

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten.

DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg
Abteilung 71 g
Caffamacherreihe 20

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 25.11.2024

Az.: 021/2024

20355 Hamburg

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 71 K 6/24

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

für den insgesamt **1.146/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss** im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Rosenhofstraße 16** nebst dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Garagenstellplatz (Doppelparker) Nr. 6** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **20357 Hamburg-Sternschanze, Rosenhofstraße 16**.



Der **lastenfreie** ¹ **Verkehrswert des Sondereigentums, bei unterstellter freier Lieferung,** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **29.10.2024** ermittelt mit rd. **420.000,00 €**.

Der **lastenfreie Verkehrswert des Sondereigentums - unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses** - wurde zum Stichtag **29.10.2024** ermittelt mit rd. **340.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 03.06.2024, Geschäftszeichen: 71 K 6/24.

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

Es wurde am 05.08.2024 ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 04.09.2024 um 11.00 Uhr. Dem Schuldner und dem Gläubiger wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Dem Schuldner wurde die Mitteilung des Ortstermins per Einschreiben/ Einwurf übersandt.

Auf Wunsch des Schuldners und nach Rücksprache mit dem Gericht wurde die Begutachtung verschoben und der Termin auf Dienstag, den 29.10.2024 um 11.00 Uhr anberaumt. Dem Schuldner sowie dem Rechtsbeistand und Gläubiger wurde die Terminverschiebung schriftlich mitgeteilt.

Der Mieter wurde seitens des Schuldners informiert.

Zum Termin war der Mieter anwesend. Die Erstellung von Innenraumaufnahmen wurde gestattet; deren Verwendung im Gutachten wurde auf Sanitär, Küche und allgemeine Ausstattungsmerkmale beschränkt.

Kurzprofil

Das Grundstück: Flurstück 90, Rosenhofstraße 16 mit 250 m² Grundstücksgröße ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und Garage mit 6 Doppelparker bebaut.

Für die Erstellung eines Neubaus mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 6 Parksystem- Garagenplätze wurde 1992 die Baugenehmigung erteilt. Der Baubeginn erfolgte im November 1992. Die Bauzustandsbesichtigung der endgültigen Fertigstellung erfolgte 1994.

Das Bauwerk ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich Garagenplätze/Doppelparker, gemeinschaftliche Flächen sowie Abstellräume den jeweiligen Sondereigentumen zugeordnet.

Bei dem zu bewertenden **Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6** (1.146/10.000stel Miteigentumsanteil) handelt es sich um eine **2 ½² Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss links** des Gebäudes.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Doppelparker Nr. 6 eingeräumt.

Wohnfläche: rd. 63 m² inklusive Balkon.

Das Wohnungseigentum ist wie folgt aufgeteilt: Flur/Eingangsbereich, Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Bad mit WC, Küche.

Die Wohnung ist seit dem 19.02.2021 auf unbestimmte Zeit vermietet.³

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag/Informationen vor Ort beträgt die monatliche Nettokaltmiete 975,00 € zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten. Der Garagenplatz ist nicht mitvermietet.

² Gemäß DIN 283 sind dies Wohn- und Schlafkammern von mind. 6 und weniger als 10 m² Wohnfläche.

³ Gemäß dem übermittelten Mietvertrag. Der Mietvertrag wurde dem Gericht separat übermittelt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

WEG-Verwalter: Baverma GmbH in Hamburg.

- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht übermittelt.
- Zur Höhe des Wohngeldes, der Erhaltungsrücklage und ggf. maßgeblichen Beschlüssen der Eigentümerversammlung wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt; es wurden hierzu keine Informationen/Unterlagen übermittelt.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.
- Im Baulastenverzeichnis sind – gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.06.2024 – keine Belastungen eingetragen.

Das Wohnungseigentum ist vermietet.

Die Wertdifferenz zwischen dem Verkehrswert unter der Fiktion einer „freien Lieferung des Objektes“ und dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der Mietsituation wird anhand der im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Formel zur Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors/Abschlag mit rd. 19 % für vermietete Eigentumswohnungen geschätzt - vgl. Punkt 5.4.3 im Gutachten.

Diese Wertdifferenz beinhaltet auch die Tatsache, dass bei einer „freien Objektlieferung“ keinerlei Maßnahmen in Bezug auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zu tätigen sind und man sofort frei in seiner Entscheidung ist über die Flächen zu verfügen.

Der Verkehrswert des Sondereigentums – **bei Bestehen eines Mietverhältnisses** – wird zum Stichtag **29.10.2024** – geschätzt mit **rd. 340.000,00 €**.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.2	Grundstücksgröße, Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung	13
2.3.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	14
2.4	Baugrund, Straßenbeschreibung	15
2.5	Privatrechtliche Situation	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.6.1	Baulasten	17
2.6.3	Bauordnungsrecht	18
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	18
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
2.9	Derzeitige Bebauung/Nutzung	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	21
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.3	Nutzungseinheiten im Gebäude	25
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	26
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	26
4	Beschreibung des Sondereigentums	28
4.1.1	Sondereigentum, Sondernutzungsrecht, Wohnfläche	28
4.1.2	Wohnungsausstattung	29
4.1.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.	30
5	Ermittlung des Verkehrswerts	31
5.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	35
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums	36
5.4	Vergleichswertermittlung	37
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	38
5.4.3	Berücksichtigung der Mietsituation	39
5.5	Ertragswertermittlung	40

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
5.5.2	Ertragswertberechnung	41
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	42
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	47
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	48
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
5.7	Verkehrswert	49
5.8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
5.9	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	51
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	52
7	Anlagen	53
7.1	Planzeichnungen	53
7.2	Innenraumaufnahmen - Ausstattungsmerkmale.....	55

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

2 ½ Zimmer-Wohnung.

1.146/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Rosenhofstraße 16.

Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6. Sondernutzungsrecht
an dem Tiefgaragen-Doppelparker Nr. 6.

Objektadresse:

Rosenhofstraße 16 in 20357 Hamburg- Sternschanze.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg. Grundbuch von St. Pauli Nord.
Band 73; Blatt 2410. Wohnungseigentumsgrundbuch.
Bestandverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters
oder der Wohnungseigentümer ist erforderlich.

Katasterangaben:

Gemarkung: Sternschanze; Flurstück 90; Gebäude- und
Freifläche, Wohnen, Rosenhofstraße 16 mit 250 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg
Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg.

Auftrag vom 12.06.2024 (Datum des Auftrags Schreibens);
Auftragseingang: 27.06.2024.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag:

29.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Tag der Ortsbesichtigung:

29.10.2024. Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui
sowie der Mieter.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht wurde die Gerichtsakte digital übersandt mit folgenden, für diese Gutachtenerstellung, wesentlichen Unterlagen/Informationen:

- Ausdruck aus dem Grundbuch von St. Pauli Nord; Blatt 2410 vom 22.05.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 19.06.2024;
- Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 19.06.2024.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen angefordert/beschafft:

- Einsicht in die Grundakte am 30.07.2024 - auszugsweise Fotos der Teilungserklärung vom 17.11.1992 nebst Aufteilungsplänen/Ergänzung zur Teilungserklärung vom 16.02.1993;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 10.07.2024;
- Einsicht in die Bauakte am 27.08.2024 - Kopien aus der Bauakte u.a. Baugenehmigungsunterlagen: Grundrisszeichnungen, Schnitt;
- Anforderungen von Unterlagen/Informationen bei der WEG-Verwaltung am 29.07.2024 und per Mail am 28.10.2024 u.a. Höhe Wohngeld; Erhaltungsrücklage; Beschlussammlung; Energieausweis;
- Telefonische Auskunft am 29.07.2024 des zuständigen Schornsteinfegermeisters zur Heizungsanlage;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);
- Übersichtskarte, Stadtplan; Luftbild u.ä.;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Aktueller LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umland;
- Aktueller Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis.

Vom Eigentümer/Schuldner wurden folgende Unterlagen per E-Mail am 22.10.2024 übermittelt:

- Mietvertrag.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

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

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

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/Schäden nach ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von ggf. vorhandenen Mängeln/Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Berücksichtigungstag 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/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

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 der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage ⁴

Das Bewertungsobjekt befindet sich im **Stadtteil Sternschanze**, im Bezirk Altona.

Der Stadtteil Sternschanze liegt zwischen den Stadtteilen St. Pauli, Altona-Altstadt, Eimsbüttel und Rotherbaum. Die Grenzen umfassen im Wesentlichen das als Schanzenviertel bezeichnete Gebiet, wengleich der Stadtteil mit ihm nicht vollständig identisch ist. So gehört der südliche Teil Eimsbüttels zwar zum Schanzenviertel, nicht jedoch zum Stadtteil Sternschanze.

Die Sternschanze zeichnet sich durch eine weitgehend geschlossene Altbauweise aus. Mit etwa einem halben Quadratkilometer ist sie flächenmäßig der kleinste Hamburger Stadtteil und mit rechnerisch über 13.000 Einwohnern pro Quadratkilometer hat sie eine erhebliche Einwohnerdichte.

