

GUTACHTEN

ohne Innenbesichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 3.25

Nienhagener Str. 174 * 22147 Hamburg
mit 1.035/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Nienhagener Str. 168, 170, 172, 174, 176, 178 * 22147 Hamburg und
1/243 Miteigentumsanteil an der Freifläche westlich Sierksdorfer Str. 5 D

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek – Zwangsversteigerungsgericht –
Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 717 K 15/23

Wohnungsgrundbuch: Alt-Rahlstedt Blatt 10182

Liegenschaftskataster: Flurstück 6362, Gemarkung Alt-Rahlstedt, Größe 5.104 m²
Flurstück 6269, Gemarkung Alt-Rahlstedt, Größe 93 m²

Wertermittlungstichtag: 31. Mai 2023 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-0306

Datum des Gutachtens: 28. Juli 2023



Lage ETW 3.25
lt. Aufteilungsplan

Zum Wertermittlungstichtag **31. Mai 2023** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) des Sondereigentums Nr. 3.25
nach dem äußeren Anschein und bei unterstellt freier Lieferung ermittelt mit

177.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei auf CD-Rom und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	10
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	12
4. Objektbeschreibung	14
4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	14
4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3.25	17
5. Ertragsverhältnisse	19
6. Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.1.1 Vergleichswertverfahren	20
6.1.2 Ertragswertverfahren	21
6.1.3 Sachwertverfahren	22
6.2 Bodenwertermittlung	23
6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	24
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	25
6.3 Ertragswertverfahren	26
6.3.1 Ertragswertberechnung	26
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	27
6.4 Sachwertverfahren	29
6.4.1 Sachwertberechnung	29
6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	30
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
7. Literaturverzeichnis	35
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	35
8. Verzeichnis der Anlagen	36

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht, die Bewertung erfolgt gem. dem vorliegenden Gerichtsauftrag auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Die daraus resultierenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.	
Gebäudeart:	Stadtvilla mit drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss, Unterkellerung mit Tiefgarage. Die auf dem Grundstück insgesamt aufstehenden 6 Stadtvillen und die KfZ-Stellplätze sind nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.	
Gesamteinheit:	60 Wohnungen, davon 12 im Eingang Nienhagener Str. 174 88 KfZ-Stellplätze, teils als Verschiebeparker	
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 3.25 im 2. OG nebst Kellerabstellraum zzgl. Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Müllhausgrundstück	
Adresse:	Nienhagener Str. 174 * 22147 Hamburg	
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch Alt Rahlstedt Blatt 10182	
Katasterangaben:	1) Flurstück 6362 – Größe 5.104 m ² Gemarkung Alt-Rahlstedt 2) Flurstück 6269 – Größe 93 m ² Gemarkung Alt-Rahlstedt	
Miteigentumsanteil:	1) 1.035/100.000 am Flurstück 6362 2) 1/243 am Flurstück 6269 (Müllhausgrundstück)	
Wohnfläche:	51,50 m ² lt. Aufteilungsplan zur Teilungserklärung.	
Ausstattung:	2 Wohnräume, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon lt. Aufteilungsplan.	
Sondernutzungsrecht:	Ist für das Bewertungsobjekt nicht vereinbart.	
Baujahr:	Ca. 1998 (Datum der Fertigstellung)	
Nutzung:	Nicht bekannt. Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.	
Vorschuss (Hausgeld):	281,52 € monatlich inkl. Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.	
Wärmeversorgung:	Fernwärme.	
Allgemeinbeurteilung:	Ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.	
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	73.300,00 €
	Ertragswert bei unterstellt freier Lieferung:	177.000,00 €
	Sachwert bei unterstellt freier Lieferung:	177.000,00 €
	Verkehrswert, unterstellt freie Lieferung:	177.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - Zwangsversteigerungsgericht - Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	17. März 2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 717 K 15/23.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2023, Maßstab 1:200.000(2) Auszug aus der Regionalkarte, 2023, Maßstab 1:20.000 (1) und (2) Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.:<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 10182 vom 14.02.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000,- Flurstücks- und Eigentumsnachweis, jeweils vom 21.02.23- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.02.2023(4) Grundbuchamt Hamburg-Wandsbek, Grundakteneinsicht:<ul style="list-style-type: none">- Bewilligung vom 11.07.1997, UR-Nr. 3564/1997- Teilungserklärung vom 29.09.1997, UR-Nr. 5201/1997- Ergänzung zur Teilungserklärung vom 17.09.1988, UR-Nr. 5063/1998 - jeweils Notar Dr. D.T., Hamburg- Bewilligung vom 20.05.1998, UR-Nr. 1042/1998, Notar A.V., Hamburg- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.10.1997(5) Bezirksamt Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.:<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung zzgl. Ergänzungen- Fertigstellungsmitteilung- Bauzeichnungen, Flächenberechnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde: Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 04.04.2023(7) Unterlagen und Informationen der WEG-Verwaltung, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftsplan 2023- Wohngeldabrechnung 2021 vom 22.07.2022- Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.11.2021 sowie der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 25.11.2020(8) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 31.05.2023(9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg:<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2023- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(10) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung: 31. Mai 2023.

Zu dem schriftlich angekündigten Ortstermin wurde niemand angetroffen, eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der Wohnung waren nicht möglich. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Heike Simon (Sachverständige).

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 31. Mai 2023.

