

## Simon | Sachverständigenbüro

Simon | Sachverständigenbüro · Diestelberg 1b · 21039 Börnsen

**Heike Simon** | Dipl.-Kauffrau  
Sachverständige für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Akademie)

Diestelberg 1b · 21039 Börnsen  
Tel: 040-72 00 85 55 · Fax: 040-72 10 56 92  
info@simon-wertermittlung.de  
www.simon-wertermittlung.de

### GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG  
für das Sondereigentum Nr. 32 an der Eigentumswohnung

**Erich-Hippel-Weg 25 \* 22045 Hamburg** mit 335/10.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück Erich-Hippel-Weg 25-39, Kaskadenpark 8-12 \* 22045 Hamburg

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <u>Auftraggeber:</u>            | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek – Zwangsversteigerungsgericht –<br>Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg |
| <u>Geschäftsnr. des AG:</u>     | 717 K 11/25   |
| <u>Wohnungsgrundbuch:</u>       | Jenfeld Blatt 5962  |
| <u>Liegenschaftskataster:</u>   | Flurstück 3505, Gemarkung Jenfeld, Größe 2.052 m <sup>2</sup>                                   |
| <u>Wertermittlungstichtag:</u>  | 27. August 2025 (Tag des Ortstermins, Qualitätstichtag)   |
| <u>Datum des Gutachtens/Az:</u> | 08. Oktober 2025 / 25-0513  |



Zum Wertermittlungstichtag **27. August 2025** wurde der  
**Verkehrswert (Marktwert)** ermittelt mit

**544.000,00 €**

#### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 18 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei und eine für meine Unterlagen.

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelberg 1b · 21039 Börnsen  
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Objektübersicht</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. Grund- und Bodenbeschreibung</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1 Lage  | 6         |
| 3.2 Gestalt und Form  | 7         |
| 3.3 Erschließungszustand  | 8         |
| 3.4 Rechtliche Situation  | 10        |
| 3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis  | 10        |
| 3.4.2 Baurechtliche Grundlagen  | 14        |
| <b>4. Objektbeschreibung</b>  | <b>15</b> |
| 4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums   | 15        |
| 4.2 Beschreibung des Sondereigentums  | 18        |
| <b>5. Ertragsverhältnisse</b>   | <b>20</b> |
| <b>6. Ermittlung des Verkehrswerts</b>  | <b>22</b> |
| 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung   | 22        |
| 6.1.1 Vergleichswertverfahren   | 22        |
| 6.1.2 Ertragswertverfahren  | 24        |
| 6.1.3 Sachwertverfahren   | 24        |
| 6.2 Bodenwertermittlung   | 26        |
| 6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes  | 27        |
| 6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts  | 28        |
| 6.3 Ertragswertverfahren  | 29        |
| 6.3.1 Ertragswertberechnung   | 29        |
| 6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung   | 30        |
| 6.4 Sachwertverfahren   | 32        |
| 6.4.1 Sachwertberechnung  | 32        |
| 6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung  | 33        |
| 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen                               | 35        |
| 6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen   | 35        |
| 6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse                        | 35        |
| <b>7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b>                                  | <b>37</b> |
| <b>8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung</b> | <b>38</b> |
| <b>9. Verzeichnis der Anlagen</b>   | <b>39</b> |

**1. Objektübersicht**

|                       |  |              |
|-----------------------|--|--------------|
| Gebäudeart:           | Voll unterkellerte Mehrfamilienhausanlage. Das Objekt ist gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.         |              |
| Einheiten:            | 33 Wohnungen, davon 11 im Haus Erich-Hippel-Weg 25, 18 Tiefgaragenstellplätze.   |              |
| Adresse:              | Erich-Hippel-Weg 25 * 22045 Hamburg  |              |
| Bewertungsgegenstand: | Maisonette-Wohnung Nr. 32 im 2./3. OG, Kellerabstellraum Nr. 32  |              |
| Grundbuch:            | Wohnungsgrundbuch von Jenfeld Blatt 5962   |              |
| Katasterangaben:      | Flurstück 3505– Größe 2.052 m <sup>2</sup> , Gemarkung Jenfeld   |              |
| Miteigentumsanteil:   | 335/10.000   |              |
| Wohn-/Nutzfläche:     | Rd. 111,30 m <sup>2</sup> inkl. anteiligem Balkon.   |              |
| Ausstattung:          | 3. OG: Eingang, Flur, Wohnraum/Küche, Arbeitszimmer, WC, Balkon<br>2. OG: 3 Zimmer, Ankleideraum, Bad, Flur, Abstellraum |              |
| Sondernutzungsrecht:  | Ist für das Sondereigentum nicht vereinbart.   |              |
| Baujahr:              | 2020 (Datum der Innutzungnahme).   |              |
| Nutzung:              | Eigentümergegenutztes Objekt. Die Wertermittlung unterstellt ein frei lieferbares Objekt.                                |              |
| Vorschuss (Hausgeld): | 380,15 monatlich inkl. Zuführung zur Rücklage.   |              |
| Wärmeversorgung:      | Über Anschluß an ein Nahwärmenetz, Fußbodenheizung.  |              |
| Allgemeinbeurteilung: | Wohnung in zentraler, ruhiger Stadteillage.  |              |
| Ermittelte Werte:     | Ideeller Bodenwertanteil:  | 97.000,00 €  |
|                       | Ertragswert:   | 545.000,00 € |
|                       | Sachwert:  | 541.000,00 € |
|                       | Verkehrswert:  | 544.000,00 € |

## 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

- Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Schädlerstr. 28 \* 22041 Hamburg
- Beschluss/Auftrag vom: 08. Mai 2025.
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren  
717 K 11/25.
- Eigentümer, Verwalter: Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- (1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2025, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de
  - (2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2025, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de
  - (3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.
    - Grundbuch von Jenfeld Blatt 5962 vom 12.03.2025
    - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis, jeweils vom 18.03.2025
    - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.03.2025
    - Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
  - (4) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.
    - Baugenehmigungsbescheid
    - Bauzeichnungen, Grundrisse aus dem Aufteilungsplan
    - Auskünfte zum Bauplanungsrecht
    - Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Änderungen
    - Baulasten
  - (5) Unterlagen der Eigentümerverwaltung
    - Teilungserklärung vom 17.01.2018, UR-Nr. 139/2018 K, Notar
    - Klarstellung zur Teilungserklärung vom 12.04.2019, UR-Nr. 806/2019 K, Notar
    - Wohnflächenberechnung
    - Wirtschaftsplan
  - (6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde
    - Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.07.2025
  - (7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 27.08.2025
  - (8) Unterlagen der Eigentümer
    - Verkaufs-Exposé
    - Grundriss und Wohnfläche der Wohnung
    - Baubeschreibung des Wohnungsbauunternehmens
  - (9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
    - Immobilienmarktbericht Hamburg 2025

- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg
  - (10) Internetrecherchen, u.a. [www.prognos.com/zukunftsatlas](http://www.prognos.com/zukunftsatlas), [www.wegweiser-kommune.de/Hamburg](http://www.wegweiser-kommune.de/Hamburg) und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile
  - (11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Tag der Ortsbesichtigung: 27. August 2025.
- Die Wohnung und der Kellerraum wurden hinsichtlich des allgemeinen Zustandes besichtigt.
- Teilnehmer am Ortstermin: In der Wohnung die Antragsgegnerin 1), zeitweilig im 2. OG und im Keller der Antragsgegner 2) und Frau Heike Simon als Sachverständige.
- Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 27. August 2025.
- Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungsstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

### 3. Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

|   |   |
|---|---|
| Ort und Einwohnerzahl:                        | Von den im Jahr 2024 rd. 1,862 Mio. Einwohnern <sup>1</sup> der Hansestadt Hamburg leben rd. 455.000 im Bezirk Wandsbek, davon rd. 29.400 im Stadtteil Jenfeld <sup>2</sup> .   |
| Demografische Entwicklung:                    | Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2025 gehört die Hansestadt Hamburg mit einem Gesamtrang 23 von 400 nach wie vor zu den wachstumsstarken Bundesländern in Deutschland. Die Zukunftschancen werden in den Punkten Wettbewerb & Innovation, Dynamik, Demografie, Stärke sowie Wirtschaft & Arbeitsmarkt im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2022 relativ stabil prognostiziert. Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.  |
| Makrolage:                                    | <p>Jenfeld liegt am östlichen Stadtrand der Hansestadt Hamburg angrenzend an den Stadtteil Wandsbek sowie an Barsbüttel im schleswig-holsteinischen Kreis Stormarn. Jenfeld gehört zu den Stadtteilen mit Großraumsiedlungen, die in den 60er und 70er Jahren entstanden. Während in West-Jenfeld Bezirke mit Einfamilienhausbebauung zu finden sind, ist Jenfeld-Ost durch Sozialwohnungen aus den 1970er-Jahren geprägt. Mittelpunkt und Trennlinie Jenfelds ist das Jenfelder Einkaufszentrum („Jen“). Rd. 30% der Einwohner im Stadtteil haben ausländische Nationalitäten.</p> <p>Jenfeld verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss, Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich im Jenfelder Moorpark und im nahe gelegenen Park am Öjendorfer See.</p> |
| Mikrolage:                                    | Das Bewertungsobjekt liegt im Süden des Bezirks Wandsbek im Wohngebiet Jenfelder Au. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel finden sich in der unmittelbaren Umgebung, westlich ist das Leistungszentrum des Hamburger Fußballverbandes e.V. ansässig. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Autobahnauffahrten zur A 24 Richtung Hamburg und Berlin und über die A 1. Die umgebende Infrastruktur ist gut, Freizeitmöglichkeiten bieten sich am nahe gelegenen Kühnbachteich. Die Lage ist für Wohnnutzung geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.   |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise.   |

<sup>1</sup> Quelle: statista

<sup>2</sup> Quelle: Statistikamt Nord

|   |   |           |  |
|---|---|-----------|--|
| Regionale/überregionale Anbindung/Entfernungen: | Bus:  | rd. 100 m | „Schweinfurther Str.“,<br>Linien L 27, X 35, 567, 618<br>(Nachtbus)  |
|   | Stadtbahn:  | rd. 6 km  | U-Bahn Billstedt (U 2, U 4)  |
|   | Fernbahnanschluss:  | rd. 11 km | HH-Hauptbahnhof  |
|   | Flughafen Hamburg:  | rd. 14 km | Helmut-Schmidt-Airport   |
|   |   |           | rd. 1,5 km<br>rd. 5,0 km<br>rd. 6,0 km<br>rd. 11 km  |
|   | Kindergärten, Schule<br>ärztliche Versorgung,<br>Freizeitmöglichkeiten: |           | In der Nähe umfangreich vorhanden,<br>u.a.:<br>rd. 300 m Kindergarten WABE<br>rd. 750 m Grundschule Jenfelder Str.<br>rd. 600 m Stadtteilschule Otto-Hahn-<br>Schule |

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

### 3.2 Gestalt und Form

|                   |  |
|-------------------|--|
| Straßenfront:     | Rd. 73 m zum Erich-Hippel-Weg, rd. 35 m zum Kaskadenpark. <sup>3</sup>             |
| Mittlere Tiefe:   | Rd. 22 m aus Sicht Erich-Hippel-Weg, rd. 26 m aus Sicht Kaskadenpark. <sup>4</sup> |
| Grundstücksgröße: | 2.052 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch und Flurstücksnachweis.                         |
| Grundstücksform:  | Unregelmäßige, Grundstücksform.  |
| Topographie:      | Ebene Lage auf Straßenniveau.  |
| Immissionen:      | Sind über lageübliche Geräuscheinflüsse hinausgehend nicht bekannt geworden.       |