Die Infrastruktur des Stadtteils ist gut ausgebildet. Die Haupteinkaufsstraße und durch Fußgänger stark frequentiert ist die Straße Schulterblatt, in der eine gehäufte Anzahl von Geschäften, Cafés, Bäckereien, Gastronomiebetrieben und sonstigen Einkaufsläden zu finden ist.

Der Stadtteil Sternschanze grenzt im Südwesten an die vierspurige Bundesstraße 4, die hier Stresemannstraße heißt. Sie ist eine der wesentlichen Ost-West-Achsen in Hamburg und eine der am stärksten frequentierten Straßen. Der Stadtteil wird von einer Bahntrasse mit vier Gleisen durchquert, von denen zwei durch den S-Bahn-Verkehr und zwei durch den Fern- und Regionalverkehr genutzt werden.

Der U- und S-Bahnhof Sternschanze liegt im Norden des Stadtteils. Am Ostende des Bahnhofs liegt ein Zugang zur 1912 gebauten U-Bahn der Hamburger Hochbahn AG. Die U-Bahn-Haltestelle der Linie U3 heißt ebenfalls Sternschanze.

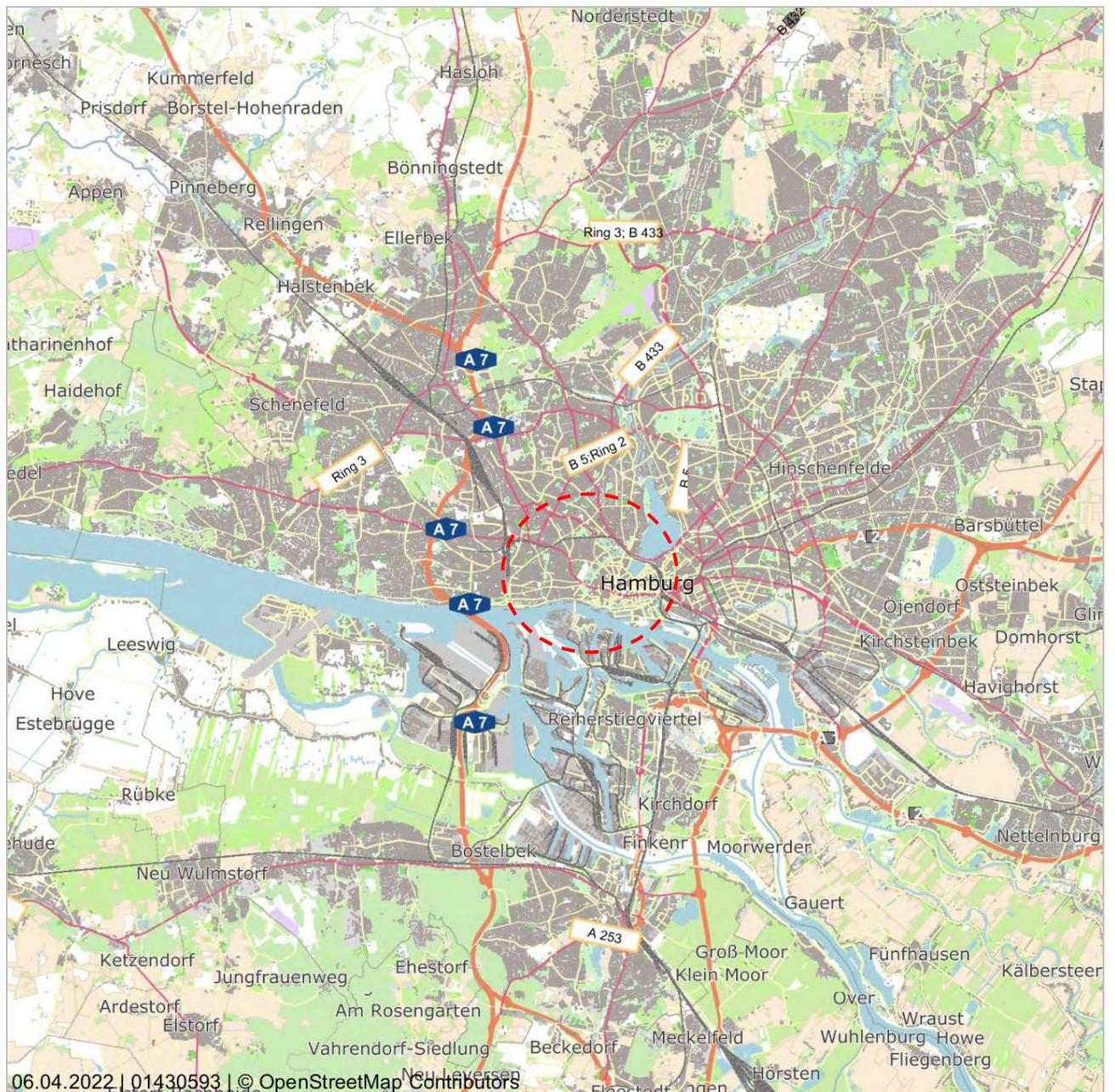
Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner; Bezirk Altona: 280.838 Einwohner (31.12.2023); Stadtteil Sternschanze: 7.713 Einwohner (31.12.2023).

⁴ Quelle: u.a. Internet/Hamburger Stadtteilprofile.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Übersichtskarte



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



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

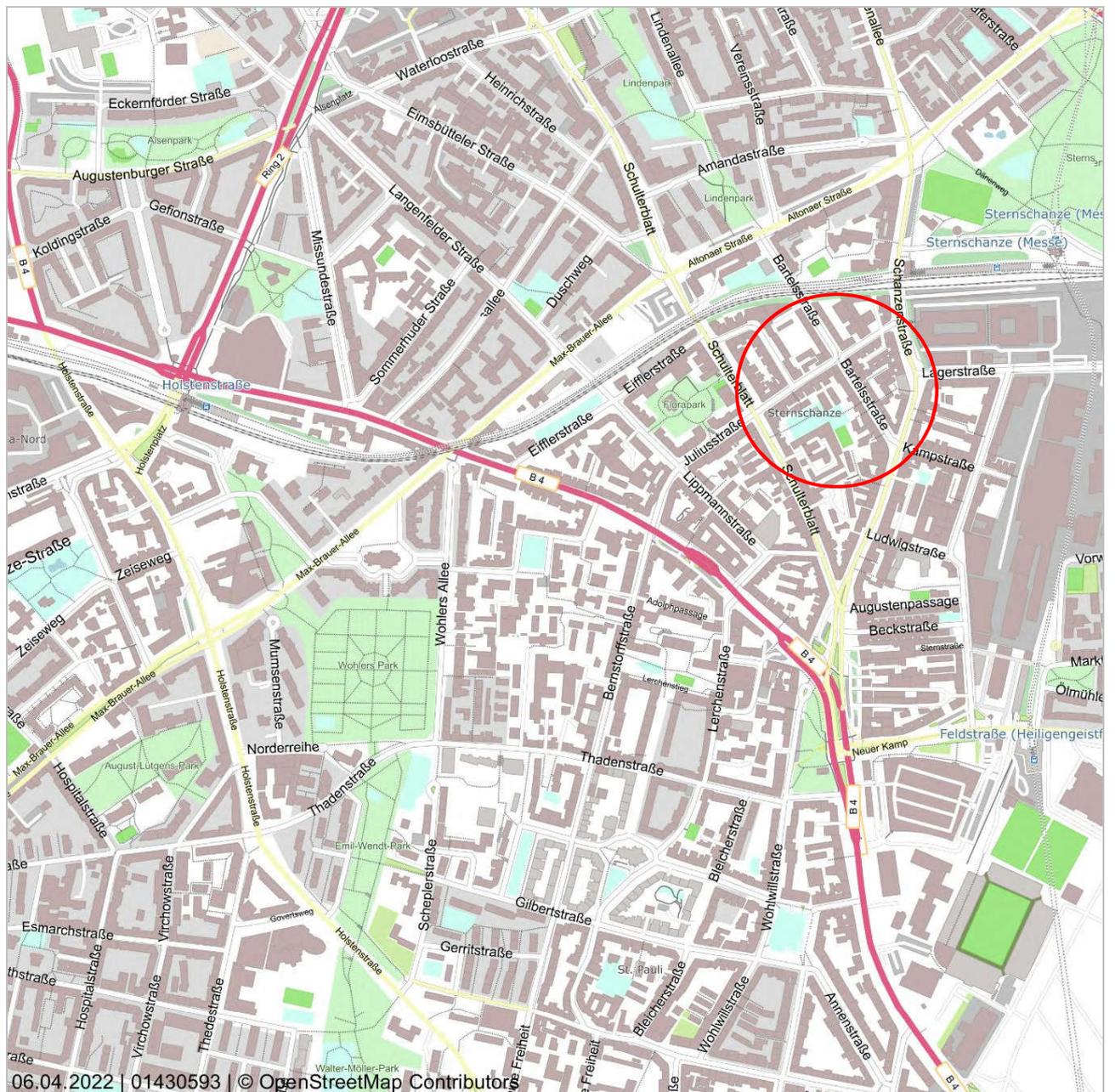
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Stadtplan



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



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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Luftbild



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.1.1 Anbindung/Lage

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Flughafen Hamburg- Fuhlsbüttel: ca. 10 – 11 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 3 - 4 km entfernt. Autobahnauffahrt A 24 Horner Kreisel: rd. 8 - 9 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 3 - 4 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen sowie U- und S-Bahn-Stationen) sind in fußläufiger Erreichbarkeit. Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind in unmittelbarer Nähe.
Wohnlage:	Normale Wohnlage. ⁵
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen. 4-5-geschossige, geschlossene Bauweise. Vorherrschend Geschosswohnungsbau.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend der Umgebung/Umfeld (u.a. gewerbliche/ gastronomische Nutzungen).
Topographische Grundstückslage:	Unebene Lage.

