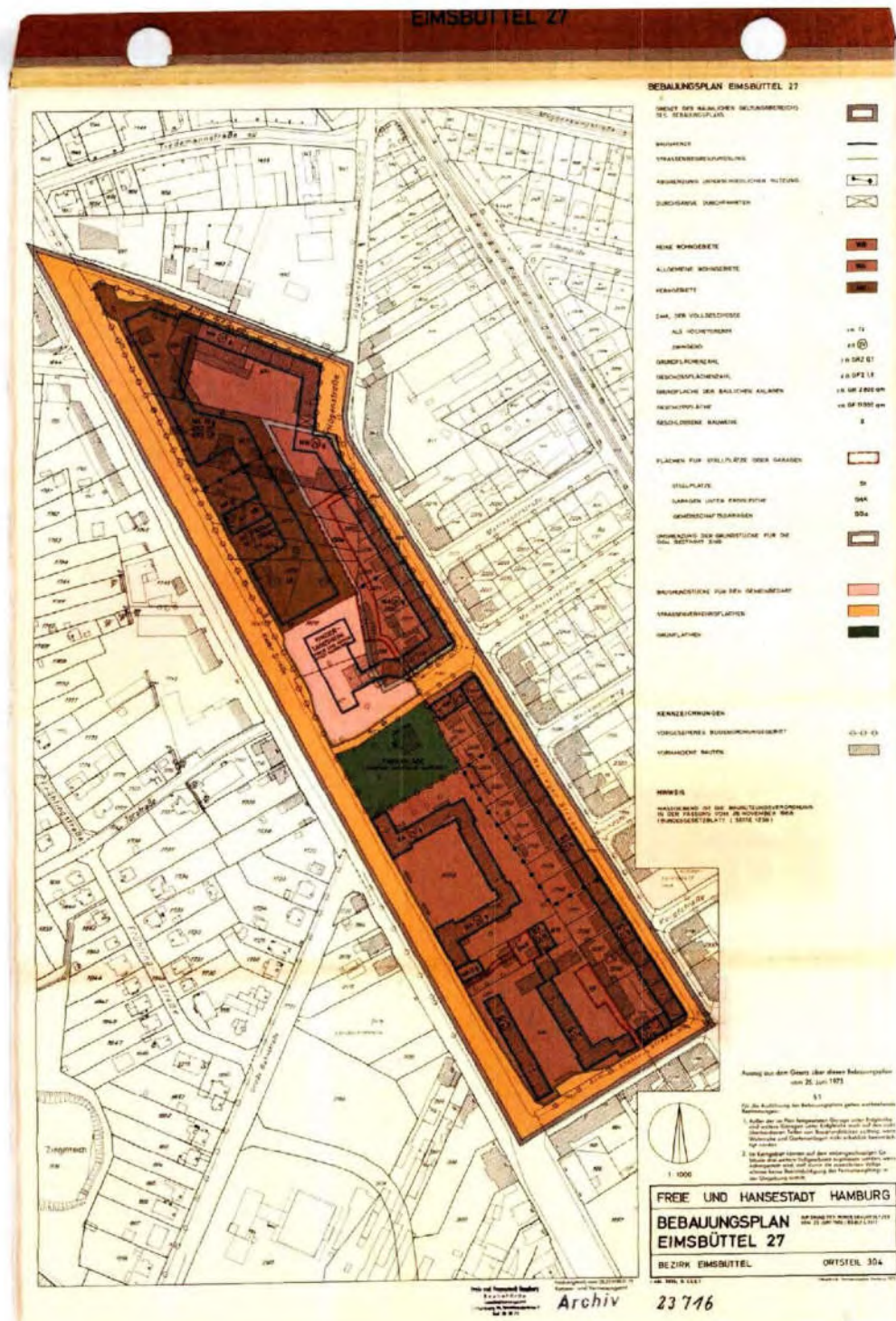
Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949

LGV-F50.011-02.2024

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 1 von 5



Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 2 von 5

225

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

Nr. 31	MITTWOCH, DEN 4. JULI	1973
Tag	Inhalt	Seite
25. 6. 1973	Gesetz über den Bebauungsplan Eimsbüttel 27	225
25. 6. 1973	Gesetz über den Bebauungsplan Lokstedt 17	226
25. 6. 1973	Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gutachterstelle für die freiwillige Kastration und andere Behandlungsmethoden	226
26. 6. 1973	Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 23	227
26. 6. 1973	Verordnung über die Erhebung einer Umlage von den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und den Betrieben der Binnenfischerei für das Jahr 1973	227
26. 6. 1973	Zweite Verordnung zur Änderung der Gebührenordnung für die Feuerwehr	228
26. 6. 1973	Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Erholungsurlaub der hamburgischen Beamten	228

Gesetz über den Bebauungsplan Eimsbüttel 27

Vom 25. Juni 1973

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Eimsbüttel 27 für den Geltungsbereich Kieler Straße — Alter Weg — Högenstraße — Rellinger Straße — Armbruststraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 304) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Außer der im Plan festgesetzten Garage unter Erdgleiche sind weitere Garagen unter Erdgleiche auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
2. Im Kerngebiet können auf dem siebengeschossigen Gebäude drei weitere Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß durch die zusätzlichen Vollgeschosse keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt.

Ausgefertigt Hamburg, den 25. Juni 1973.

Der Senat

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 3 von 5

B e g r ü n d u n g

I

25.6.1973

Der Bebauungsplan Eimsbüttel 27 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. März 1972 (Amtlicher Anzeiger Seite 382) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 469) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Im mittleren Teil des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete dargestellt. Die Kieler Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Im Norden des Plangebiets, vorwiegend an der Kieler Straße, werden die Grundstücke gewerblich durch Tankstellen und ein Abbruchunternehmen genutzt.

Im übrigen Plangebiet sind überwiegend vier- und fünfgeschossige Wohngebäude, teilweise mit Läden, Gaststätten oder Handwerksbetrieben in den Erdgeschossen, vorhanden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen sowie Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Durch den Bebauungsplan wird der durch Gesetz vom 14. Januar 1966 festgestellte Bebauungsplan Eimsbüttel 1 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26) geändert, der im nördlichen Teil des Plangebiets an der Kieler Straße Gewerbegebiet vorsah. Diese Ausweisung soll in Kerngebiet umgewandelt werden, um Bauabsichten auf einer größeren Fläche in dem Gebiet Rechnung zu tragen.

- 2 -

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 4 von 5

- 2 -

Für diese Flächen wurde eine viergeschossige Nutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,7 und Geschosflächenzahl von 1,6 sowie für einen anderen Teil des Kerngebiets eine viergeschossige Nutzung mit einem integrierten siebengeschossigen Baukörper mit einer festgesetzten Grundfläche der baulichen Anlagen von 2 800 qm und einer Geschosfläche von 11 000 qm festgesetzt. Eine Erhöhung des siebengeschossigen Baukörpers um drei Geschosse ist möglich, wenn sichergestellt ist, daß keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintreten wird.

Für die vorhandene Wohnbebauung an den Straßen Alter Weg, Högenstraße, Rellinger Straße und Kieler Straße nördlich Armbruststraße wurden entsprechend dem Bestand allgemeine und reine Wohngebiete geschlossener Bauweise für zwei- und viergeschossige Nutzungen festgesetzt.

Südlich des Kerngebiets an der Kieler Straße ist ein Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg vorgesehen. Dieses Kindertagesheim wird ^{gegen} die Lärm- und Geruchsbelästigungen, die von dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Kieler Straße ausgehen, durch einen bepflanzten Wall abgeschirmt werden. Die Zuwegung erfolgt von der Methfesselstraße aus.

Südlich des Kindertagesheims ist eine Fläche für eine Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb der Parkanlage soll ein Spielplatz für die Kinder aus dem dicht bebauten westlichen Teil Eimsbüttels eingerichtet werden.

In Verlängerung der Methfesselstraße zwischen Kindertagesheim und Parkanlage ist ein 5 m breiter Fußweg geplant. Über diesen Fußweg, einen Fußgängerüberweg an der Kieler Straße und die Torstraße kann die Parkanlage am Ziegelteich (westlich des Plangebiets) erreicht werden.

Wegen des Anliegerverkehrs aus dem im Kerngebiet geplanten Dienstleistungsbetrieben muß die Kieler Straße um einen Ausfädelungsfahrstreifen und einen Streifen für öffentliche Stellplätze verbreitert werden. Nördlich daran anschließend ist die Kieler Straße um eine Linksabbiegespur für den in die Wolffstraße gerichteten Verkehr zu verbreitern. Diese Verbreiterung ist im

- 3 -

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 5 von 5

- 3 -

Interesse einer ungestörten zügigen Verkehrsabwicklung auch im Zusammenhang mit der geplanten Verdichtung des in der "Stellinger Linse" bereits vorhandenen Wohngebiets unvermeidlich, da die Zufahrt zur "Stellinger Linse" nur über die Wolffstraße erfolgen kann.