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

Hinweise: Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die durch das aktuelle Weltgeschehen bedingte Konjunkturlage kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. 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 können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu zum Wertermittlungstichtag noch ausstehender Auswertungen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2022 rd. 1,89 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 444.000 im östlich gelegenen Bezirk Wandsbek, davon rd. 96.500 im Stadtteil Rahlstedt.
Demografische Entwicklung:	Hamburg gehört nach Berlin zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland. Die relative Bevölkerungsentwicklung für Hamburg wird ausgehend von 2012 mit rd. 7,5% bis zum Jahr 2030, das Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 auf rd. 2 Mio. Menschen prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2019 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 21 von 401. Insbesondere in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik werden der Hafenstadt sehr hohe Zukunftschancen prognostiziert. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.
Großräumige Lagebeschreibung:	<p>Der im Nordosten Hamburgs gelegene Stadtteil Rahlstedt ist mit den Ortsteilen Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde und Großlohe der größte von 18 Stadtteilen im Bezirk Wandsbek. Angrenzend an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein gehört Rahlstedt zu den beliebten Wohnlagen der Hansestadt Hamburg. Der durch Wohnbebauung und Villenviertel geprägte Ortsteil Alt-Rahlstedt weist eine gute Infrastruktur auf. Neben den Einkaufsmöglichkeiten im Rahlstedt-Center findet zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt.</p> <p>Der Bahnhof Rahlstedt bietet mit dem angeschlossenen Busbahnhof eine gute Verbindung in die Hamburger Innenstadt, über die Regional-Verkehrszüge erfolgt die Anbindung nach Ahrensburg, Ammersbek, Aumühle und Barsbüttel im benachbarten Schleswig-Holstein. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in rd. 25 Minuten. Neben Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Kindergärten und Schulen bietet Rahlstedt mit verschiedenen Sportvereinen, einem Tennis- und Hockeyclub, einem Hallenbad und einem Freibad gute Sport- und Erholungsmöglichkeiten.</p> <p>Mit dem Naturschutzgebiet Höltingbaum und den Erholungsgebieten an der Wandse und der Berner Aus bietet der Stadtteil einen hohen Freizeitwert.</p>
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Gebäude ist Teil des Ende der 1990er Jahre auf dem Gelände der ehemaligen Boehm-Kaserne ausgeführten Bauvorhabens „Stadtvillen Timmendorfer Strand, Rahlstedter Höhe“. Die Umgebung ist geprägt durch wohnbauliche Nutzung in zentrumsnaher Lage. Östlich der Stadtvillen befindet sich eine städtische Parkanlage nebst Spielplatz. Eine Kindertagesstätte, öffentlicher Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zu Fuß erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Wohnbebauung in Form von Geschosswohnbauten, Stadtvillen und Reihenhausanlagen, Sporthalle des AMTV ² , Spielplatz.

¹ Quelle: statista, veröffentlicht Juni 2023

² Altrahlstedter Männerturnverein von 1893

Entfernungen:	Überörtliche Anbindung:	A 24 „Hamburg-Jenfeld“ Ahrensburger Str./Stein-Hardenberg-Straße (ehemals B 75) Tonndorfer Hauptstraße (B 435)	
	Bus- und Stadtbahnanschluss:	rd. 100 m rd. 2 km rd. 2 km rd. 3 km	„Birkenallee“, Linie 26 Bahnhof Rahlstedt, R 10 U-Bahnhof Farmsen (U 1) Bahnhof Tonndorf
	Fernbahnanschluss:	rd. 12 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	rd. 11 km	Helmut-Schmidt-Flughafen Hamburg
	Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 100 m rd. 2 km rd. 3 km rd. 8 km rd. 12 km	Täglicher Bedarf Rahlstedt-Center EKZ Tonndorf EKZ Wandsbek Quarree City Hamburg
	Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a.: Park-Kita Alt-Rahlstedt rd. 500 m Kita „Voll-in-Bewegung-e.v.“ rd. 500 m Gymnasium Rahlstedt rd. 1 km Gyula Trebitsch Schule (Stadtteilschule mit gymnasialem Zweig) rd. 2 km Ganztagsgrundschule Charlottenburger Straße rd. 3 km	
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.		

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Rd. 51 m (Flurstück 6362), rd. 10 m (Flurstück 6269). ³
Mittlere Tiefe:	Rd. 62 m (Flurstück 6362), rd. 5 m (Flurstück 6269). ⁴
Grundstücksgröße:	5.104 m ² (Flurstück 6362) lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche (Offen) 93 m ² Müllhausgrundstück (Flurstück 6269) lt. Grundbuch.
Grundstücksform:	Flurstück 6362 fast regelmäßige, quadratische Grundstücksform. Flurstück 6269 Pfeifenstielform.
Topographie:	Grundstücke mit ebener Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über lageübliche Geräuscheinflüsse hinausgehend nicht bekannt geworden.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Nienhagener Straße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete zweispurige Strasse innerhalb einer Tempo-30 Zone. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind Gehwege vorhanden. Stellplatzmöglichkeiten sind am Straßenrand vorhanden. Die bei den Hausnummern Nienhagener Str. 162 und 174 abzweigenden Wohnwege sind als Spielstraßen ausgewiesen, hier sind offene Stellplätze vorhanden.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg sind die Nienhagener Straße und die Wohnwege endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	Flurstück 6362: Vor der Straßenfront der Nienhagener Straße und den beiden abzweigenden Wohnwegen liegen jeweils ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele der derzeitig besielten Frontlänge des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Flurstück 6269: Vor der Front zur Nienhagener Straße liegt ein Regenwassersiel. Für das Siel der derzeitig besielten Frontlänge des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Es können noch Sielbaubeiträge für die Herstellung eines Schmutzwassersiel erhoben werden. Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt

³ Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

⁴ Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

	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“.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung, Telefon- und Kabelanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Gebäude ohne nachbarliche Grenzbebauungen.
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. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Bestätigend wurden lt. Begründung zum Bebauungsplan vor Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für die Wertermittlung wird dementsprechend eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. 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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2023 aus der Gerichtsakte herangezogen. Der Inhalt wurde vom Grundbuchamt Wandsbek telefonisch als inhaltlich unverändert zum aktuellen Wertermittlungsstichtag bestätigt.

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: Alt-Rahlstedt
Blatt: 10182

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Miteigentumsanteil: 1.035/100.000
Gemarkung: Alt-Rahlstedt
Flurstück: 6362
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Nienhagener Str. 168, 170, 172, 174, 176, 178
Grundstücksgröße: 5.104 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3.25 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.09.1997 Bezug genommen.

Lfd. Nr. d. Grundstücks 2/zu 1: Miteigentumsanteil: 1/243
Gemarkung: Alt-Rahlstedt
Flurstück: 6269
Wirtschaftsart und Lage: Freifläche
westlich Sierksdorfer Str. 5 D
Grundstücksgröße: 93 m²

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Kinderspielplatz, Grünfläche bzw. Wegefläche)

Würdigung der Eintragung Lfd. Nr. 1 in der Wertermittlung:

Gem. der vorliegenden Bewilligung vom 20.05.1998 erfolgt die Nutzung des Kinderspielplatzes gemeinsam mit den benachbarten Eigentümergemeinschaften, die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten werden im Verhältnis der Anzahl der beteiligten Wohnungs-

eigentumsrechte geteilt. Es handelt sich um eine für vergleichbare Objekte übliche Regelung, auf die einzelne Wohnung ggf. entfallende Kostenanteile werden mit dem Vorschuss verrechnet. Ein Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ist nicht erkennbar.

Lfd. Nr. d. Grundstücks 2/zu 1: Lfd. Nr. 2

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB.