<sup>3</sup> Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

<sup>4</sup> Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

### 3.3 Erschließungszustand

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | Der Erich-Hippel-Weg ist als Spiel- und Einbahnstraße klassifiziert, die Fahrbahn ist gepflastert. Die Zufahrt erfolgt südlich von der Jenfelder Au. In dieser Privatstraße gilt die StVO, die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die zweispurige Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege sind vorhanden. Das Parken ist nur in ausgewiesenen Parkzonen möglich.   |
| Erschließungs- und Ausbaubeiträge:                          | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg sind die Straßen Erich-Hippel-Weg und Kaskadenpark noch nicht endgültig hergestellt.</p> <p>Die Beitragspflicht für die noch zu erhebenden Erschließungsbeiträge ergibt sich aus dem BauGB i.V. mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes. Zeitliche Planungen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt und nicht absehbar, ein Werteeinfluss ist nicht erkennbar.</p>   |
| Sielbaubeiträge:  | <p>Es können noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden. Sofern das Grundstück an ein Regenwasser-siel angeschlossen wird, besteht eine Beitragspflicht.</p> <p>Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbaubeiträge besteht eine persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.</p> <p>Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „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“.</p> |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:     | Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | Der geschlossenen Bauweise entsprechende Grenzbebauung.   |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.   |

- Bodenverunreinigungen:** Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung und des neueren Baujahres unterstelle ich die entsprechende Bodenuntersuchung vor Baubeginn als durchgeführt. Im Hinblick auf Altlasten/Bodenkontaminationen wird für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
- Kampfmittel:** Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Ich verweise auf die o.g. Erläuterungen. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

### 3.4 Rechtliche Situation

#### 3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche  
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein Grundbuchauszug vom 12.03.2025 aus der Gerichtsakte herangezogen.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch von: Jenfeld (Wohnungsgrundbuch)  
Band: 5962

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

|                             |                          |   |
|-----------------------------|--------------------------|---|
| Lfd. Nr. des Grundstücks 1: | Miteigentumsanteil:      | 335/10.000  |
|                             | Gemarkung:               | Jenfeld   |
|                             | Flurstück:               | 3505  |
|                             | Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche,<br>Erich-Hippel-Weg 25, 27, 29, 31, 33, 35,<br>37, 39, Kaskadenpark 8, 10,12 |
|                             | Grundstücksgröße:        | 2.052 m <sup>2</sup>  |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 32 lt. Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es besteht eine Veräußerungsbeschränkung, wonach die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Ausnahmen bilden der Erstverkauf, der Verkauf an Ehegatten oder eingetragener Lebenspartner, an Verwandte gerader Linie und deren Ehegatten, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung und wenn Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern.

Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 17.01.2018/13.04.2018 und 30.04.2019 – UR-Nr. 129/2018, UR-Nr. 936/2018 und UR-Nr. 928/2019, jeweils Notar Dr. T.K., Hamburg.

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Herrschermerk: Reallast (Tragung der Hälfte der Kosten des öffentlichen Weges).

Anmerkung: Diese Eintragung ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert des Sondereigentums.

**Eintragungen in Abt. II:**

|                             |             |   |
|-----------------------------|-------------|---|
| Lfd. Nr. des Grundstücks 1: | Lfd. Nr. 2: | Grunddienstbarkeit (Außenanlagenmitbenutzungsrecht)   |
|                             | Lfd. Nr. 3: | Grunddienstbarkeit (Müllplatznutzungsrecht)   |
|                             | Lfd. Nr. 4: | Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Lüftungs- und Beleuchtungsanlagenmitbenutzungsrecht, Flucht- und Rettungswegmitbenutzungsrecht) |
|                             | Lfd. Nr. 5: | Grunddienstbarkeit (Fahrradraumnutzungsrecht und Wegerecht)   |

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 2-5 in der Wertermittlung

Die Rechte begünstigen den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Jenfeld Blatt 5790 eingetragenen Grundstücks und sichern die u.g. Baulasten ab. Die Eintragungen bewirken keinen Werteinfluss auf das zu bewertende Sondereigentum.

|                             |             |   |
|-----------------------------|-------------|---|
| Lfd. Nr. des Grundstücks 1: | Lfd. Nr. 6: | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelanlagenrecht bis 10 KV Nennspannung und Transportwegerecht) für die Stromnetz Hamburg GmbH. |
|-----------------------------|-------------|---|

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 6 in der Wertermittlung

Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um die Sicherung üblicher Versorgungseinrichtungen. Die Eintragung bewirkt keinen Werteinfluss auf das zu bewertende Sondereigentum.

|                             |             |                                    |
|-----------------------------|-------------|------------------------------------|
| Lfd. Nr. des Grundstücks 1: | Lfd. Nr. 8: | Anordnung der Zwangsversteigerung. |
|-----------------------------|-------------|------------------------------------|

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 8 in der Wertermittlung

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteinfluss.

Ggf. in **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sachverständige entziehen. Eventuell bestehen bleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt geworden. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Flurstück 3505 der Gemarkung Jenfeld sind folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblattnummer 936354

Verpflichtung zu Gunsten des Flurstücks 3504 (Charlotte-Mügge-Weg 16-28/Kaskadenpark 16) mit dem Inhalt, die in der Liegenschaftskarte rot schraffiert dargestellte Baulastfläche als Müllstandplatz zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Baulastenblattnummer 936357

Verpflichtung zu Gunsten des Flurstücks 3504 (Charlotte-Mügge-Weg 16-28/Kaskadenpark 16) mit dem Inhalt, die in der Liegenschaftskarte rot dargestellte Baulastfläche für 41 Fahrradplätze einschl. Zufahrt zur Verfügung zu stellen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

Baulastenblattnummer 936358

Gegenseitige Verpflichtung der Flurstücke 3504 und 3505 (Wohnbebauung mit 63 Wohnungen und Tiefgarage) mit dem Inhalt

- eine Baulastfläche als Kinderspiel- und gemeinschaftliche Außenanlage gegenseitig zur Verfügung zu stellen (§ 10 Abs. 1 HBauO)
- für die gemeinschaftliche Nutzung der Tiefgarage den ständig freizuhaltenden Zugang und die Zufahrt gegenseitig zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO)
- die Lüftungsöffnungen aus der gemeinsam genutzten Tiefgarage gegenseitig zur Verfügung zu stellen
- eine Treppe als Fluchtweg aus der gemeinsam genutzten Tiefgarage und einen Flucht- und Rettungsweg aus der Tiefgarage über das Treppenhaus des Unter- und Erdgeschosses gegenseitig zur Verfügung zu stellen.

Baulastenblattnummer 936361

Gemeinsame Verpflichtungserklärung der Flurstücke 3504 und 3505 zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg, die im Lageplan Anlage H rot dargestellte Fläche i.V.m. der Flurkarte als ständig freizuhaltende Gehfläche mit einer Breite von mind. 3,0 m zugunsten der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Würdigung der Baulasten in der Wertermittlung

Eine Baulast gibt dem Berechtigten nicht zugleich auch das Recht, das verpflichtete Grundstück im Sinne der Baulastenerklärung zu nutzen. Baulasten bedürfen stets eines zivilrechtlichen Rechtsgrundes, der in einer Dienstbarkeit oder auch in ei-

nem schuldrechtlichen Vertrag bestehen kann. Die o.g. Baulasten sind grundbuchlich gesichert, ein Werteinfluss auf das zu bewertende Sondereigentum besteht nicht. Die Anlagen der Baulastblätter sind in der Anl. 7 des Gutachtens dargestellt.

**3.4.2 Baurechtliche Grundlagen**

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich: Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.

Landschaftsschutzgebiet: Besteht nicht.

Denkmalschutz: Besteht lt. Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Hamburg-Wandsbek, für die Wohnanlage nicht.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.02.2018 für 33 Wohnungen (Whg.Nr. 1-33) und 18 TG-Stellplätze
- Baugenehmigungsbescheid vom 12.04.2018
- Ergänzungsbescheide im Hinblick auf wasserrechtliche Genehmigungen und die Standsicherheit aus den Jahren 2018 und 2019.

Bauplanungsrecht: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Jenfeld 23, Feststellungsdatum 12.04.2011 i.V. der BauNVO vom 23.01.1990 inkl. 1. Änderung vom 04.03.2024, mit den Festsetzungen:

- WR = Reines Wohngebiet
- g = geschlossene Bauweise
- GRZ = rückwärtig Grundflächenzahl 1,0
- II-III-IV = zwei- bis viergeschossige Bauweise
- GR = Grundfläche 80 m<sup>2</sup>

Straßenparallel sind Baulinien, rückwärtig und seitlich Baugrenzen festgesetzt.

Zulässigkeit von Vorhaben: Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe: Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Definition: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

#### 4. Objektbeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Baubeschreibung des Bauunternehmens, den Informationen aus der Bauakte und der Verwaltung sowie der Bestandsaufnahme im Ortstermin. Insbesondere Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen rein auf Angaben aus den vorliegenden Informationen. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert. Für das Nichtvorliegen verborgener Mängel wird keine Gewähr übernommen. Für die nicht einsehbaren Teile wird im Folgenden Schadenfreiheit unterstellt. Es erfolgte keine Untersuchung in Bezug auf die Standsicherheit sowie den Schall- und Wärmeschutz.

Das Gebäude und die 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. Darüber hinaus wird für die Wertermittlung ein dem Baujahr insgesamt entsprechender üblich instandgehaltener Zustand und eine überwiegend mittlere Ausstattung der Gesamtanlage unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

#### 4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Gebäudeart: Voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 3 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss.

Baujahr: 2020 (Datum der Innutzungsnahme).

#### Ausführung/Ausstattung:

Ausgeführte Modernisierungen/Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen: Sind nicht bekannt geworden.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament: Beton.

Außenwände: KG und Garage mit WU-Betonsteinen.  
EG und Obergeschoss Kalksandsteinmauerwerk oder Beton, Wärmedämmverbundsystem und Riemchenverkleidung.

Innenwände: Tragende Zwischenwände: Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton. Nichttragende Wände als Systemkonstruktion aus Metallständern, eingelegter Mineralwolle und beidseitiger doppelter Gipskartonplattenverkleidung.

|  |  |
|--|--|
| Geschossdecken:  | Beton.   |
| Dachkonstruktion:                                      | Flachdach in Betonbauweise. Eindeckung Bitumenbeschichtung, teils mit Dachbegrünung.   |
| Geschosstreppen:                                       | Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag.  |
| Hauseingang:   | Ebenerdiger Eingangsbereich, zurückgesetzte Eingangstür als Aluminiumprofil mit Lichtelement, Belichtung, Klingeltableau.  |
| Treppenhaus:   | Betontreppen und -podeste mit Fliesenbelag, Wände und Decken Glattputz mit Anstrich.   |
| Wärmeversorgung:                                       | Über Anschluss an ein Nahwärmenetz, Fußbodenheizung.   |
| Fenster:   | Kunststoffrahmen mit 2 oder 3-fach-Verglasung.   |
| Wasserzu- und -ableitungen:                            | Nicht bekannt.   |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen:                 | Elektrischer Türöffner, Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss.   |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:           | Balkone (Unterbau).  |
| Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:      | Personenaufzug, Fabrikat Schindler, Traglast 630 kg bzw. 8 Personen.   |
| Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:         | Sind nicht bekannt geworden.   |
| Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum: | Ist nicht bekannt geworden.  |
| Tiefgarage:  | Tiefgarage als Mittelgarage in gemeinschaftlicher Nutzung mit dem angrenzenden Flurstück 3504.   |
| Gemeinschaftliche Außenanlagen:                        | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Zuwegung befestigt mit Betonplattenbelag. Grundstücksanlage mit Spielplatz, Rasenfläche und Anpflanzungen.                      |
|  | Die gemeinschaftliche Nutzung der Außenanlagen mit der Belegenheit Charlotte-Mügge-Weg 16-28/Kaskadenpark 6 (Wohnbebauung mit 63 Wohneinheiten und Tiefgarage) ist über Baulasten und Dienstbarkeiten gesichert. |

- Eigentumsregelung:** Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. § 4 der Teilungserklärung nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG.
- Beschlüsse in der Eigentümerversammlung werden durch Mehrheitsbeschluss gefasst. Die Stimmenmehrheit wird nach der Anzahl der abgegebenen Stimmen ermittelt, wobei Enthaltungen als nicht abgegebene Stimmen gelten. Voraussetzung einer Beschlussfähigkeit ist ergänzend zu § 23 WEG die Protokollierung des Beschlusses.
- Gem. § 7 Nr. 2 obliegt die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen sowie an Rollläden und Sonnenschutzeinrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer. Dies gilt auch, soweit sie gemeinschaftliches Eigentum sind.
- Unter der Voraussetzung der baurechtlichen Zulässigkeit dürfen Durchbrüche oder Verbindungstüren innerhalb des Sondereigentums ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden, auch wenn Bauteile des Gemeinschaftseigentums (Decken, Wände) berührt werden (§ 3 Ziffer 3b).
- Bauliche Veränderungen i.S.d. § 22 WEG bedürfen einer 75%igen Mehrheit der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen.
- Sondernutzungsrechte:** Sind zugunsten der Erdgeschosswohnungen an Terrassen und Gartenflächen vereinbart.
- Allgemeinbeurteilung:** Das Gebäude und die Gesamtwohnanlage präsentieren sich von außen in einem dem Baualter entsprechenden neuwertigen Zustand.
- Erhaltungsrücklage:** § 7 Nr. 4 der Teilungserklärung verpflichtet die Eigentümer zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum. Für die Anlage ist aufgrund des Baujahres zum Wertermittlungsstichtag eine ausreichende Erhaltungsrücklage vorhanden.