2.2 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße, Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr.: 90; Größe: 250 m ² . ⁶ <u>Bemerkungen:</u> Fast rechteckige Grundstücksform; im hinteren Bereich leicht ungleich verlaufend.
Topographische Grundstückslage:	Leicht unebene Lage.

2.3 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasser- beseitigung: ⁷	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Mischwassersiel. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung.

⁵ Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg.

⁶ Gemäß Grundbuchauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

⁷ Soweit offensichtlich erkennbar/ortsüblich.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.3.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.06.2024

Auftragsnummer: B33-2024-2120005231

Flurstück: 90

Gemarkung: Sternschanze



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.4 Baugrund, Straßenbeschreibung

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



Straßenbeschreibung:⁸

Die **Rosenhofstraße** ist eine Wohnstraße/Anliegerstraße und Einbahnstraße. Sie verläuft bogenförmig zwischen Susannenstraße und Schulterblatt.

Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Gehwege sind vorhanden. Fahrbahnbelag variierend: Asphalt, Pflastersteine.

Die Parkplatzsituation ist angespannt.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug aus dem Wohnungseigentumsgrundbuch von Hamburg- St. Pauli Nord, Band 73, Blatt 2410 vom 22.05.2024 vor.⁹

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

⁸ Quelle: Internet.

⁹ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 6/24, ON 9); eingetragen am 06.05.2024.¹⁰

Im **Bestandsverzeichnis** ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer ist erforderlich.

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 im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Mietbindungen:

Die Wohnung ist seit dem 19.02.2021 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag/Informationen vor Ort beträgt die monatliche Nettokaltmiete 975,00 € zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten/Heizkosten.

Der Garagenplatz ist nicht mitvermietet - gemäß den Angaben des Mieters beim Ortstermin. Zur Nutzungs-/Mietsituation des Doppelparker ist der Sachverständigen nichts bekannt - es wurde diesbezüglich nichts mitgeteilt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen/Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.

Hinweis zum Kampfmittelverdacht:¹¹ Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

¹⁰ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Dieses ist nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

¹¹ Quelle: Bebauungspläne online.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Vor Eingriffen in den Baugrund/Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person einen Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbilddauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) der Feuerwehr Hamburg stellen.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Situation in Bezug auf Kampfmittelablagerungen etc. als auch in Bezug auf Kontaminierungen/Altlasten u.a., im Zuge der Bebauung, entsprechend den notwendigen Anforderungen geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen sachgerecht ausgeführt wurden.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 90 der Gemarkung Sternschanze sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen:¹²

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.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan St. Pauli vom 14. Januar 1955. Der Baustufenplan St. Pauli in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für die Baublöcke zwischen Stresemannstraße - Beim Grünen Jäger – Schulterblatt - Lerchenstraße, zwischen Schanzenstraße - Susannenstraße - Bartelsstraße und zwischen Schulterblatt - Rosenhofstraße - Susannenstraße jeweils Wohngebiete in viergeschossiger geschlossener Bauweise (W 4g) aus. Für die Baublöcke zwischen Rosenhofstraße - Susannenstraße - Bartelsstraße - Bahnlinie sowie zwischen Bartelsstraße - Susannenstraße - Schanzenstraße - Bahnlinie sind Wohngebiete in viergeschossiger geschlossener Bauweise (W 4g) ausgewiesen, zur Bahnlinie ist jeweils eine Grünfläche ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem Baustufenplan St. Pauli kommt die Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) zur Anwendung.

¹² Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 19.06.2024.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Nach Einsicht in die Bauakte basierte die Beurteilung der Bebauung/Baugenehmigung auf dem Baustufenplan St. Pauli mit den Festsetzungen: W (Wohnbauflächen); g (geschossene Bauweise) 4 (4-geschossige Bauweise); GFZ (Geschossflächenzahl) 3,0.

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster liegen folgende Hinweise zum Flurstück vor:

- Soziales Erhaltungsgebiet „Sternschanze“

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf der Basis der in der Bauakte befindlichen Unterlagen: Gebäude: Rosenhofstraße 16 - in Bezug auf das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6 nebst Kellerraum und Garagenstellplatz durchgeführt.

Das Vorliegen aller notwendigen Baugenehmigungen bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung/en plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Deren Prüfung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

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

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Akteneinsicht am 27.08.2024, nachfolgende grundlegende Dokumentationen existent u.a.:¹³

- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 15.01.1993.
- Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohnungen und 6 Parksystm-Garagenplätze. Baugenehmigung: M2533/92B vom 09.06.1992 und M/BA3/2533/92 vom 18.08.1992. Ergänzungsbescheid vom 01.10.1992 - der Punkt 5.1 (Abstandsfläche) im Bescheid vom 18.08.1992 wird ersatzlos gestrichen; Ergänzungsbescheid Nr. 2 vom 29.10.1992 (statische Berechnungen); Ergänzungsbescheid Nr. 3 (Nutzungs- Stellplatzbemessung/Änderung). Mitteilung über den Baubeginn: 18.11.1992. Ergänzungsbescheide Nr. 4 - 9. (u.a. statische Berechnungen; Stellplatzbemessung). Bauzustandsbesichtigung Rohbau: Erklärung gemäß § 77 Abs. 4 HBO am 19.08.1993. Bauzustandsbesichtigung - endgültige Fertigstellung der baulichen Anlage am 18.02.1994.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:¹⁴

Erschließungsbeiträge: Die Rosenstraße ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

¹³ Insgesamt wurden 4 Akten zur Einsicht bereitgestellt. Zur Durchsicht der Akten wird eine Zeitspanne von maximal 1 Stunde vorgegeben - diesbezüglich beschränkte sich die Akteneinsicht auf das, für die Verkehrswertermittlung, Wesentliche.

¹⁴ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 10.07.2024.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Sielbaubeiträge: Vor der Front zur Rosenstraße liegt ein Mischwassersiel.

Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

Wohnungseigentum: Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

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

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück: Flurstück 90, Rosenhofstraße 16 mit 250 m² Grundstücksgröße ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und Garage mit Doppelparker bebaut.

Das Gebäude dient Wohnzwecken.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Dokumentationen sowie
- behördliche und sonstige Auskünfte und die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Bauakteneinsicht.

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁵

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,¹⁶ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. sowie die Realisierung/Notwendigkeit der Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung werden nicht durchgeführt.

¹⁵ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

¹⁶ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

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

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine vorder-/straßenseitige Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung des Sondereigentum/Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 6 im 3. Obergeschoss sowie des zugehörigen Abstellraumes im Kellerraum und den allgemein offen zugänglichen Flur-/Kellerflächen. Alle übrigen Gebäude-/Grundstücksflächen - als auch die Garagenanlage - konnten nicht besichtigt werden.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und ausgebautem Dachgeschoss. 2-Spänner-Erschließung.

Das Bauwerk ist unterkellert.



Baujahr:

Ca. 1993/94.¹⁷

- Für die Erstellung des Mehrfamilienhauses wurde 1992 die Baugenehmigung erteilt.
- Der Baubeginn erfolgte im November 1992.
- Die Bauzustandsbesichtigung der endgültigen Fertigstellung erfolgte im Februar 1994.

¹⁷ Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

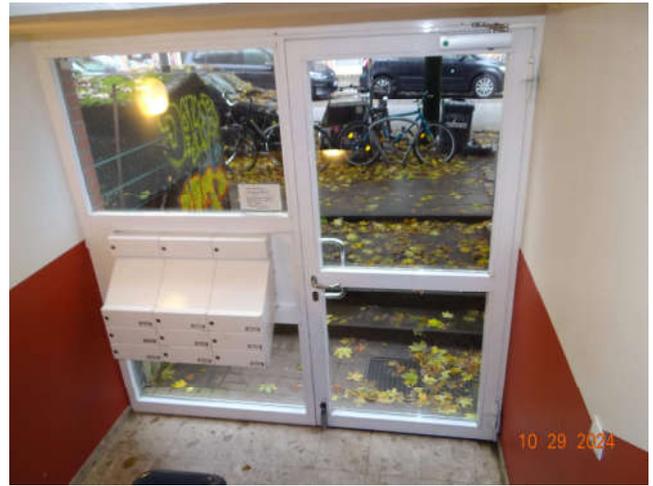
Modernisierungsmaßnahmen:

Ca. 2015: Erneuerung der Heizungsanlage - gemäß den Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegers.

Über weitere, wesentliche Modernisierungsmaßnahmen - in den letzten 10 - 15 Jahren, liegen keine Informationen vor. Diesbezüglich wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

Außenansicht:

Verblendstein.