Würdigung der Eintragung Lfd. Nr. 2 in der Wertermittlung:

Es handelt sich nach den vorliegenden Informationen um übliche Verwaltungs- und Benutzungsregelungen für das Müllhausgrundstück (Flurstück 6269), das der zentralen Zwischenlagerung für Recycling-Müll dient. Ein Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ist nicht erkennbar.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1, 2

Lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Würdigung der Eintragung Lfd. Nr. 4 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 der Lfd. Nr. 4 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, zu denen auch bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse zählen. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 21.01.2023 ist für das Bewertungsflurstück 6362 der Gemarkung Alt-Rahlstedt keine Baulast eingetragen. Diese Information wurde telefonisch zum aktuellen Wertermittlungsstichtag vom Bezirksamt Hamburg-Wandsbek bestätigt. Für das Müllhausgrundstück – Flurstück 6269 – wird in dieser Wertermittlung Lastenfreiheit unterstellt.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.
Landschaftsschutzgebiet:	Besteht nicht.
Denkmalschutz	Besteht nicht.
Städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnungen:	Sind nicht bekannt geworden.
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- 23.09.1997 Baugenehmigungsbescheid für den Neubau von 11 Stadtvillen mit 122 Wohnungen, davon 6 Gebäude mit 56 Wohnungen sowie Tiefgarage mit 90 Stellplätzen, 30 offene Stellplätze- 04.02.1999 Ergänzungsbescheide Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3, u.a. über die Prüfung der bautechnischen Nachweise- 04.02.1999 Bescheinigung über die Besichtigung der endgültigen Fertigstellung vom 22.12.1998- 24.06.2003 Änderungsbescheid betreffend den Verzicht auf eine getrennte Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und den Nachweis ausreichender Schleppradien. Auflage der bauordnungsrechtlichen Befreiung von der Regelung des § 8 Abs. 4 GarVO ist die Herstellung einer Lichtzeichenregelung. <p><u>Planungsrechtliche Ausnahmen nach § 10 Abs. 5 BPVO</u> - für die Unterschreitung der Abstandsflächentiefe um 1,50 m – 1,68 m</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Befreiungen nach § 67 HBauO:</u> - für den Verzicht auf eine ordnungsgemäße Anleiterbarkeit mittels Drehleiter und stattdessen Sicherung des 2. Rettungsweges durch Steckleitern (§ 24 Abs. 8 HBauO)</p>
Bauplanungsrecht:	<p>Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg i.d. Fassung vom 22.10.1997 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Grünflächen, die mit Grünzügen von überörtlicher Bedeutung in Verbindung stehen, dar.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 114/Farmsen-Berne 32, Feststellungsdatum 02.05.2001, i.V. der BauNVO vom 23.01.1990 in der geltenden Fassung mit folgenden Festsetzungen:</p>

WR	=	Reines Wohngebiet
III + I S	=	dreigeschossig + 1 Staffelgeschoss
o	=	offene Bauweise
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4

Es ist eine Baukörperausweisung mit einer Tiefe von 16,0 m festgesetzt. Die abzweigenden Wohnwege Nienhagener Straße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen gem. § 2 der Erläuterung zum B-Plan. Danach ist auf dem Bewertungsgrundstück für Nutzungen nach § 10 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO⁵ eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 100% zulässig.

Lt. Begründung zum B-Plan gilt im Plangebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 i.d.F. vom 02.07.1981.

Gem. Auskunft des Bezirksamtes Wandsbek aus der Gerichtsakte, datierend 21.03.2023, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück keine Beschränkungen vor.

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.

⁵ Nr. 1: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nr. 3: bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bewertungsgrundstück lediglich überbaut wird.

4. Objektbeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage einer äußeren Bestandsaufnahme und den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Informationen, insbesondere den Informationen aus der Bauakte. 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. Die Beschreibung bezieht sich vorrangig auf den Hauseingang Nienhagener Str. 174, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. 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 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: Stadtvilla mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss.

Baujahr: 1998 (Datum der Fertigstellung).

Ausführung/Ausstattung:

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

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament: Beton.

Fassade: Betonwerk-/Natursteinsockel, helle Thermohautfassade, naturfarbene Holzverkleidungen.

Außenwände: 28,5 cm Stärke (17,5 cm KS-Hintermauerwerk, 11 cm Thermohaut). Im Staffelgeschoss 11,5 cm Hintermauerwerk, 11 cm Thermohaut.

Innenwände: 11,5 cm Mauerwerk. Wohnungstrennwände 24 cm Mauerwerk.

Dachkonstruktion: Zeltdach mit 7° Neigung, Holzkonstruktion mit Foliendichtung. Dachrandabschlüsse, Brüstungen und einzelne Abdeckungen in Zinkblech, Dachentwässerung über Zinkfallrohre.

Dacheindeckung: Extensive Dachbegrünung.

Geschossdecken: Stahlbeton.

Hauseingang: Überdachter, ebenerdiger Eingangsbereich, Stahlrahmentür mit

	Lichtausschnitt, Klingel- und Gegensprechanlage, Beleuchtung, Briefkastenanlage.
Treppenhaus:	Treppen als eingehängte Stahlbetonfertigteile mit Betonwerksteinbelag, Podeste mit Trittschalldämmung. Fensterbelichtung. Darüber hinaus nicht bekannt.
Wärmeversorgung:	Fernwärme.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Wasserzähler:	Nicht bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Elektrischer Türöffner, Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefon- und Kabelanschluss. Darüber hinaus nicht bekannt.
Besondere Bauteile am Gemeinschaftseigentum:	Terrassen, Balkone.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Nicht bekannt.
Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar und sind nach den vorliegenden Informationen nicht vorhanden. Die erforderliche Überarbeitung der Dachunterschläge entspricht dem Augenschein nach einem üblichen Unterhaltungsaufwand und führt nicht zu einer Wertminderung, zumal eine ausreichende Erhaltungsrücklage vorhanden ist, s.u.
Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum:	Keine erkennbar.
Kellergeschoss:	Lt. Grundriss aus der Bauakte befinden sich im Kellergeschoß die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume, ein Hausanschlussraum, die Heizzentrale, ein Fahrradkeller und Trockenräume.
Garage/Stellplätze:	Die Stellplätze bilden eigene Teileigentume und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Nebengebäude:	Nicht vorhanden.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen, Mülltonnenstandplatz befestigt und eingezäunt, Grundstück mit Rasenbelag, Bewuchs und Kinderspielplatz.
Eigentumsregelung:	Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. Teilungserklärung nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG. Gem. § 6 bedarf die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums nicht der Zustimmung des Verwalters. Nach § 15 Abs. 4 ist die Eigentümerversammlung beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist.