#### 4.2 Beschreibung des Sondereigentums

| Grundriss:               | Maisonette-Wohnung im 2. und 3. OG (Endetage).  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
|--------------------------|---|--------------|------------|-------------|--------|--|--|----------------|----------------------|----|----------------|---------------------|----|-----|---------------------|--------------|-------|---------------------|--------------|--------|--|--|-----------|----------------------|----|-----------|---------------------|--------------|-----------|----------------------|----|-----------|----------------------|----|------|---------------------|--------------|-------|---------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|----|
| Raumaufteilung:          | Die Raumaufteilung entspricht den in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundrissen.<br><br>Neben einem Wohnraum mit offener Küche sind ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Ankleideraum, 2 ½ Zimmer, Bad, WC, Flure und ein Balkon vorhanden.  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Wohn-/Nutzfläche:        | Die Wohn-/Nutzfläche wird auf der Grundlage eines eigenen überschlägigen Aufmaßes, ergänzt durch die vorliegenden Unterlagen, mit <b>rd. 111,30 m<sup>2</sup></b> inkl. anteiliger Balkonfläche als zutreffend zugrunde gelegt. Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
|                          | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Größe, rd.</th> <th>Ausrichtung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3. OG:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnen/Kochen:</td> <td>36,22 m<sup>2</sup></td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszimmer:</td> <td>5,29 m<sup>2</sup></td> <td>SO</td> </tr> <tr> <td>WC:</td> <td>2,12 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>3,63 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>2. OG:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Schlafen:</td> <td>16,05 m<sup>2</sup></td> <td>SO</td> </tr> <tr> <td>Ankleide:</td> <td>8,90 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 1:</td> <td>11,18 m<sup>2</sup></td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 2:</td> <td>12,41 m<sup>2</sup></td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>Bad:</td> <td>5,86 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>5,28 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum:</td> <td>2,02 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Balkon, zu rd. 1/3:</td> <td>2,35 m<sup>2</sup></td> <td>NW</td> </tr> </tbody> </table> | Zimmer       | Größe, rd. | Ausrichtung | 3. OG: |  |  | Wohnen/Kochen: | 36,22 m <sup>2</sup> | NW | Arbeitszimmer: | 5,29 m <sup>2</sup> | SO | WC: | 2,12 m <sup>2</sup> | innenliegend | Flur: | 3,63 m <sup>2</sup> | innenliegend | 2. OG: |  |  | Schlafen: | 16,05 m <sup>2</sup> | SO | Ankleide: | 8,90 m <sup>2</sup> | innenliegend | Zimmer 1: | 11,18 m <sup>2</sup> | NW | Zimmer 2: | 12,41 m <sup>2</sup> | NW | Bad: | 5,86 m <sup>2</sup> | innenliegend | Flur: | 5,28 m <sup>2</sup> | innenliegend | Abstellraum: | 2,02 m <sup>2</sup> | innenliegend | Balkon, zu rd. 1/3: | 2,35 m <sup>2</sup> | NW |
| Zimmer                   | Größe, rd.  | Ausrichtung  |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| 3. OG:                   |   |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Wohnen/Kochen:           | 36,22 m <sup>2</sup>  | NW           |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Arbeitszimmer:           | 5,29 m <sup>2</sup>   | SO           |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| WC:                      | 2,12 m <sup>2</sup>   | innenliegend |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Flur:                    | 3,63 m <sup>2</sup>   | innenliegend |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| 2. OG:                   |   |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Schlafen:                | 16,05 m <sup>2</sup>  | SO           |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Ankleide:                | 8,90 m <sup>2</sup>   | innenliegend |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Zimmer 1:                | 11,18 m <sup>2</sup>  | NW           |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Zimmer 2:                | 12,41 m <sup>2</sup>  | NW           |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Bad:                     | 5,86 m <sup>2</sup>   | innenliegend |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Flur:                    | 5,28 m <sup>2</sup>   | innenliegend |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Abstellraum:             | 2,02 m <sup>2</sup>   | innenliegend |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Balkon, zu rd. 1/3:      | 2,35 m <sup>2</sup>   | NW           |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Besonnung/Belichtung:    | Insgesamt gut, Bad und WC sind ohne Fensterbelichtung.  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Belüftung:               | Gut. Eine Querlüftung ist möglich. Bad und WC ohne Fensterentlüftung.   |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Türen:                   | Eingangstür aus Kunststoff mit Glaselement.   |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Fußböden:                | Wohnräume mit Holzfußboden. Eingangsbereich im 3. OG, Bad und WC gefliest.  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Wandbeläge:              | Glatt verputzt und gestrichen, zusätzlicher Fliesenbelag in Bad und WC.   |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Deckenbeläge:            | Glatt verputzt und gestrichen.  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Technische Ausstattung:  | Dem Baujahr entsprechende übliche Ausstattung mit hellen Schaltern und Steckdosen.  |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |
| Sanitäre Installationen: | Bad mit eingebauter Badewanne, eingebauter Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper.<br>Im 3. OG wandhängendes WC und Waschbecken.   |              |            |             |        |  |  |                |                      |    |                |                     |    |     |                     |              |       |                     |              |        |  |  |           |                      |    |           |                     |              |           |                      |    |           |                      |    |      |                     |              |       |                     |              |              |                     |              |                     |                     |    |

|   |   |
|---|---|
| Küchenausstattung:  | Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, Geschirrspüler, Backofen mit Mikrowelle, selbstreinigend. Einzelspüle, Kochinsel mit Induktionskochplatte. Geräte der Fabrikate Siemens und Miele.   |
| Einbaumöbel:  | Küchenausstattung, s.o. Darüber hinaus nicht vorhanden.   |
| Geschosstreppe:   | Massivbauweise, Trittstufen mit Holzbelag, Holzhandlauf.  |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum:                               | Balkon als Betonplatte mit Sichtbetonoberfläche, Geländer in verzinkter Stahlkonstruktion.  |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:                          | Nicht vorhanden.  |
| Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten im Sondereigentum: | <p>Waren wie folgt erkennbar bzw. sind wie folgt bekannt geworden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Glaseinsatz der Wohnungseingangstür ist beschädigt.</li> <li>- Das Induktionskochfeld ist auskunftsgemäß defekt und nicht nutzbar.</li> </ul> <p>Ich halte einen pauschal geschätzten Werteinfluss von 1.000,00 € als sachgerecht an.</p> <p>Darüber hinausgehend sind einige Anstricharbeiten sowie in geringem Umfang die Überarbeitung des Putzes an Wänden auszuführen, die üblichen Schönheitsreparaturen entsprechen und ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert sind.</p> |
| Wirtschaftl. Wertminderung:   | Unterhaltungsbesonderheiten, s.o.   |
| Abstellraum außerhalb der Wohnung:                                  | Dem Sondereigentum ist der abschließbare Kellerabstellraum Nr. 32 zugeordnet.   |
| Miteigentumsanteil:   | 335/10.000.   |
| Sondernutzungsrecht:  | Ist dem Sondereigentum nicht zugeordnet.  |
| Vorschuss (Hausgeld):   | <p>380,15 € monatlich inkl. Heizung/Warmwasser und einer anteiligen Zuführung zur Rücklage in Höhe von 29,11 €.</p> <p>Ein Anteil von rd. 306,00 € ist auf einen Mieter umlegbar.</p>   |

## 5. Ertragsverhältnisse

|  |   |  |
|--|---|--|
| Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel Für Wohnungen: | Mietenspiegel von:<br>Wohnlage <sup>5</sup> :<br>Baualtersklasse:<br>Ausstattung:<br>Feld:<br>Größenklasse:<br>Mittelwert:<br>Spanne: | 2023<br>Normal<br>2016 – 2022<br>mit Bad und Sammelheizung<br>O 2<br>ab 91 m <sup>2</sup><br>14,65 €/m <sup>2</sup><br>12,07 €/m <sup>2</sup> – 17,34 €/m <sup>2</sup> |
|--|---|--|

Nutzung: Frei lieferbares Objekt.

Zum Mietansatz: Es werden folgende verfügbare Datenquellen als Orientierungshilfe zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages der Wohnung herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023<sup>5</sup>
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2024
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

### Hamburger Mietenspiegel, s.o.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 erfasst nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Mit Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8.8.2023 wurde die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB von 20% auf 15% in 3 Jahren mit Gültigkeit bis zum 31.08.2028 verlängert.

Die in der Hansestadt Hamburg durch Verordnung im Juni 2020 geltende Mietpreisbremse läuft zum 31.12.2025 aus. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

### IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist für Bestandswohnungen mit einem guten Wohnwert eine Durchschnittsmiete in Höhe von 15,80 €/m<sup>2</sup> aus. Die Auswertungen beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer)“ und basieren vor allem

<sup>5</sup> lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis

<sup>6</sup> Veröffentlicht am 12.12.2023

auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

#### Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Jenfeld im 3. Quartal 2025 bei rd. 12,28 €/m<sup>2</sup>. Innerhalb eines Jahres ist demnach ein Anstieg von rd. 5,6% zu verzeichnen.

Den Auswertungen der Internetportale liegen Angebotspreise zugrunde. Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmalen einzelner Wohnungen statt.

#### Einordnung der Eigentumswohnung Nr. 32

Das Bewertungsobjekt liegt in ruhiger und zentraler Stadteillage mit guter Infrastruktur. Die Maisonette-Wohnung hat eine familiengerecht nutzbare Aufteilung und Größe mit zeitgemäßer Ausstattung. Die Nachfrage und Vermietbarkeit wird als grundsätzlich gut eingeschätzt.

Ich halte eine Nettomiete von rd. 15,25 €/m<sup>2</sup> als marktüblich (i.S. von nachhaltig erzielbar) an.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

## 6. Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des jeweiligen Bewertungsgrundstücks entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung. Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs.

Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten, zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen / Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

In allen Wertermittlungsverfahren sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

#### **6.1.1 Vergleichswertverfahren**

Für Grundstücksarten wie z.B. Eigentumswohnungen oder Reihenhausgrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Wenn die verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise an diesen Vergleichspreisen. Dann sollte zu deren Bewertung das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen und der Vergleichspreis aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke) und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegt (Vertragszeitpunkt). Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen, Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Insbesondere Wohnungseigentum kann und sollte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

Die vorliegenden Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Die vom GAA Hamburg mitgeteilten Vergleichsobjekte werden nicht den o.g. Anforderungen entsprechend differenziert übermittelt. Neben den Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte fehlen Hinweise zur Mietsituation, zu bestehenden Lasten und Beschränkungen sowie zum Wohnungs-/Gebäudeausstattungsstandard oder zu besonderen Einrichtungen. Hinweise zu Baumängeln/Bauschäden oder einem Instandhaltungstau erfolgen überwiegend nicht. Unterschiede in den wesentlichen Zustandsmerkmalen können demnach nicht sachgerecht beurteilt werden. Aus den vorgenannten Gründen kommt das Vergleichswertverfahren vorliegend nicht zur Anwendung.