Hauseingangsbereich/
Gebäudeerschließung:

Eingangsbereich über absteigende Eingangsstufen. Vordach. Massive Hauseingangstüre mit Verglasung und Briefkastenelement.

Hauseingangsbeleuchtung. Klingel- und Sprechanlage mit Türöffner. Treppenhausbeleuchtung.

Eingangsbereich, Treppen und –podeste: vorherrschend mit Kunststein. Wand- und Decken: u.a. verputzt und gestrichen.



Sabine Oskoui

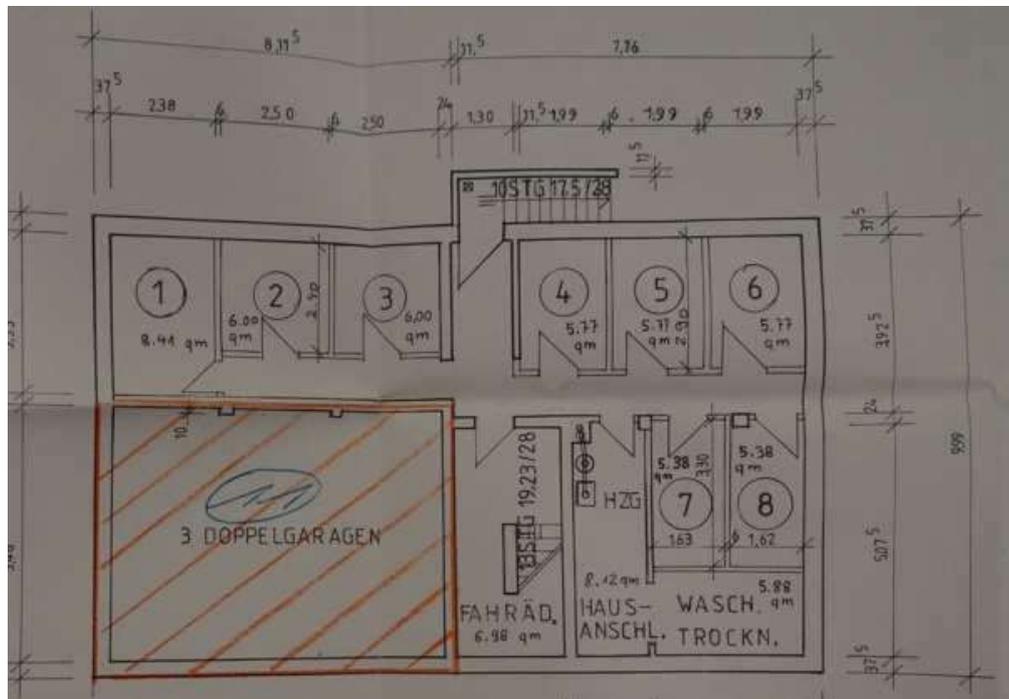
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ¹⁸

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Stahlbetonplatte mit Streifenfundamente.
Außenwände:	Hintermauerwerk mit rotem Verblender.
Decken:	Keller und Normalgeschosse: Stahlbetonplattendecken gemäß Statik; Schalldämmung durch schwimmenden Estrich. Decke über dem Dachgeschoss: Kehlbalkenlage.
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststein-Belag. Eisengeländer und Handlauf.
Dach:	Pfettendach mit Dachgauben. Dachdeckung mit Dachpfannen.
Keller:	Flure: Wände/Decken: meist Mauerwerk gestrichen. Betonboden. Zugangstüren zum Keller: fh-Türen. 3 Doppel-Garagen/6 Stellplätze als Doppelparker.

Die Kellerflächen sind nicht exakt nach den Darstellungen im Grundrissplan/Aufteilungsplan aufgeteilt. Der Gemeinschaft stehen ein Hausanschlussraum sowie ein Waschraum zur Verfügung. U.a. ist der Waschraum vom Flur aus zugänglich.¹⁹

Auszug aus dem Grundrissplan (Bauakte) - Kellergeschoß - nicht maßstäbliche Darstellung



¹⁸ Gemäß der (Kurz-)Beschreibung aus der Bauakte als Anlage zum Antrag.

¹⁹ Hinweis: Es konnten nicht alle Kellerräume begutachtet werden so dass eine hinreichende Darstellung der Abweichungen nicht erfolgen kann.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

▪ Blick in die Kellerflächen



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.3 Nutzungseinheiten im Gebäude

Kellergeschoss:	bestehend aus Kellerräumen, den Wohnungen zugeordnet; gemeinschaftliche Flächen u.a. Waschküche, Räume für technische Installationen u.ä. Tiefgarage - 6 Doppelparker.
Erdgeschoss – Dachgeschoss:	Erdgeschoss: 1 Wohneinheit; ansonsten jeweils 2 Wohneinheiten.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	U.a. Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner; Treppenhaus-Eingangsbeleuchtung.
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung. Fa. Buderus. Baujahr der Anlagentechnik: 2015 – gemäß den Angaben des Schornsteinfegers. Es wird angenommen, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der zum Wertermittlungsstichtag gültigen GEG entsprechen. ²⁰ Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt mit Heizkörper.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine erkennbar.
Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: ²¹	Es sind keine außergewöhnlichen Bauteile vorhanden.
Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum: ²²	Keine ersichtlich.
Baumängel/ -schäden sowie Unzulänglichkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum:	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse. Die Begutachtung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte oberflächlich und nicht alles umfassend – vgl. Punkt 3.1.

²⁰ Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt.

Gemäß der telefonischen Auskunft des Bezirksschornsteinfegers am 29.07.2024 sind keine Beanstandungen im Sinne des (zum Zeitpunkt der Beurteilung gültigen) GEG bekannt.

²¹ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

²² Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Wesentliche bzw. gravierende Mängel/Schäden waren beim Ortstermin nicht offensichtlich bzw. wurden nicht angezeigt.

- Am Gebäude sind Graffitis u.ä. vorhanden.²³

Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentum:

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist, soweit in dem zum Ortstermin möglichen, oberflächlichen Umfang erkennbar, normal, entsprechend dem Baujahr.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

U.a. Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz, befestigte Außenflächen.

Hinweis: Es konnte nur eine straßenseitige Begutachtung, von außen, erfolgen.



3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen in der Tiefgarage (Doppelparker) begründet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung). Höhe der **Erhaltungsrücklage** und **Wohngeld**: Diesbezüglich wurden keine Auskünfte erteilt.

Anmerkung: In diesem Gutachten ist nachfolgend lediglich ein knapper Auszug aus der Teilungserklärung dargestellt.

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zusätzlich mit den ausführlichen Regelungen der Teilungserklärung, den Beschlüssen bzw. Protokollen der Eigentümerversammlungen, den Wirtschaftsplänen etc. sowie den gesetzlichen Regelungen des WEG auseinander zu setzen.