Armbruststraße und Alter Weg werden in Kehren vor der Kieler Straße enden, nur die Fußgängerverbindungen bleiben erhalten.

Die Ausgewiesene Nutzung im Wohngebiet überschreitet die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festgelegten Höchstwerte. Im Hinblick auf die günstige Lage dieses Gebietes ist es städtebaulich vertretbar, von diesen Werten gemäß § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung abzuweichen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 79 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 100 qm (davon neu etwa 2 100 qm), für ein Kindertagesheim neu etwa 4 350 qm und für Grünflächen neu etwa 3 250 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Aufstellung von Pavillons auf der Fläche für das Kindertagesheim, durch die Herrichtung der Parkanlage sowie durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

- 4 -

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 1 von 19



Gestalterische Rahmenbedingungen für das Bauen im Geltungsbereich städtebaulicher Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung dient der Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Die räumliche Festlegung erfolgt als Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. In Gebieten im Geltungsbereich städtebaulicher Erhaltungsverordnungen können Genehmigungen für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen aus besonderen Gründen nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt werden. Auch für Bauvorhaben nach § 60, Anlage 2 HBauO - genehmigungsfreie Vorhaben - ist eine Genehmigung einzuholen.

Die folgenden Ausführungen bilden eine erste Orientierung für das Bauen im Geltungsbereich städtebaulicher Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB. Da jedes Gebiet einen eigenen Milieucharakter hat, welchen es zu wahren und zu entwickeln gilt, müssen gestalterische, planerische und bauliche Maßnahmen immer einzelfallbezogen abgewogen und ortsgebunden verifiziert werden.

§ 172 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

[...]

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 15 Abs. 2 entsprechend anzuwenden [...]

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtegestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

[...]

Neubauten

Der Abriss von Altbauten steht unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt. Falls ein Abriss sich städtebaulich vertreten lässt, ist für einen etwaigen Neubau zu beachten:

- Neubauten müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen, aber auch als Ausdruck ihrer Zeit erkennbar sein.
- Der Milieucharakter sollte erhalten und möglichst in seiner Wirkung bestärkt werden indem eine zeitgemäße Neuinterpretation der wesentlichen Merkmale der historischen Umgebung in eine moderne Architektursprache vollzogen wird.
- Maßstäblichkeit, Formsprache sowie Materialität und Farbgebung der Umgebung sind zu wahren.

An- und Zubauten

Die Anpassung von Altbauten an heutige Arbeits- und Lebensverhältnisse sowie die Errichtung von Nebengebäuden verändern den räumlichen Gesamteindruck einer Straße oft erheblich und sollten sich daher nicht ungesteuert vollziehen:

- Anbauten und Nebengebäude müssen sich milieugerecht einpassen.
- Der direkte Bezug zum Altbau erfordert aus konstruktiver und aus gestalterischer Sicht ein hohes Maß an Sensibilität. Haupt- und Nebengebäude sollten miteinander korrespondieren.
- Die Dimensionierung als auch die Gestaltungsabsicht des Ursprungsgebäudes muss bei Anbauten erkennbar bleiben.
- Rückwärtige Anbauten müssen sich in ihrer Dimension in die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft einfügen.
- Nebengebäude sind den Hauptgebäuden unterzuordnen, insbesondere in ihrer Größe.
- Bei Reihen- und Kettenhäusern ist eine Abstimmung mit den Nachbarn bezüglich gestalterischer und baulicher Veränderungen wünschenswert.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 2 von 19

Dachausbauten

Das Dach schließt das Gebäude nach oben ab. Es sollte in seiner Form und Ausführung zurückhaltend und ruhig wirken und zum Gebäude in harmonischer Beziehung stehen. Daher sind folgende Aspekte im Rahmen von Dachausbauten zu beachten:

- Dacheinschnitte sollten möglichst auf der Straßen abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.
- Gauben sollten sich in ihrer Proportion und Gesamtlänge der Dachfläche unterordnen und Bezug auf die Fassadengliederung nehmen.
- Gauben und Loggien in der zweiten Ebene (Spitzbo-ebene) sind nicht zulässig.
- Dachterrassen auf Flachdächern sind in der Fläche zu begrenzen und müssen sich in Relation zur gesamten Dachfläche deutlich unterordnen. Aufständerungen sind zu vermeiden.
- Neue Elemente, wie z.B. Dachausstiegsbauwerke, sind in Höhe und Fläche auf ein Minimum zu beschränken. Raumhohe Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind flächenbündig im Dach anzuordnen und gleichmäßig zu verteilen.
- Verschiedene Dachelemente sind zu vermeiden.

Fassadengestaltung

Die Fassade ist prägender Bestandteil eines Hauses sowie des Straßenbildes und bedarf demgemäß großer gestalterischer Aufmerksamkeit:

- Die gestaltungswirksamen Fassadengliederungen sollten erhalten und ablesbar bleiben.
- Wesentliche Details, wie Stuckelemente, plastische Darstellungen, reliefartige Bekrönungen sollten erhalten bleiben.
- Die Auswahl und die Farbgebung des Fassadenmaterials sollten sorgfältig mit dem Architekturstil des Gebäudes abgestimmt werden und sich zuallererst aus dem Fassadeneigenen Licht- und Schattenspiel ergeben.
- Auf nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Schmuckfassaden sollte möglichst verzichtet werden. Bei nachträglichen Wärmedämmungen sind Gestaltungsverluste zu minimieren.

Fenster und Türen

Fensterformen und Hauseingänge sind unabhängig von der Bauphase sowie der Architektursprache formende Elemente einer Fassade und sollten dementsprechend sensibel betrachtet werden:

- Fenster sollten niemals als isoliertes Einzelelement erneuert werden.
- Material und Farbe der Fenster sind einheitlich zu wählen.
- Fensterachsen, -maße und ursprüngliche Unterteilungen sollten bei Erneuerung erhalten bleiben.
- Der Eingangsbereich sollte entsprechend seiner herausragenden Bedeutung als Visitenkarte des Gebäudes gestaltet sein.
- Eingänge im Souterrain sind nicht zulässig.

Vorgärten

Die Anlage und Gestaltung von Vorgärten ist für die Milieuwirkung sowie den Charakter eines Gebietes oder einer Straße oftmals von entscheidender Bedeutung und bedarf deshalb gestalterischer Vorgaben:

- Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zuwegungen zu Gebäuden sind immer auf kürzestem Wege und gradlinig auszuführen.
- Rampen zu Kellergaragen sind äußerst knapp zu bemessen und unauffällig auszuführen.
- Bei der Gestaltung der Einfriedung ist auf die charakteristischen Merkmale der jeweiligen Bauphase Bezug zu nehmen.
- Abfallbehälter und Abstellanlagen für Fahrräder sind gestalterisch zurückhaltend auszuführen und in die Gesamtgestaltung einzubetten.
- Bei Umnutzung von Kellerräumen oder des Tiefparterres sind straßenseitig nur Kasematten zulässig. Rückwärtige Abgrabungen sind sparsam auszuführen.

Werbeanlagen

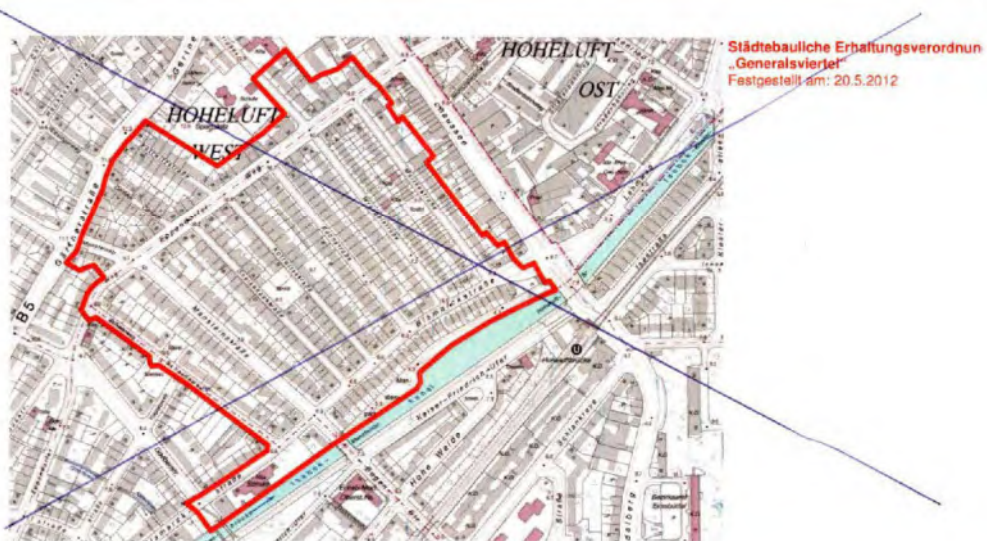
Ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen bedürfen Rahmenleitlinien, da sie tiefen Einfluss auf die Gebäudegestaltung und den landschaftsbezogenen Milieucharakter haben:

- Werbeanlagen haben sich der Gebäudegestaltung und dem Quartierscharakter unterzuordnen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Leuchtkästen sowie aus der Fassade hervorspringende Werbeträger sind zu vermeiden.
- Statt aggressiver Signalwirkung sind sensibel und zurückhaltend eingepasste Informationen geboten.
- Fahnenmasten als "Werbeanlage" sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen werden für öffentliche Gebäude, Reedereien sowie soziale bzw. medizinische Einrichtungen erteilt.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 3 von 19

Städtebauliche Erhaltungsverordnungen für das „Generalsviertel“ (Hoheluft-West) und Eimsbüttel-Nord



Ansprechpartner:
E-Mail: stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de
Tel.: 040 - 428 01-3439

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 4 von 19

HmbGVBl. Nr. 18

Freitag, den 11. Mai 2012

157

Verordnung
über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Milieubereich
Bei der Apostelkirche – Lutterothstraße – Lastropsweg
Vom 20. April 2012

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 4 und § 6 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), sowie § 1 Satz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

Einziger Paragraph

(1) Diese Verordnung gilt für die in der anliegenden Karte durch eine schwarze durchgezogene Linie abgegrenzten Flächen für das Gebiet zwischen Steenwisch, Eidelstedter Weg, Unnastraße, Ottersbekallee, Am Weiher, Eichenstraße, Wiesenstraße, Stellingener Weg, Hellkamp, Osterstraße, westlich Schwenckestraße, Bei der Apostelkirche, Faberstraße, Spengelweg, Rellinger Straße, nördlich Matthesonstraße, Langenfelder Damm, Sillemstraße, Sartoriusstraße, Hartwig-Hesse-Straße und Högenstraße in der Gemarkung Eimsbüttel des Bezirks Eimsbüttel, Ortsteile 301, 302, 304.

(2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in Absatz 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt wer-

den, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

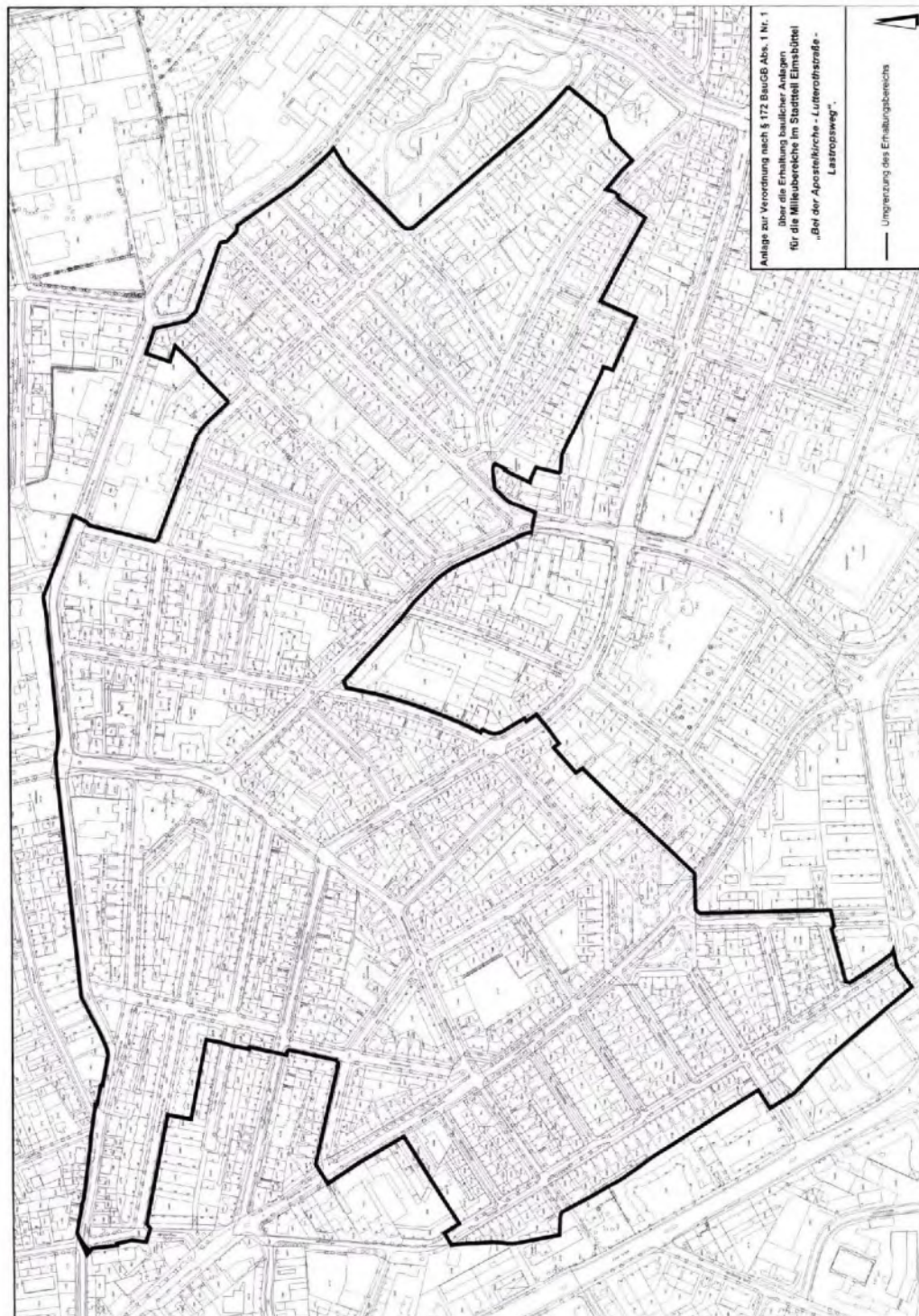
- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 20. April 2012.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 5 von 19



Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 6 von 19

**Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für die
Milieubereiche im Stadtteil Eimsbüttel****„Bei der Apostelkirche – Lutterothstraße - Lastropsweg“.****Begründung****1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebiets und geltendes Planrecht**

Das Erhaltungsgebiet im Norden des Stadtteils Eimsbüttel wird wie folgt begrenzt:

Über den Steenwisch – Nordgrenze Steenwisch – Nordgrenze Eidelstedter Weg – Ostgrenze Schwenckestraße – Nordgrenze Lutterothstraße – Nordwestgrenze der Flurstücke 2673, 2672, 2486, 2485, 2484 – Südgrenze der Flurstücke 2482, 2481 – Westgrenze des Flurstücks 2481 – Südgrenze Eidelstedter Weg – Südwestgrenze Unnastraße – Südostgrenze Ottersbekallee – Nordostgrenze Am Weiher – Südostgrenze der Flurstücke 1690, 3067 – Nordwestgrenze Eichenstraße – Südgrenze Wiesenstraße – Südostgrenze Emilienstraße – Südwestgrenze der Flurstücke 487, 1572, 1674, 1673, 660, 1571, 456, 920, 919, 73, - Nordwestgrenze des Flurstücks 73 – Südwestgrenze des Flurstücks 4220 – Nordwestgrenze des Flurstücks 4220 – Südostgrenze Heußweg – über den Heußweg – Südwestgrenze Stellingener Weg – Ostgrenze Hellkamp – Nordostgrenze Osterstraße – über die Osterstraße – Südostgrenze der Flurstücke 1866, 1939, 2212 – über die Sillemstraße – Südostgrenze Bei der Apostelkirche – Ostgrenze Faberstraße – Südgrenze Spengelweg – Nordostgrenze Rellinger Straße – Südostgrenze des Flurstücks 2102 – Südwestgrenze der Flurstücke 2102, 2103, 2104, 2070, 2071, 2112, 2135 – über das Flurstück 2135 – Südwestgrenze der Flurstücke 17, 1682 – über die Armbruststraße – Südwestgrenze der Flurstücke 2308, 2298, 2296, 1777, 2168, 2139, 2137, 2202-2205, 2090, 2091 (*Methfesselstraße*) – Südgrenze des Flurstücks 2208 – Westgrenze der Flurstücke 2208, 2255, 2257, 2944 – über die Rellinger Straße – Nordwestgrenze der Flurstücke 2237, 10 – Südwestgrenze Langenfelder Damm – über den Langenfelder Damm – Nordgrenze Sillemstraße – Westgrenze Sartoriusstraße – über die Muggenkampstraße – Westgrenze der Flurstücke 1200, 2538 – über den Luruper Weg – Westgrenze des Flurstücks 2556 – Südgrenze der Flurstücke 2749, 2661, 2755, 2754 – Westgrenze des Flurstücks 2754 – Südgrenze Hartwig - Hesse - Straße – über die Högenstraße – Westgrenze Högenstraße der Gemarkung Eimsbüttel des Bezirks Eimsbüttel, Ortsteile 301, 302, 302, 304, 304.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Verordnung.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 7 von 19

Für den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ und in Teilen als „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ sowie als „Grünflächen“ dar.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sieht der Programmplan Eimsbüttel – Reines, Allgemeines und Besonderes Wohngebiet sowie entlang der Osterstraße Kerngebiet vor. Die Bereiche um die Apostelkirche und des Else-Rauch Platzes sind als Parkanlage und sonstige Grünfläche dargestellt.