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2025 eine Formel zur Ermittlung des Gebäudedefaktors (m<sup>2</sup>-Preis) von frei lieferbaren Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteillage, die Baualtersklasse, die Lage im Gebäude, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Einbauküche auf ein Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Den Ausgangswert bildet ein Gebäudedefaktor als Modellvorgabe für frei verfügbare Eigentumswohnungen im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors liefert damit einen Anhaltspunkt und kann zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen werden.

### **6.1.2 Ertragswertverfahren**

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke sowie für die Objektart Eigentumswohnung trifft dies zu, vgl. [5, a.a.O., S. 569 f.]. Kleiber weist darauf hin, dass insbesondere auch die Objektart Eigentumswohnung dem Ertragswertverfahren zuzuordnen ist, sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Maisonette-Wohnung im Stadtteil Hamburg-Jenfeld. Für das Bewertungsobjekt wird als wirtschaftliche Nachfolgenutzung im Folgenden die Beibehaltung der Wohnnutzung, primär in Fremdvermietung, sekundär in Eigennutzung unterstellt. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Art und der für die Verkehrswertermittlung unterstellten wirtschaftlichen Nachfolgenutzung vorrangig als Ertragsobjekt eingestuft und das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung herangezogen. Dies ist begründet in

- der Objektart Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus
- des für die Bewertung vergleichbarer Sondereigentume im Vergleich zum Sachwert aussagefähigeren Ertragswertes
- der zentralen Lage im Stadtteil mit umfangreicher Infrastruktur in der Umgebung und einer entsprechend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann.

### **6.1.3 Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle. Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu, das Sachwertverfahren wird als zweites Verfahren herangezogen. Dies ist begründet, da Eigentumswohnungen auch der Eigennutzung

dienen. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

## 6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale 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 (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzu beziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln.

Ich gehe in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit und dauerhaften Beibehaltung einer entsprechenden Bebauung aus, zumal es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt und stelle die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand ab. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag wie folgt definiert:

|   |  |
|---|--|
| Bodenrichtwertnummer:                     | 01237545   |
| Entwicklungszustand:                      | Baureifes Land   |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |
| Art der Nutzung:                          | Mehrfamilienwohnhäuser   |
| WGFZ:                                     | 1,40   |
| Stichtag:                                 | 01. Januar 2025  |
| Bodenrichtwert:                           | 1.036,36 €/m <sup>2</sup>  |

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Entwicklungszustand:                      | Baureifes Land           |
| Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: | Beitrags- und abgabefrei |
| Art der Nutzung:                          | Mehrfamilienwohnhaus     |
| WGFZ rd.                                  | 2,04                     |
| Stichtag:                                 | 27.08.2025               |

**Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

**Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird entsprechend der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angesetzt. Danach sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz, Staffelgeschosse sind voll anzurechnen. Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGFZ der realisierten Nutzung, die für das Grundstück mit einer aus den vorliegenden Unterlagen ermittelten WGFZ von rd. 2,04 durchgeführt wird. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg beträgt der auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert rd. 1.404,13 €/m<sup>2</sup>.

**Zeitliche Anpassung:**

Im Zuge der Bebauung des Areals erfolgte eine deutliche Steigerung des Bodenwerts. Auswertungen über ggf. vorliegende Veränderungen des Bodenrichtwertes im Zeitraum vom Erhebungsstichtag 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 liegen nicht vor.

Ich schätze den Bodenwert innerhalb dieses Zeitraum als stabil ein und halte keine zeitliche Anpassung an.

**Sonstige Anpassungen**

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht.

**6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes**

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert wie folgt:

|                        |     |              |                  |
|------------------------|-----|--------------|------------------|
| Grundstücksgröße       |     | 2.052,00     | m <sup>2</sup>   |
| Relativer Bodenwert    | x   | 1.404,13     | €/m <sup>2</sup> |
| Abgabefreier Bodenwert | =   | 2.881.274,76 | €                |
| Summe                  | rd. | 2.881.000,00 | €                |

### **6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts**

Der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 32 wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 335/10.000, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA wird nach den vorliegenden Unterlagen als in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entsprechend für die Bodenwertermittlung angehalten.

Es ergibt sich folgender anteiliger Wert für den Grund und Boden:

| <b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b> |                               |
|---|-------------------------------|
| Gesamtbodenwert, rd.                        | 2.881.000,00 €                |
| Miteigentumsanteile (ME) 335/10.000         | 0,0335                        |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert            | 96.513,50 €                   |
| <b>anteiliger Bodenwert SE-Nr. 32</b>       | <b>rd. <u>97.000,00 €</u></b> |

## 6.3 Ertragswertverfahren

### 6.3.1 Ertragswertberechnung

| Mieteinheit   | Lage     | Wohnfläche rd.             | Je m <sup>2</sup>  | Marktüblich (nachhaltig) erzielbare<br>(Nettokalt-)Miete |                         |
|---|----------|----------------------------|--------------------|--|-------------------------|
|   |          |                            |                    | Monatlich  | Jährlich                |
| ETW 32  | 2./3. OG | 111,30 m <sup>2</sup>      | 15,25 €            | 1.613,85 €   | 20.367,90 €             |
| <b>Jährliche (Nettokalt-) Miete</b>                             |          |                            |                    |  | 20.367,90 €             |
| <b>Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)</b>       |          |                            |                    |  |                         |
| Instandhaltungskosten   |          | 14,00 €/m <sup>2</sup>     |                    | 1.558,20 €   |                         |
| Verwaltungskosten   |          |                            |                    | 359,00 €   |                         |
|   |          | 2% Mietausfallwagnis       |                    | 407,36 €   | - 2.324,56 €            |
| <b>Jährlicher Reinertrag</b>                                    |          |                            |                    |  | = 18.043,34 €           |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b>                             |          |                            |                    |  | - 2.910,00 €            |
| Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:                              |          |                            | 3% von 97.000,00 € |  |                         |
| <b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>                             |          |                            |                    |  | = 15.133,34 €           |
| <b>Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)</b>                |          |                            |                    |  | x 29,7018               |
| p =   |          | 3,0% Liegenschaftszinssatz |                    |  |                         |
| n =   |          | 75 Jahre Restnutzungsdauer |                    |  |                         |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                        |          |                            |                    |  | = 449.487,90 €          |
| <b>anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>          |          |                            |                    |  | + 97.000,00 €           |
| <b>vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2024)</b>      |          |                            |                    |  | = 546.487,90 €          |
| <b>Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse</b>                 |          |                            |                    |  | x 1,00                  |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                  |          |                            |                    |  | = 546.487,90 €          |
| <b>Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> |          |                            |                    |  | - 1.000,00 €            |
|   |          |                            |                    |  | = 545.487,90 €          |
| <b>Ertragswert des Sondereigentums</b>                          |          |                            |                    |  | <b>rd. 545.000,00 €</b> |

### **6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung**

#### **Wohn-/Nutzfläche**

Die Wohn-/Nutzfläche wurde im Ortstermin anhand eines überschlägigen Aufmaßes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Für die Räume Arbeitszimmer (3. OG), Ankleide- und Abstellraum (2. OG) wurden die Angaben aus den von der Verwaltung vorliegenden Unterlagen ergänzt. Insgesamt wird die Wohn- und Nutzfläche mit rd. 111,30 m<sup>2</sup> angehalten. Zu den Planungsunterlagen aus der Bauakte (110,98 m<sup>2</sup>) ergab sich nur eine geringfügige Abweichung. Es werden nur die ertragsrelevanten Flächen zugrunde gelegt, die Nutzfläche des Kellerraums ist nicht enthalten. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohrertrag**

Als Rohrertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (i.S. von nachhaltig, d.h. eine langfristige Entwicklung berücksichtigende) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels sowie von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Objekten bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert bezogen auf den Wertermittlungstichtag abgeleitet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt.

#### **Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)**

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen abgeleitet. Es werden daher folgende verfügbare Datenquellen herangezogen: Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 sowie vergleichsweise veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze gem. der Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f..

Für das Bewertungsobjekt sind die Lage und das Vermietungsrisiko einzuschätzen. Letzteres halte ich für eine Wohnung dieser Größe aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnraum in der zentralen und ruhigen Stadtteillage für vergleichsweise gering. Unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer schätze ich den Liegenschaftszinssatz mit rd. 3,0% als sachgerecht ein.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt, für das Gebäude somit rd. 75 Jahre.

### **Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse**

Die sich zum Wertermittlungsstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt. Sie ist somit ggf. wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Nach den aktuellen Auswertungen des GAA Hamburg ist ein geringer Preisanstieg von rd. 2% im gesamten Stadtgebiet für Eigentumswohnungen seit dem Vorjahr zu verzeichnen. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2025 aktualisiert. Im Hinblick auf die für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungsstichtag zu beurteilende konjunkturelle Entwicklung halte ich nach den vorliegenden Informationen keinen zusätzlichen Werteeinfluss an.

### **Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturennotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vgl. [5], S. 605 ff.

## 6.4 Sachwertverfahren

### 6.4.1 Sachwertberechnung

| <b>Objekt</b>   |            |            |   | <b>ETW 32</b>           |
|---|------------|------------|---|-------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>   |            |            |   |                         |
| BGF, m <sup>2</sup> , antl. rd.   |            |            |   | 140                     |
| <b>Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)</b>                         | <u>BPI</u> | <u>NHK</u> |   |                         |
| im Basisjahr 2010   | 100,0      | 1.544,00 € |   |                         |
| am Wertermittlungsstichtag  | 188,6      | 2.911,98 € | x | 2.911,98 €              |
| <b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>   |            |            |   |                         |
| Normgebäude   |            |            |   | = 407.677,76 €          |
| Zu- und Abschläge   |            |            |   |                         |
| besondere Bauteile: Balkon  |            |            |   | + 2.000,00 €            |
| <b>Objektherstellungskosten (inkl. BNK)</b>   |            |            |   | = 409.677,76 €          |
| <b>Baunebenkosten (BNK)</b>   |            |            |   |                         |
| prozentualer Betrag   | 0,0 %      |            |   |                         |
| absoluter Betrag  |            |            |   | + 0,00 €                |
| <b>Objektherstellungskosten (inkl. BNK)</b>   |            |            |   | = 409.677,76 €          |
| <b>Alterswertminderung</b>  | Linear     |            |   |                         |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)   | 80 Jahre   |            |   |                         |
| Restnutzungsdauer (RND)   | 75 Jahre   |            |   |                         |
| prozentuale Alterswertminderung   | 6,25 %     |            |   |                         |
| absoluter Betrag  |            |            |   | - 25.604,86 €           |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>   |            |            |   |                         |
| Gebäude   |            |            |   | = 384.072,90 €          |
| besondere Bauteile/Einrichtungen  |            |            |   | +/- 0,00 €              |
| <b>Objektsachwert</b>   |            |            |   | = 384.072,90 €          |
| <b>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</b>   |            |            |   | +/- 0,00 €              |
| <b>Objektsachwert insgesamt</b>   |            |            |   | = 384.072,90 €          |
| <b>Sachwert der Außenanlagen, pauschal</b>  | 2%         |            |   | + 11.522,19 €           |
| <b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>  |            |            |   | = 395.595,09 €          |
| <b>Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                                      |            |            |   | + 97.000,00 €           |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>   |            |            |   | = 492.595,09 €          |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>  |            |            |   | x 1,00                  |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2025)</b>                    |            |            |   | = 492.595,09 €          |
| <b>Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse</b>   |            |            |   | x 1,10                  |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>   |            |            |   | 541.854,60 €            |
| <b>Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Marktangepasster) Sachwert</b> |            |            |   | +/- 1.000,00 €          |
| <b>Sachwert des Sondereigentums</b>   |            |            |   | = 540.854,60 €          |
|   |            |            |   | <b>rd. 541.000,00 €</b> |

## 6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzba- ren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Die anteilig auf das Sondereigen- tum entfallende BGF wurde aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vor- schriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar

### Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrich- tung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Aus- wertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstat- tungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurück- gerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) ermittelt

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 Wohneinheiten

| Unterstellte Standardstufe      | Tabellierte NHK             | Faktor | Relativer NHK 2010-Anteil         |
|---------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------------|
| 3                               | 765,00 €/m <sup>2</sup> BGF | 0,22   | 168,30 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| 4                               | 915,00 €/m <sup>2</sup> BGF | 0,78   | 713,70 €/m <sup>2</sup> BGF       |
|                                 |                             |        | 882,00 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Regionalisierungsfaktor Hamburg |                             | 1,75   | 1.543,50 €/m <sup>2</sup> BGF     |
| Standardbezogene NHK 2010       |                             |        | rd. 1.544,00 €/m <sup>2</sup> BGF |

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermitt- lungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 entnommen.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Ab- schnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für be- sondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu ver-

stehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben.