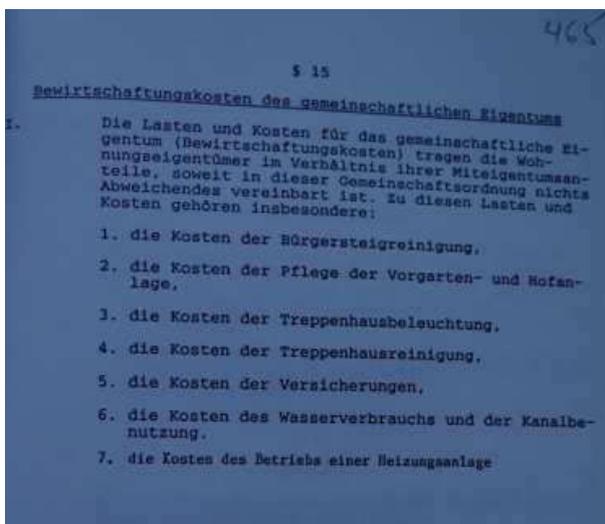
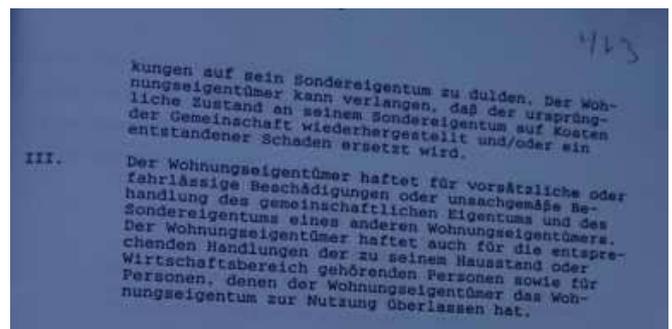
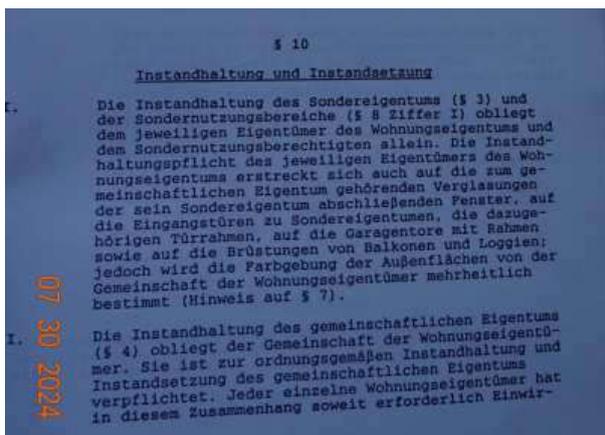
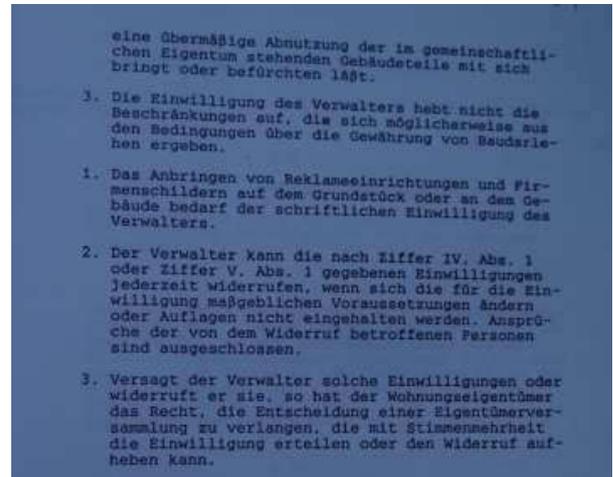
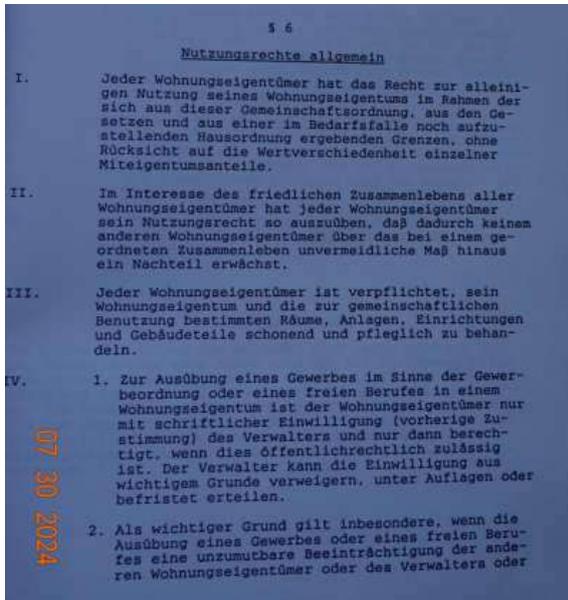
²³ Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Kosten für deren Beseitigung (insoweit die Eigentümergemeinschaft dies beschließt/entscheidet), aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden (können).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Nutzungsrechte, Instandsetzung, Instandhaltung etc. – Auszüge aus der Teilungserklärung

➤ (Foto-)Auszug aus der Grundakte



Auszug aus der Ergänzung zur Teilungserklärung vom 16.02.1993:

„Die Bestimmungen der Teilungserklärung korrespondieren nicht mit der vom zuständigen Bauamt erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung. Dies vorausgeschickt erkläre ich namens und in Vollmacht der von mir Vertretenen was folgt: Entgegen den Plänen und der Abgeschlossenheitsbescheinigung soll lediglich an den Wohneinheiten Sondereigentum gebildet werden, während die Einheiten 10 und 11 Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer sein sollen. An der Einheit Nr. 11 sollen Sondernutzungsrechte dergestalt gebildet werden, wie sie im bereits zu den Grundakten eingereichten Teilungsplan ausgewiesen sind...“

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1.1 Sondereigentum, Sondernutzungsrecht, Wohnfläche

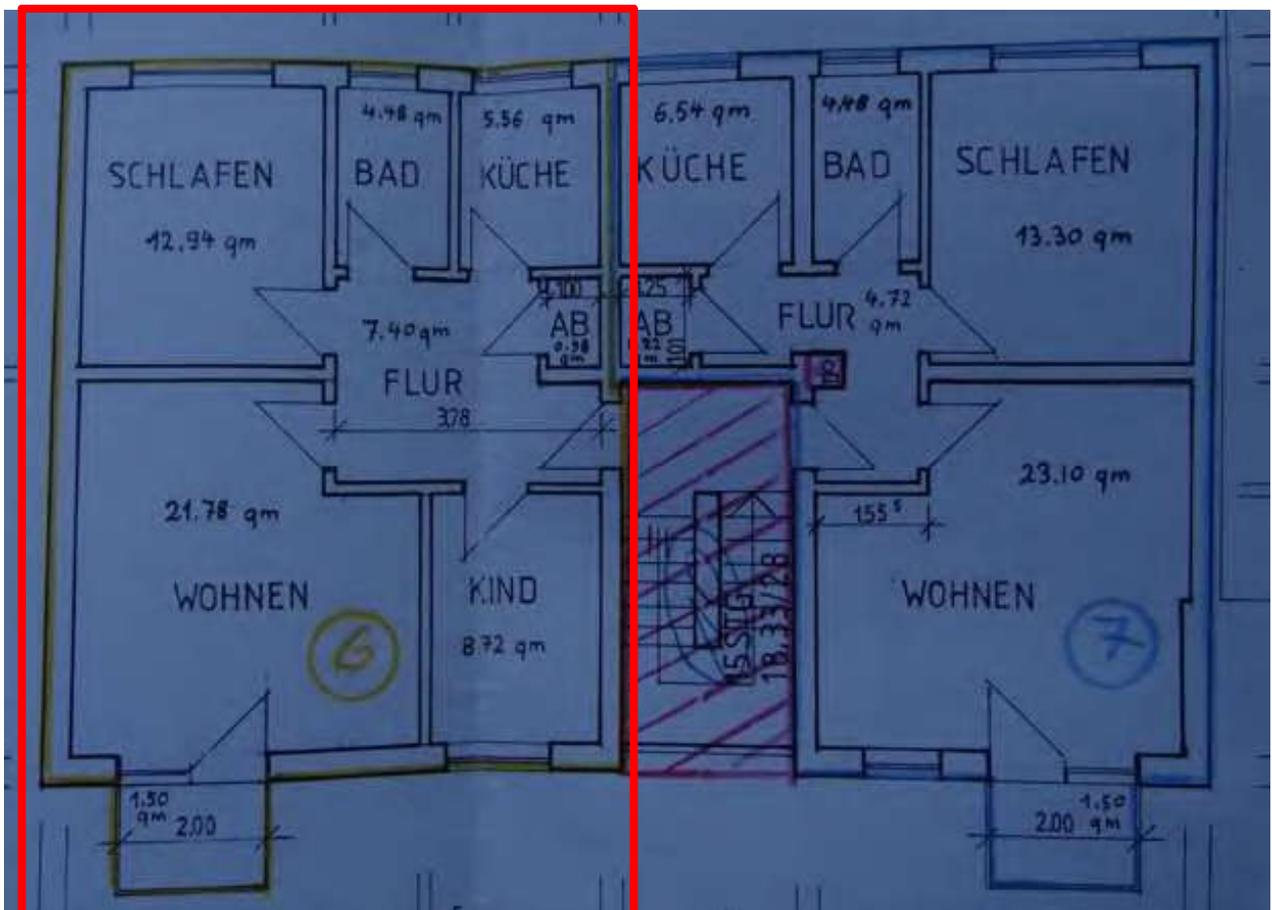
Bei dem **Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6** (1.146/10.000stel Miteigentumsanteil) handelt es sich um eine **2 ½²⁴ Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss links** des Gebäudes.

- Zur Wohnung gehört der Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6.
- Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragen-Doppelparker Nr. 6 eingeräumt.

Wohnfläche: rd. 63 m² inklusive Balkon.²⁵

(Foto-)Auszug aus dem Aufteilungsplan - 3. Obergeschoss

- nicht maßstäbliche Darstellung



²⁴ Gemäß DIN 283 sind dies Wohn- und Schlafkammern von mind. 6 und weniger als 10 m² Wohnfläche.