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist der Geltungsbereich als Etagenwohnen, städtisch geprägte Bereiche teils geschlossene, teils offene Wohn- und sonstige Bebauung mit mittleren bis geringen Grünanteil sowie als verdichteter Stadtraum, geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringen Grünanteil dargestellt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bilden für den Geltungsbereich der Baustufenplan Eimsbüttel - Hoheluft - West von 1955, die Bebauungspläne Eimsbüttel 5, Eimsbüttel 27, Eimsbüttel 29 - Stellingen 57, die Durchführungspläne D 31 A, D 146, D 178 sowie die Teilbebauungspläne TB 401, TB 410-1, TB 432-1, TB 448, TB 466, TB 470, TB 471, TB 476, TB 534, TB 644, TB 645, TB 646, TB 647, TB 710, TB 1038.

Die planungsrechtliche Ausweisung der Bauflächen ist nahezu einheitlich als W3g und W4g (Wohnen, dreigeschossig/ viergeschossig, geschlossene Bauweise) ausgewiesen. Abweichend von der drei- und viergeschossigen Wohngebietsausweisung ist der Baublock zwischen der Muggenkaampstraße, der Methfesselstraße, der Sillemstraße und der Sartoriusstraße und der Bereich Nördlich der Matthesonstraße sowie Nord-westlich der Methfesselstraße als M4g (Mischgebiet, viergeschossig, geschlossene Bauweise) ausgewiesen.

2. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung

Das Areal des historischen Eimsbüttel Nord ist trotz Kriegszerstörungen in großen Teilen erhalten geblieben und ist bis heute stadträumlich ein im Zusammenhang wahrnehmbarer Siedlungsbereich.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 8 von 19

Die Gebietsabgrenzung folgt zum einem der Abgrenzung des Milieugebiets *"Lutterothstraße / Bei der Apostelkirche"* des Milieuschutzberichtes der Baubehörde von 1985 und nimmt die schon im Milieubericht dargestellte Erweiterung um den Bereich zwischen Stellingner Weg und Sillemstraße mit in den Geltungsbereich auf. Dieser Bereich ist, obgleich der vereinzelt Nachkriegsbebauung deutlich in seiner städtebaulichen und bauhistorischen Identität dem Milieugebiet zuzuordnen und soll ebenfalls aufgrund seiner stadtbildprägenden Qualität und seines Milieucharakters gesichert werden.

Das vom Bezirksamt Eimsbüttel in Auftrag gegebene Gutachten „Milieuschutz im Bezirk Eimsbüttel – Stadtbildentwicklung“ aus dem Jahr 2000 stuft die Bereiche Schopstraße/ Heußweg / Luruper Weg in die Kategorie A – Gebiet mit Milieucharakter und hoher Stadtbildbedeutung – ein. Diese Bereiche sind eng im städtebaulichen und raumstrukturellen Zusammenhang zum gesamten Stadtteil zu betrachten. Die Abgrenzung der Verordnung folgt somit zum anderen diesem Gutachten, welches aufgrund des einheitlichen Milieucharakters das Areal als Erweiterung des bestehenden Milieugebietes empfiehlt.

Außerdem ist der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung durch zahlreiche erkannte Denkmalensembles geprägt:

- Stellingner Weg 53/ 55, 57, Lutterothstraße 75/ 91, 93/ 103, Hartwig-Hesse-Straße 6/ 26, 28/ 56, 1/ 29, 33/ 45, Luruper Weg 2/ 24, 38/ 50, 3/ 31, 39/ 45, Sartoriusstraße 27, 31, 33/35, 24, 30, Methfesselstraße 65/ 67 mit Straßenpflaster Hartwig-Hesse-Straße, Luruper Weg, "Vorgartenstreifen"
- Eichenstraße 44/ 56, Am Weiher 15 a/ 23, Etagenhausensemble
- Ottersbekallee 1/ 3, Eichenstraße 84/ 86, 90/ 92, Lastropsweg 1/ 9, 15/ 21, 25/33, 2/ 20, 22/ 26, Heußweg 66/ 94, 98/ 112, 71/ 87, 93, 95/ 111, Lutterothstraße 4/ 6, 8/ 12, 3/ 5, 7/ 11, 13, Etagenhausensemble mit Straßenpflaster im Lastropsweg
- Matthesonstraße 6/ 14, 1/ 13, Methfesselstraße 7/ 15, 3, 2/ 4, 6/ 14, Weckmannweg 4/ 16, 3/ 15, Weckmannweg Straßenpflaster, Grundstraße 20/ 32, 19/31, Voigtstraße 1/ 15, Voigtstraße Straßenpflaster, Armbruststraße 2/ 8, 12/ 14, 18, Armbruststraße 1/ 13, 19, Bei der Apostelkirche 5,7,11,13,15, 22/34, Faberstraße 23, Lappenbergsallee 5, 23/ 25, 27, 29, Rellinger Straße 18/ 58, 23, 25, 29/ 61, 63, Litfaßsäule auf dem Kirchenplatz
- Eidelstedter Weg 63/ 63a, 65/ 71, 73, 75, Methfesselstraße 100, 102, Lutterothstraße 72, 74, 66/ 70, 62/ 64, Hellkamp 75, 77, 79, 81
- Eidelstedter Weg 91/ 105, Lutterothstraße 76, 82/ 96, Methfesselstraße 69/ 73, Wohngebäude mit Schule Lutterothstraße 78/ 80, Stephanuskirche Lutterothstraße 98 und Pastorat Eidelstedter Weg 107

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 9 von 19

- Odenwaldstraße 1/ 13, 2/ 14, Straßenpflaster Odenwaldstraße, Telemannstraße 23, 19/ 21, Prätoriusweg 1, 2/ 10, 12/ 12-1, 12-2, 14/ 16, Straßenpflaster Prätoriusweg
- Stellingner Weg 36/ 38a-f/ Methfesselstraße 84/ 86, Methfesselstraße 88/ 96/ Lutterothstraße 69/ 73, Lutterothstraße 63/ 65/ 65a/ 65b/ 67 (3 Hamburger Burgen)
- Ottersbekallee 9/ 27, 12/ 16, Am Weiher 31, Etagenhausensemble mit Vorgartenzäunen; zugl. einheitlich geplantes Etagenhausensemble Ottersbekallee 9/ 17

Als eingetragene Kulturdenkmäler existieren im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Schulbau mit Einfriedung belegen in der Schwenckestraße 98/100 (Denkmalisten-Nr. 1718) und die römisch-katholische St. Bonifatiuskirche, ein 1909/10 nach Entwürfen des Architekten Fritz Kunst errichteter Backsteinbau, belegen Am Weiher 29 (Denkmalisten-Nr. 1190). Überdies bestehen drei als "Hamburger Burg" errichtete Wohngebäude belegen Stellingner Weg 36, 38 a-f, Methfesselstraße 84-96, Lutterothstraße 63, 65, 65 a+b, 67-73, Methfesselstraße 84, 86, Stellingner Weg 36, 38 a-f, Methfesselstraße 88, 90, 92, 94, 96, Lutterothstraße 69, 71, 73 (Denkmalisten-Nr. 1360). Die Klinik Lienau, ehem. Michaelis-Krankenhaus, Am Weiher 7 von 1904-1905 ist ein erkanntes Kulturdenkmal. Darüber hinaus sind abgesehen von den erkannten Denkmälern im Gebiet viele Straßenzüge, welche bereits in dem Fassadengutachten von 1979 positiv erwähnt wurden.