### **Alterswertminderung**

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) linear ermittelt.

### **Außenanlagen**

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Der Umfang der Außenanlagen des Bewertungsobjektes entspricht einem üblichen Maß vergleichbarer Wohnanlagen, für das Sondereigentum halte ich einen anteiligen pauschalen Zuschlag in Höhe von 2% als sachgerecht an.

### **Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2025 eine Formel zur Berechnung des Gebäudefaktors (Preis/m<sup>2</sup>) für frei lieferbare Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteil- und Geschosslage, die Baualterklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Küche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der mit Hilfe dieser Faktoren ermittelte Wert liegt mit rd. 4.823,00 €/m<sup>2</sup> rd. 9% über dem ermittelten vorläufigen Sachwert. Er gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar als Marktanpassung angewendet werden.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Aufgrund der guten städtischen Standorteigenschaften wird die Verwertbarkeit als grundsätzlich gut eingeschätzt. Die Wohnungsgröße und Raumaufteilung zzgl. Balkon wird als nachgefragt eingestuft. Insgesamt halte ich auf Grundlage der vom regionalen GAA vorliegenden Informationen für die Bauart Maisonette-Wohnung eine Marktanpassung von rd. 10% als sachgerecht an.

### **RND/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/ Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse**

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.5.1 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:

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

Eigentumswohnungen werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur Fremd- und zur Eigennutzung erworben und in der Wertermittlung als Ertragswertobjekte eingestuft. Aufgrund der Nutzungsart wurden das Ertragswertverfahren und stützend das Sachwertverfahren angewendet.

### 6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

|   |                  |
|---|------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert | rd. 545.000,00 € |
|---|------------------|

|  |                  |
|--|------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert | rd. 541.000,00 € |
|--|------------------|

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). 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 Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertragswertverfahren in etwas besserer Qualität zur Verfügung als für das Sachwertverfahren. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$  und das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[545.000,00 € * 1,00 + 541.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 543.857,00 €.$

Für das im Wohnungsgrundbuch von Jenfeld Blatt 5962 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 32  
**Erich-Hippel-Weg 25 \* 22045 Hamburg** mit  
 335/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
 Erich-Hippel-Weg 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, Kaskadenpark 8, 10, 12 \* 22045 Hamburg  
 wird der **Verkehrswert** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

**544.000,00 €**

(in Worten: fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 27. August 2025 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 4.888,00 €/m<sup>2</sup>.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebäudedefaktors einer bezugsfreien Eigentumswohnung in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Vergleichswert von rd. 4.823,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2025. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Baualter, Wohnungsgröße und Geschosslage sowie die Ausstattungsmerkmale Aufzug und Einbauküche. Der vor Abzug der Unterhaltungsbesonderheiten ermittelte vorläufige Verkehrswert beträgt rd. 4.900,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Er liegt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards zum Wertermittlungsstichtag plausibel rd. 2% über dem Modellwert.

Börnsen, 08. Oktober 2025



Heike Simon

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## 7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet.

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

Die Wertermittlung basiert auf den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen und Informationen. Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte telefonisch erteilt wurden bzw. nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird. 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.

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2025 noch ausstehender Auswertungen.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Flurkarte 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.

**8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung**

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblatt-sammlungen, 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 sowie Kleiber, Digital, Stand 2025

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)


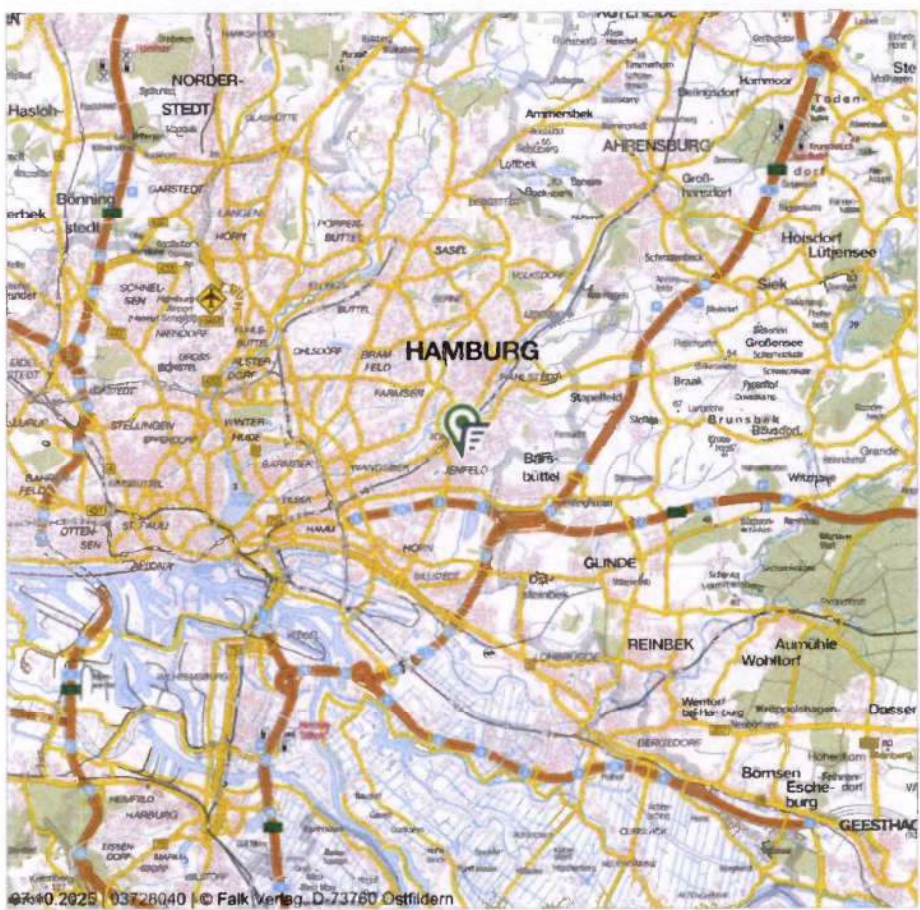
**9. Verzeichnis der Anlagen**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Anlage 1: Übersichtskarte.....</b>                                 | <b>40</b> |
| <b>Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....</b>             | <b>41</b> |
| <b>Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte.....</b>                    | <b>42</b> |
| <b>Anlage 4: Fotodokumentation.....</b>                               | <b>43</b> |
| <b>Anlage 5: Bauzeichnungen.....</b>                                  | <b>48</b> |
| <b>Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010.....</b> | <b>51</b> |
| <b>Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....</b>             | <b>53</b> |

**Anlage 1: Übersichtskarte**

© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

**Übersichtskarte MairDumont**  
 22045 Hamburg, Erich-Hippel-Weg 25

© Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)**  
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindevornamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03728040 vom 07.10.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2025


Seite 1

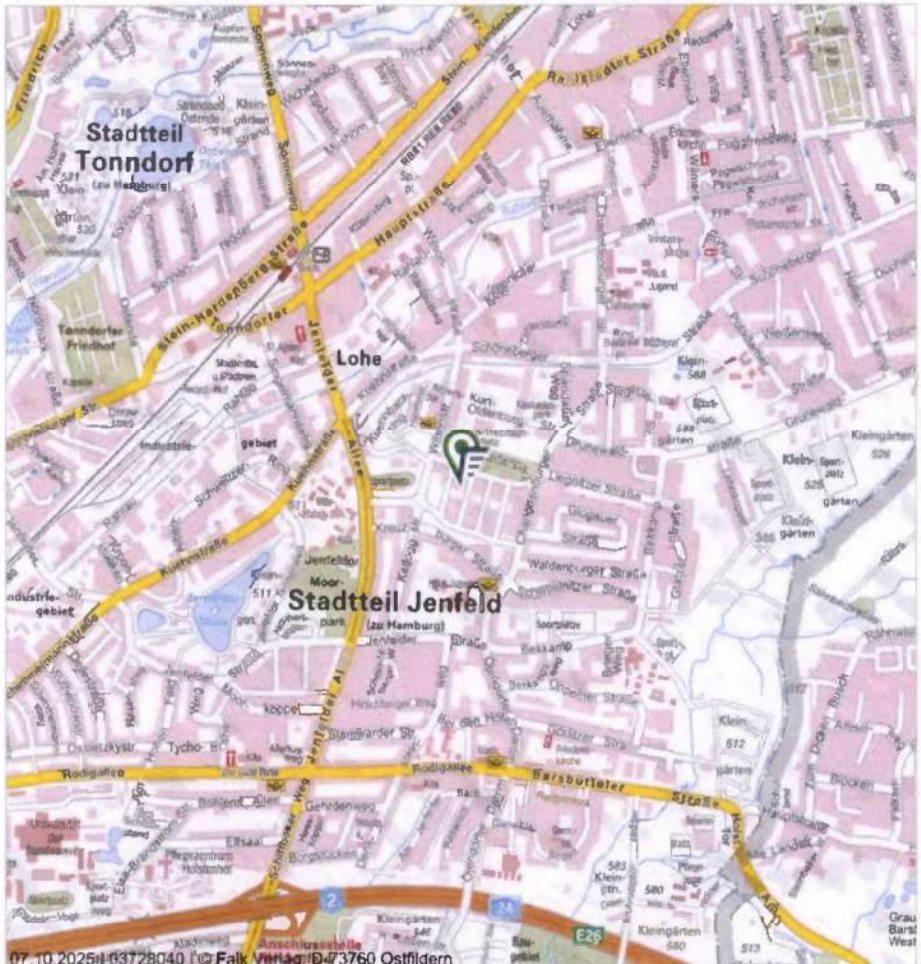
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

**Regionalkarte MairDumont**

22045 Hamburg, Erich-Hippel-Weg 25





07.10.2025 | 03728040 | Falk Verlag | D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

