

# Immobilienbewertung Uwe Loose

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZIS Sprengnetter Zert (WG), Deutscher Gutachtenpreis (2014 „Spezialimmobilie“, 2015 „Gewerbeimmobilie“)



Amtsgericht Hamburg  
Abt. 71 (Zwangsversteigerungen)  
II. Stock Zimmer 225  
Caffamacherreihe 20  
20355 Hamburg



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: 1470-2022  
Auftraggeber AZ: 71 K 41/21  
Hamburg, den 19.07.2023 24.07.2023

## GUTACHTEN

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

im **Wohnungsgrundbuch von Niendorf, Blatt 10398** eingetragenen

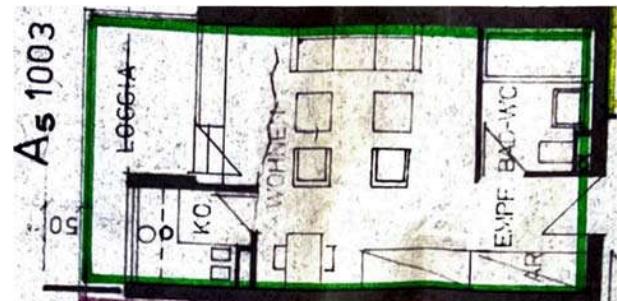
**1.405/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer **Wohnanlage und Läden** bebauten Grundstück

in **22455 Hamburg, Paul-Sorge-Str. 142 a+b, 142 g, Schippelsweg 63 c-f**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung in Haus Nr. 142 b**

im Erdgeschoss **Haus B**, im Aufteilungsplan mit Nr. 1003 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 3

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Ifd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>
Niendorf	10398	1	Niendorf	7043



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 05.01.2023 ermittelt in

<b>Szenario 1 – frei lieferbar</b> mit rd. <b>143.000,- €</b>	<b>Szenario 2 – vermietet</b> mit rd. <b>106.000,- €</b>
--	---

### Ausfertigung Nr. 6 von 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Nebengebäude .....	15
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	15
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Haus B .....	16
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	16
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts: Szenario 1 – frei lieferbar.....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	18



4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	18
4.2.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	18
4.2.2.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren.....	19
4.2.3.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Vergleichswertermittlung.....	20
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	22
4.4.3.1	Gebäudefaktor .....	22
4.4.3.2	Anpassung des Gebäudefaktors.....	24
4.4.4	Vergleichswert.....	25
4.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	26
4.5	Verkehrswert: Szenario 1 – frei lieferbar .....	26
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts: Szenario 2 – vermietet .....</b>	<b>27</b>
5.1	. Vergleichswertermittlung.....	27
5.1.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	27
5.1.2	Vergleichswert.....	29
5.1.3	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	29
5.2	Verkehrswert: Szenario 2 - Vermietung.....	29
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation.....</b>	<b>31</b>
7.1	Urheberschutz.....	31
7.2	Haftung.....	31
7.3	Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden .....	31
7.4	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
7.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	32
7.6	Verwendete fachspezifische Software.....	33
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>34</b>
8.1	verwendete Information .....	34
8.2	Lagepläne .....	35
8.2.1	Übersichtskarte .....	35
8.2.2	Straßenkarte 1:20.000 .....	36
8.2.3	Straßenkarte 1:10.000 .....	37
8.2.4	Liegenschaftskarte .....	38
8.2.5	Lageplan .....	39
8.2.6	Bebauungsplan .....	40
8.3	Bauzeichnungen .....	41

8.3.1	Grundrisse: Haus B: Nr. 142 b.....	41
8.3.1.1	Erdgeschoss .....	41
8.3.1.2	Kellergeschoss.....	43
8.4	Fotos .....	45
8.4.1	Luftbild.....	45
8.4.2	Anfahrtsituation .....	46
8.4.2.1	Paul-Sorge-Straße .....	46
8.4.2.2	Schippelsweg .....	46
8.4.3	Gebäudeansichten.....	46
8.4.4	Kfz-Stellplätze .....	49
8.4.5	Innenräume: Haus Nr. 142 b.....	49
8.4.5.1	Hauseingänge .....	49
8.5	Berechnungen.....	51
8.5.1	Wohnfläche für Wohnung Nr. 1003 (Haus B) .....	51
8.5.1.1	Innenräume .....	51
8.5.1.2	Balkon/Loggia .....	51
8.6	Kaufpreise Eigentumswohnungen .....	52
8.6.1	Grundstücksmarktbericht 2022 (Stand 31.12.2021).....	52
8.6.1.1	Bodenrichtwert zur Ermittlung des Flächenfaktors .....	52
8.6.2	Kaufpreise .....	56
8.6.2.1	Flächenfaktoren: Grundstücksmarktbericht 2022.....	56
8.6.3	Kaufpreisangebote im Internet.....	60
8.6.3.1	Flächenfaktoren: Immobilienscout24 .....	60
8.7	Wohnungsmieten .....	63
8.7.1	Mietspiegel .....	63

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Anlage bestehend aus Wohnhäusern und Läden
Objektadresse:	<u>Gesamtanlage</u> Paul-Sorge-Str. 142 a+b, 142 g, Schippelsweg 63 c-f 22455 Hamburg
	<u>Bewertungsobjekt ist gelegen in</u> Paul-Sorge-Str. 142 b 22455 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niendorf, Band 316, Blatt 10398, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niendorf, Flurstück 7043 (12.565 m <sup>2</sup> )
berechtigte Gutachtenverwender:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Versteigerungsgericht</li><li>• Gläubiger</li><li>• Schuldner</li><li>• Bietinteressenten</li></ul>
WEG-Verwalter:	GERSTEL KG Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.) Sportallee 47, 22335 Hamburg <a href="http://www.gerstel-kg.de">www.gerstel-kg.de</a>
Wohngeld:	352,74 € monatlich

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg
Eigentümer / Mieter:	Die Namen des Eigentümers und des Mieters bzw. Nutzers werden aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.01.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.01.2023
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei teilweise in Augenschein genommen werden.
	Besichtigt werden konnten: -Außenanlagen -Gebäudefassaden -Treppenhaus/Flur im Erdgeschoss/Kellergeschoss in Haus 142 b (nördlicher Flügel)
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

- Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln, aber nicht zu erforschen, ob ein Recht in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder nicht. Daher ist grundsätzlich stets der "Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks" zu ermitteln.
- Ferner ist es sinnvoll, sofern Rechte vorhanden sind, zusätzlich die "Höhe der jeweiligen Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte" einzeln zu bestimmen und anzugeben, da der Sachverständige nicht wissen kann, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben werden.

#### Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

- Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln, aber nicht zu erforschen, ob ein Recht in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder nicht. Daher ist grundsätzlich stets der "Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks" zu ermitteln.
- Ferner ist es sinnvoll, sofern Rechte vorhanden sind, zusätzlich die "Höhe der jeweiligen Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte" einzeln zu bestimmen und anzugeben, da der Sachverständige nicht wissen kann, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben werden.
- Sofern ein Mietverhältnis vorliegt, soll der Verkehrswert in zwei Szenarien ermittelt werden, d.h. bei unterstellt freier Lieferung (Szenario 1) und bei Fortführung des bestehenden Mietverhältnisses (Szenario 2)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Kreis:	Bezirk Eimsbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	Bezirk: Eimsbüttel (ca. 267.000 Einwohner); Stadtteil Niendorf (ca. 40.800 Einwohner) (31.12.2019)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>Hinweis:</u> Alle Entfernungen (in ca. km) gelten ab U1-Niendorf-Nord (Nordalbinger Weg). Die Entfernung von dort bis zum Bewertungsobjekt beträgt ca. 0,9 km
	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neumünster (55 km), Lübeck (75 km), Lüneburg (70 km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg-City (11 km)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 447 (2,1 km)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7 AS Schnelsen (2,9 km)
	<u>Bahnhof:</u> Dammtor (10 km)
	<u>Flughafen:</u> Hamburg (5,8 km)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab  
Kreuzung "Paul-Sorge-Straße" / "Sethweg" / "Bansgraben".

Lage im Stadtteil:

Bezugspunkt ist die Kreuzung  
"Paul-Sorge-Straße" / "Joachim-Mähl-Straße" / "Johannkamp".  
Nord-Süd-Verbindungsstraße zwischen  
"Nordalbinger Weg" (U-Bahn-Station Niendorf-Nord) im Norden  
und  
Einkaufszentrum "Tibarg Center" im Süden.

Entfernung zum Stadtteilzentrum:

im Umfeld des "Tibarg Center" (0,7 km)

Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:  
im Umfeld des "Tibarg Center" (0,7 km)

Schulen:

im Umkreis von 2-3 km für alle Altersklassen

öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnstation "Schippelsweg" (650 m);  
U-Bahnstation "Joachim-Mähl-Str." (0 m);

Stadtteilverwaltung:

Bezirksamt Eimsbüttel (6,6 km)

als Geschäftslage geeignet:  
ja

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort  
beträgt 600 m.

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;  
geschlossene und aufgelockerte, ein- bis achtgeschossige Bau-  
weise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr);  
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Tankstelle

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:  
insgesamt 12.565 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Hauptgebäude; teilweise eingefriedet durch Metallstabzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.11.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster mit einer Altlast aufgeführt.  <i>"Für das Flurstück liegt der Hinweis auf ... von 1973 bis 1987 Chemische Reinigung (im Ladenzentrum Paul-Sorge-Straße), die im Altlasthinweiskataster unter der Nummer 6244-102 als Altlast geführt wird, vor. Letzte bekannte Nutzung: Sonnenstudio. Im Zuge von Baumaßnahmen in dem Bereich könnten erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen /Grundwasserabsenkungen sollte eine Überprüfung des Wassers auf LCKW erfolgen."</i>
<u>Würdigung des Werteinflusses</u>	Diesbezügliche Baumaßnahmen sind, nach Aktenlage des Sachverständigen, nicht beabsichtigt, so dass eine Wertminderung im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt wird.
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragung:

**Ifd. Nr. 1: Netzstations- und Kabelrecht**  
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

*"Die Stromnetz Hamburg GmbH sind berechtigt, auf dem Grundstück eine Netzstation sowie Kabel zu betreiben..."*

### Würdigung des Werteinflusses

Diese Belastung ist im Rahmen dieses Gutachtens ohne Werteinfluss.