Jedes Wohnungseigentumsrecht gewährt 10 Stimmen, jedes Teileigentumsrecht gewährt 1 Stimme. Das Stimmrecht muß einheitlich ausgeführt werden, sofern das Eigentum mehreren Personen zusteht. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der anwesenden Eigentümer, bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt (§ 15 Abs. 5).

Ist ein Eigentümer mit fälligen Wohngeld-Zahlungen mehr als 3 Monate im Rückstand (mind. DM 1.500,00; Anmerkung: dies entspricht rd. 2.934,00 €) ruht das Stimmrecht auf Verlangen eines Eigentümers.

Eigentumsregelung Müllh-
ausgrundstück:

Je 1/243 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Eine Mehrheit von Berechtigten kann das Stimmrecht nur einmal ausüben.

Sondernutzungsrechte:

Sind lt. Teilungserklärung an Terrassen- und Gartenflächen vereinbart.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude präsentiert sich von außen in einem üblich instandgehaltenen Zustand, die Außenanlagen sind gepflegt.

Erhaltungsrücklage:

Die Pflicht zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage besteht nach § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung.

Zum Stand 31.12.2021 ist nach Auskunft der WEG-Verwaltung eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 485.000,00 € vorhanden. Die Rücklage wird für die Objektgröße als in der Höhe ausreichend angesehen, zumal auskunftsgemäß keine Baumängel/-schäden bestehen und größere Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum nicht geplant sind. Ein Werteeinfluss ist daher nicht gegeben.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 3.25

Die Beschreibung des Sondereigentums erfolgt ohne Innenbesichtigung auf der Grundlage der vom Bauamt und der WEG-Verwaltung vorliegenden Informationen. Für die Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechende mittlere Ausstattung ohne Baumängel oder Schäden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung der Wohnung bestehen können, die ggf. einen erheblichen Werteinfluss bewirken. Das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird daher durch einen pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

Grundriss:	Der Grundriss wird wie aus der Bauakte vorliegend als zutreffend unterstellt, vgl. Anl. 5.
Raumaufteilung:	2 Wohnräume (Schlafzimmer als gefangener Raum), Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon. Die Wohnräume und der Balkon sind westlich, die Küche ist nördlich ausgerichtet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird aus dem Aufteilungsplan mit 51,50 m² als zutreffend übernommen.
Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,50 m lt. Gebäudeschnitt aus der Bauakte.
Besonnung/Belichtung:	Lt. Grundriss normal mit Ausrichtung der Fenster nach Norden und Westen.
Belüftung:	Fensterbelüftung Richtung Norden und Westen. Die Belüftung des innenliegenden Bades ist nicht bekannt.
Türen:	Nicht bekannt.
Fenster:	Nicht bekannt.
Fußböden:	Nicht bekannt.
Wandbeläge:	Nicht bekannt.
Deckenbeläge:	Nicht bekannt.
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Balkon.
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Nicht bekannt.
Baumängel/Bauschäden im Sondereigentum:	Nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird ein schadenfreier Zustand unterstellt. Die durch die fehlende Innenbesichtigung bestehende Unsicherheit wird mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Wirtschaftl. Wertminderung:	Nicht bekannt.
Abstellraum außerhalb der Wohnung:	Dem Sondereigentum ist der Kellerabstellraum Nr. 3.25 zugeordnet. Die Lage ist in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellt.
Miteigentumsanteil:	<p>1) 1.035/100.000 am Flurstück 6362.</p> <p>2) 1/243 an der Freifläche westlich der Sierksdorfer Str. 5 D.</p> <p>Der Miteigentumsanteil 2) besteht an dem in der Flurkarte gekennzeichneten Müllhausgrundstück (vgl. Anl. 3) zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den Eigentümern der benachbarten Reihenhausanlage. Der dem Bewertungsobjekt zuzurechnende Anteil am Grundstück beträgt rd. 0,38 m² und erfährt keinen gesonderten Wertzuschlag. Ich verweise auf die Erläuterungen zur Bodenwertermittlung, vgl. Kap. 6.</p>
Vorschuss (Hausgeld):	<p>Gem. Wirtschaftsplan 2023 beträgt der Vorschuss monatlich 281,52 € inkl. Heizung und einer anteiligen Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 35,28 €.</p> <p>Ein Anteil von rd. 195,65 € ist auf einen Mieter umlegbar.</p>
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Feuerkassenwert:	Nicht bekannt.

5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel Für Wohnungen:	Mietenspiegel von: 2021 Wohnlage ⁶ : Normal Baualtersklasse: 1994 – 2010 Ausstattung: mit Bad und Sammelheizung Feld: M 2 Größenklasse: 41 m ² bis unter 66 m ² Mittelwert: 9,95 €/m ² Spanne: 8,11 €/m ² – 11,68 €/m ²
Nutzung:	Nicht bekannt, Informationen zu einem bestehenden Mietverhältnis liegen nicht vor. Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.
Zum Mietansatz:	Der Hamburger Mietenspiegel 2021 erfaßt nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse wurde durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. 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.

Zur Ermittlung einer nachhaltig erzielbaren Miete ziehe ich neben den obigen Informationen des Hamburger Mietspiegels die Auswertungen des aktuellen IVD Nord-Immobilienpreisspiegels sowie Internetrecherchen über Angebotsmieten heran. Das Internetportal immoscout gibt die durchschnittliche Angebotsmiete in Rahlstedt für das zweite Quartal 2023 mit 11,18 €/m² an. Die aktuelle Mietenstudie 2023 der Schüler des Gymnasiums Ohmoor gibt die bei Neuvermietungen verlangten Mieten in Rahlstedt in einer Spanne von 12,00 €/m² bis 14,00 €/m².

Einordnung der Eigentumswohnung Nr. 3.25:

Die Wohnung liegt in einer Stadtteillage mit einer grundsätzlich guten Nachfrage und Vermietbarkeit. Die Wohnung hat mit getrenntem Wohn- und Schlafrum zzgl. Balkon eine nachgefragte Größe. Für die Einordnung nach dem äußeren Anschein wird eine überwiegend mittlere Ausstattung der Wohnung inkl. Küchenausstattung unterstellt. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen sowie unter Berücksichtigung der Größe und der Ausstattung mit Balkon in westlicher Ausrichtung halte ich für die Wohnung eine Miete von rd. 11,00 €/m² für 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 lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dez. 2021

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie 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, nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. 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. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 Werter-

mittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise 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 und aufgrund der durch die nicht erfolgte Innenbesichtigung fehlenden Vergleichbarkeit kommt das Vergleichswertverfahren vorliegend nicht zur Anwendung.