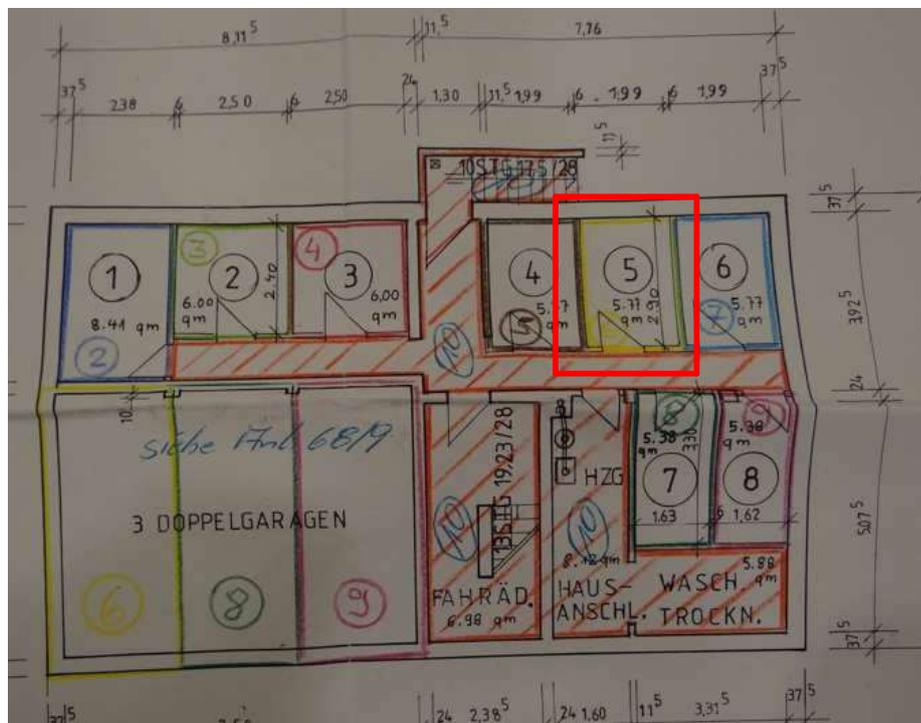
²⁵ Der Balkon ist mit ½ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auszug aus dem Aufteilungsplan - Kellergeschoss

- nicht maßstäbliche Darstellung



Der, der Wohnung zugeordnete Kellerraum, befindet sich in dem im Aufteilungsplan dargestellten Bereich und verfügt - gemäß örtlichem Aufmaß über rd. 5 m² Nutzfläche.²⁶

4.1.2 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungen sind in baujahrestypischer mittlerer Qualität und Ausführung.

Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Bad und Küche mit PVC.

Wand- und Deckenbekleidungen: Wand- und Decken: meist Raufaser gestrichen.

Im Arbeitsbereich der Küchenzeile: Wandplatte.
Bad mit Wandfliesen.

Fenster: Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Teilweise bodentiefe Elemente.

Türen: Massive Wohnungseingangstüre.
Wohnungsinnentüren: glatte Türelemente u.a. in Holzzargen.

Sanitärinstallationen: Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, wandhängendem Spülklosett.

²⁶ Hinweis: Die Feststellung erfolgte mit per einfachem Messgerät - eine Freiräumung der Fläche erfolgte nicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Heizung/Warmwasserversorgung: Gaszentralheizung.
Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Elektroinstallation: Insgesamt durchschnittliche Ausstattung u.a. je Raum
Lichtauslässe und Steckdosen vorhanden.
Rauchwarnmelder sind vorhanden.

4.1.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.

Besondere Bauteile im Sondereigentum: Balkon.

Küchenausstattung: Eine im Winkel angeordnete Küchenzeile bestehend aus Ober- und Unterschränken, Spüle, elektrischen Geräten u.a. Herd/Backofen, Kühlschrank.

Besonnung/Belichtung: Alle Zimmer verfügen über Fenster/Fensterelemente, so dass insgesamt eine annehmbare Belichtung vorhanden ist.

Baumängel/Schäden/Unzulänglichkeiten etc. im Sondereigentum: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse – die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend.²⁷

Gravierende Mängel/Schäden etc. waren augenscheinlich nicht erkennbar - diesbezüglich wurde beim Ortstermin auch nichts angezeigt.

Gemäß den Angaben des Mieters ist u.a. das Fenster im Bad undicht; eine Innentüre ist nicht vorhanden; im Bad fehlt das Türschloss.

Hinweis: Abnutzungen/Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in den Wertparameter z.B. Wertminderung wegen Alters, Ausstattungsstandard/Ansatz der Normalherstellungskosten, im Reinertrag berücksichtigt. Ausnehmend zeitnah notwendige Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine ersichtlich.

Allgemeinbeurteilung: Insgesamt befindet sich das Wohnungseigentum in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand.

²⁷ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für den insgesamt **1.146/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss im Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Rosenhofstraße 16** nebst dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Garagenstellplatz (Doppelparker) Nr. 6** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **20357 Hamburg-Sternschanze, Rosenhofstraße 16** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **29.10.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>St. Pauli Nord</i>	<i>2410</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Sternschanze</i>	<i>90</i>	<i>250 m²</i>

5.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

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

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²⁸

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

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

²⁸ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

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

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

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

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

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

Nach § 24 ImmoWertV21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden.

Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der objektspezifische Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen - und somit der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums - wird anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV21, ermittelt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 ½ - Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg-Sternschanze. Vorrangig wird, wie oben angeführt, das Vergleichsfaktorverfahren, angewandt.

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

- In der Hansestadt Hamburg besteht eine hinreichende Nachfrage nach Objekten bei denen es dem Erwerber darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.

5.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

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

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

Als wesentliches wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal ist bei Mehrfamilienhäusern u.a. das Maß der baulichen Nutzung anzusehen.

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

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

Die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde unter Würdigung der vorgenannten Vorgehensweise und unter Beachtung der Modellkonformität, auf Basis der vorliegenden Planzeichnungen/Schnitt/Maßangaben der Bauakte, mit 3,0 ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **3.425,23 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Wertrelevante GFZ	=	2,0.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

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

- blau = Bodenrichtwertgrundstück;
- rot = Bewertungsgrundstück.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2024;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	3,0;
Grundstücksgröße	=	250 m ² .

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	=	3.425,23 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3.425,23 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	× 1,00 ²⁹
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 3.425,23 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 ³⁰
WGFZ	2,0	3,0	× 1,4116044 ³¹
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhausbebauung	Mehrfamilienhausbebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 4.835,07 €/m ²

²⁹ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

³⁰ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

³¹ Anpassung mittels den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses. Quelle: Boris/Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 4.835,07 €/m ²
Fläche	× 250 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 1.208.767,50 € <u>rd. 1.210.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 insgesamt **1.210.000,00 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

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

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.210.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.146/10.000
anteiliger Bodenwert	= 138.666,00 € <u>rd. 139.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024: rd. **139.000,00 €**.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des 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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

Modell zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2024

Sachlicher Geltungsbereich:	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.6.3 und 7.6.4 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk.
Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	= 2.990 €/m ² Wohnfläche * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Erdgeschossfaktor * Dachgeschossfaktor * Einbauküchenfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt ³²		
		2.990,00 €
Lage/Bodenwertniveau		× 1,463
Altersfaktor	1,414 – 0,0138 * Alter Alter: 30 Jahre	× 1,00
Baujahrsfaktor	Baujahr 1993/94	× 1,00
Geschosslage	3. Obergeschoss	× 1,00
Einbauküche	vorhanden	× 1,04
Aufzug	nicht vorhanden	× 1,00
Wohnfläche [m ²]	63 m ²	× 0,99
Modernisierungsfaktor	1,00 + 0,013 * (individuelle Modernisierungspunktzahl - Mittel der Baujahresklasse)	× 1,00
Stadtteilmfaktor	Sternschanze	× 1,13
Aktualisierungsfaktor	Stichtag: 01.01.2024	× 1,271
Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor		= 6.468,56 €/m²

³² Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht. Der Marktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg ist im Internet veröffentlicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

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

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

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Vergleichsfaktor	= 6.468,56 €/m²
Wohnfläche	× 63 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 407.519,28 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 407.519,28 €
Doppelparker lt. Aufteilungsplan Nr. 6 - pauschal	20.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Sondereigentum	= 427.519,28 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	--
Vergleichswert des Sondereigentum	= 427,519,28 € rd. <u>428.000,00 €</u>

5.4.3 Berücksichtigung der Mietsituation

Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen - Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2024

Datenbasis	2.815 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 - 2018
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,6578 + 0,0513 * Rendite [%]

Einfluss der Vermietung auf den Verkehrswert/Abschlag = - 19 %.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **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 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Rosenhofstraße 16	Wohnungseigentum Nr. 6 Doppelparker	63	975,00 70,00	11.700,00 840,00
Summe		63	1.045,00	12.540,00

❖ Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt: 975,00 € monatlich.³³

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.540,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.690,20 €
jährlicher Reinertrag	= 10.849,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 139.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.502,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.347,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,787
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 273.699,32 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 139.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 412.699,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ --
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 412.699,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³⁴	– --
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 412.699,32 €
	rd. 413.000,00 €

³³ Die vorhandene Einbauküche/Küchenausstattung ist im Mietansatz gewürdigt.

³⁴ Der Doppelparker ist im Rohertrag berücksichtigt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche basiert auf den Angaben in den Bauplänen/ Aufteilungsplan für das Sondereigentum. Die Flächenangaben wurden per örtlichem Stichmaß plausibilisiert. Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren Flächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.³⁵

Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert.

Der Balkon wurde mit 0,50 seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen der Wohnung sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (§ 31 (2) ImmoWertV21). Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Es handelt sich hier nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten oder Angebotsmieten. Vielmehr ist hier der, auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung.

Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt, zum Wertermittlungsstichtag: 975,00 € monatlich = rd. 15,50 €/m². Sie wird objektspezifisch/standardbezogen, auf Basis der nachfolgend dargestellten Auswertungen, unter Würdigung dass es sich nachfolgend um Angebotsmieten handelt, als marktüblich beurteilt und der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten

Quelle: Internet/fortlaufende Aktualisierung (Stand: Ende Oktober 2024) ein Service von © wohnungsboerse.net

Mietpreise für Wohnungen in Hamburg

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2024

Fläche	Hamburg*	HH*	DE*
30 m ²	20,10 €	20,10 €	16,41 €
60 m ²	16,27 €	16,27 €	11,22 €
100 m ²	17,59 €	17,59 €	12,14 €

* Preise pro Quadratmeter; HH - Hamburg; DE - Deutschland

Mietspiegel Hamburg



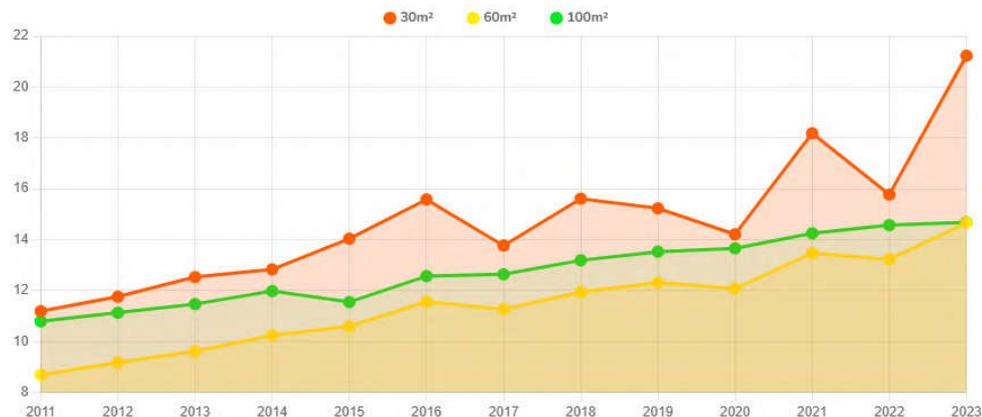
³⁵ WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18.07.2007.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Zudem werden durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen von Hamburg publiziert. Für den Stadtteil Sternschanze wird eine durchschnittliche (Angebots-)Miete (ohne Angaben von Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr etc.) mit 16,24 €/m² angegeben.

Mietpreisentwicklung in Hamburg



Hinweis: Die vorstehenden, aktuell abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter/-innen erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer aktuellen Auswertung der im Immobilienportal www.wohnungsboerse.net gelisteten Mietobjekte. D.h. es handelt sich hier um Angebotsmieten.

Da jedes Objekt sich von der Art, dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, können diese Mietspiegel/Darstellungen nur als Anhaltspunkt dienen. Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

Auszug - On-geo Vergleichsmieten (Angebotsmieten) für Wohnimmobilien – 20357 Hamburg, Rosenhofstraße 16

Quelle: on-geo-GmbH – Stand: 2024.

Objektdaten: Eigentumswohnung, Wohnfläche: 63 m², Baujahr: 1993/94; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	17,02
Preisspanne [EUR/m ²]	15,06 bis 19,24
Bemerkung	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2023

Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2023)

Jede Verwendung dieser Tabelle
Diese Tabelle lässt sich nur in
in der Broschüre „Hamburger Miet

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m ²)										
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	Mittelwert 13,06 Spanne 10,64-15,70 Anzahl	10,22 9,22-12,46 14*	9,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34			
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert 11,28 Spanne 9,01-13,96 Anzahl	9,38 7,92-10,83 14*	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57	10,20 8,50-11,79	
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	Mittelwert 11,57 Spanne 8,97-14,71 Anzahl	8,71 7,10-10,00 16*	8,49 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	6,16 6,63-9,96	10,11 8,49-11,86	
	ab 91 m ²	4	Mittelwert 10,80 Spanne 9,07-13,11 Anzahl	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*	11,82 9,13-14,5	
	25 m ² bis unter 41 m ²	5	Mittelwert 10,64 Spanne 6,60-15,02 Anzahl 28*	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,86 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*		
41 m ² bis unter		Mittelwert	12,82	11,09	10,16	10,57	11,98	11,28	12,35	

Bewirtschaftungskosten

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten. Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.³⁶

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	63,00 m ² × 13,80 €/m ²	869,40 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen/Garage	2,0 % vom Rohertrag		250,80 €
Summe			1.690,20 €

³⁶ Quelle: Modell des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen. Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten. Modellbedingt beträgt die Gesamtnutzungsdauer: **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

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

Gemäß den Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegers wurde ca. 2015 die Heizungsanlage erneuert. Über weitere, wesentliche Modernisierungsmaßnahmen - in den letzten 10 - 15 Jahren, liegen keine Informationen vor. Diesbezüglich wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

Ausgehend von einem Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung wird für das Gebäude eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer** von **50 Jahren** zugrunde gelegt.³⁷

Liegenschaftszinssatz

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

- der Liegenschaftszinssatz eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

³⁷ Quelle: Punktraster-Methode nach ImmoWertV21.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

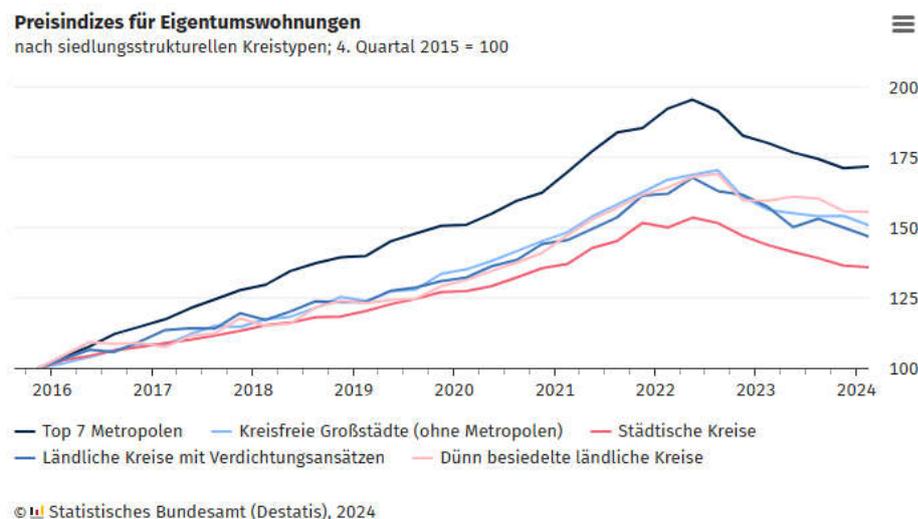
Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2024, mit anzuwendender Formel, veröffentlicht. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 39 %.

Der Gutachterausschuss hat folgendes zur Verwendung des Liegenschaftszinssatzes angemerkt: „Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.. Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf eine unvermietete Eigentumswohnung.“

Gemäß § 33 ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen. Vorliegend ist das Ergebnis auf Basis, des vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssatz plausibel.³⁸ Demzufolge ist der Liegenschaftszinssatz geeignet.

Der Liegenschaftszinssatz, auf Grundlage der Formel aus dem Grundstücksmarktbericht, ergibt: 1,79 %. Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Stichtag: 29.10.2024 wird der Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnung mit **1,8 %** angenommen.



³⁸ Zudem wurde der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem auf Plausibilität geprüft und als anwendbar beurteilt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Diesbezügliches ist vorliegend nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Hinweis: Sanierungs-/Reparaturaufwendungen/ Beseitigung von Mangelhaftigkeiten etc. am gemeinschaftlichen Eigentum werden üblicherweise aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ob Sanierungsmaßnahmen anstehen und inwieweit diese ggf. über eine Sonderumlage finanziert werden (müssen) oder die Erhaltungsrücklage hierfür ausreichend ist, kann die Sachverständige nicht beurteilen. Die Höhe der Erhaltungsrücklage sowie eine Beschlussammlung, Protokolle der letzten Eigentümerversammlung oder sonstige Unterlagen wurden nicht übermittelt.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **428.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **413.000,00 €**

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten - vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem das Gewicht 1,0 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und/oder Eigennutzungsobjekt.

Für die Ertragswertermittlung standen Daten in hinreichender Qualität (Vergleichsmieten, hinreichend geeigneter, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der Marktkonformität wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,8 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 0,8** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[413.000,00 \text{ €} \times 0,80 + 428.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 1,80 = \text{rd. } \mathbf{420.000,00 \text{ €}}$.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert - **bei unterstellter freier Lieferung** - für den **1.146/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss im Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 6** nebst dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Garagenstellplatz (Doppelparker) Nr. 6** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **20357 Hamburg-Sternschanze, Rosenhofstraße 16**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St. Pauli Nord	2410	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Sternschanze	90	250 m ²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **29.10.2024** geschätzt mit rd.

420.000,00 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

Der Verkehrswert des Sondereigentums, **unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses** (vgl. Punkt 5.4.3) wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **29.10.2024** geschätzt mit rd.