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach meiner Aktenlage nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält, gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2021, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste (gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Niendorf 41 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

Es sind mehrere Baufenster dargestellt, die jeweils unterschiedliche Höchstgrenzen von Vollgeschossen (von eins bis neun) zwingend festsetzen

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

## 2.6 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, gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.11.2022, beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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



## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

### Gemeinschaftseigentum

Das Grundstück ist mit einer großen Anlage bebaut, bestehend aus

- 7 Häusern mit 2 bis 8 Geschossen
- 218 Wohnungseinheiten + 1 Hausmeisterwohnung
- 1 Gewerbezentrums mit Läden und Büros
- 1 Tiefgarage mit 175 Stellplätzen + 34 Palettenstellplätzen

#### Haus B (nördlich)

8 Vollgeschosse;  
63 Wohnungen,  
Vollkeller;  
bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

#### **Sondereigentum Nr. 1003 (Haus B)**

Lage im Erdgeschoss (faktisch Hochparterre).

Der Eigentümer hat seinen Wohnsitz außerhalb von Hamburg und nutzt daher die Wohnung augenscheinlich nicht selbst.

Gemäß der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen macht die Wohnung einen bewohnten Eindruck, so dass unterstellt wird, dass ein Mietverhältnis vorliegt.

Da dem Sachverständigen kein Mietvertrag vorliegt, wird eine unbefristete Vermietung zu einer marktüblichen Nettokaltmiete unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 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, Elektro, 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.

Nachfolgend wird nur der Gebäudeteil in Haus Nr. 142 b (nördlich) beschrieben.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 8-geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1975
Modernisierung:	2022 Lüftungsanlage Tiefgarage  2022 Instandsetzung Fassade -linke Rückseite -linke Stirnseite  2023 Instandsetzung Fassade -rechte Rückseite -rechte Stirnseite -Vorderseite, rechts neben Nebeneingang  Instandsetzung Dachterrassen Rückbau elektrische Lüfter
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;  Energieverbrauchskennwert: 205 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch enthalten);

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  
 Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.  
 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 unwe sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Außenansicht:

insgesamt Betonfertigteile

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss	7 Wohnungen
1. Obergeschoss	14 Wohnungen
2. Obergeschoss	12 Wohnungen
3. Obergeschoss	10 Wohnungen
4. Obergeschoss	8 Wohnungen
5. Obergeschoss	6 Wohnungen
6. Obergeschoss	4 Wohnungen
7. Obergeschoss	2 Wohnungen
Insgesamt arithmetisches Mittel	63 Wohnungen mit je Wohnung
	rd. 3.243,39 m <sup>2</sup> Wohnfläche
	rd. 54,48 m <sup>2</sup> Wohnfläche

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Platten- oder Großblockbauweise (neue Bundesländer)

Fundamente: unbekannt

Keller: Beton

Umfassungswände: Fertigteile, Beton

Innenwände: unbekannt;

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe:  
Beton mit KunststeinGeschosstreppe:  
Stahlbeton mit Kunststein

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:  
unbekanntDachform:  
FlachdachDacheindeckung:  
unbekannt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Türöffner
Heizung:	2 Gasheizkessel (in Haus 142 A) mit Warmwasserversorgung; Baujahr 1999; Abgasverluste 9 % (am 09.11.2022);
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Balkone, Loggien
besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Fenster nach Südosten bzw. Nordwesten
Bauschäden und Baumängel:	teilweise erhebliche Verschmutzungen an den Fassaden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wertrelevanten
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein teilweise Unterhaltungsstau.

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

1 Tiefgarage

### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

## 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
Wegebefestigung;  
befestigte Stellplatzfläche;  
Standplatz für Mülltonnen

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Haus B

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss Haus B im Aufteilungsplan mit Nr. 1003 bezeichnet dem Keller-  
raum Nr. 3.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Netto-Wohnfläche beträgt gemäß der Berechnung des Bau-  
herrn rd. 24,75 m<sup>2</sup>.

Raumauflistung/Orientierung: 1 Zimmer;  
1 Duschbad;  
1 Kochnische;  
1 Loggia (Südost)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen: Eingangstür:  
glatte Tür

Zimmertüren:  
unbekannt

sanitäre Installation: unbekannt;  
vermutlich mit  
1 Dusche;  
1 Handwaschbecken;  
1 WC;

besondere Einrichtungen: unbekannt

Küchenausstattung: unbekannt

Bauschäden und Baumängel: unbekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: unbekannt

sonstige Besonderheiten: unbekannt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand konnte nicht beurteilt werden.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine wesentlich wertrelevanten (insgesamt 11,82 € monatlich, schon im Wohngeld berücksichtigt)

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

ME = 14,05 / 7.112,68;  
RE = 14,05 / 7.112,68;  
keine

#### Erläuterung

Die o.a. Anteilsangaben entsprechen wertmäßig, gemäß der Darstellung im Wirtschaftsplan 2023 (lediglich um den Divisor 100 gekürzt), der Angabe im Grundbuch (1.405/1.000.000 Miteigentumsanteil), jedoch ohne die Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten.

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: keine

Erhaltungsrücklage: Die übliche Höhe der Instandhaltungskosten für Bewertungsobjekte mit vergleichbaren Nutzungen und Restnutzungsdauern beträgt erfahrungsgemäß ca. 1,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ermittelt sich mit

$$\begin{aligned} & 24,75 \text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \\ & \times 1,00 \text{ € je m}^2 \\ & \times 12 \text{ Monate} \\ & = 297,00 \text{ € jährlich} \end{aligned}$$

Die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage, die allein dem zu bewertenden Sondereigentum zu zuordnen ist beträgt zum Jahresende 2022 ca. 593,00 €.

Die vorhandene Instandhaltungsrücklage liegt im Rahmen der üblichen Größenordnung.  
Die vorhandene Instandhaltungsrücklage weicht von der üblichen Größenordnung um 296 € ab:  
Dieser Betrag bleibt wegen Geringfügigkeit in der Wertermittlung unberücksichtigt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts: Szenario 1 – frei lieferbar

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.405/1.000.000 Miteigentumsanteil zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Band</u>	<u>Blatt</u>	<u>Ifd. Nr.</u>
Niendorf	316	10398	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Niendorf		7043	12.565 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.2.2 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).

##### 4.2.2.1 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 Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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.

## 4.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.2.3.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### 4.2.3.1.1 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. Zu dem stehen sowohl
- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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.

## 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

### 4.4.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher 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 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.



#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

##### 4.4.3.1 Gebäudefaktor

<b>Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen</b>		
gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht 2022 (Seite 165 ff.)		
(anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.7.2014)		
2.990,00 €/m <sup>2</sup>	Modellvorgabe	<b>Qualitätskennzahl</b>
x 1,0459	Faktor: Lage	Die relative Standardabweichung
x 1,0000	Faktor: Alter	der Kaufpreise vom
x 1,0000	Faktor: Erstbezug	vorläufigen Vergleichswert
x 0,9600	Faktor: Baujahr	beträgt +/- 20 %.
x 0,9800	Faktor: Erdgeschoss	
x 1,0000	Faktor: Dachgeschoß	<b>keinen Werteinfluss haben</b>
x 1,4000	Faktor: Einbauküche	-Balkon
x 1,0500	Faktor: Aufzug	-Miteigentumsanteil
x 0,9691	Faktor: Wohnfläche	-wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ)
x 0,9415	Faktor: Modernisierung	-Erbwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt
x 0,9700	Faktor: Stadtteil	-Maisonettewohnung
x 1,4940	01.01.2022 Faktor: Aktualisierung	-Zugang zu einem Garten
= <b>5.718,57 €/m<sup>2</sup></b>	01.01.2022	

##### 4.4.3.1.1 detaillierte Ermittlung

###### Faktor: Lage

1.200,00	NormBRW18
: 1.100,00	Median der Norm BRW 18
= 1,0909	Zwischenergebnis
^ 0,5158	Modellvorgabe
= <b>1,0459</b>	

###### Faktor: Alter

1,0000	2023 Jahr	Bewertungsjahr
	- 1975 Jahr	Baujahr
	= <b>48 Jahre</b>	Alter
1,0000	<b>1,0000 Faktor</b>	<b>Alter größer 30 Jahre</b>
	1,4140 Faktor	Modellvorgabe
	0,0138	Modellvorgabe
	x 48 Jahre	Alter
	= 0,6624	Zwischenergebnis
	<b>0,7516 Faktor</b>	<b>Alter kleiner gleich 30 Jahre</b>
= <b>1,0000</b>		

###### Faktor: Erstbezug

1,0000	1,0900 Faktor	Erstbezug: Alter bis 3 Jahre
	1,0000 Faktor	keine Erstbezug: Alter ab 4 Jahren
= <b>1,0000</b>		

###### Faktor: Baujahr

0,9600	gemäß Tabelle
= <b>0,9600</b>	

**Faktor: Erdgeschoss**

	1,0000 Faktor	Erdgeschosslage: nein
0,9800	0,9800 Faktor	Erdgeschosslage: ja
=	<b>0,9800</b>	

**Faktor: Dachgeschoss**

	1,0000	Dachgeschosslage: nein
	0,9800	Dachgeschosslage: ja
=	<b>1,0000</b>	

**Faktor: Einbauküche**

	1,0000 Faktor	Einbauküche: Alter größer 15 Jahre	
	Faktor	Einbauküche: Alter 2-15 Jahre	
1,4000	1,4000 Faktor	0 Jahre	Einbauküche: Alter 0-1 Jahr
=	<b>1,4000</b>		

**Faktor: Aufzug**

	1,0000 Faktor	Aufzug vorhanden: nein
1,0500	1,0500 Faktor	Aufzug vorhanden ja
=	<b>1,0500</b>	

**Faktor: Wohnfläche**

0,9552	Faktor	Modellvorgabe
	0,00056 Faktor	Modellvorgabe
	x 24,7400 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
+ 0,0139	= 0,0139	Zwischenergebnis
= <b>0,9691</b>		

**Faktor: Modernisierung**

	<b>1,0000 Faktor</b>	<b>Baujahr: größer 1999</b>
	1,0000 Faktor	Modellvorgabe
	0,0130	Modellvorgabe
	0,00	Modernisierungspunkte: individuell
	4,50	Modernisierungspunkte: baujahrestypisch
	x -4,5000	Zwischenergebnis
-0,0585	= -0,0585	Zwischenergebnis
0,9415	<b>= 0,9415 Faktor</b>	<b>1975 Jahr</b>
		<b>Baujahr: kleiner gleich 1999</b>
=	<b>0,9415</b>	

**Faktor: Stadtteil**

0,9700		gemäß Tabelle
= <b>0,9700</b>		

**Faktor: Aktualisierung**

1,4940		01.01.2022 gemäß Tabelle
= <b>1,4940</b>		

#### 4.4.3.2 Anpassung des Gebäudefaktors

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 5.718,57 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 5.718,57 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.01.2023	× 1,10	E05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	EG	EG	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	24,74	24,74	× 1,00	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	35 / 80	35 / 80	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten			× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor		= 6.290,43 €/m <sup>2</sup>		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
insgesamt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>		<b>= 6.290,43 €/m<sup>2</sup></b>		

#### 4.4.3.2.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

##### E05

Die Anpassung an den Bewertungsstichtag wird, auf Grundlage der -für diese Nutzungsart im Grundstücks- marktbericht veröffentlichten- Preisindexreihe, durch sachverständige Extrapolation des für die Nutzungsart zugehörigen örtlichen Preisindex geschätzt.