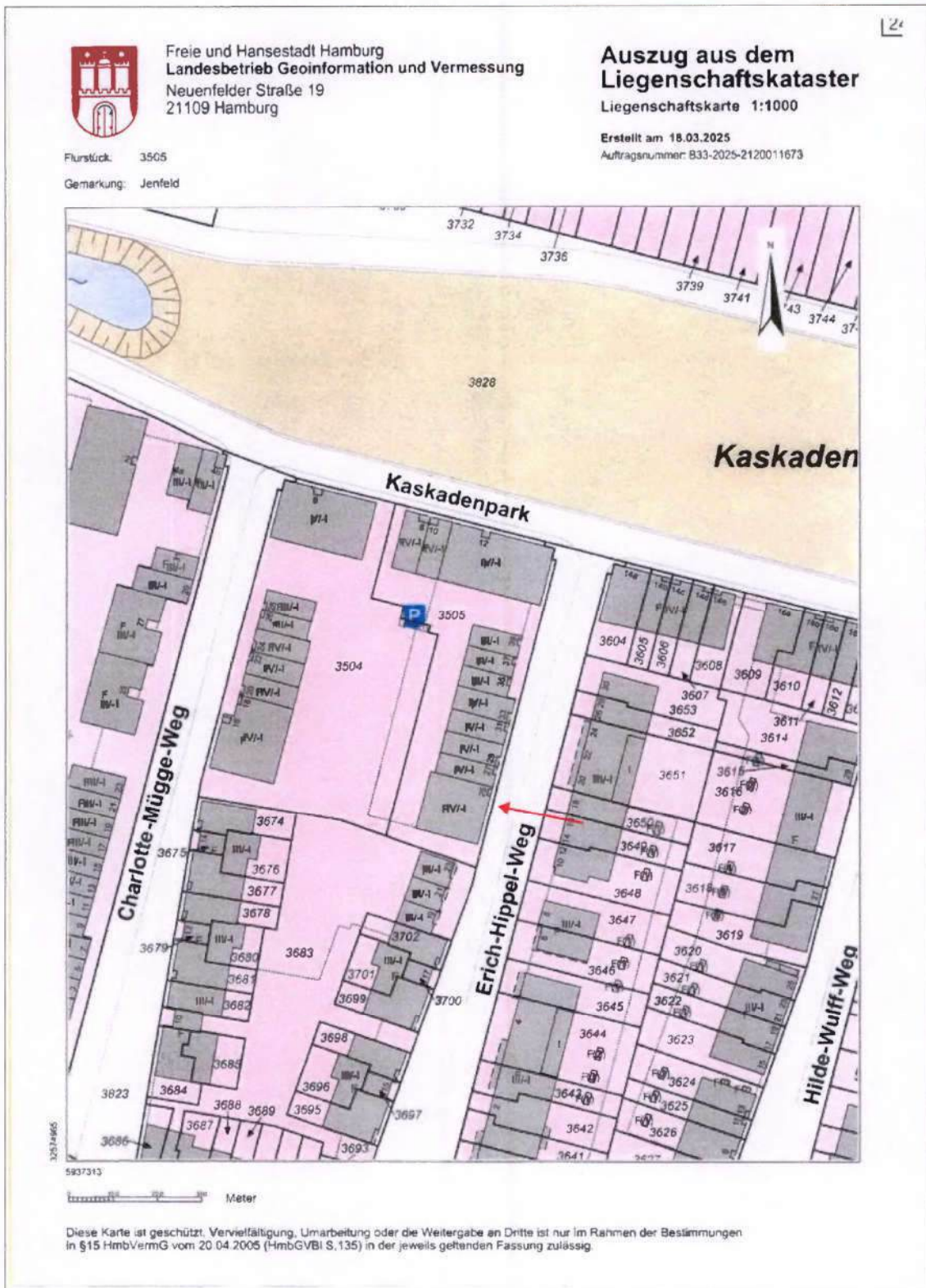
**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03728040 vom 07.10.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte



**Anlage 4: Fotodokumentation**

Bild 1: Ansicht Nordost



Bild 2: Ansicht Ost



Bild 3: Ansicht Südost



Bild 4: Ansicht Südwest



Bild 5: Wohnungseingang



Bild 6: Wohnraum/Küche



Bild 7: Balkon



Bild 8: Treppe, Flur 2. OG, Zimmer 2



Bild 9: Zimmer 1



Bild 10: Raum Schlafen



Bild 11: Bad



Bild 12: Bad

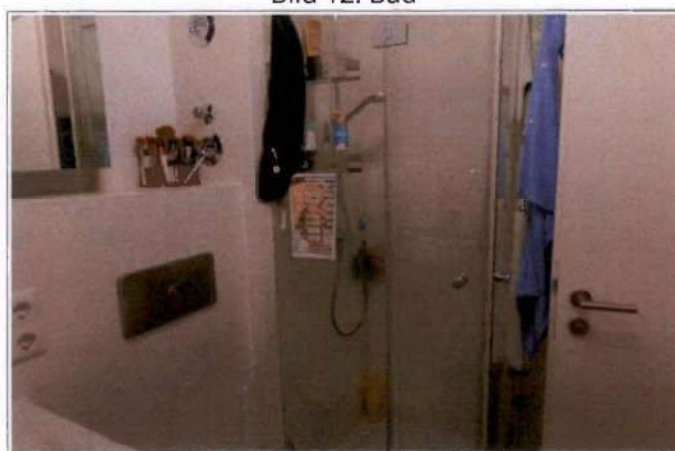
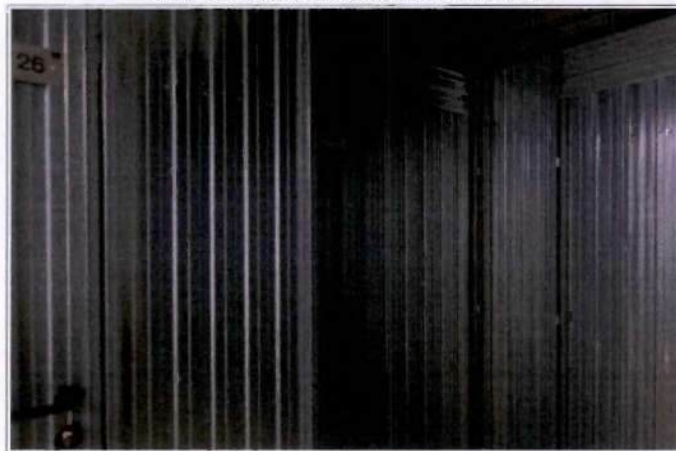