340.000,00 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro

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

Hamburg, den 25. November 2024



Sabine Oskoui

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

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Plausibilisierung des Verkehrswertes mittels on-geo Vergleichspreisen – Auswertung von Angebotspreisen - Stand: 2024 - bezogen auf folgende Parameter:

Objektangaben	
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	63
Grundstücksfläche	250
Baujahr	1993
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	5.797,00
Preisspanne [EUR/m ²]	4.955,00 bis 6.782,00
Bemerkung	<p>Es wurden 8.418 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 20357), Baujahr 1993, Wohnfläche 55 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.000 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22769), Baujahr 1984, Wohnfläche 65 m², ursprünglicher Vergleichspreis 6.908 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 20357), Baujahr 1993, Wohnfläche 80 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.175 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22769), Baujahr 1984, Wohnfläche 65 m², ursprünglicher Vergleichspreis 7.062 €/m²- Eigentumswohnung in 0,6 km Entfernung (PLZ: 22769), Baujahr 1997, Wohnfläche 80 m², ursprünglicher Vergleichspreis 8.062 €/m²

Der Verkehrswert wurde - bei unterstellter freier Lieferung - geschätzt mit rd. 420.000,00 €. Unter Würdigung der Wohnfläche mit 63 m² ergibt sich ein **m²-Preis: rd. 6.667,00 €**.

Unter Betrachtung

- dass die Auswertung sich auf Angebotspreise bezieht und
- dass mit dem Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker verbunden ist,

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

GEG:

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

WMR:

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

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

5.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur-Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [8] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ erstellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, 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 200.000,00 € begrenzt.

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

Sabine Oskoui

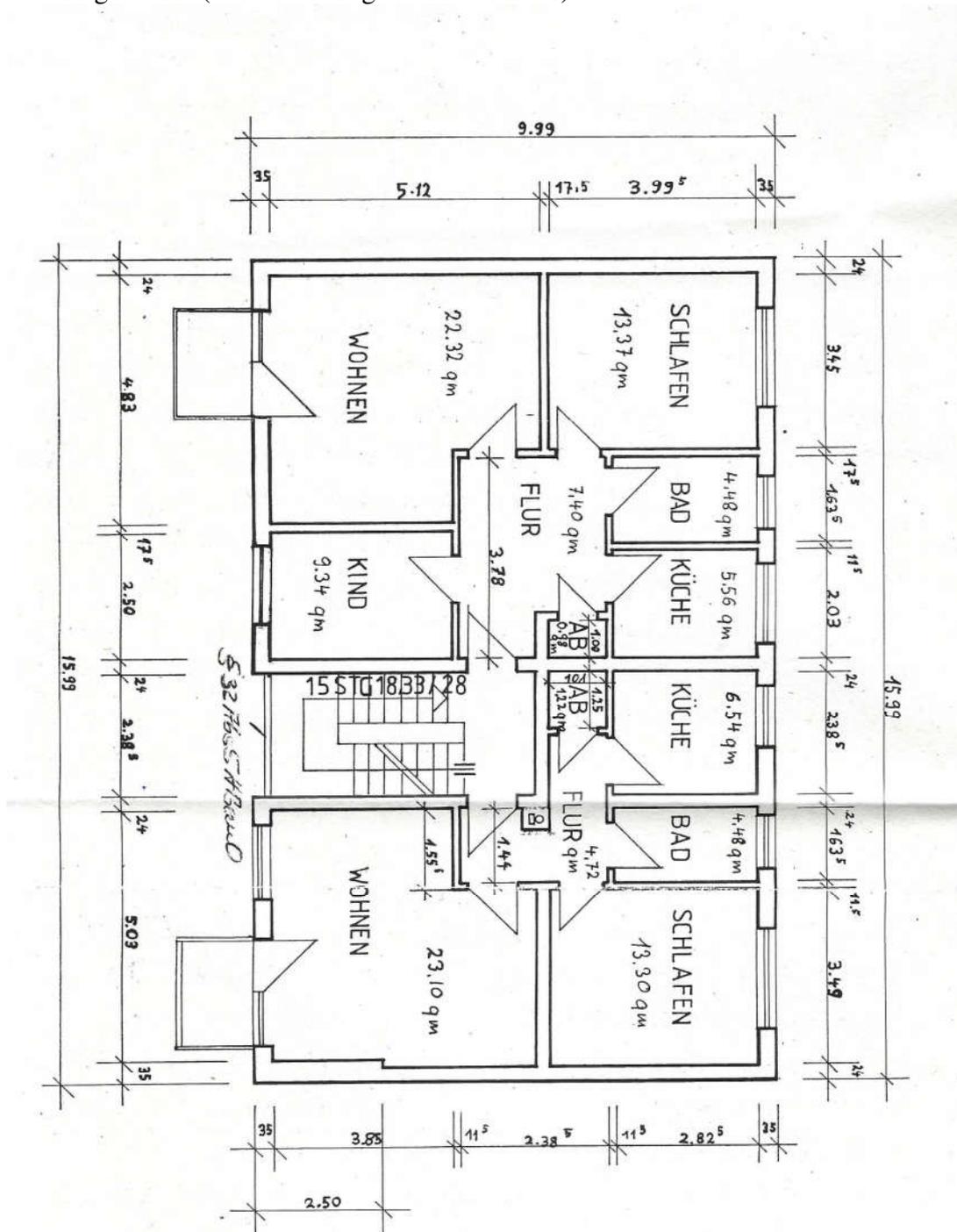
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7 Anlagen

7.1 Planzeichnungen

- nicht maßstäbliche Darstellung

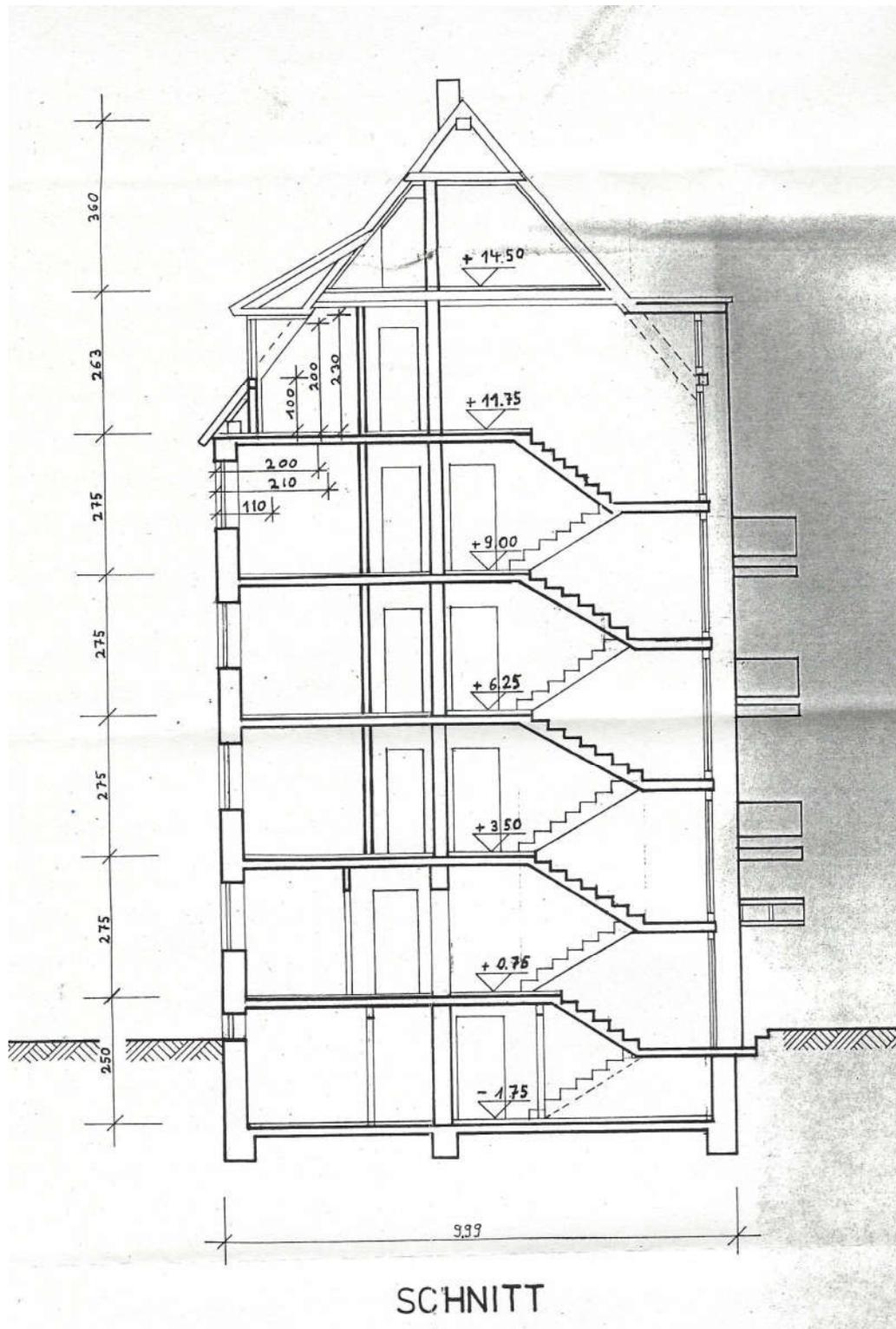
Grundriss Obergeschoss (Planzeichnung aus der Bauakte)



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Schnitt (Planzeichnung aus der Bauakte)



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7.2 Innenraumaufnahmen - Ausstattungsmerkmale

➤ Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 6 im 3. Obergeschoss



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