##### Extrapolation (geometrisch): Anpassungsfaktor für Aktualisierungsfaktor Wohnflächenfaktor (WF-F)

	1,49	01.01.2022 Index	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungsstichtag
:	0,72	01.07.2014 Index	Beginn Marktdatentabelle (für diese Formel)
=	<b>2,075000</b>	<b>Faktor</b>	<b>Indexveränderung (gesamt)</b>
^	0,125000	8,00 Jahre	Berechnung geometrisches Mittel für Anzahl Jahre
=	<b>1,095538</b>	<b>Faktor</b>	<b>mittlere Indexveränderung (jährlich)</b>
rd.	0,095538	mittlere Änderung	Anteil vom Vorjahresindex
		05.01.2023 Bewertungsstichtag	
		- 01.01.2022 Marktdatenstichtag	
		= <b>369,00 Tage Differenz</b>	
		: 365,25 Tage/Jahr	
x	1,0103	= <b>1,0103 Jahre Differenz</b>	
=	0,0965	05.01.2023 Änderung bis Datum	Anteil vom Vorjahresindex
=	<b>1,10</b>	Anpassungsfaktor	

#### 4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.290,43 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.290,43 €/m²	
Wohnfläche	× 24,74 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 155.625,24 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 7.781,26 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 147.843,98 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.500,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 143.343,98 €</b>	
	<b>rd. 143.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2023 mit rd. **143.000,00 €** ermittelt.

#### 4.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

##### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 155.625,24	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 (freie Schätzung)	-5%	-7.781,26 €
Summe		-7.781,26 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21.  
Die Veränderungen der Marktverhältnisse nach dem Stichtag des Grundstücksmarktberichts (01.01.2022) werden vom Sachverständigen frei geschätzt.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-4.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risiko: unbekannte Bauschäden ca. 2.000 €</li> <li>Risiko: keine marktüblichen Modernisierungen ca. 25 m<sup>2</sup> x 200 € x 50 % Wahrscheinlichkeit</li> </ul>	-2.000,00 € -2.500,00 €
Summe	-4.500,00 €

Die Innenräume des Bewertungsobjektes konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden, so dass der deren Zustand nicht festgestellt werden konnte.

Es besteht daher das Risiko, dass Bauschäden oder ein marktunüblich hoher Modernisierungsbedarf vorliegen und somit wertrelevante Minderungen vorhanden sind. Der Sachverständige schätzt diese Risiken jeweils mit einem pauschalen Wertabschlag.

#### 4.5 Verkehrswert: Szenario 1 – frei lieferbar

Wohnungseigentüme mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert bei freier Lieferung** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **143.000,00 €** ermittelt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts: Szenario 2 – vermietet

Wie bei Szenario 1, jedoch mit diesen Änderungen:

### 5.1 . Vergleichswertermittlung

#### 5.1.1 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
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 5.718,57 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 5.718,57 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.01.2023	× 1,10	E05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	EG	EG	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	24,74	24,74	× 1,00	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	35 / 80	35 / 80	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	vermietet	vermietet	× 0,75	E14
Anzahl Wohneinheiten			× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor		= 4.717,82 €/m <sup>2</sup>		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
insgesamt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>		<b>= 4.717,82 €/m<sup>2</sup></b>		

## Erläuterungen

E14

## Ermittlung des Marktanpassungsfaktors bei Vermietung

(auf Grundlage des Modells für den Umrechnungsfaktor  
im Grundstücksmarktbericht 2022, Seite 172)

## marktübliche Nettokaltmiete (monatlich)

01.04.2021	Datum Mietspiegel
K1	Einordnung in Mietspiegelfeld
9,27 €/m <sup>2</sup>	01.04.2021 Mietspiegelmiete Mittelwert
x 0,00 %	sachverständiger Zu-/Abschlag
= 9,27 €/m <sup>2</sup>	01.04.2021 marktübliche Miete ohne Außenwohn-/Nutzflächen
+ 3,86 %	05.01.2023 zeitliche Anpassung an Bewertungsstichtag
= <b>9,63 €/m<sup>2</sup></b>	<b>05.01.2023 marktübliche Nettokaltmiete (monatlich)</b>
x 24,74 m <sup>2</sup>	Nettowohnfläche
= <b>238,25 €</b>	

## Rendite

238,25 €	marktübliche Nettokaltmiete (monatlich)
x 12	Monate
= 2.859,00 €	marktübliche Nettokaltmiete (jährlich)
x 100,00 Faktor	Modellwert
= 285.900,00 €	Zwischenergebnis
: 155.625,24 €	05.01.2023 marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
= <b>1,84 %</b>	

## Marktanpassungsfaktor bei Vermietung

1,84 %	Rendite
x 0,0513	Modellvorgabe
= 0,0944	Zwischenergebnis
+ 0,6578	Modellvorgabe
= 0,7522	
rd. <b>0,75</b>	

### 5.1.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.717,82 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.717,82 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 24,74 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 116.718,87 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 5.835,94 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 110.882,93 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.500,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 106.382,93 €</b>	
	<b>rd. 106.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2023 mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

### 5.1.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E2

##### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 116.718,87	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 (freie Schätzung)	-5%	-5.835,94 €
Summe		-5.835,94 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21.

Die Veränderungen der Marktverhältnisse nach dem Stichtag des Grundstücksmarktberichts (01.01.2022) werden vom Sachverständigen frei geschätzt.

### 5.2 Verkehrswert: Szenario 2 - Vermietung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

Wohnungseigentüme mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert bei Vermietung** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

## 6 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der **Verkehrswert** für den im **Wohnungsgrundbuch von Niendorf, Blatt 10398** eingetragenen **1.405/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer **Wohnanlage und Läden** bebauten Grundstück in **22455 Hamburg, Paul-Sorge-Str. 142 a+b, 142 g, Schippelsweg 63 c-f** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung in Haus Nr. 142 b** im **Erdgeschoss Haus B, im Aufteilungsplan mit Nr. 1003 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 3**

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Ifd. Nr.</u>
Niendorf	10398	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Niendorf	-	7043

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2023 in

### Szenario 1 – frei lieferbar

mit rd. **143.000,- €**

### Szenario 2 – vermietet

mit rd. **106.000,- €**

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 19.07.2023



## 7 Rechtsgrundlagen, Erläuterungen, verwendete Fachinformation

### 7.1 Urheberschutz

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.

### 7.2 Haftung

- 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
- Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
- Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
- Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
- Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### 7.3 Umfang der Prüfung auf Baumängel und Bauschäden

- Die Beurteilung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgt aus Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, den Maßgaben des Auftraggebers bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wird nicht geprüft; es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Materialproben von Bauteilen werden nicht entnommen.
- Soweit nach dem Augenschein Anlass für Verdacht auf Feuchtemängel bestand, wurden mit elektronischen Messgeräten Messungen am Raumklima und Feuchtemessungen an Bauteilen durchgeführt. Diese erfolgten stichprobenartig, zerstörungsfrei und ohne Bauteilöffnungen. Sie dienen allein der Information des Sachverständigen zum Zwecke der Plausibilitätsprüfung, ob der Verdacht auf Feuchtemängel bestätigt werden kann. Diese Messungen ersetzen nicht die Beauftragung einer verbindlichen Feuchtemessung und Feuchteschadenanalyse durch einen auf dieses Fachgebiet spezialisierten Bausachverständigen.
- Weitergehende Untersuchungen, z.B. auf Mängel am Grund und Boden, Bauschäden, pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien oder Rechtsmängel sind nicht Bestandteil des Auftrages.
- Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen und bewertet, wie diese zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. Im Gutachten werden die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und -mängel auf den Verkehrswert, nur pauschal und überschlägig geschätzt, berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung durch einen dafür qualifizierten Sachverständigen anstellen zu lassen.

## 7.4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**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

## 7.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen – Sprengnetter (Hrsg.)
- [2] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar – Sprengnetter (Hrsg.)
- [3] Lehrbuch und Kommentar: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, Wolfgang (Autor)
- [4] Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung – Sprengnetter (Hrsg.)
- [5] Fachmagazin: Immobilien und Bewerten – Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.)
- [6] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Altbau – Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Autoren)

[7] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Neubau – Schmitz/Gerlach/Meisel (Autoren)

[8] Fachbuch: Schäden an Gebäuden – Hankammer, Gunter (Autor)

## 7.6 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2022) erstellt.

## 8 Anlagen

### 8.1 verwendete Information

Information	Herkunft, Verfasser	Aktualität
<u>vom Auftraggeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellt</u>		
• Baulisten	Landesvermessungsamt	29.12.2021
• Flurstücksnachweis	Landesvermessungsamt	29.12.2021
<u>vom Sachverständigen beschafft</u>		
• Grundstücksmarktbericht	Gutachterausschuss	01.01.2022
• Straßenkarten	Mair Dumont	01.01.2023
• Grundbuch Auszug	Amtsgericht	14.11.2022
• Baugenehmigung	Bauamt	29.11.1968
• Schlussabnahme	Bauamt	18.06.1975
• Netzstationsrecht	Grundbuchamt	12.04.1973
• WEG Teilungserklärung	Grundbuchamt	10.05.1973
		03.06.2005
• WEG Aufteilungspläne	Grundbuchamt	11.05.1973
• WEG Eigentümerversammlungsprotokoll	WEG-Verwalter	25.11.2021
		09.11.2022
• WEG Jahresabrechnung/ Wirtschaftsplan	WEG-Verwalter	31.12.2021
		01.01.2023
• Abgeschlossenheitsbescheinigung (Auszug)	Grundbuchamt	22.05.1973
• Flächenberechnung Wohnfläche Innen	Bauherr	07.10.1971
• Flächenberechnung Balkon	Bauherr	22.06.1976
• Kaufvertrag	amtliche Bauakte	26.10.1990
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	29.12.2021
• Luftbild	Landesvermessungsamt	31.05.2016
• Lageplan	Architekt	02.12.1968
• Altlasten	Altlastenkataster	16.11.2022
• Anliegerbescheinigung	Finanzbehörde	16.11.2022
• Bebauungsplan	Bauamt	20.08.1968
• Heizungsmessung Protokolle	Schornsteinfeger	09.11.2022
• Energieausweis	Energieberater	25.09.2018
• Mietspiegel	Hamburg	01.04.2021
• Marktdaten: Bodenpreise	Gutachterausschuss	01.01.2022
• Marktdaten: Kaufpreise	ImmobilienScout 24	30.09.2022