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Ermittlung des Gebädefaktors (m^2 -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 einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Diese Berechnung gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar angewendet werden. Sie wird zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen.

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. [4, 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 2-Zimmer Wohnung im Stadtteil Hamburg-Rahlstedt. Für das Bewertungsobjekt wird als wirtschaftliche Nachfolgenutzung im Folgenden die Beibehaltung der Wohnnutzung, primär Fremdvermietung, sekundär 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 dar-

stellt. 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 (=Bodenwert) 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. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Grundsätzlich sind bei allen Verfahren die sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören u.a. auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich 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 seit 2022 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: €/m² 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 einzubeziehen. 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 der Bebauung und von einer dauerhaften Beibehaltung einer entsprechenden Bebauung aus, zumal es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt. Gem. BW-RL Abschnitt 6 (5) stelle ich die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand und die überwiegende Wohnnutzung ab. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungstichtag wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01238657
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGFZ:	0,60
Stichtag:	01. Januar 2023
Bodenrichtwert:	842,03 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGFZ rd.	1,08
Stichtag:	31. Mai 2023

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

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.

Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGFZ der realisierten Nutzung, die für das Flurstück 6362 mit einer aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelten WGFZ von rd. 1,08 durchgeführt wird. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg beträgt der auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert rd. 1.387,91 €/m².

Das Flurstück 6269 ist aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe nicht für eine Bebauung geeignet, Bodenrichtwerte für vergleichbare Flächen liegen nicht vor. Der Bodenwertanteil an diesem Müllhausgrundstück ist aufgrund des geringen Miteigentumsanteils mit rd. 0,38 m² vernachlässigbar gering, so dass für die Bodenwertermittlung nur die realisierte WGFZ für das bebaute Flurstück 6362 herangezogen wird. Ich unterstelle dabei, dass die Rundungsdifferenzen in den der Bodenwertermittlung zugrunde liegenden Ansätzen (WGFZ) den auf das Bewertungsobjekt entfallenden Grundstücksanteil am Müllhausgrundstück hinreichend würdigen.

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungstichtag 31.05.2023 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes liegen für diesen Zeitraum nicht vor. Da die Wertermittlung im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2023 aktualisierten Daten erfolgt, wird an dieser Stelle keine zeitliche Anpassung angehalten.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen den Erhebungstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 um rd. 15% gesunken ist. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage zum Wertermittlungstichtag und Anpassung an den Wertermittlungstichtag wird in dieser Wertermittlung gesondert berücksichtigt.

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:		5.104	m ²
Relativer Bodenwert:	x	1.387,91	€/m ²
Abgabenfreier Bodenwert	=	7.083.892,64	€
	rd.	7.084.000,00	€

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gem. den obigen Erläuterungen wird der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 3.25 entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 1.035/100.000, 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:

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, rd.	7.084.000,00 €
Miteigentumsanteile (ME)	1.035/100.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	73.319,40 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	00,00 €
anteiliger Bodenwert	= 73.319,40 € rd. 73.300,00 €

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohnfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
		Je m ²	Monatlich	Jährlich
ETW 3.25, 2. OG	51,50	11,00	566,50	6.798,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				6.798,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	ETW 12,50 €/ m ²		643,75 €	
Verwaltungskosten	ETW		382,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		135,96 €	
				- 1.161,71 €
Jährlicher Reinertrag				= 5.636,29 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 1.575,95 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,15%	von 73.300,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen				= 4.060,34 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 32,075
p = 2,15% Liegenschaftszinssatz				
n = 55 Jahre Restnutzungsdauer				
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 130.237,38 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 73.300,00 €
vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2023)				= 203.537,38 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse				x 0,97
vorläufiger Ertragswert				= 197.431,26 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-20.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung			-20.000,00 €	
Ertragswert des Wohnungseigentums				= 177.431,26 €
rd.				<u>177.000,00 €</u>

6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan als sachgerecht übernommen. Eine Überprüfung war aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich, so dass entsprechende Unsicherheiten bestehen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Wohnfläche der 2-Zi.-Wohnungen in den Unterlagen der Bauakte mit 47,64 m² angegeben sind, so dass die Flächenangabe lt. Aufteilungsplan inkl. (anteiligem) Balkon verstanden werden kann. Die dieser Bewertung zugrunde gelegte Fläche können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag 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 Rohertrags 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 angeordneten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. 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. Sie betragen rd. 17% des Rohertrages.

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 Wertermittlungsstichtag.

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 2023
- veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze gem. der Auswertungen des

Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f.

- Formel des GAA Hamburg zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Die überregionalen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Objektgröße im Modell der ImmoWertV Ertragswertrichtlinie als Durchschnittswerte abgeleitet. Bezogen auf mittlere Lagen und Ausstattungen sind Daten verfügbar sowohl für die Objektart Mehrfamilienhaus als auch für die Objektart Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Diese werden für die Wertermittlung zunächst als allgemein anwendbar herangezogen. Durch Ermittlung eines Korrekturfaktors auf Grundlage der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte kann hilfsweise ein regionaler Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden, der sich mit 2,15 errechnet und als sachgerecht angehalten wird.

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. Es wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2023 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungstichtag schätze ich einen geringeren Abschlag in Höhe von 3% als sachgerecht ein.

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 Werteinflüsse 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 Ausföhrung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturenöwendigkeiten, 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.⁷

Diese Wertermittlung basiert auf einer rein äußeren Begutachtung des Objekts. Die Unsicherheit der fehlenden Innenbesichtigung in Bezug auf die unterstellte Ausstattung (Küche, Sanitäranlagen) sowie auf ggf. bestehende Mängel/Schäden/Unterhaltungsrückstand wird durch einen Risikoabschlag berücksichtigt. Diesen schätze ich auf Grundlage der vorliegenden Informationen zum Bewertungsobjekt pauschal in Höhe von 20.000,00 € als sachgerecht ein.

⁷ Vgl. Kleiber, a.a.O., S. 605 ff.