Das Erhaltungsgebiet ist insbesondere durch seine Größe, seine städtebauliche und architektonische Qualität und seine sozialgeschichtliche Entwicklung ein Quartier von hoher Bedeutung für Hamburg. Aufgrund geringer Kriegszerstörungen blieb in weiten Teilen des Geltungsbereichs das reizvolle Milieu eines durch reiche Fassadenornamentik geprägten Stadtbildes erhalten und ist bis auf vereinzelte Einbußen der ursprünglichen Gestaltqualität durch Modernisierungen, Fassadensanierungen, Um-, Erweiterungs- und Dachgeschossausbauten, welche in Teilen zu einem Qualitätsverlust und einer Beeinträchtigung des Stadtbildes geführt haben, generell noch als intakt zu bezeichnen.

Dennoch zeigt sich ein starker Veränderungsdruck in Form von Sanierungen, An- und Umbauten der Gebäude, welcher unter anderem durch die Novellierung der Hamburger Bauordnung von 2006, im speziellen dem § 60 HBauO -*Verfahrensfreie Vorhaben*- der Anlage 2 zur HBauO und dem § 61 HBauO -*Vereinfachtes Verfahren*- noch verstärkt wird.

Ein Problem stellen hier im Besonderen die unmaßstäblichen, milieufremden Dachaufbauten (*Gauben, Aufstockungen*) mit Veränderungen des Dachstuhls und der Traufkante sowie mannigfaltige, milieufremde Materialien dar, welche keinen Bezug zum baulichen Kontext aufnehmen. Der Aufbau von Dachterrassen mit überdimensionierten, milieuntypischen Ausziegsbauwerken, sowie der Verlust von den original davorgehängten Balkonen mit den

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 10 von 19

historischen gestalteten, filigranen Geländer, als auch die beginnende Versiegelung von Vorgartenflächen u.a. durch Stellplatzanlagen und untypischen, privaten Terrassenbereichen, führen ebenfalls zu einer Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes mit dem Verlust der städtebaulichen Qualität.

Angesichts der heterogenen Parzellenstrukturen und divergierender privater Interessen besteht die Gefahr, dass das den Milieuwert ausmachende Erscheinungsbild des Quartiers nach und nach verlorengeht.

Nach aktueller Rechtslage kann dies nicht verhindert werden. Nur mit Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann dem Veränderungsdruck entgegen gewirkt werden.

Das Ziel der Verordnung ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart dieses Quartiers, welches durch großflächige Blockrandbebauung, abwechslungsreich gestalteten Stuckfassaden und den typischen, davorgehängten Balkonen mit filigran gestalteten Geländern, teilweise mit klassischen Vorgartenbereichen und den typischen Einfriedungen (meist mit einem kleinen Mauersockel und filigranen Stabzaun), in Teilen alleeartig begrünten Straßenräumen einen fast unversehrten gründerzeitlichen Charakter aufweist.

3. Stadtbaugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des Erhaltungsgebietes

Der Stadtteil Eimsbüttel hat ca. 54.000 Einwohner (2010) auf einer Fläche von 3,20 km². Eimsbüttel wurde 1275 erstmals erwähnt, als eine Hufe des Dorfes *Eymersbuttele* welche an das Kloster Harvestehude verkauft wurde. 1339 geriet es vollends in den Besitz des Klosters. 1830 kam Eimsbüttel dann in hamburgischen Besitz. Nach Aufhebung der Hamburger Torsperre 1861 entwickelte sich Eimsbüttel zum Wohnvorort.

Noch bis weit ins 19. Jahrhundert hinein war die Gegend um die Apostelkirche unbesiedelt und landwirtschaftlich genutzt; nur der Langenfelder Damm bestand als Wegeverbindung und verlief vom Eimsbütteler Marktplatz etwa in Verlängerung des Pinneberger Weges nach Nordwesten.

1889 erfolgte der Kauf des Geländes durch ein Konsortium und basierend auf einem von der Stadt Hamburg gebilligten Plan wurde das Straßennetz durch Privathand angelegt. Der Massenwohnungsbau setzte gegen 1890 ein und endete um 1914.

Die Apostelkirche steht für den Beginn der Erschließung und Bebauung des westlichen Eimsbüttel und bildet räumlich das Zentrum des Quartiers. Der zwischen 1891 - 1893 von den Architekten Jürgensen und von Melle als erstes Bauwerk auf der 'grünen Wiese' gebaute, und 1977 ausgebrannte Kirchenbau wurde unter Verwendung der Ruine zu einem multifunktionalen Gemeindezentrum ausgebaut.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 11 von 19

Für die Straßeneckbebauung des Platzes um die Apostelkirche wurde die charakteristische Eckabstumpfung vorgeschrieben. Die Etagenhäuser am Platz bei der Apostelkirche wurden zwischen 1899 und 1905 realisiert und bilden den markanten Platz aus.

Städtebauliches und stadträumliches Merkmal des Ende des vorletzten Jahrhunderts geprägten Stadtbildes ist ein zwischen den alten Landstraßen angelegtes Straßennetz mit häufig langen und überwiegend linear verlaufenden Straßenräumen. Das Stadtbild ist überwiegend geprägt von fünfgeschossiger blockrandbildender Etagenhausbebauung mit gerade verlaufenden Baufluchten, nur geringfügig versetzten Traufhöhen und meist flach geneigten, nur unwesentlich in Erscheinung tretenden Dachformen.

Die Straßenraumbreiten der Wohnstraßen entsprechen fast immer den Gebäudehöhen. An breiter angelegten Straßen und Hauptverkehrsstraßen (z.B. Lappenbergsallee, Müggenkampstraße) sind üblicherweise Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe im Erdgeschoß angesiedelt.

Der Geltungsbereich lässt sich in sechs Teilquartiere unterteilen, da sie sich durch ihre bauliche und gestalterische Eigenart voneinander unterscheiden lassen.

3.1

Die Bebauung des Quartiers um die Apostelkirche besteht aus Wohnetagenhäusern mit und ohne Läden. Insbesondere die Lappenbergsallee und der Langenfelder Damm als Hauptachse des neuen Quartiers weisen sich noch heute als ehemalige Hauptgeschäftsstraße aus. Ursprünglich fanden sich aber auch in den Gebäuden der Nebenstraßen ebenerdig oder im Souterrain Läden. Hinterhäuser, wie sie vielerorts in Gebieten der Jahrhundertwende anzutreffen sind, fehlen hier ebenso wie Fabrikgebäude. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für Eimsbüttel von 1904 verboten die Errichtung von Wohnhöfen und den Bau bestimmter Gewerbebetriebe; sie sahen eine geschlossene Blockrandbebauung vor und schrieben in vielen Fällen bei Straßeneckenbebauung die charakteristischen Eckabstumpfung vor.

Das Quartier ist gekennzeichnet durch eine nahezu einheitliche fünfgeschossige Blockrandbebauung. Verschiedenartige Straßenbilder ergeben sich durch die unterschiedlichen breiten Straßenräume und die der Bauzeit entsprechenden Stilmittel des Historismus und des Jugendstils.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 12 von 19

3.2

Zur selben Zeit entstand im nördlichen Eimsbüttel im Areal Stellingner Weg, Methfessel- und Lutterothstraße sowie am Eidelstedter Weg ein neuer Bautypus des Etagenhauses, die **„Hamburger Burg“**.

Diese Art der Gebäudeanlage bildet einen dreiseitig umschlossenen Hof aus und ermöglicht dadurch für alle Wohnungen Vorderfenster und somit eine gute Belichtung und Belüftung der Wohneinheiten. Durch die hufeisenförmige Bauform wird ein platzartiger Eingangsbereich geschaffen, der eine stadträumliche Besonderheit im Quartier darstellt.

Die erste Hamburger Burg entstand am Stellingner Weg von 1898-1899 und wurde durch den genossenschaftlichen Bau- und Sparverein zu Hamburg nach Plänen von Richard Just realisiert. Diese erste „Hamburger Burg“ wurde aus rotem Klinker errichtet. Die anderen folgenden „Hamburger Burgen“ haben hellen Putz als Fassadenmaterialität.

3.3

Der Bereich **nördlich der Apostelkirche** und einige Straßen im Nordosten des Geltungsbereichs (z.B. Luruper Weg, Sellius- und Grundstraße, Rombergstraße, Prätoriusweg) zeichnen sich durch enge Straßenräume ohne Vorgärten und Baumpflanzungen, sowie schlicht gestaltete und horizontal gegliederte Fassaden aus. Einziges Merkmal bilden die gelegentlich vor die Fassade gehängten, aneinander gereihten Balkone mit filigran gestalteten Geländern.