## 8.2 Lagepläne

### 8.2.1 Übersichtskarte



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

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



## 8.2.2 Straßenkarte 1:20.000



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000



Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

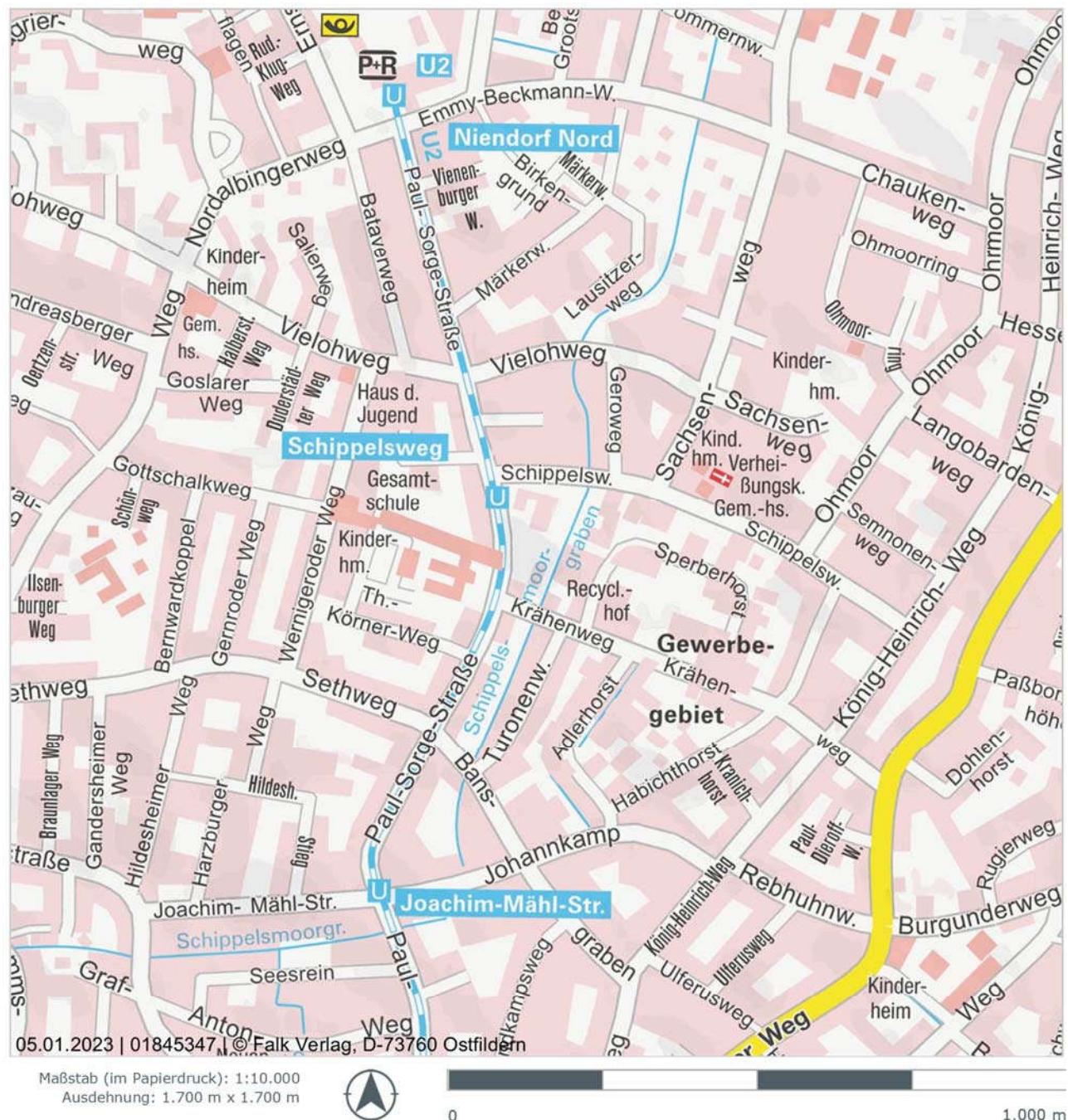
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



## 8.2.3 Straßenkarte 1:10.000



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



## 8.2.4 Liegenschaftskarte



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Flurstück: 7043

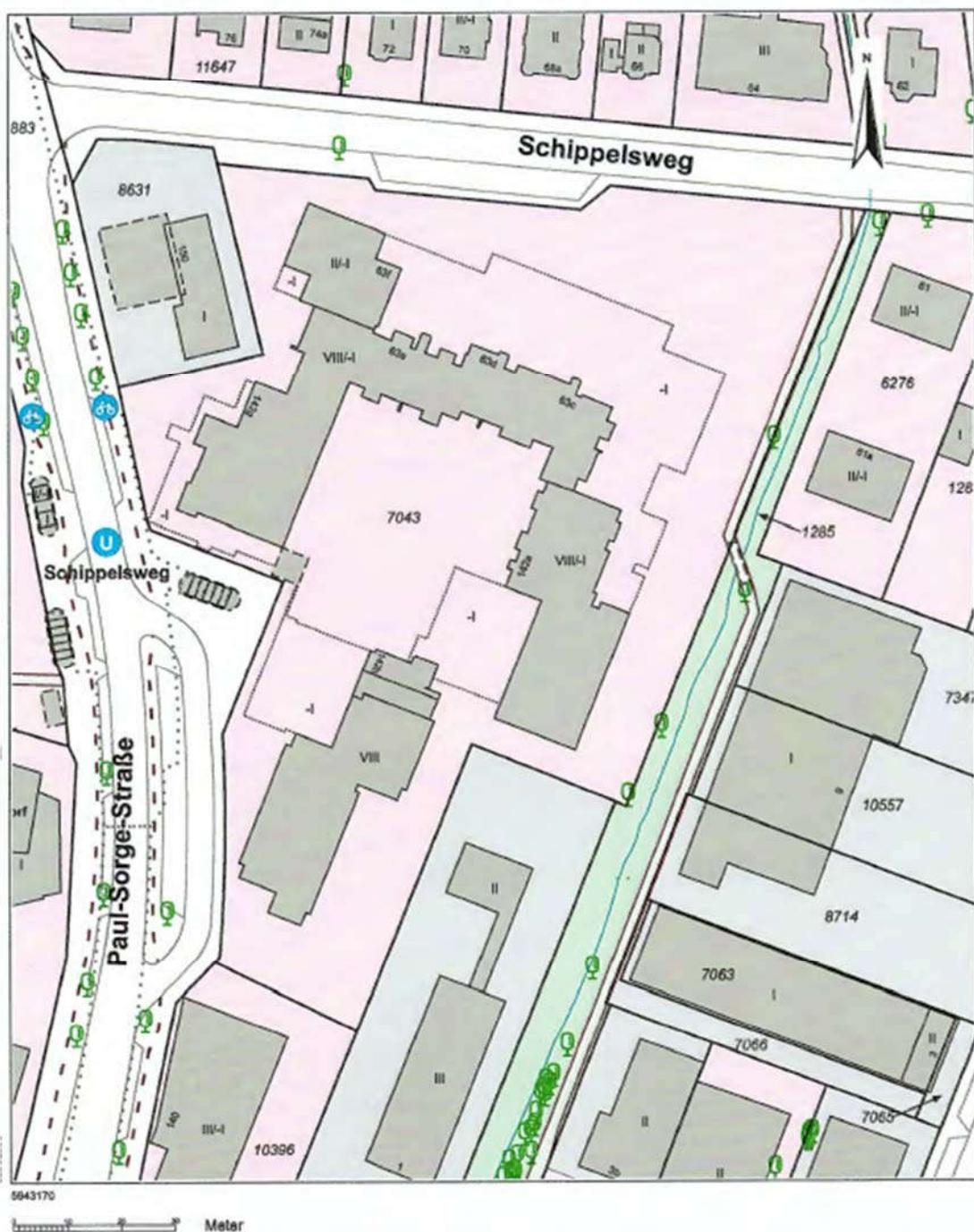
Gemarkung: Niendorf

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

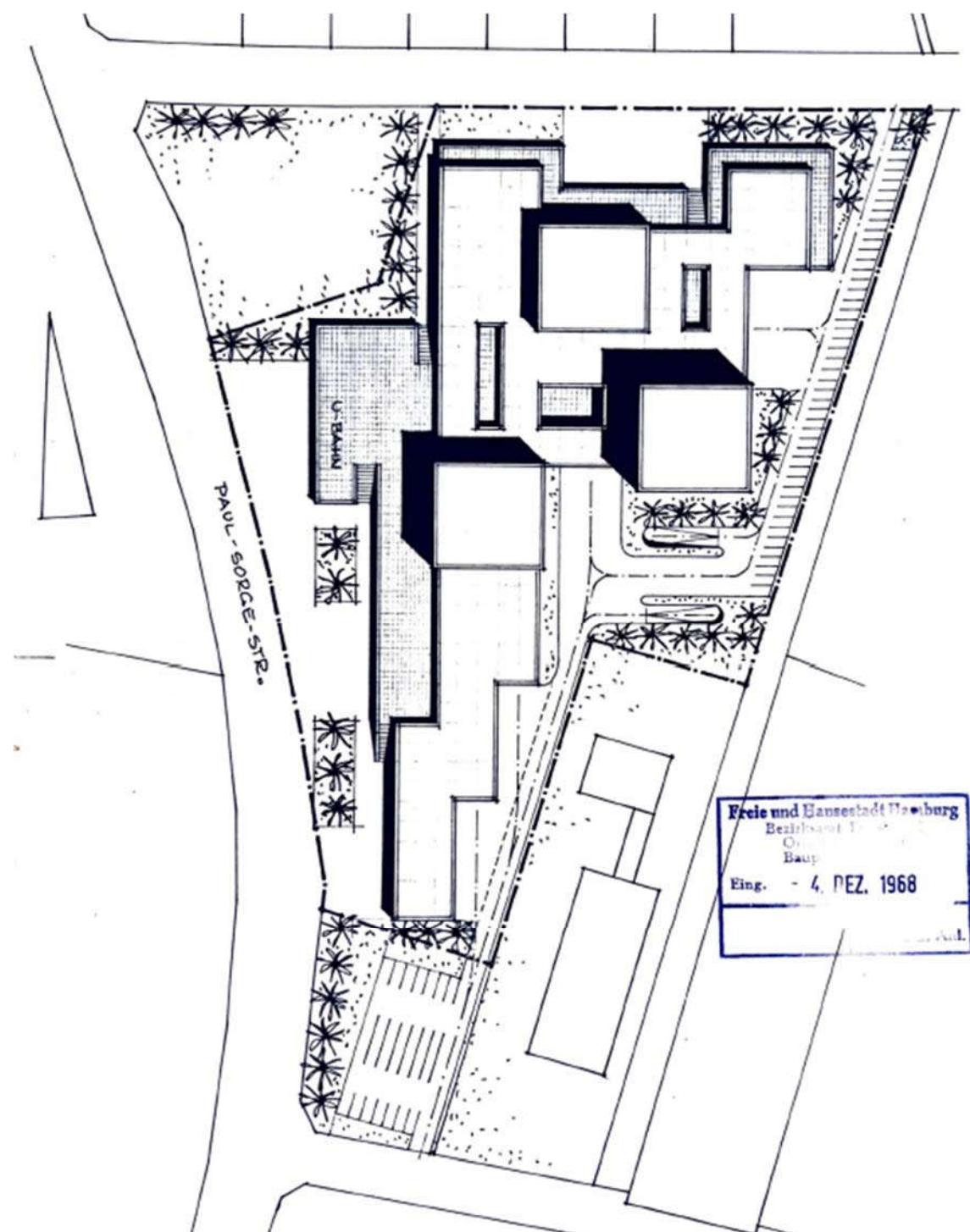
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 29.12.2021