6.4 Sachwertverfahren**6.4.1 Sachwertberechnung**

		Eigentumswohnung
Objekt		Anteilige Flächen
Berechnungsbasis Wfl. m ² , rd.		51,50
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	BPI 100,0 176,4	NHK 2.292,00 € 4.043,09 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude		x 4.043,09 €
Zu- und Abschläge		= 208.219,03 €
besondere Bauteile		+ 3.000,00 €
Balkon	+ 3.000,00 €	
besondere Einrichtungen		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)		= 211.219,03 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %	+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)		= 211.219,03 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 55 Jahre 31,25 %	- 66.005,95 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude		= 145.213,08 €
Objektsachwert		= 145.213,08 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt		= 145.213,08 €
Sachwert der Außenanlagen	4,0%	+ 5.808,52 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		= 151.021,61 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+ 73.300,00 €
Vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums		= 224.321,61 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2023)		= 201.889,45 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse		x 0,97
Vorläufiger Sachwert		195.832,76 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-20.000,00 €
Wertmindernde Einflüsse Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-20.000,00 €	
(Marktangepasster) Sachwert		= 175.832,76 €
Sachwert des Wohnungseigentums		rd. 176.000,00 €

6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die Wohn-/Nutzfläche des Sondereigentums Nr 3.25. Diese wurde aus dem Aufteilungsplan als sachgerecht übernommen. Die von [2] auf die Wohnfläche umgerechneten BGF-bezogenen NHK 2010 der Sachwertrichtlinie bilden für das einzelne Sondereigentum einen besseren Bezugsmaßstab als die anteilige BGF am Gesamtgebäude.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem zugrundeliegenden Ausstattungsstandard angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Band II, Abschnitt 3.01.1 bezogen auf die Wohnfläche entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp: Gebäude mit ≤ 20 Wohneinheiten

Unterstellte Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	1.350,00 €/m ² Wfl.	1,00	1.350,00 €/m ² Wfl.
Dreispanner		0,97	1.309,50 €/m ² Wfl.
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	2.291,63 €/m ² Wfl.
Standardbezogene NHK 2010			rd. 2.292,00 €/m ² Wfl.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 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, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sonderbauteil	Ansatz Herstellungskosten, rd.
Balkon	3.000,00 €

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 verstehen, 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 ih-

rem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

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) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Der Umfang der Außenanlagen des Bewertungsobjektes entspricht einem üblichen Maß vergleichbarer Wohnanlagen, auf das einzelne Sondereigentum entfällt ein geringer Anteil. Ich halte einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 4% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Berechnung des Gebädefaktors (Preis/m²) für frei lieferbare Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteil- und Geschosslage, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Küche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der ermittelte Wert liegt rd. 9% unterhalb des vorläufigen Sachwertes und gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage. Er liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar als Marktanpassung angewendet werden.

Die Verwertbarkeit wird für das Objekt aufgrund der guten Objekt- und Standorteigenschaften für den regionalen Immobilienmarkt als unproblematisch eingeschätzt. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Bewertungsgrundstück für einen großen Käuferkreis geeignet und wird durch die Ausstattung mit Balkon als nachgefragt eingeschätzt. Die Innenausstattung wird in dieser Wertermittlung in einem mittleren Standard unterstellt. Nach den Auswertungen des GAA für ganz Hamburg sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen inkl. Stellplatzkosten in Hamburg im Jahr 2022 um rd. 4% im Vergleich zum Erhebungszeitraum 2021 gesunken, vornehmlich seit dem 01.07.2022. Insgesamt halte ich aufgrund des nicht enthaltenen Stellplatzanteils, der Lage und der unterstellten Ausstattung auf Grundlage der vom regionalen GAA vorliegenden Informationen einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,90 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:

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

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. 177.000,00 €
---	------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 176.000,00 €
--	------------------

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 besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung. 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 Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[177.000,00 € * 1,00 + 176.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 176.714,00 €.$

Für das im Grundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 10182 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum Nr. 3.25 mit 1.035/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nienhagener Straße 168, 170, 172, 174, 176, 178 * 22147 Hamburg wird der

Verkehrswert auf der Grundlage einer Außenbesichtigung und für den Fall der freien Lieferung gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

177.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundsiebzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 31. Mai 2023 geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 3.437,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors einer bezugsfreien Eigentumswohnung in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.980,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2023. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Baualter, Wohnungsgröße und Geschosslage sowie die Ausstattungsmerkmale Aufzug und Einbauküche.

Zum Vergleich werden die ermittelten vorläufigen Verfahrenswerte herangezogen, die zum 01.01.2023 aktualisiert mit rd. 3.942,00 €/m² Wohnfläche unter Berücksichtigung des unterstellten Ausstattungsstandards plausibel in einer vergleichbaren Höhe liegen.

Börnsen, 28. Juli 2023

gez. Heike Simon

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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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 Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 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.