Bild 13: Wohnungseingang

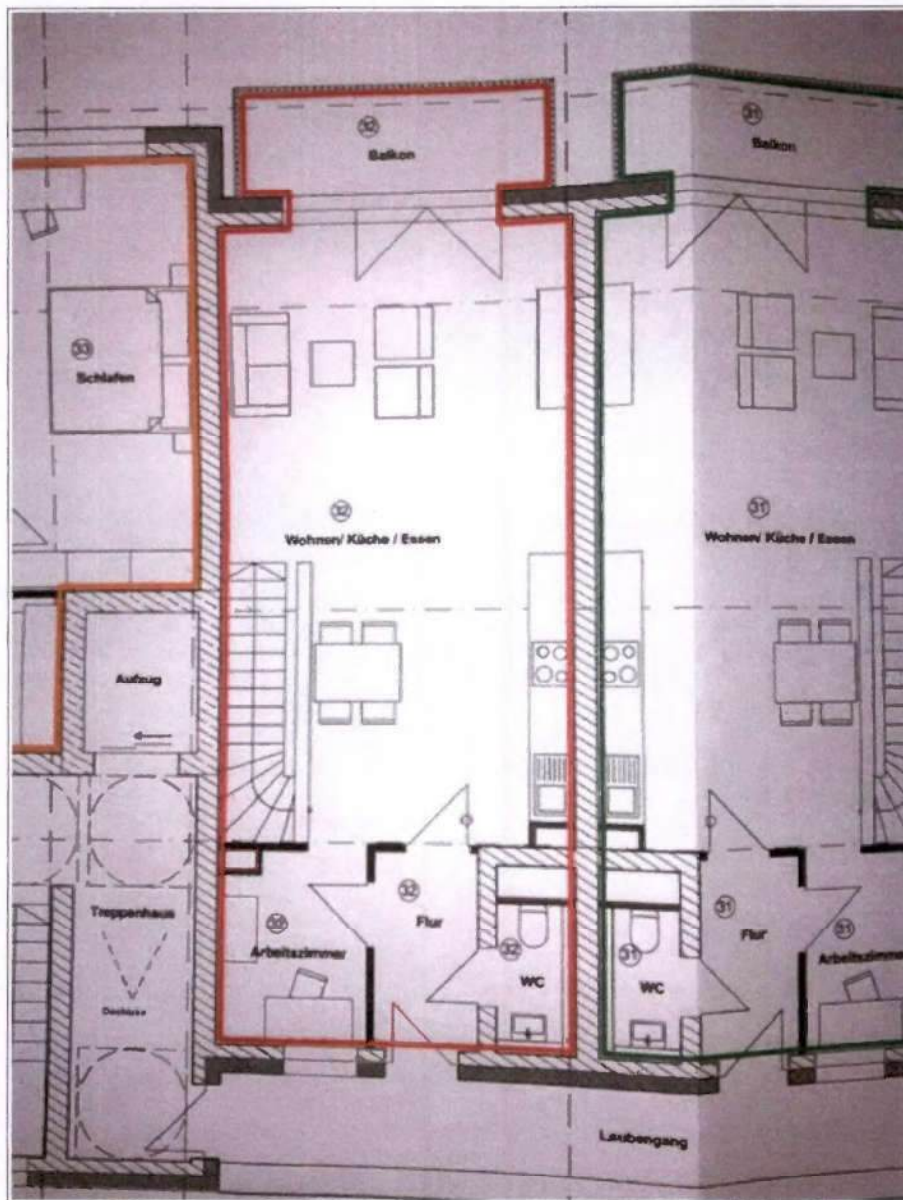


Bild 14: Kellerabstellraum Nr. 32

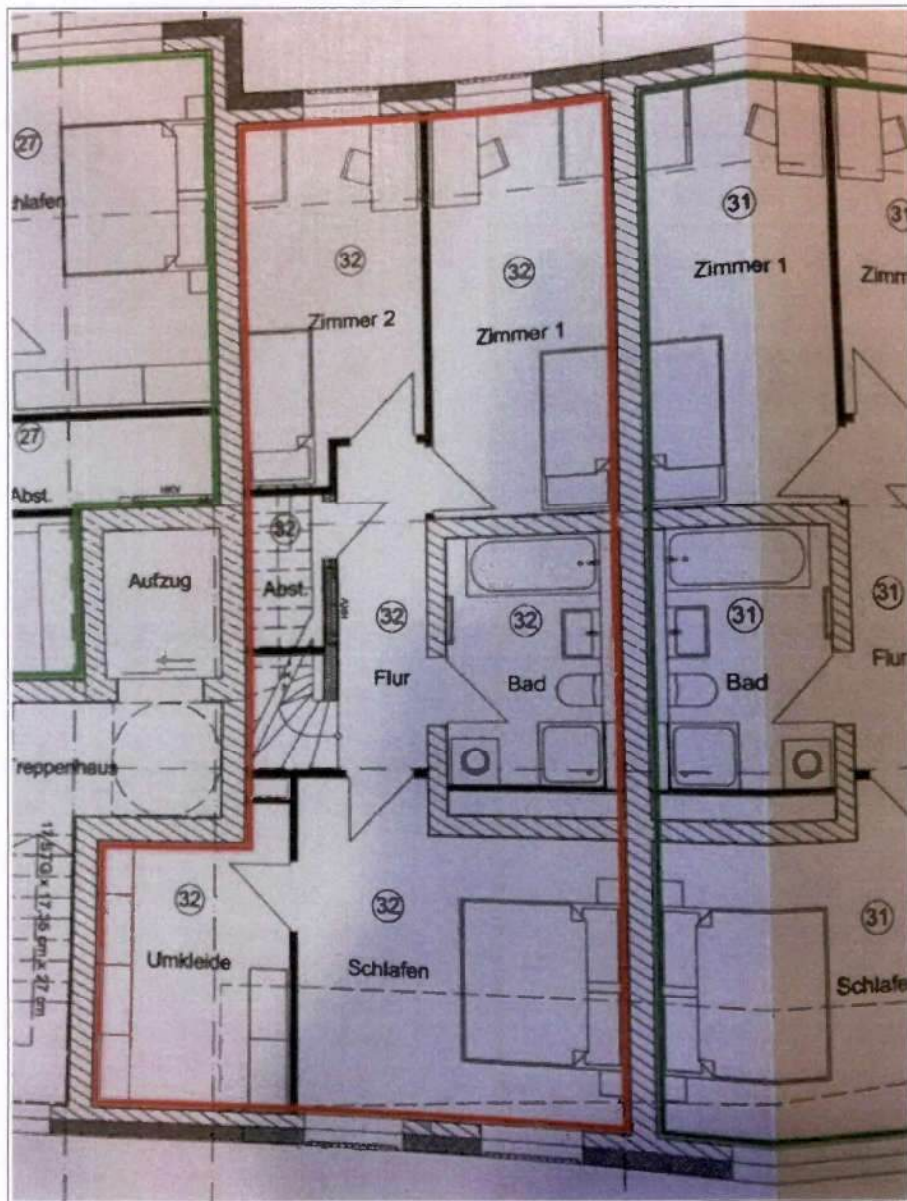


**Anlage 5: Bauzeichnungen**

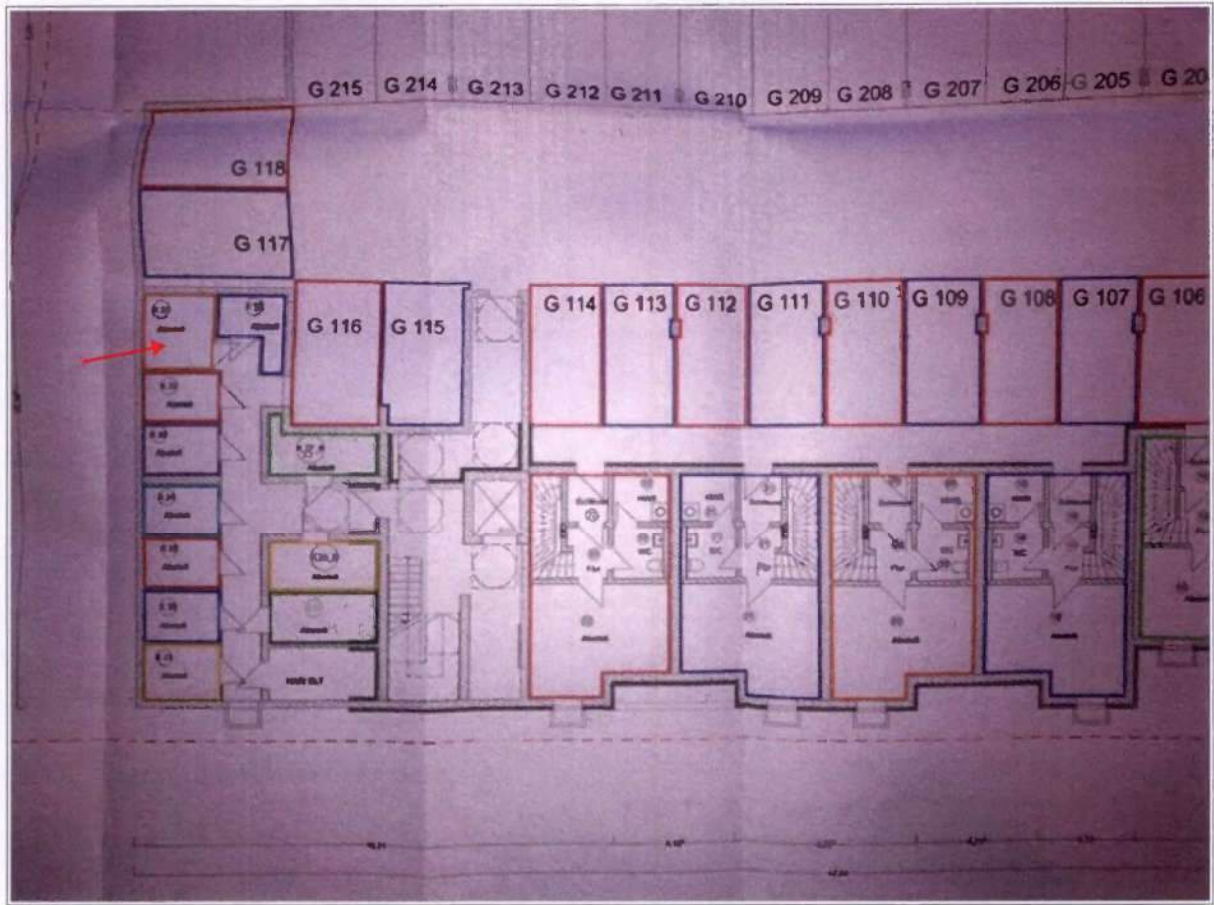
Grundriss ETW 32 - 3. OG - Staffelgeschoss



Grundriss ETW 32 - 2. OG



Kellerabstellraum Nr. 32



### Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

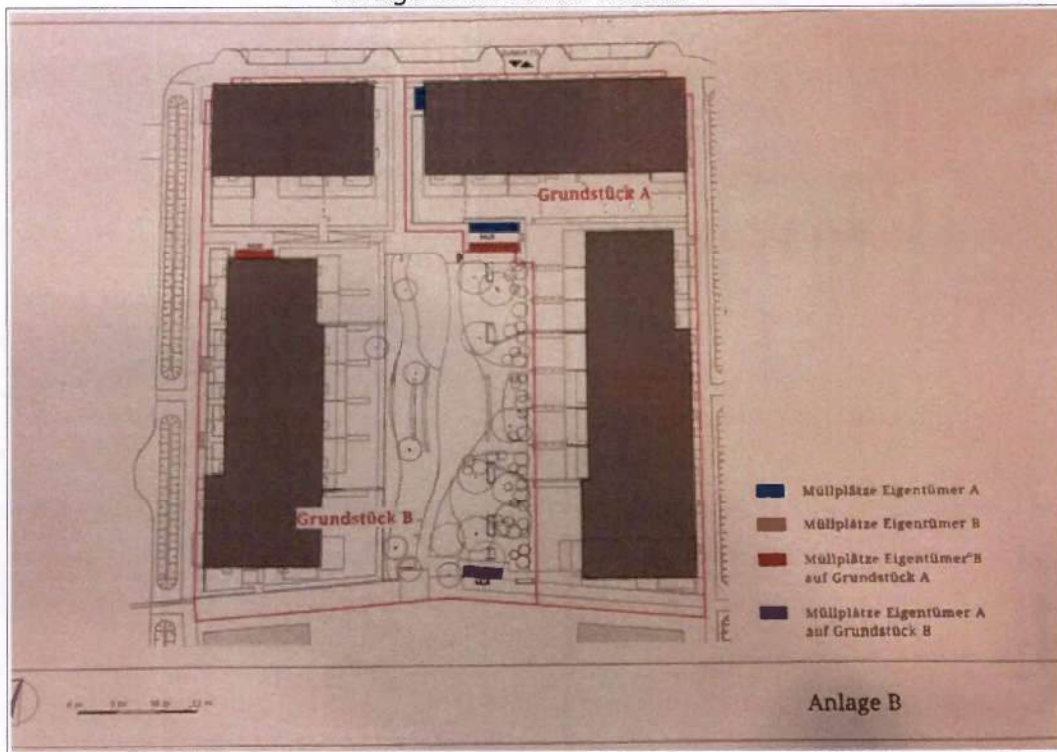
Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Mehrfamilienhäusern und Häusern mit Mischnutzung gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung für den in den Wertansätzen unterstellten Ausstattungsstandard dar.

| <b>Gebäudestandard</b>  |  |  |
|---|--|--|
| <b>Standardstufe 3</b>  | <b>Standardstufe 4</b>   | <b>Standardstufe 5</b>   |
| <b>Außenwände (Wägungsanteil 23%)</b>   |  |  |
| ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)  | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| <b>Dach (Wägungsanteil 15%)</b>   |  |  |
| Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)  | glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung   |
| <b>Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)</b>   |  |  |
| Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz  | große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien   |
| <b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)</b>  |  |  |
| nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen  | Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter   | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente  |
| <b>Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)</b>   |  |  |
| Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz   | Zusätzlich Deckenverkleidung   | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)   |
| <b>Fußböden (Wägungsanteil 5%)</b>  |  |  |
| Linoleum- oder Teppichböden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten   | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion  | Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion   |

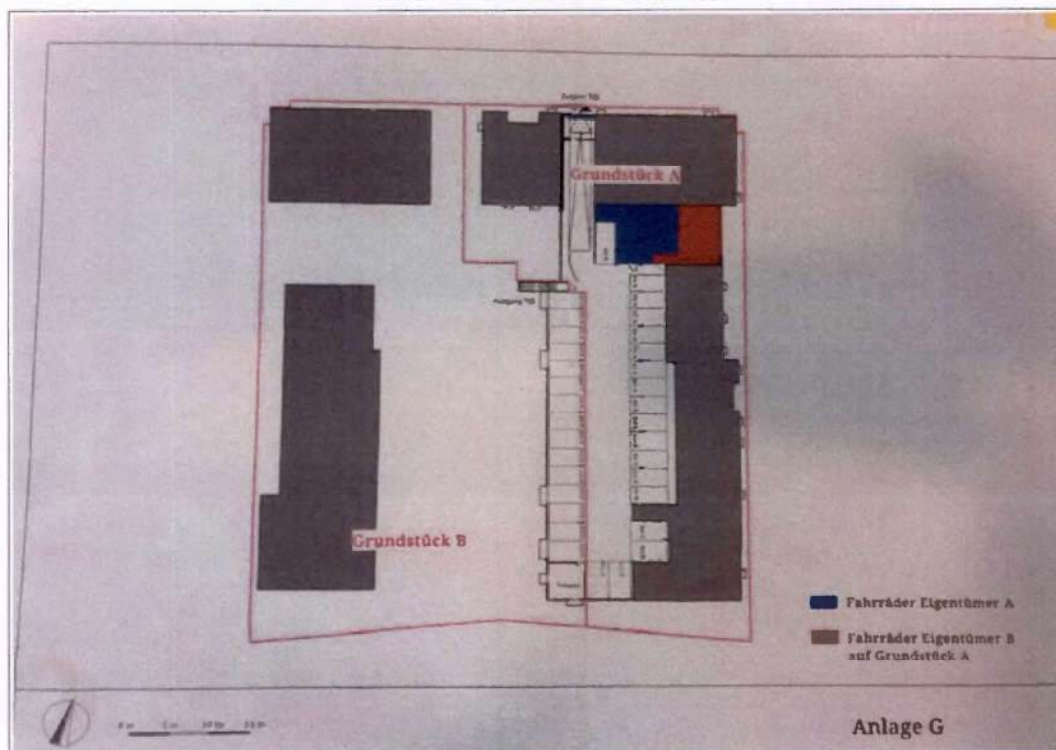
| <b>Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)</b>  |  |   |
|---|--|---|
| 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                            | 1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität     | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)      |
| <b>Heizung (Wägungsanteil 9%)</b>   |  |   |
| Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                               | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung  | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme                          |
| <b>Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)</b>   |  |   |
| Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Busystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen |
| <b>Wägungsanteile der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:</b>                                |  |   |
| 22%   | 78%  | -   |

**Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

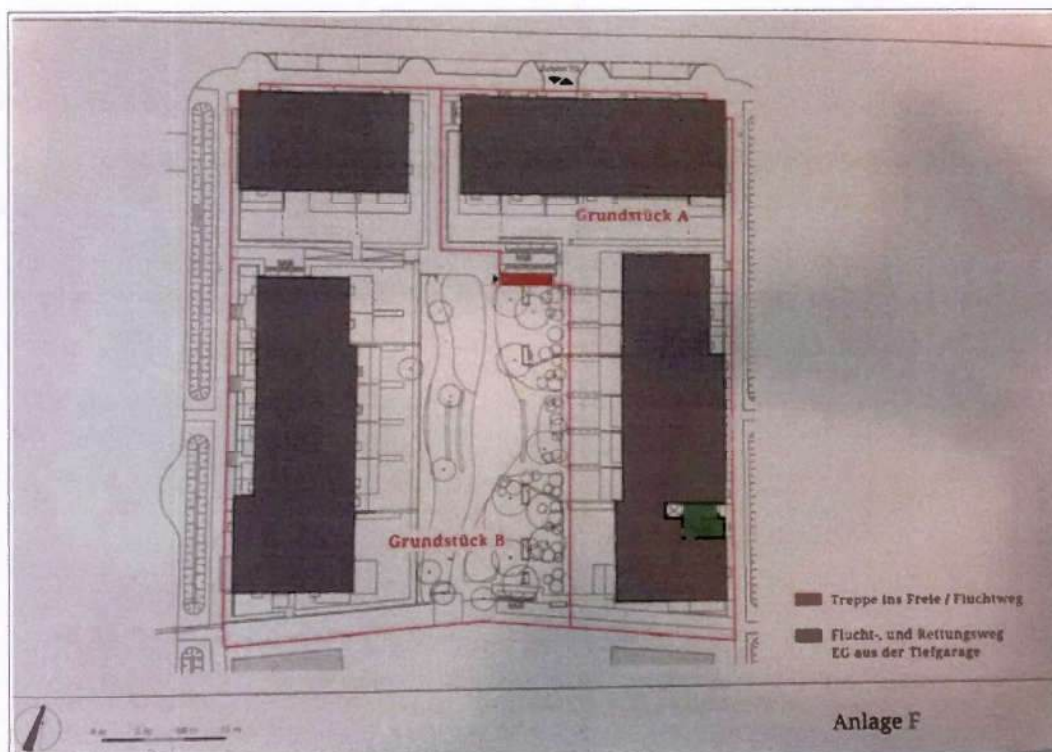
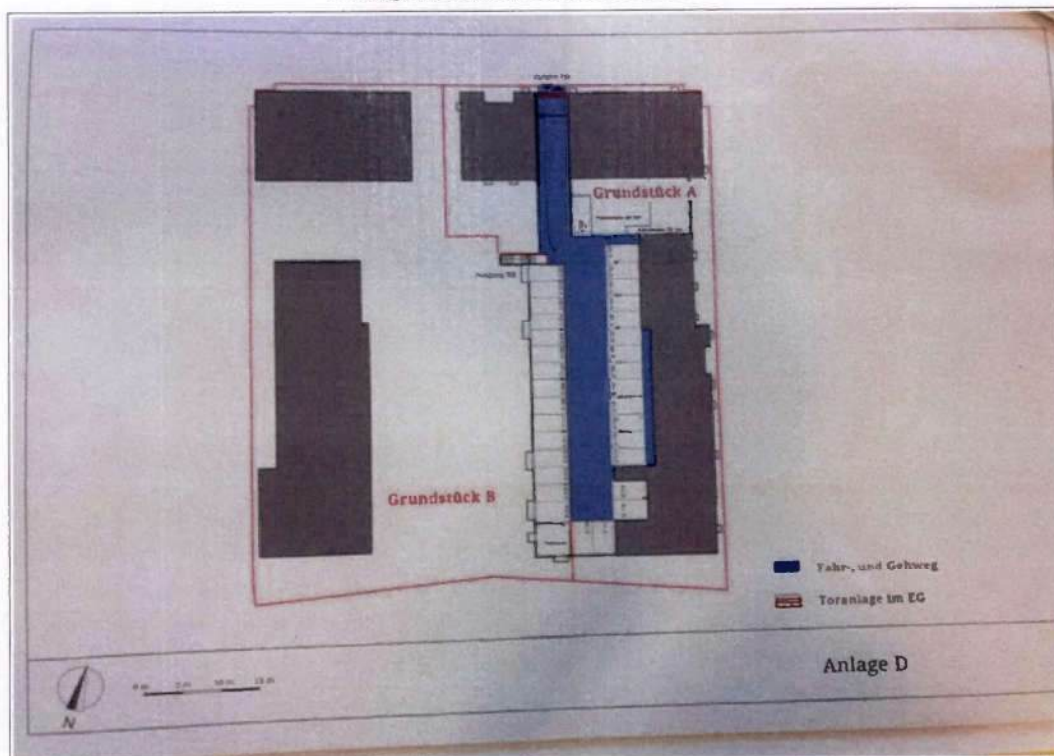
Anlage Baulastenblatt 935354

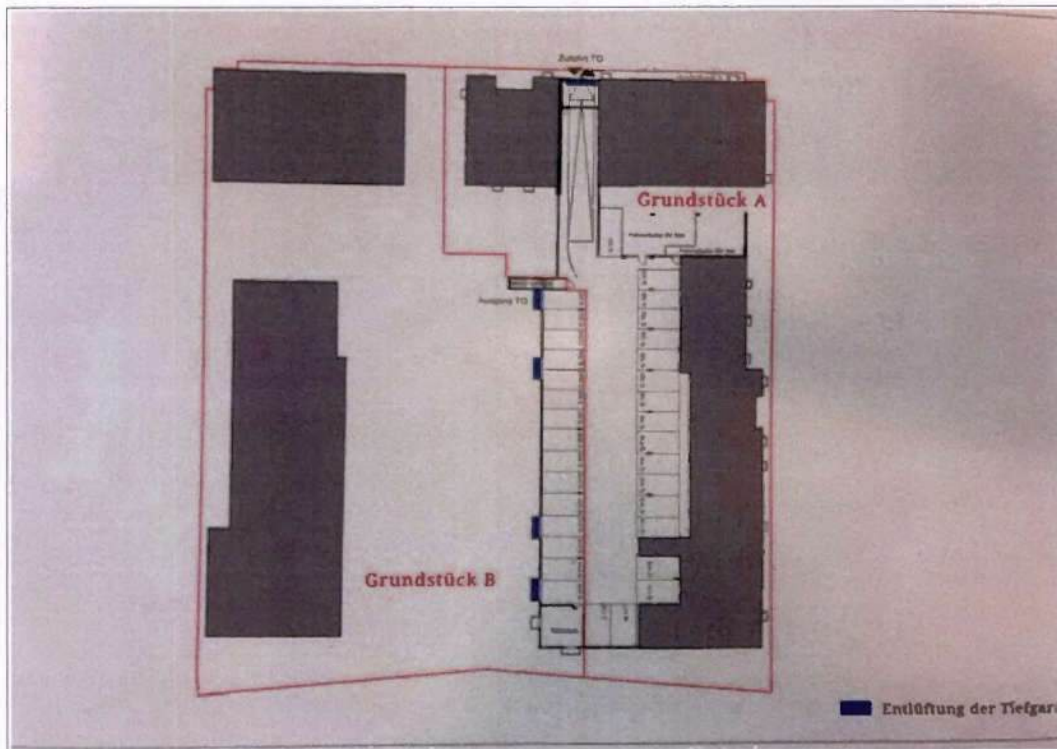
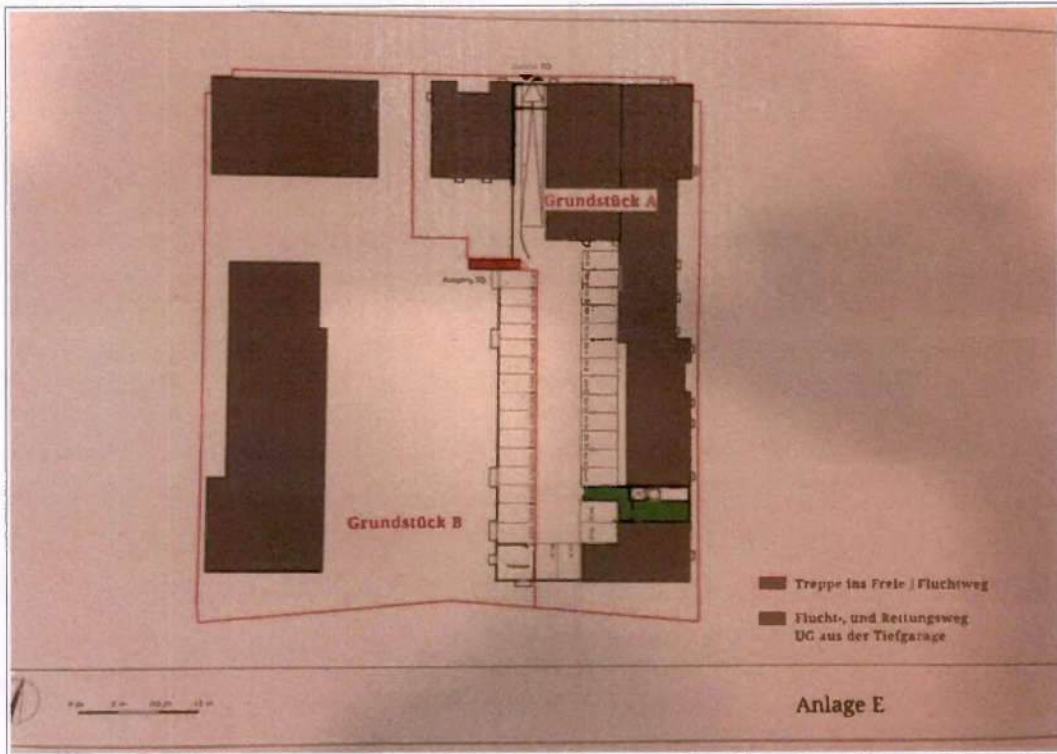


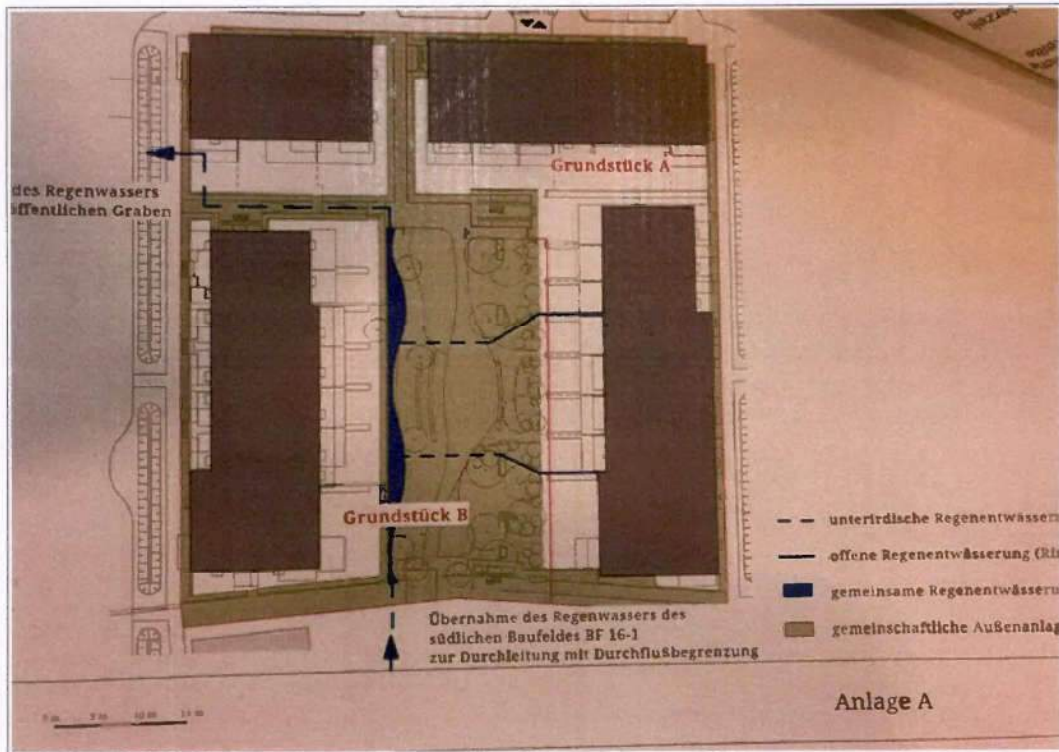
Anlage Baulastenblatt 936357



Anlagen Baulastenblatt 936358







Anlage Baulastenblatt 936361