Auftragsnummer: B33-2021-1425554



## 8.2.5 Lageplan





## 8.2.6 Bebauungsplan



Niendorf 41 (Ausschnitt)

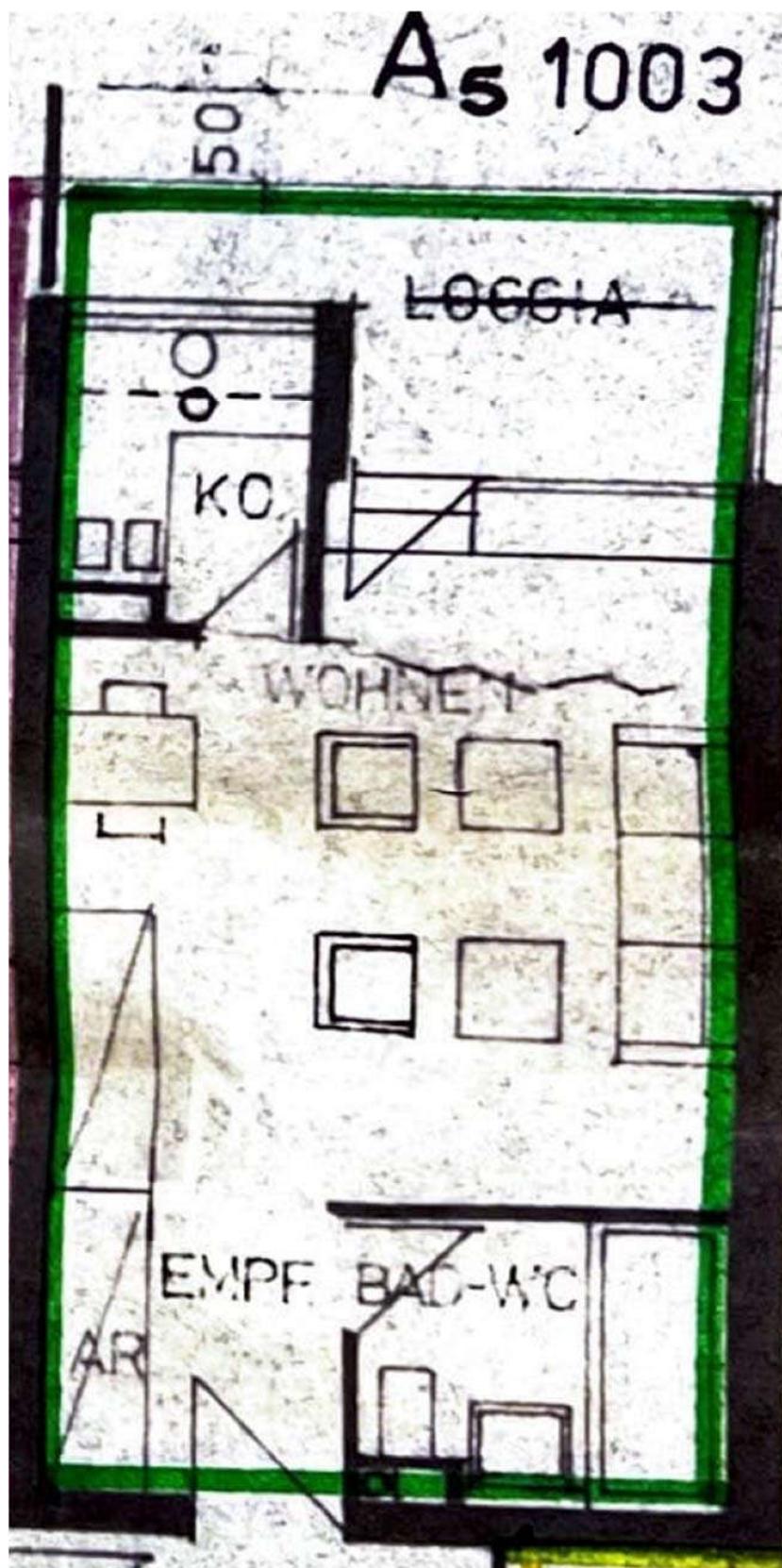
## 8.3 Bauzeichnungen

### 8.3.1 Grundrisse: Haus B: Nr. 142 b

#### 8.3.1.1 Erdgeschoss

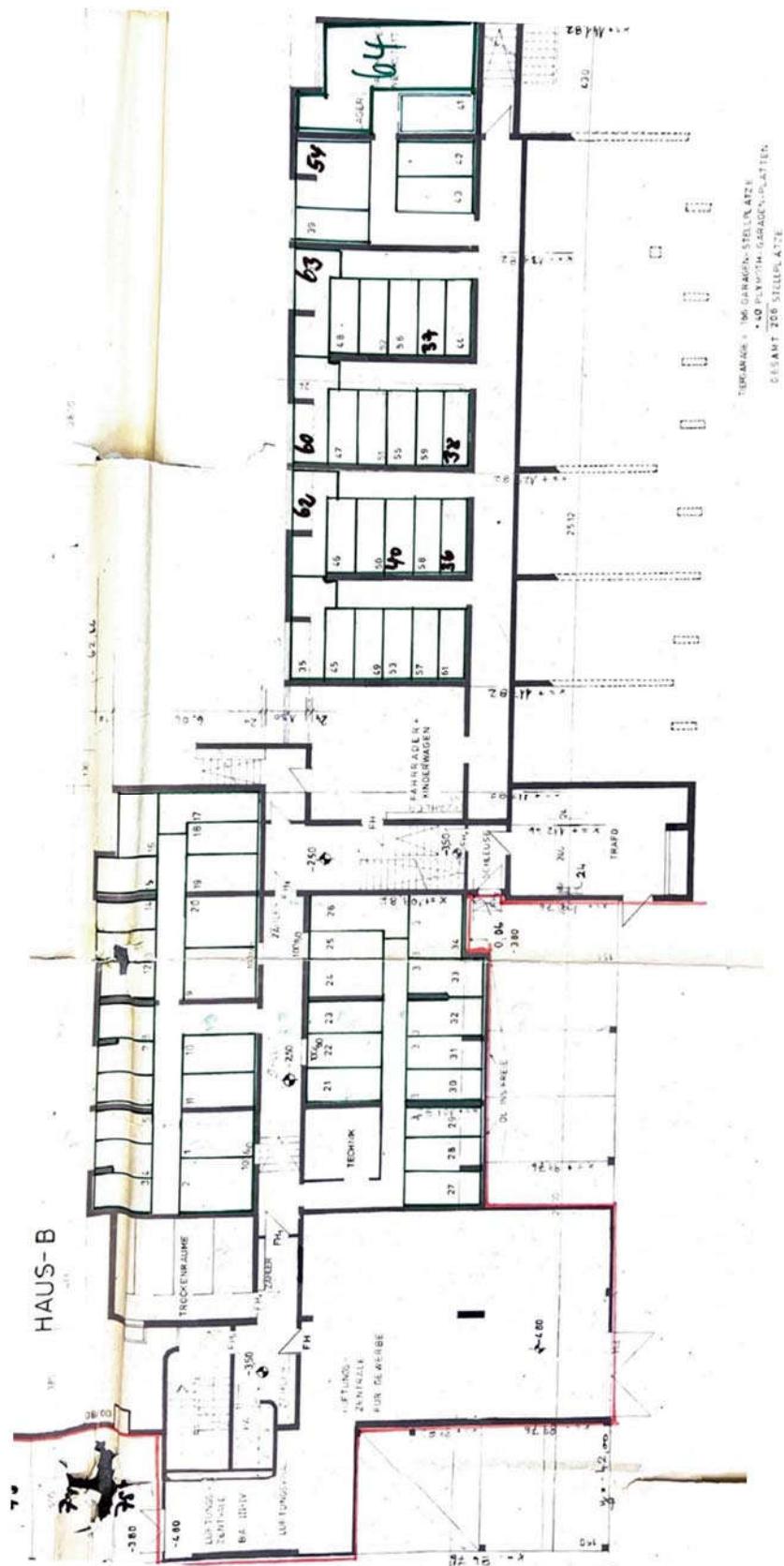


### 8.3.1.1.1 Wohnung Nr. 1003

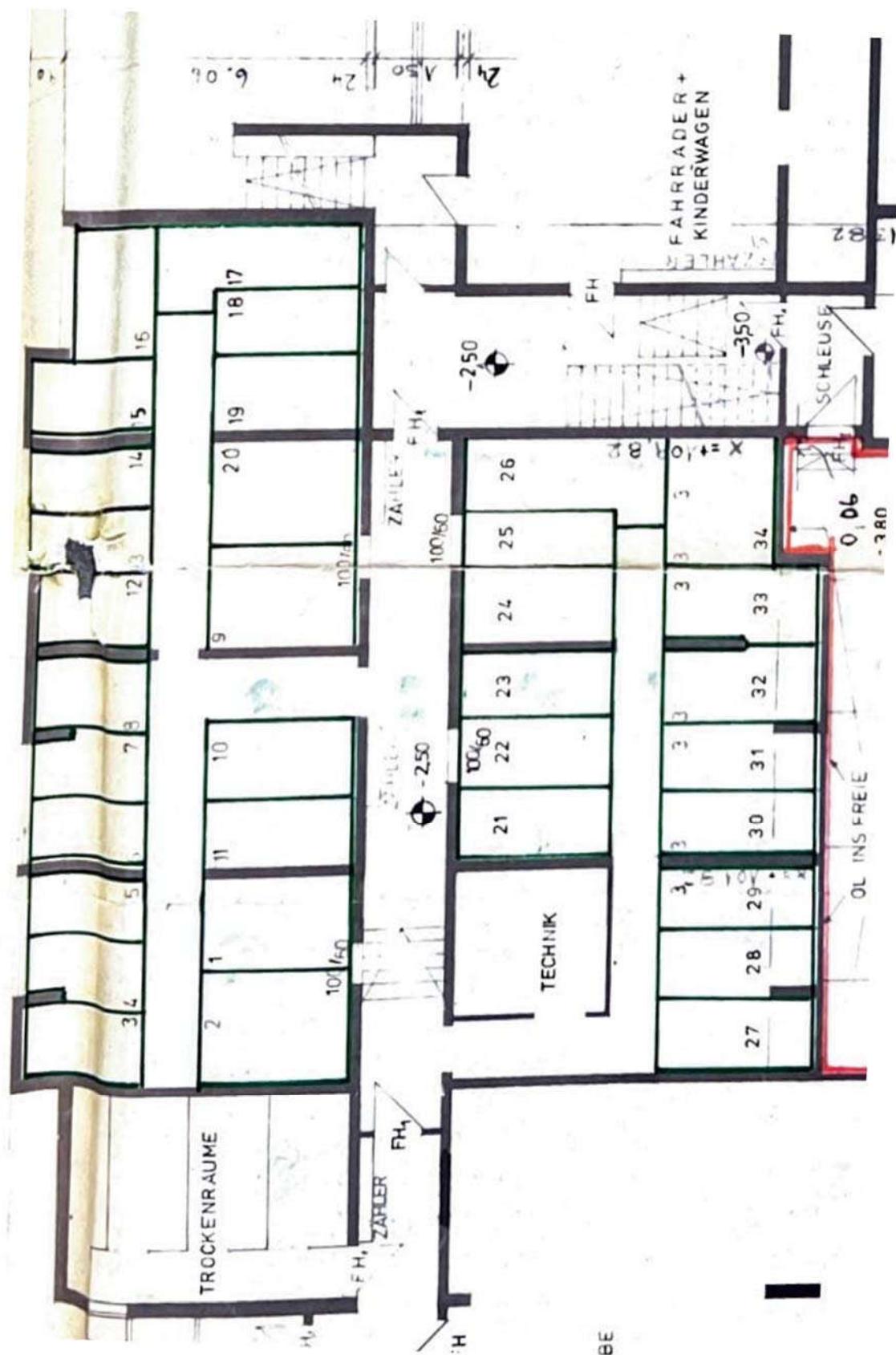




### **8.3.1.2 Kellergeschoß**



### 8.3.1.2.1 Kellergeschoß: Lage von Keller Nr. 3



## 8.4 Fotos

### 8.4.1 Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000



Ausdehnung: 170 m x 170 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

#### Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: März/Mai 2016

## 8.4.2 Anfahrtsituation

### 8.4.2.1 Paul-Sorge-Straße



von Norden



von Süden

### 8.4.2.2 Schippelsweg



von Westen



von Osten

### 8.4.3 Gebäudeansichten



Paul-Sorge-Str. Nr. 142 g + 142 b



Paul-Sorge-Str. Nr. 142 g



Paul-Sorgestr. Nr. 142 g + 142 a + 142 b



Paul-Sorgestr. Nr. 142 b

Fassaden Nordost/Nordwest



Paul-Sorgestr. Nr. 142 b - Fassaden Nordwest



Paul-Sorgestr. Nr. 142 b - Fassade Südwest



Paul-Sorgestr. Nr. 142 b - Südflügel  
Fassade Südost



Paul-Sorgestr. Nr. 142 b - Nordflügel  
Fassade Südost



Paul-Sorgestr. Nr. 142 a – Fassaden Nordwest



Paul-Sorgestr. Nr. 142 a – Schippelsweg 63 c  
Fassaden Südost



Schippelsweg 63 c+d - Fassade Nordost



Schippelsweg 63 a+f, Fassade Nord



Schippelsweg 63 f+a+d+c – Fassaden Südwest

#### 8.4.4 Kfz-Stellplätze



öffentlicher Parkplatz – Paul-Sorge-Str.



Parkplatz



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

#### 8.4.5 Innenräume: Haus Nr. 142 b

##### 8.4.5.1 Hauseingänge



nördlicher Eingang



südlicher Eingang

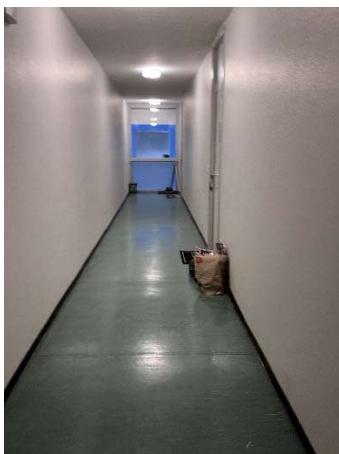
#### 8.4.5.1.1 südlicher Eingang



Briefkastenanlage, Hauseingangstür



Treppenhausflur



Flur zu nördlichem Eingangsbereich



Kellerflur

#### 8.4.5.1.2 Wohnung Nr. 1003 (Haus B)



Wohnungseingangstür (Nordwest)



Außenansicht – Balkonseite (Südost)

## 8.5 Berechnungen

### 8.5.1 Wohnfläche für Wohnung Nr. 1003 (Haus B)

# WOHNFLÄCHEN-BERECHNUNG

**DEBA**  
WOHNBAU HAMBURG GMBH & CO

#### 8.5.1.1 Innenräume

AUFGESTELLT	DATUM	m <sup>2</sup> NETTO (/ PUTZ)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
			BRUTTO FLÄCHE + BALKON	NETTO FLÄCHE + BALKON
A 5				
Empfang	+ 1,585 x 1,79 = 2,84 + 0,92 x 0,16 = 0,15	2,99	2,90	
Bad	./. 2,115 x 1,73 = 3,66 0,61 x 0,35 = 0,21	3,45	3,35	
Wohnen	./. 4,27 x 3,76 = 16,05 1,43 x 1,10 = 1,57	14,48	14,05	
Kochen	./. 1,77 x 1,39 = 2,46 0,66 x 0,19 = 0,12	2,34	2,27	
Gesamt:		23,26	22,57	
		=====	=====	=====

#### 8.5.1.2 Balkon/Loggia

A.E.2, A 5 + Loggia u. Balkon	1008	23,26 2,17	22,57	25,43	24,74
----------------------------------	------	---------------	-------	-------	-------