7. Literaturverzeichnis

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

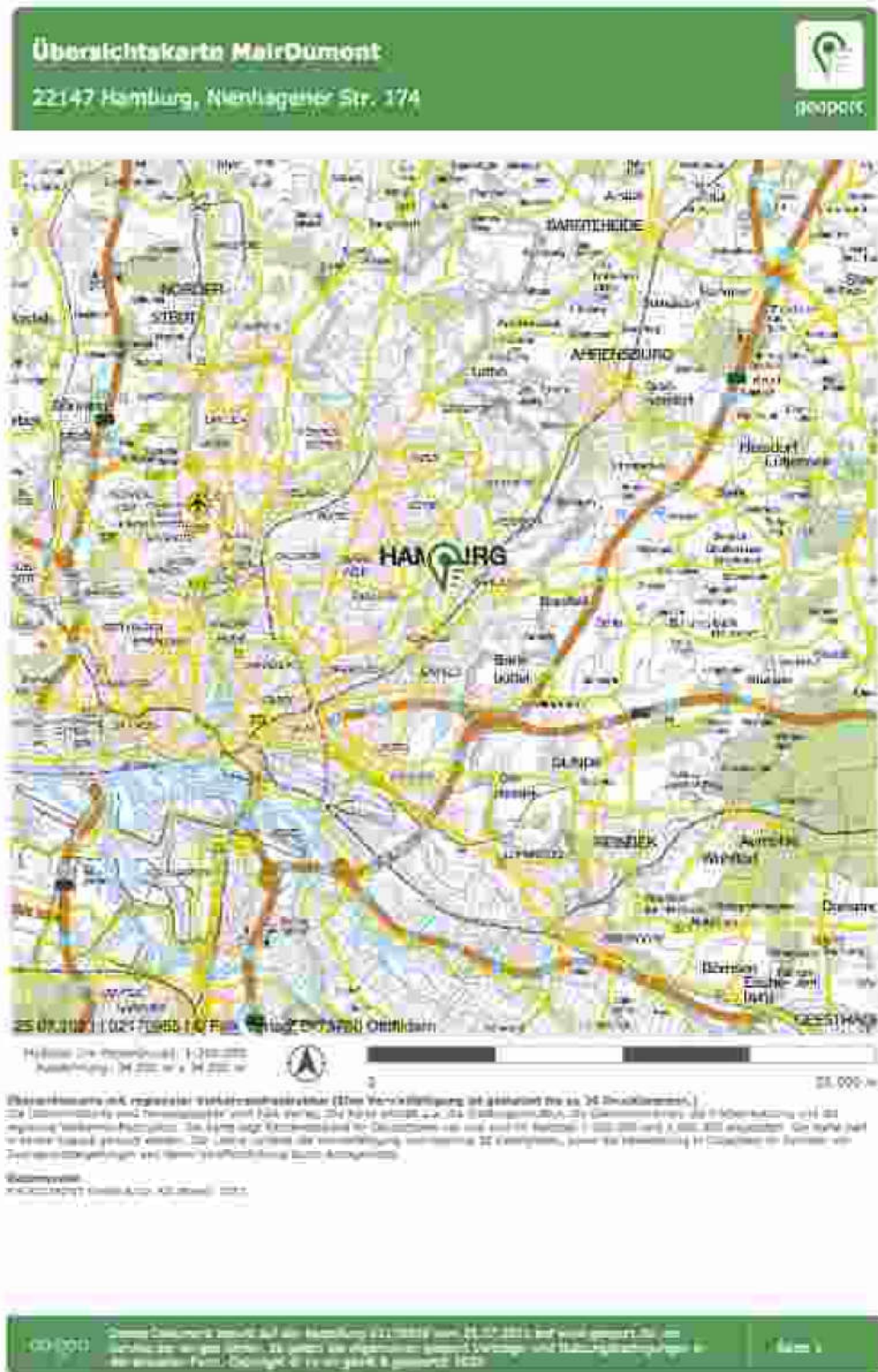
- [1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2022).
- [2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2023
- [3] Sprengnetter (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 2023
- [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)
- WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschl. der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- SW-RL: Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts i.d.F. v. 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)
- VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)
- EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts i.d.F. v. 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)
- HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl., S. 148, 155)
- WoFIV: 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 Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte.....	37
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....	38
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4.....	39
Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3.....	40
Anlage 5: Bauzeichnungen.....	42
Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010.....	44