3.4

Ein weiteres Teilquartier bilden die Baublöcke, die an acht kurzen Nebenstraßen zwischen Rellinger Straße und Lappenbergsallee eingespannt sind. Im Bereich **Rellinger Straße** ist die geschlossene Blockrandbebauung prägend. Im damaligen Bebauungsplan von 1904 wurde die Errichtung von Wohnhöfen nicht vorgesehen, so dass die Baublöcke einen engen Innenhof aufweisen. Zur Straße wurde keine (Gebäude-) Vorzone ausgebildet. Einzig die vergleichsweise kleinen Balkone mit filigran gestalteten Geländern ragen in den Straßenraum. Die Fassaden sind vor allem unterhalb der Fenster reich verziert. Nur in einzelnen Fällen sind Vorgartenbereiche und Einfriedungen von Bedeutung, in mehreren Straßen auch der historische Pflasterbelag.

3.5

Die **Müggenkampstraße** bildet im Bereich Eimsbüttel Nord auf Grund der kleinteiligen Baustruktur und der vorhandenen Mischung von Wohnen und Kleingewerbe eine Besonderheit. Die Müggenkampstraße ist Teil der alten Landstraßenverbindung zwischen der Innenstadt über die Isebek bis zur Pinneberger Chaussee. Dreigeschossige Kleinwohnhäuser mit schlichten Fassaden sowie Reihenvillen und Doppelwohnhäuser mit reicher Fassadendekoration prägen den Straßenraum. Außerdem findet sich im Bereich der

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 13 von 19

Müggenkampstraße im Gegensatz zum restlichen Eimsbüttel Nord eine starke Konzentration von Handwerks- und kleinen Gewerbebetrieben in den Hinterhöfen. Es war üblich neben dem Bau der Vorderhäuser eine Werkstatt oder Lagergebäude auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten. Gelegentlich wurden auch eingeschossige Vorbauten, zu meist Läden, zum Straßenraum hin vorgebaut. Diese Baustruktur ist im östlichen Teil der Straße im Anschluss an die Osterstraße erhalten geblieben und stellt im Bereich des nördlichen Eimsbüttel eine Besonderheit dar.

3.6

Der Bereich Wiesenstraße, Eichenstraße, Ottersbekallee und Am Weiher zeichnet sich durch seine fünf- bis sechsgeschossigen herrschaftlichen Etagenhäuser sowie vereinzelte niedrige Reihen- und Einzelvillen, große Vorgärten mit oftmals historischen Einfriedungen und einen alten Baumbestand aus. Eine stadtbildprägende Besonderheit in diesem Bereich ist der in einigen Straßen vorzufindende Wechsel von vier- und fünfgeschossigen Etagenhausbebauungen auf der einen und zwei- und dreigeschossige Villenbebauung auf der anderen Straßenseite.

Entlang der Straßenzüge sind vor allem die vor- und zurückspringenden Baufluchten mit zum Teil vorgelagerten Vorgärten und den typischen Einfriedungen (*mit einer kleinen Mauer und filigranen Stabzaun*) signifikant. Die Hausfronten sind durch Mittelrisalite und Erker sowie Balkone mit filigranem Gitterwerk vertikal gestaltet. Die Traufhöhen springen aufgrund unterschiedlicher Dachformen und Giebelaufbauten. Die Dächer der Villen sind hoch ausgeformt und durch geschwungene oder dreieckige Giebel geprägt. Die Fassaden bestehen aus hellem Putz oder hellroten und weißlasierten Steinen. Zudem sind die Fassaden mit historisierenden Stilmerkmalen der Jahrhundertwende und mit Jugendstildekor versehen.

Stilmerkmale und Gestaltungselemente

Die Bebauung im Erhaltungsbereich ist überwiegend durch die Architektur der Gründerzeit und des Jugendstils geprägt. Dabei sind vor allem die im Folgenden genannten Stilmerkmale und Gestaltungselemente vorherrschend:

Gründerzeitliche Bebauung:

- Die Fassade wird durch Gesimsbänder und Stockwerksgliederungen in der Horizontalen geprägt.
- Das erste Obergeschoss oder auch das Erdgeschoss werden meist durch die Gestaltung in Form von gequadrerten oder gefugten Wandflächen hervorgehoben.
- Fassaden sind durch Fensterbekrönungen, Brüstungsschmuck, Türumrahmungen dekoriert.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 14 von 19

- Schmuckelementen nehmen nach oben hin ab.
- Niedrig ausgebildete Dachformen
- vor die Fassade gehängte Balkone mit einem filigranen Brüstungsgitter.
- Fassadenmaterialien sind Putzbauten mit Pastelltönen oder z. T. Verblendmauerwerk

Architektur des Jugendstils:

- Vertikale Fassadengliederung durch Risalite mit beidseitig oder mittig angebrachten Balkonen.
- Balkone mit einem filigranen Brüstungsgitter
- Mittelrisalite enden meist oberhalb der Traufe in einem geschwungenen Schildgiebel
- Weißer oder heller Putz als Fassadenmaterial mit Putzzierrat mit geschwungenen floralen Ornamenten und z. T. roter (lasierter) Backstein vorherrschend.
- Die Fenster sind ein- bis dreiflügelig angelegt, deren Kämpfer auf gleicher Höhe liegen. Einzig bei dreiflügeligen Fenstern sind teilweise versetzte Kämpferhöhen vorhanden.
- Hoch ausgebildete Dachformen
- Tlw. differenzierte kleinmaßstäbliche Vorgärten mit *kleinen Mauer und filigranen Stabzaun* als Einfriedung

4. Rechtliche Wirkung der Verordnung**4.1**

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

4.2

Mit der Verordnung wird das Erhaltungsgebiet zunächst nur flächenbezogen bezeichnet. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs begründet. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen. Es handelt sich somit um ein zweistufiges Verfahren.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 15 von 19

4.3

Die Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, sofern nicht einer der gesetzlich normierten Versagungsgründe vorliegt.

4.4

Wird einem Grundeigentümer im Einzelfall die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs versagt, so kann er nach § 173 Absatz 2 des Baugesetzbuchs von der Freien und Hansestadt Hamburg die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 des Baugesetzbuchs vorliegen. Danach hat der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks, wenn es ihm aufgrund der Versagung der Genehmigung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der jeweilige Grundeigentümer muss danach zwar Belastungen durch die Einbeziehung in den Erhaltungsbereich hinnehmen, hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen für eine Erhaltung des Gebäudes langfristig nicht mehr durch die Erträge gedeckt werden. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 24 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 16 von 19

93

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 13	Dienstag, den 17. April	2018
Tag	Inhalt	Seite
5. 4. 2018	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude (Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd)	93
9. 4. 2018	Vierundzwanzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf.	95
12. 4. 2018	Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 90 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	96

Angaben unter dem Vorschreibemerkel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung

zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude (Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd)

Vom 5. April 2018

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 4 und § 6 Absatz 1 Nummer 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Erhaltungsgebiet festgesetzt. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), bedarf.

(2) Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Eimsbütteler Marktplatz – Südgrenze des Flurstücks 4384 (Eimsbütteler Marktplatz 38, 40a, b) der Gemarkung Eimsbüttel, in westlicher Richtung bis Ecke Eimsbütteler Marktplatz/Kieler Straße, in nordwestlicher Richtung folgend entlang der Westgrenze des Flurstücks 5278 der Gemarkung Eimsbüttel, Westgrenzen der Flurstücke 1686, 1684 (Kieler Straße 144, 146, 148) der Gemarkung Stellingen, über Armbruststraße, Westgrenzen der Flurstücke 1680, 1679, 1678, 4787 (Kieler Straße 150, 152, 154, 156, 158, 160a, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184) der Gemarkung Stellingen, über Paciusweg, Westgrenzen der Flurstücke 4820, 4819, 3217, 3842, 1672, 4667, 3492 der Gemarkung Stellingen, über Alter Weg, Westgrenzen der Flurstücke 1665, 1653 der Gemarkung Stellingen, über Tiedemannstraße, Westgrenzen der Flurstücke