## 8.6 Kaufpreise Eigentumswohnungen

### 8.6.1 Grundstücksmarktbericht 2022 (Stand 31.12.2021)

#### 8.6.1.1 Bodenrichtwert zur Ermittlung des Flächenfaktors

##### 8.6.1.1.1 Lageklassen

###### Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Boden-

###### EXPERTENINFO

###### Abgrenzung der Lageklassen

###### Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

###### Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2018

###### Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

###### Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW

ohne die untersten 10 %

###### Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

###### Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne die obersten 10 %

###### Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

###### Schlechte Lage:

350 €/m<sup>2</sup> bis 690 €/m<sup>2</sup>

###### Mäßige Lage:

700 €/m<sup>2</sup> bis 920 €/m<sup>2</sup>

###### Mittlere Lage:

930 €/m<sup>2</sup> bis 1.400 €/m<sup>2</sup>

###### Gute Lage:

1.450 €/m<sup>2</sup> bis 2.400 €/m<sup>2</sup>

###### Bevorzugte Lage:

2.500 €/m<sup>2</sup> bis 9.500 €/m<sup>2</sup>

richtwerte zum 31.12.2011 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelberaum und Finkenwerder-Süd.



### **8.6.1.1.2 Bodenrichtwertkarte**



Freie und Hansestadt Hamburg

**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01223278



(PIN markiert die Lage des Richtwertgrundstücks innerhalb der Richtwertzone.)

**8.6.1.1.3 NormBRW 11 (31.12.2011, MFH, WGFZ 1,0)**

(Wird für die Ermittlung der Lageklasse benötigt.)



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**  
der interaktiven Bodenrichtwertkarte**Bodenrichtwertnummer: 01223278**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.70
Gewählter Stichtag	31.12.2011
Bodenrichtwert	420,90 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1
Gewählter Stichtag	31.12.2011
	570 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Paul-Sorge-Straße 140
PLZ, Gemeinde	22455 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40013
Baublock	318070

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)

**8.6.1.1.4 NormBRW 18 (31.12.2018, MFH, WGFZ 1,0)**  
(Wird für die Ermittlung des Gebäudefaktors benötigt.)



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**  
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertnummer: 01223278**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.70
Gewählter Stichtag	31.12.2018
Bodenrichtwert	886,10 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1
Gewählter Stichtag	31.12.2018
	1.200 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Paul-Sorge-Straße 140
PLZ, Gemeinde	22455 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Niendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	40013
Baublock	318070

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)