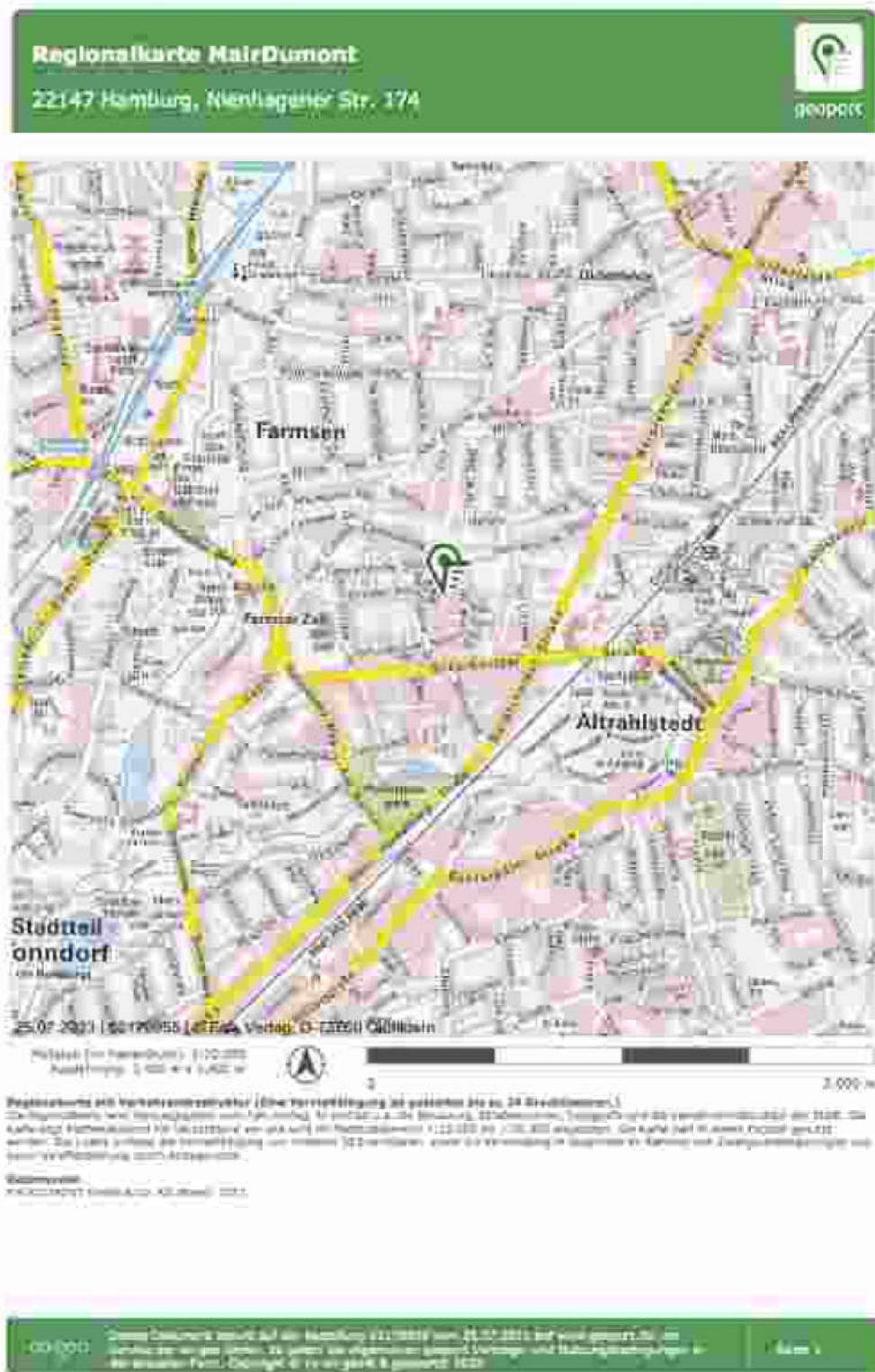
Anlage 1: Übersichtskarte

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



Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

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



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4

Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3

Bild 1: Westansicht

Lage ETW 3.25 lt.
Aufteilungsplan

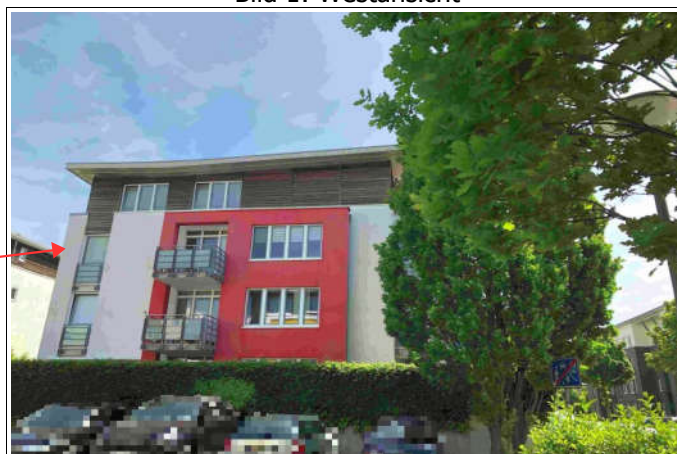


Bild 2: Südwestansicht

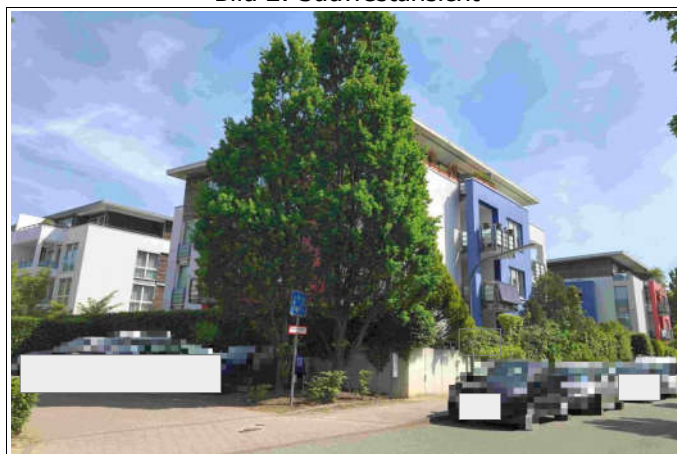


Bild 3: Südostansicht



Bild 4: Nordostansicht

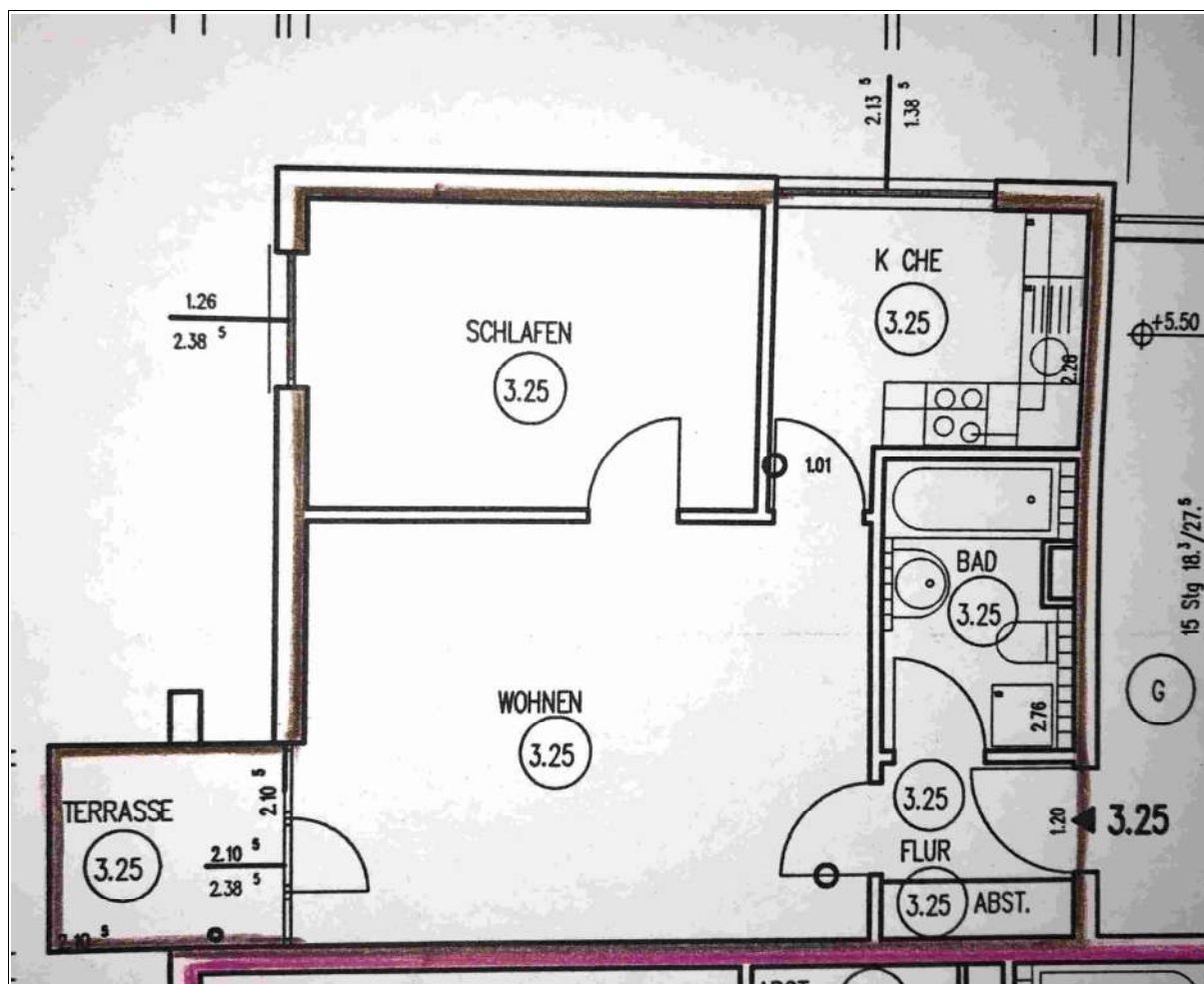


Bild 5: Hauseingang



Anlage 5: Bauzeichnungen

Grundriss ETW 3.25 lt. Aufteilungsplan



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gem. Anl. 2 der SW-RL mit Ergänzungen (1-2) durch Sprengnetter. Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung auf Grundlage des äußeren Anscheins und der Unterlage aus der Bauakte dar. Entsprechend der jeweiligen ausgewählten Standardstufe können Abweichungen vom tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes bestehen.

Gebäudestandard				
Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	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; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/ Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachland-sichten, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfach Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, getrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz; raumhohe aufwendige Türelemente

Gebäudestandard				
Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden 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
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärmtessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	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, Bussystem, aufwendige Personenaufzugsanlage
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
--	--	100%	--	--