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 17 von 19

94

Dienstag, den 17. April 2018

HmbGVBl. Nr. 13

1546, 3755 der Gemarkung Stellingen, über Arminiusstraße, Westgrenzen der Flurstücke 1572, 1573, 1574 der Gemarkung Stellingen, über Brunckhorstweg, Westgrenzen der Flurstücke 1591, 1592, 1593, 3797, 1597, 1598 der Gemarkung Stellingen, bis zur Einmündung Kieler Straße/Langenfelder Damm, entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 1598, entlang der Nordostgrenzen der Flurstücke 1598, 1596, 3797, 3796, 1594 der Gemarkung Stellingen, über Langenfelder Damm in nördlicher Richtung, entlang der Nordwestgrenzen der Flurstücke 1526, 1525, 2242 (Vehrenkampstraße 2, 4, 6) der Gemarkung Stellingen, Nordgrenzen der Flurstücke 1523, 4535, 1521, 1519, 1518, 1517 (Vehrenkampstraße 8, 10, 12, 12a-f, 14, 16a-d, 22, 24, 26), über Högenstraße, entlang der Westgrenze des Flurstücks 1510 der Gemarkung Stellingen nach Norden folgend, den nördlichen Grenzen der Flurstücke 1510 und 1505 (Högenstraße 87, 85, 83, 81) der Gemarkung Stellingen folgend, über den Jaguarstieg, weiter entlang der Westgrenze des Flurstücks 3577 (Jaguarstieg 25) der Gemarkung Stellingen, entlang der Nordgrenze der Flurstücke 3696, 3578 (Jaguarstieg 21) der Gemarkung Stellingen, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 3579, 4429, 1379, 1378, 1377, 1376, 1375, 1374, 1373, 1366 (Wickstraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27a, 29, 31, 33, 35, 35a, 35b) der Gemarkung Stellingen, entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 1366 und 1365 (Brehmweg 29, 31) der Gemarkung Stellingen, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 1365, 1366 (Brehmweg 31, 29) und 2229 (Hagenbeckstraße 31, 31a, 31b), der Hagenbeckstraße in südöstlicher Richtung folgend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 2229, 1366, 1367, 4643, 1369, 1370 (Hagenbeckstraße 31b, 31, 31a, 29, 27, 25, 23, 21, 19) der Gemarkung Stellingen, über die Wickstraße, den Ostgrenzen der Flurstücke 1462, 1461, 1460, 2050, 1459 (Hagenbeckstraße 15, 13, 11, 9, 7) der Gemarkung Stellingen Richtung Süden folgend, über Steenwisch, der Ostgrenze des Flurstücks 3116 der Gemarkung Stellingen Richtung Süden folgend, in östlicher Richtung in den Eidelstedter Weg, den Nordgrenzen der Flurstücke 2557, 2559, 1491, 2667 (Eidelstedter Weg 75, 73, 71, 69, 67, 65, 63) der Gemarkung Eimsbüttel in östlicher Richtung folgend, über Hellkamp, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 2579, 2638, 2637, 34, 2742, 2651 (Eidelstedter Weg 59, 57, 55, 47, 45) der Gemarkung Eimsbüttel, über Schwenckestraße, Nordgrenzen der Flurstücke 1503, 2424, 275, 2417, 5270, 2481, 2482, 1002 (Eidelstedter Weg 25, 23, 21, 19, 17, 15, 13) der Gemarkung Eimsbüttel, östlich abbiegend über die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3900, 3724, 3733, 4022, 3884, 4835, 4834, 4832, 4833 (Eidelstedter Weg 4, 2, Quickbornstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, Heckscherstraße 1b, 1a, 3, 5a-h, 9a-f, Wiesingerweg 15-21) nach Norden in den Wiesingerweg abbiegend und den Westgrenzen der Flurstücke 3594, 4826 (Christian-Förster-Straße 1, 3, 5, Wiesingerweg 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Norden folgend, abbiegend in nordöstlicher Richtung, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 4825, 5613 der Gemarkung Eimsbüttel, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 3661, 4888 (Tropowitzstraße 11, 11a, 9a, 9) der Gemarkung Lokstedt, über Wrangelstraße, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 3858, 3843, 3844, 3883, 3846 (Tropowitzstraße 7, 3) der Gemarkung Lokstedt, entlang der Südostgrenze des Flurstücks 3846 und der Nordwestgrenze des Flurstücks 4255 der Gemarkung Lokstedt, weiter entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 3808, 3809 (Gärtnerstraße 18a-g, 16a) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Süden folgend, über Gärtnerstraße, der Ostgrenze des Flurstücks 3662, der Nordgrenze des Flurstücks 4034 Richtung Westen folgend, der Ostgrenze des Flurstücks 3891 folgend, der Nordgrenze des Flurstücks 3744, über Flurstück 3744 in südöstlicher Richtung, Nordgrenze des Flurstücks

4430, der Ostgrenze des Flurstücks 3523 Richtung Süden folgend, nordwestliche Grenze des Flurstücks 3523 nach Südosten zur Ostgrenze des Flurstücks 3741, über Eppendorfer Weg, weiter den Nordostgrenzen der Flurstücke 3981, 3529, 3604, 3794, 3703, 3752, 3781, 3780 folgend, über das Flurstück 3674, Nordostgrenzen der Flurstücke 3779, 3777, 3688, 3714, 3961, 3960, 4014, 3702, 3976 der Gemarkung Eimsbüttel, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3672 (Bismarckstraße 134/136) der Gemarkung Eimsbüttel, über die Bismarckstraße, entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 5184 und 3509, Nordgrenze des Flurstücks 2501, weiter entlang der Ostgrenze des Flurstücks 2501, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 2501 der Gemarkung Harvestehude, weiter an der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2543, der Ostgrenze des Flurstücks 2420 und der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2282 der Gemarkung Harvestehude, dem Flurstück 2282 (Bahndamm) an der Südgrenze Richtung Südwesten folgend, über Bogenstraße, an der Nordostgrenze des Flurstücks 2926 (Bogenstraße 47, 43) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Südosten folgend, über Schlankreye, der Nordostgrenze des Flurstücks 4785 der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Gustav-Falke-Straße, den Nordostgrenzen der Flurstücke 1417, 2522, 695, 765, 696, 698, 700, 405 (Bogenstraße 27, 25, 23, 23a, 19, 19a, 17, 15, 13, 11a, 11) der Gemarkung Harvestehude Richtung Süden folgend, über Kleiner Kielort, den Nordostgrenzen der Flurstücke 1145, 1143, 1224, 1223, 982 (Kleiner Kielort 2, Bogenstraße 7, 5, 3, 1) der Gemarkung Harvestehude nach Süden folgend, abbiegend nach Südwesten, den Südostgrenzen der Flurstücke 982, 981, 979, 399, 787, 562 (Bogenstraße 1, Beim Schlump 10a-c, 10, 13, 13a, 14, 15, 16, 18) der Gemarkung Harvestehude Richtung Südwesten folgend, über Kielortallee, den Südostgrenzen der Flurstücke 1117, 912, 456, 1158, 1159, 1160, 994, 993, 992, 991, 2004 (Beim Schlump 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 30a, 31, 32, 33, 36) der Gemarkung Harvestehude Richtung Südwesten folgend, über die Bundesstraße, der Südostgrenze des Flurstücks 2940 (Beim Schlump 48, 49, 50) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Südwesten folgend, über Ellenbogen, den Südostgrenzen der Flurstücke 2937, 333, 332, 2942, 2921 (Beim Schlump 51, 52, 52a, 53, 55, 55c, 56, 58, 59) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Südwesten folgend, über Gustav-Falke-Straße, an der Südgrenze des Flurstücks 5216 (U-Bahn Station Schlump) der Gemarkung Eimsbüttel, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 760 der Gemarkung Eimsbüttel, entlang der Südwestgrenzen der Flurstücke 325, 322, 320, 5180, 4198, 2973 (Schäferkampsallee 16, 18, 24, 28, 30, 34, 36) der Gemarkung Eimsbüttel in nordwestlicher Richtung folgend, über Moorkamp, den Südgrenzen der Flurstücke 1388, 1451, 1450, 1225, 4783 (Schäferkampsallee 42, 44, 46, 48, 50, 56, 58) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Westen folgend, über Hohe Weide, der Südgrenze des Flurstücks 4455 (Weidenstieg 29) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Weidenstieg, den Südgrenzen der Flurstücke 4849, 1546 der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Bei der Christuskirche, den Südgrenzen der Flurstücke 4845, 4991, 472, 3113 (Fruchtallee 22, Meißnerstraße 2b, 2a) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Meißnerstraße, der Südgrenze des Flurstücks 452 (Meißnerstraße 1a-b, Fruchtallee 28, 30a-b, 32, 34a-b, 36, 38a-b) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Eppendorfer Weg, den Südgrenzen der Flurstücke 103, 658, 1097 (Eppendorfer Weg 31, Fruchtallee 52, 54, 56, 58) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Doormannsweg nach Süden über Fruchtallee abbiegend, entlang der Südostgrenze des Flurstücks 4503 (Doormannsweg 22) der Gemarkung Eimsbüttel, über Stichweg Fruchtallee, den Südostgrenzen der Flurstücke 3453, 3455, 3460, 3447, 3446 (Doormannsweg 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, Gravensteiner Straße 7), über Gravensteiner Straße, der Südostgrenze des Flurstücks 3438