## 8.6.2 Kaufpreise

### 8.6.2.1 Flächenfaktoren: Grundstücksmarktbericht 2022

#### 3.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

##### Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2020

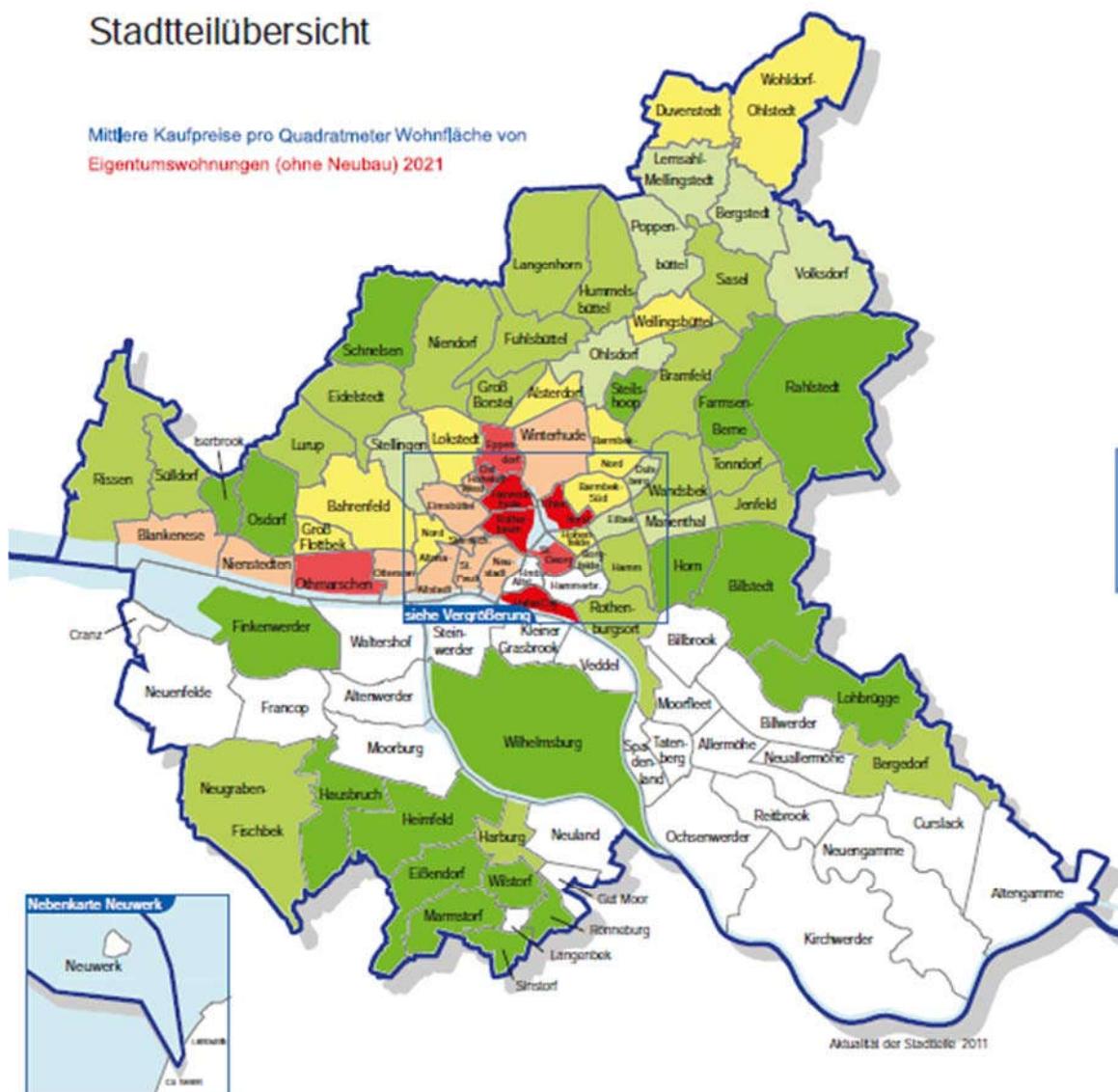
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	4.542	1.860	3.689	2.333	4.082
	Maximum	6.167	6.666	13.462	13.125	22.455
	Mittelwert	5.807	3.927	5.875	7.792	10.096
	Anzahl	6	8	18	143	129
1920 bis 1939	Minimum	4.167	222	2.300	5.821	
	Maximum	*	5.807	6.667	10.163	17.246
	Mittelwert	4.935	4.471	6.872	9.184	
	Anzahl	1	4	24	39	25
1940 bis 1959	Minimum	3.047	1.319	2.635	4.531	
	Maximum	*	6.872	7.647	10.526	17.170
	Mittelwert	4.437	4.709	6.486	9.750	
	Anzahl	2	6	83	72	38
1960 bis 1979	Minimum	2.451	1.797	2.125	2.727	2.359
	Maximum	4.429	7.105	8.552	11.080	20.904
	Mittelwert	3.916	4.068	4.510	6.080	8.501
	Anzahl	15	84	246	99	50
1980 bis 1989	Minimum	2.308	2.262	4.239	5.423	
	Maximum	*	5.568	7.350	8.132	18.750
	Mittelwert	3.891	4.771	6.246	9.588	
	Anzahl	0	19	52	38	10
1990 bis 1999	Minimum	2.431	2.752	4.466	6.392	
	Maximum	*	5.555	7.750	9.438	12.160
	Mittelwert	4.127	4.857	6.574	8.834	
	Anzahl	1	27	65	27	6
2000 bis 2009	Minimum	3.586	3.823	4.286	7.114	
	Maximum	*	4.818	7.257	12.460	33.913
	Mittelwert	4.321	5.440	7.489	12.361	
	Anzahl	2	3	34	47	24
ab 2010	Minimum	1.084	3.571	2.642	2.903	3.977
	Maximum	8.098	7.500	12.500	14.031	34.281
	Mittelwert	5.462	5.817	6.783	8.778	11.502
	Anzahl	8	116	338	240	381

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

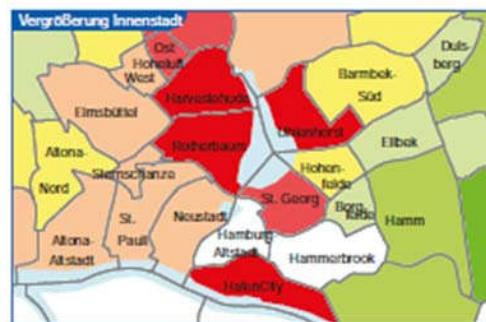
## Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von  
Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2021



Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche  
in Euro pro Quadratmeter

	keine Kauffälle
	bis 4315 bis 70 des Hamburg-Mittels
	über 4315 bis 4931 70 - 80
	über 4931 bis 5548 80 - 90
	über 5548 bis 6780 90 - 110
	über 6780 bis 8013 110 - 130
	über 8013 bis 9246 130 - 150
	über 9246 über 150



Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2021  
[in Euro / Quadratmeter]

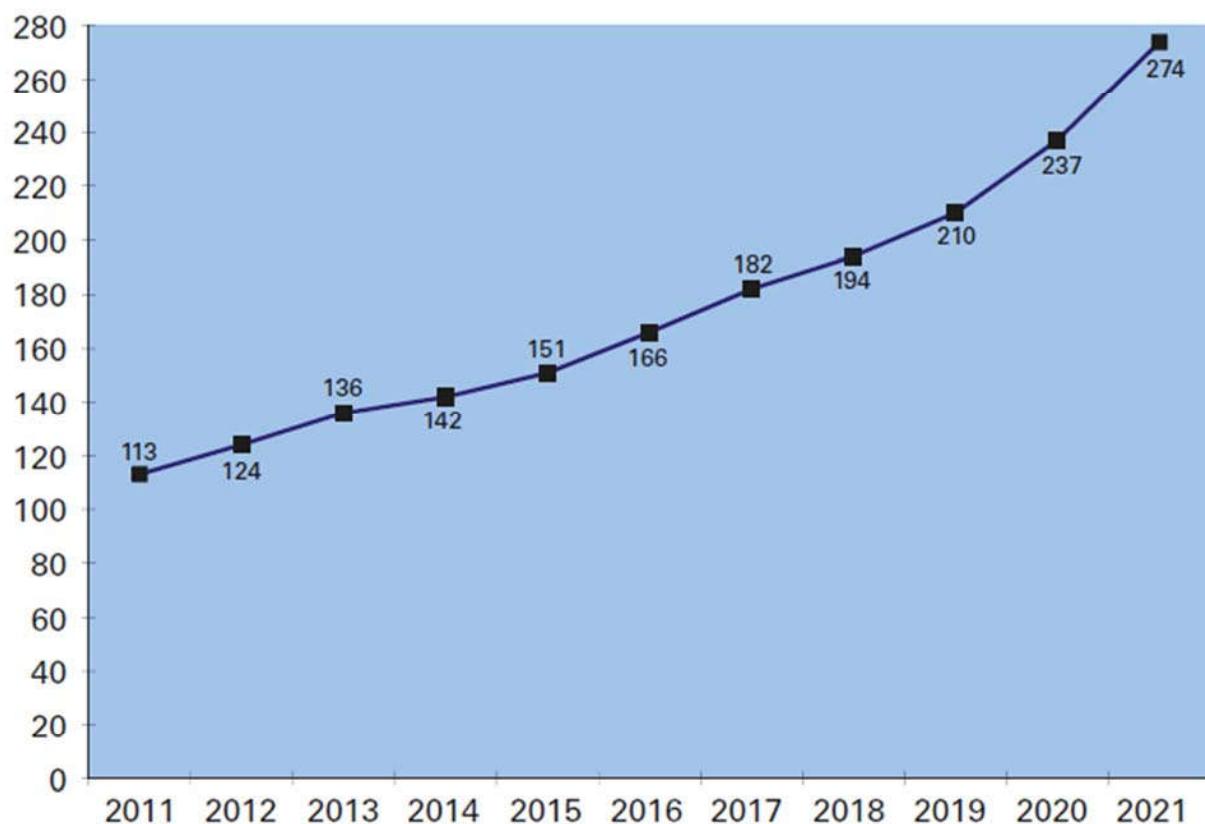
Allermöhe	-
Alsterdorf	6.767
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	7.313
Altona-Nord	6.603
Bahrenfeld	5.618
Barmbek-Nord	5.698
Barmbek-Süd	6.177
Bergedorf	4.551
Bergstedt	4.960
Billbrook	-
Billstedt	4.012
Billwerder	*
Blankenese	7.044
Borgfelde	5.266
Bramfeld	4.750
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	5.309
Duvenstedt	6.456
Eidelstedt	4.538
Eilbek	5.512
Eimsbüttel	7.504
Eißendorf	3.956
Eppendorf	9.001
Farmsen-Berne	4.288
Finkenwerder	3.337
Francop	-
Fuhlsbüttel	4.733
Groß Borstel	4.866
Groß Flottbek	5.758
Gut Moor	-
HafenCity	12.487
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	4.927
Hammerbrook	*
Harburg	4.587
Harvestehude	11.173
Hausbruch	3.379
Heimfeld	3.847
Hoheluft-Ost	8.638
Hoheluft-West	7.162
Hohenfelde	6.430
Horn	3.973
Hummelsbüttel	4.731
Iserbrook	4.119
Jenfeld	4.469
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	4.594
Lemsahl-Mellingstedt	5.439
Lohbrügge	3.876
Lokstedt	6.365
Lurup	4.623
Marienthal	5.263
Marmstorf	3.231
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	*
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	4.712
Neuland	-
Neustadt	7.330
Neuwerk	-
Niendorf	4.726
Nienstedten	7.938
Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	5.200
Osdorf	3.787
Othmarschen	8.390
Ottensen	7.868
Poppenbüttel	5.374
Rahlstedt	4.153
Reitbrook	-
Rissen	4.858
Ronneburg	2.691
Rothenburgsort	4.814
Rotherbaum	10.782
St. Georg	9.152
St. Pauli	7.313
Sasel	4.929
Schnelsen	4.137
Sinstorf	3.788
Spadenland	-
Steilshoop	3.827
Steinwerder	-
Stellingen	5.544
Sternschanze	7.643
Söldorf	4.902
Tatenberg	-
Tonndorf	4.547
Uhlenhorst	10.159
Veddel	-
Volksdorf	5.505
Waltershof	-
Wandsbek	4.905
Wellingsbüttel	5.761
Wilhelmsburg	4.311
Wilstorff	3.891
Winterhude	7.943
Wohldorf-Ohlsdorf	6.069
Hamburg gesamt	6.164

\* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle



### 3.5 Indexreihe

#### Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

## 8.6.3 Kaufpreisangebote im Internet

### 8.6.3.1 Flächenfaktoren: Immobilienscout24

**Auswertungszeitraum:** April 2022 bis September 2022

**Auswertungsgebiete:** PLZ-Bezirk 22455 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

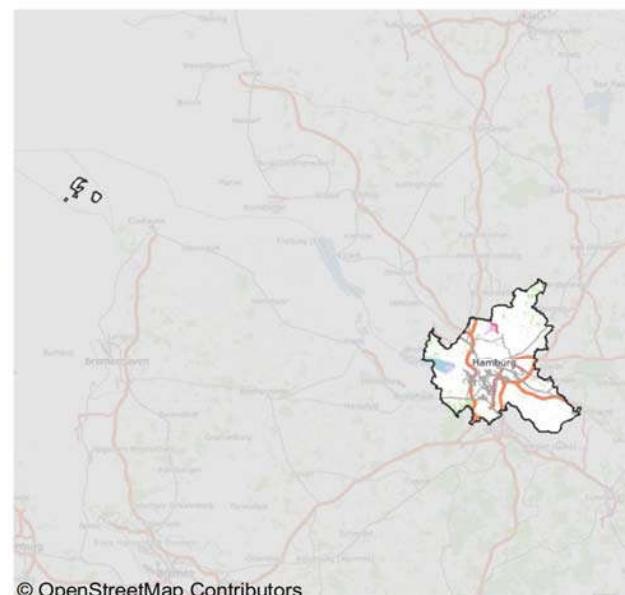
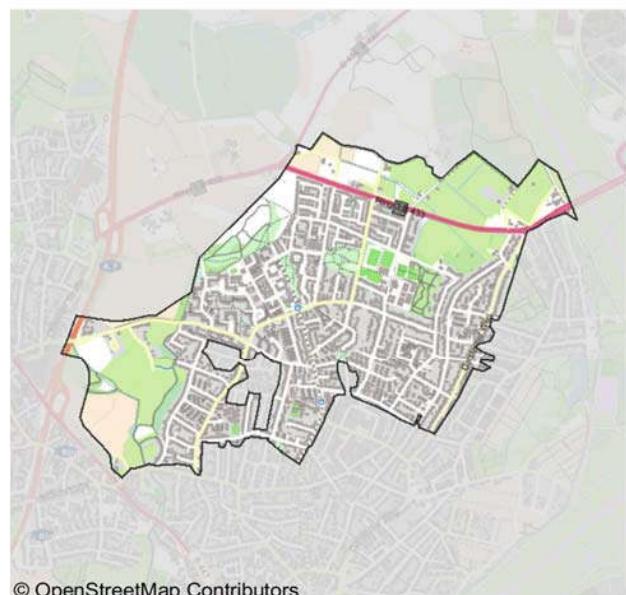
**Produktausprägung:** erweiterte Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 22455	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	99	7.571
Anzahl vollständige Angebote*	99	7.533
Anzahl Gesuche**	62.291	193.410
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	28	33
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	78	92
Anzahl der Exposé-Ansichten	9.521	551.132
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	96	73
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	3	2
Nachfrageindex (Bund= 100)	341	199
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	342	220

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

### Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22455 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



**Kaufpreise für Eigentumswohnungen: PLZ-Bezirk 22455**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m <sup>2</sup> / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	43 (100%)	5.057 € 344.038 €	2.444 €-7.622 € 169.000 €-849.000 €	62.291
<=30 m <sup>2</sup>	3 (7%)	6.120 € 171.000 €	5.893 €-6.500 € 165.000 €-179.000 €	36.648 (58,8%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	14 (32,6%)	5.059 € 235.036 €	3.510 €-7.622 € 158.500 €-457.300 €	39.828 (63,9%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	18 (41,9%)	4.456 € 326.306 €	2.444 €-6.169 € 176.000 €-549.000 €	44.745 (71,8%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7 (16,3%)	5.775 € 596.807 €	3.123 €-8.631 € 337.250 €-880.400 €	46.598 (74,8%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	1 (2,3%)	7.634 € 939.000 €	7.634 €-7.634 € 939.000 €-939.000 €	41.448 (66,5%)
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	38.064 (61,1%)

**Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22455**

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	2.444 € 169.000 €	4.123 € 189.000 €	5.108 € 280.000 €	5.445 € 399.999 €	7.622 € 849.000 €
<=30 m <sup>2</sup>	5.893 € 165.000 €	5.930 € 167.000 €	5.967 € 169.000 €	6.233 € 174.000 €	6.500 € 179.000 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	3.510 € 158.500 €	4.340 € 191.000 €	5.244 € 204.000 €	5.364 € 261.000 €	7.622 € 457.300 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	2.444 € 176.000 €	3.708 € 265.000 €	4.828 € 346.750 €	5.445 € 405.500 €	6.169 € 549.000 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3.123 € 337.250 €	4.539 € 434.500 €	5.043 € 545.000 €	7.275 € 773.000 €	8.631 € 880.400 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	7.634 € 939.000 €	7.634 € 939.000 €	7.634 € 939.000 €	7.634 € 939.000 €	7.634 € 939.000 €
>160 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-

**Hinweis des Sachverständigen**

Aufgrund der zu geringen Anzahl der Angebote ist die o.g. Darstellung nicht geeignet, die tatsächlichen Marktverhältnisse abzubilden.

**Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m <sup>2</sup> / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	4.356 (100%)	7.628 € 715.896 €	3.966 €-13.878 € 210.000 €-1.995.000 €	193.410
<=30 m <sup>2</sup>	95 (2,2%)	8.741 € 223.914 €	3.167 €-13.393 € 95.000 €-335.000 €	123.816 (64%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	1.142 (26,2%)	7.024 € 347.374 €	3.917 €-11.591 € 177.000 €-582.000 €	132.606 (68,6%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	1.624 (37,3%)	6.722 € 499.019 €	3.831 €-10.787 € 269.000 €-835.000 €	145.497 (75,2%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	797 (18,3%)	7.984 € 823.291 €	4.158 €-13.971 € 415.000 €-1.450.000 €	149.598 (77,3%)
>120 - 160 m <sup>2</sup>	397 (9,1%)	9.445 € 1.301.453 €	4.215 €-16.597 € 575.000 €-2.380.000 €	137.202 (70,9%)
>160 m <sup>2</sup>	301 (6,9%)	11.117 € 2.382.802 €	5.135 €-17.167 € 980.000 €-4.500.000 €	128.132 (66,2%)

**Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt**

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	3.966 € 210.000 €	5.501 € 358.000 €	7.056 € 499.000 €	8.813 € 780.000 €	13.878 € 1.995.000 €
<=30 m <sup>2</sup>	3.167 € 95.000 €	6.500 € 172.200 €	9.131 € 216.250 €	10.605 € 284.500 €	13.393 € 335.000 €
>30 - 60 m <sup>2</sup>	3.917 € 177.000 €	5.345 € 259.000 €	6.643 € 325.000 €	8.142 € 399.000 €	11.591 € 582.000 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	3.831 € 269.000 €	5.127 € 375.000 €	6.415 € 463.167 €	7.802 € 579.950 €	10.787 € 835.000 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	4.158 € 415.000 €	6.170 € 625.000 €	7.648 € 795.000 €	9.233 € 920.000 €	13.971 € 1.450.000 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	4.215 € 575.000 €	6.591 € 890.000 €	8.882 € 1.219.000 €	11.641 € 1.592.500 €	16.597 € 2.380.000 €
>160 m <sup>2</sup>	5.135 € 980.000 €	8.470 € 1.647.500 €	11.176 € 2.240.000 €	13.716 € 2.916.500 €	17.167 € 4.500.000 €

## 8.7 Wohnungsmieten

### 8.7.1 Mietspiegel

#### Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

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

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.  
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen  
in der Broschüre „Hamburger Mietspiegel 2021“ genau beachtet werden.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m <sup>2</sup> )									
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		bis 31.12.1918		1.1.1919 bis 20.6.1948		21.6.1948 bis 1960		1961 bis 1967	
Wohnlage	Wohnfläche	mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung	
		C	F	H	I	K	L	M	N
25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	Mittelwert 1	12.12	9.76	9.18	8.76	9.27	10.13	12.52	15.15
41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	Mittelwert 2	10.65	9.06	7.41-11.32	6.58-10.80	6.07-11.46	8.48-12.04 19*	10.53-14.83 15*	13.61-16.69 17*
66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert 3	10.64	9.03	8.09	6.64	7.78	9.13	9.95	13.22
ab 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert 4	8.80-12.68	7.08-11.15	6.88-9.36	5.87-7.57	5.45-7.06	6.30-10.30	8.00-11.80	12.94
25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	Mittelwert 5	8.85	8.48	8.66	8.60	6.54	8.61	9.95	13.73
41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	Mittelwert 6	12.75	10.79	7.16-10.87 23*	7.17-10.09 15*	5.75-6.77	6.58-10.12	8.99-14.85	10.26-15.27
66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert 7	10.21-15.18	9.17-12.87	8.33-14.90	12.41	11.97	13.20	11.69	13.07
ab 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert 8	11.88	10.54	9.64	9.29	10.55	10.78	11.97	13.13
91 m <sup>2</sup> bis unter 131 m <sup>2</sup>	Mittelwert 9	9.73-14.33	8.47-12.80	7.35-12.28	6.97-11.73	7.32-13.31	7.61-13.61	9.61-13.76	11.51-16.00
ab 131 m <sup>2</sup>	Mittelwert 9	11.64	11.84	10.70	8.70	9.94	10.64	11.82	14.11
GuTe Wohnlage		Spanne Anzahl	Spanne Anzahl	Spanne Anzahl	Spanne Anzahl	Spanne Anzahl	Spanne Anzahl	Spanne Anzahl	Spanne Anzahl

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