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 18 von 19

HmbGVBl. Nr. 13

Dienstag, den 17. April 2018

95

der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Süden folgend, abbiegend in die Eimsbütteler Straße, den Westgrenzen der Flurstücke 3438, 3439, 3191 (Eimsbütteler Straße 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98) der Gemarkung Eimsbüttel in nordwestlicher Richtung folgend, über Paulinenallee, den Westgrenzen der Flurstücke 3174, 3173, 3172, 3171, 3170, 170 (Paulinenallee 46, Eimsbütteler Straße 100, 100a, 100b, 106, 108, 110, 112, 114), über Sophienallee, bis zur Südgrenze des Flurstücks 3475 der Gemarkung Eimsbüttel, über Sandweg, und weiter der Westgrenze des Flurstücks 3048 (Sandweg 44, 44a, 44b, 44c, Pinneberger Weg 4, 6, 8, 8a) folgend, entlang der Westgrenze des Flurstücks 3047 und der Südgrenzen der Flurstücke 796, 795, 607, 606, 4134, 789, 595 (Pinneberger Weg 20, 22, 24, 30, 28, 54a, 54b, 56a, 56b) der Gemarkung Eimsbüttel, weiter entlang der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 147 (Kieler Straße 92, 92a, 92b, Eimsbütteler Marktplatz 35d, 35e, 35b) der Gemarkung Eimsbüttel, über Eimsbütteler Marktplatz, entlang der Westgrenzen der Flurstücke 2020, 4805 der Gemarkung Eimsbüttel, bis zur Südgrenze des Flurstücks 4384 der Gemarkung Eimsbüttel.

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Hinweis

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 5. April 2018.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

**Vierundzwanzigste Verordnung
über die Erweiterung der Verkaufszeiten
aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf
Vom 9. April 2018**

Auf Grund von § 8 Absatz 1 Satz 2 des Ladenöffnungsgesetzes vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611), geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 449), in Verbindung mit der Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten vom 3. April 2018 (HmbGVBl. S. 82) wird verordnet:

§ 1

„Bergedorfer Sommerfest feiert Inklusion und Integration“

Aus Anlass der Veranstaltung „Bergedorfer Sommerfest feiert Inklusion und Integration“ dürfen im Bezirk Bergedorf Verkaufsstellen im von folgenden Straßen umgrenzten Gebiet am Sonntag, dem 3. Juni 2018, in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein:

Lohbrügger Markt, Sander Damm, Kurt-A.-Körber-Chaussee bis Hausnummer 31, Curslacke Neuer Deich bis Lehfeld, Neuer Weg, Brookdeich, Hassestraße, Am Brink, Mohnhof, Chrysanderstraße, Ernst-Mantius-Straße, Reetwerder, Alte Holstenstraße, Ludwig-Rosenberg-Ring.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 9. April 2018.

Das Bezirksamt Bergedorf

Anlage 9: Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Seite 19 von 19



Anlage 10: Denkmalschutz

Seite 1 von 1

ID	Adresse / Lage	Nähere Angaben	eingetragen vor 1.5.2013
18745	Reilinger Straße 52	Adressen: Mathesselstraße 6, Reilinger Straße 52 Typ: Einfriedung: Mehrfamilienhaus Datum: 1903 - 1904 Entwurf: Ensemble: Mathesonstraße 6/ 14, 1/ 13, Mathesselstraße 3, 7/ 15, 2/ 4, 6/ 14, Weckmannweg 4/ 16, 3/ 15, Weckmannweg Straßenpflaster, Grundstraße 20/ 32, 19/ 31, 33 (nicht konstruierend), Voigtstraße 1/ 15, Voigtstraße 4, Voigtstraße Straßenpflaster, Armbruststraße 2/ 6, 8 (nicht konst.), 10 (nicht konst.), 12/ 14, 18, Armbruststraße 1/ 13, 19, Bei der Apostelkirche 5, 7, 11/ 15, 24/ 34, Langenfelder Damm 5, Faberstraße 23, Lappenbergsallee 23/ 25, 27, 29, Reilinger Straße 18/ 22, 26/ 28, 30, 34 (nicht konst.), 42, 44, 50, 52, 56, 58, 23, 25, 29/ 61, 63, Bei der Apostelkirche (o. Nr.), Lufsaule	
18806	Reilinger Straße 53	Typ: Mehrfamilienhaus Datum: 1902 / 1903 Entwurf: Ensemble: Mathesonstraße 6/ 14, 1/ 13, Mathesselstraße 3, 7/ 15, 2/ 4, 6/ 14, Weckmannweg 4/ 16, 3/ 15, Weckmannweg Straßenpflaster, Grundstraße 20/ 32, 19/ 31, 33 (nicht konstruierend), Voigtstraße 1/ 15, Voigtstraße 4, Voigtstraße Straßenpflaster, Armbruststraße 2/ 6, 8 (nicht konst.), 10 (nicht konst.), 12/ 14, 18, Armbruststraße 1/ 13, 19, Bei der Apostelkirche 5, 7, 11/ 15, 24/ 34, Langenfelder Damm 5, Faberstraße 23, Lappenbergsallee 23/ 25, 27, 29, Reilinger Straße 18/ 22, 26/ 28, 30, 34 (nicht konst.), 42, 44, 50, 52, 56, 58, 23, 25, 29/ 61, 63, Bei der Apostelkirche (o. Nr.), Lufsaule	
18615	Reilinger Straße 55	Typ: Mehrfamilienhaus Datum: 1902 / 1903 Entwurf: Ensemble: Mathesonstraße 6/ 14, 1/ 13, Mathesselstraße 3, 7/ 15, 2/ 4, 6/ 14, Weckmannweg 4/ 16, 3/ 15, Weckmannweg Straßenpflaster, Grundstraße 20/ 32, 19/ 31, 33 (nicht konstruierend), Voigtstraße 1/ 15, Voigtstraße 4, Voigtstraße Straßenpflaster, Armbruststraße 2/ 6, 8 (nicht konst.), 10 (nicht konst.), 12/ 14, 18, Armbruststraße 1/ 13, 19, Bei der Apostelkirche 5, 7, 11/ 15, 24/ 34, Langenfelder Damm 5, Faberstraße 23, Lappenbergsallee 23/ 25, 27, 29, Reilinger Straße 18/ 22, 26/ 28, 30, 34 (nicht konst.), 42, 44, 50, 52, 56, 58, 23, 25, 29/ 61, 63, Bei der Apostelkirche (o. Nr.), Lufsaule	

422

Anlage 11: Energieausweis

Seite 1 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 14.11.2032

Registriernummer: HH-2022-004310489

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus	
Adresse	Reifinger Straße 53 20257 Hamburg	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1904	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	unbekannt, dezentral, div. Einzelgeräte	
Anzahl der Wohnungen	16	
Gebäudenutzfläche (A _W)	1.163,7 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gekaufte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Michael Heitmann
Ingenieurbüro für Gebäudeplanung
Hanssensweg 22
22303 Hamburg

Ingenieurbüro für Gebäudeplanung

Unter Mitwirkung von

Michael Heitmann

Dipl.-Ing. BDB

Hanssensweg 22 • 22303 Hamburg

Tel. 047 951 81

eMail: energie@m-heitmann.de

• lizenziertes Energiepassbüro •

Ausstellungsdatum 15.11.2022

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Anlage 11: Energieausweis

Seite 2 von 5

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

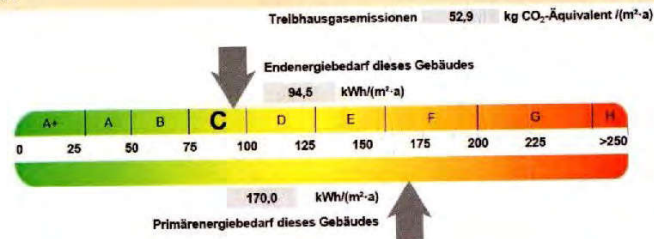
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2022-004310489

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 170,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 80,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v ¹

Ist-Wert 0,82 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18539
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

94,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

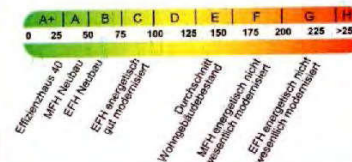
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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

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

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 11: Energieausweis

Seite 3 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: HH-2022-004310489
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent l/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599.3D 11.9.3

Anlage 11: Energieausweis

Seite 4 von 5

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HH-2022-004310489

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 0,95	☒	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Michael Heitmann, Ingenieurbüro für Gebäudeplanung
Hanssensweg 22, 22303 Hamburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Anlage 11: Energieausweis

Seite 5 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises