

## Sabine Oskoui

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

Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- Wandsbek  
Abteilung 717  
Schädlerstraße 28

**22041 Hamburg**

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 22.04.2021

Az.: 005/22

# GUTACHTEN

## in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 717 K 17/20

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

für den **238/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **2-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 12** im 4. Obergeschoss sowie dem **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 17** im Gebäude **Ahrensburger Straße 103** für das mit einen Wohn- und Geschäftshaus und Tiefgarage bebauten Grundstück in **22045 Hamburg-Tonndorf, Ahrensburger Straße 103, 103a.**



Der **lastenfreie** <sup>1</sup> **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: **19.01.2022** ermittelt mit rd. **256.000,00 €.**

**Anmerkung:** Der Verkehrswert wurde ermittelt auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten.

Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

<sup>1</sup> In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

## Sabine Oskoui

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

---

### Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- Wandsbek vom 21.10.2021, Geschäftszeichen: 717 K 17/20.

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

Am 27.12.2021 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 19.01.2022 um 10.30 Uhr. Den Parteien sowie deren Vertretern wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an die Parteien wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum anberaumten Termin war niemand, vor dem Gebäude, anwesend. An der Haussprechanlage wurde der Sachverständigen mitgeteilt, sie solle einem anderen Termin vereinbaren.

Am 19.01.2022 wurde ein Schreiben mit der Bitte, sich in Bezug auf eine Innenbesichtigung mit der Sachverständigen in Verbindung zu setzen, an die - gemäß Beschluss - dort wohnende Partei übermittelt. Eine Kopie des Schreibens wurde dem Rechtsbeistand zugesandt. Die Schreiben blieben unbeantwortet.

Das Bewertungsobjekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Alle Angaben zum Bauwerk/ Sondereigentum erfolgen demnach auf der Basis der Einsicht in die Bauakte, der dort vorhandenen Pläne sowie der Teilungserklärung und auf Grundlage der beschränkten Begutachtungsmöglichkeit.

***Demnach ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Abweichungen vom unterstellten zum tatsächlichen Zustand bestehen können die durchaus werterheblich sein können.***

### Kurzprofil

Das Grundstück Flurstück: 3127 mit **1.265 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus - **Ahrensburger Straße 103, 103a** - mit insgesamt 17 Wohn-/Gewerbeneinheiten und einer Tiefgarage mit 19 Tiefgaragenstellplätze (lt. Teilungserklärung) bebaut.

***Hinweis zur Adresslage/Hausnummer-Bezeichnung:*** Am straßenseitigen Hauseingangsbereich des Wohn- und Geschäftshauses ist die Hausnummer 103a/103 angebracht. Gemäß vorliegenden Unterlagen wird das Sondereigentum vom (Mit-)Eigentümer/in bewohnt/genutzt. In vorliegendem Beschluss sowie im Flurstücks- und Eigentumsnachweis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ist die Adresse: Ahrensburger Straße 103 angegeben. Diese Adresse wird übernommen.

**Baujahr:** Für das Vorhaben wurde 2003 eine Baugenehmigung erteilt.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 12 (238/10.000stel Miteigentumsanteil) um eine **Wohnung** mit 61,25 m<sup>2</sup> im **4. Obergeschoss**. Zur Wohnung gehört der **Kellerraum lt. Aufteilungsplan Nr. 17**.

Zu dem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem der Wohnung vorgelagerten Balkon.

Das Bauwerk wurde in 7-geschossiger Bauweise, unter Flachdach, erstellt. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage.

## Sabine Oskoui

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

---

Nach dem Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus 2 Zimmer, Diele, Bad/WC, Abstellraum, Küche, Balkon.

Mietverhältnisse (auch Untervermietung) sind der Sachverständigen nicht bekannt; diesbezüglich wurde nichts mitgeteilt. Gemäß den vorliegenden Dokumentationen wird das Sondereigentum vom (Mit-)Eigentümer/in genutzt.

Verwalter:

- Ein Energieausweis liegt vor - vgl. Punkt 10.3 im Gutachten.

Im Grundbuch **Blatt 5451** sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 2 a) und b) mehrere Eigentümer eingetragen.<sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum. Hierbei handelt sich um Bruchteil-eigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller Wert; er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen. Jeder Miteigentümer hat ein Recht an dem ganzen ungeteilten Grundstück, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist.

Der lastenfrei **Verkehrswert** des Sondereigentums wird zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag **19.01.2022** geschätzt mit **rd. 256.000,00 €**.

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum wird der Verkehrswert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

$$\frac{1}{2} = 128.000,00 \text{ €}$$

$$\frac{1}{2} = 128.000,00 \text{ €}$$

---

<sup>2</sup> Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

## Sabine Oskoui

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	4
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage.....	10
2.2	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	11
2.2.1	Luftbild.....	12
2.2.2	Stadtplan, detailliert.....	13
2.2.3	Umgebung etc.....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	14
2.4	Grundstücksgröße, Gestalt und Form.....	15
2.5	Erschließung.....	15
2.6	Privatrechtliche Situation .....	17
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
2.7.1	Baulasten .....	18
2.7.2	Bauplanungsrecht.....	19
2.7.3	Bauordnungsrecht .....	20
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	20
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	21
2.10	Derzeitige Bebauung/Nutzung.....	21
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	22
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	23
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	23
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	23
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	24
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	24
3.4	Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	24
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums.....</b>	<b>25</b>
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte .....	25
4.1.1	Wohnungsausstattung.....	26
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>27</b>
5.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch.....	27
5.2	Verfahrenswahl und Begründung .....	28
5.2.1	Ableitung der erforderlichen Daten .....	30
5.3	Bodenwertermittlung.....	30

## Sabine Oskoui

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

---

5.3.1	Allgemeines.....	30
5.3.2	Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstück .....	31
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	32
5.3.4	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	32
5.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums .....	33
5.4	Ertragswertermittlung .....	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
5.4.2	Ertragswertberechnung .....	35
5.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	36
5.5	Sachwertermittlung .....	42
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	42
5.5.2	Sachwertberechnung.....	43
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	44
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	47
5.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	48
5.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	48
5.7	Verkehrswert .....	49
<b>6</b>	<b>Plausibilisierung des Verkehrswertes .....</b>	<b>50</b>
<b>7</b>	<b>Sensitivitäts- und Risikoanalyse .....</b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>54</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	54
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	55
<b>9</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>57</b>
10.1	Planzeichnungen/Aufteilungspläne.....	57
10.2	Baubeschreibung.....	64
10.3	Energieausweis .....	68

## Sabine Oskoui

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

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

**2-Zimmer-Wohnung.**

238/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ahrensburger Straße 103, 103a.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoss belegenden Wohnung, groß 61,25 m<sup>2</sup>, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet, nebst Kellerraum Nr. 17 lt. Aufteilungsplan, im Kellerplan gelb umrandet gekennzeichnet.

Zu diesem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem vor der Wohnung vorgelagerten Balkon - im Aufteilungsplan hellblau schraffiert.

Objektadresse:

**Ahrensburger Straße 103 in 22045 Hamburg- Tonndorf.**

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg- Wandsbek; Wohnungsgrundbuch von Tonndorf-Lohe.

➤ Blatt 5451. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: beim Erstverkauf, bei Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung. Das Teileigentum an den Räumen Nr. 19 - eingetragen in Tonndorf-Lohe Blatt 5457 - unterliegt keiner Veräußerungsbeschränkung.

Katasterangaben:

Gemarkung: Tonndorf, Flurstück 3127; Gebäude- und Freifläche Ahrensburger Straße, Holstenhofweg, Holstenhofkamp mit 1.265 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg – Wandsbek  
Schädlerstraße 28  
22041 Hamburg.

Auftrag vom 26.10.2021 (Datum des Auftragschreiben);  
Auftragseingang: 01.11.2021.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

## Sabine Oskoui

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

---

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Ortsbesichtigung: 19.01.2022.
Tag der Ortsbesichtigung:	Außenbesichtigung: 19.01.2022.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p><i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abschrift aus dem Grundbuch von Tonndorf-Lohe, Blatt 5451;</li><li>➤ Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch vom 24.06.2020;</li><li>➤ Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Wandsbek vom 15.07.2020;</li><li>➤ Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 26.06.2020;</li><li>➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte vom 26.06.2020, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 26.06.2020.</li></ul> <p><i>Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen angefordert/beschafft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Teilungserklärung vom 17.12.2002 nebst Änderung vom 04.06.2004;</li><li>➤ Aufteilungspläne insbesondere zum Sondereigentum Nr. 12;</li><li>➤ Einsicht in die Bauakte am 23.11.2021 und Erstellung von Fotos;</li><li>➤ Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.11.2021;</li><li>➤ Schriftliche Anfrage beim Bezirksschornsteinfeger;</li><li>➤ Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;</li><li>➤ Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);</li><li>➤ Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;</li><li>➤ Aktueller LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umgebung;</li><li>➤ Informationen zum Bodenrichtwert;</li><li>➤ Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.</li></ul> <p><i>Von der WEG-Verwaltung wurden nachfolgende Unterlagen - per Mail - übermittelt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 12.10.2020; 27.05.2021;</li><li>➤ Hinweise zur Instandhaltungsrücklage/Wohngeld;</li><li>➤ Kopie Energieausweis.</li></ul>

## Sabine Oskoui

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

---

Präambel zur  
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

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

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/ Schäden nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Be-sichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von  
Rechtsfragen etc.:

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

## Sabine Oskoui

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

---

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

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

### ***Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie:***

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Marktsituation deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

### **1.4 Besonderheiten des Auftrages**

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand der gemeinschaftlichen Flächen und des zu bewertenden Sondereigentums sind daher nicht möglich. Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen insbesondere aufgrund von Dokumentationen aus der Bauakte, Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf Basis der Außenbesichtigung erstellt.

Für die Wertermittlung wird ein normaler Bauzustand des Gebäudes, entsprechend dem Baujahr, ohne gravierende Baumängel, -schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen. Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Sondereigentum in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen Zustand/Ausstattungsstandard befindet.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären demnach zusätzlich zu würdigen. Für das Wagnis, das der für die Wertermittlung unterstellte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann, wird ein **Risikoabschlag** vorgenommen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20 Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).

## Sabine Oskoui

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

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Tonndorf im Bezirk Wandsbek.

Der dicht besiedelte Bezirk Wandsbek ist flächenmäßig der drittgrößte Stadtteil der Hansestadt.

Sein Freizeit- und Erholungswert ist hoch, denn rund die Hälfte des hamburgischen Waldbestandes steht hier. Zudem sorgen die Alster, das dazugehörige Alstertal, das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook und Wittmoor für hinreichend Entspannungsmöglichkeiten.

**Tonndorf** wird von den beiden Hauptverkehrsadern in Hamburgs Osten, der B 75 und der Bahntrasse Hamburg- Lübeck, geteilt. Die Wandse- Seite prägen Wohnhäuser und Kleingärten, während im Süden Gewerbeansiedlungen, Geschäfte und das weit bekannte Studio Hamburg den Wohnstadteil auflockern.

Abgesehen von den an der Peripherie gelegenen Industriegebieten ist Tonndorf ein Wohnstadteil mit zumeist einheitlicher Bebauung. Die Etagenhäuser sind fast durchweg nur wenige Stockwerke hoch und Großwohnsiedlungen wie in den Nachbarstadtteilen gibt es nicht.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Tonndorf und in der nahen Umgebung ausreichend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum „Quarree“ liegt in naher Erreichbarkeit. Zum „Einkaufstreffpunkt“ nach Farmsen, ins „Einkaufszentrum Hamburger Strasse“ oder nach Poppenbüttel in das „Alstertal-Einkaufszentrum“ ist es mit dem Auto zudem nicht weit.

Das Bewertungsgrundstück befindet im Kreuzungsbereich der stark befahrenen Straßen: Ahrensburger Straße/Holstenhofweg. In diesem Bereich ist die Bebauung geprägt von 1- mehrgeschossigen meist gemischt genutzten Gebäuden und Gewerbeflächen.

Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Gebäude.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl: <sup>4</sup>	Hamburg: rd. 1,8 Mio. Einwohner; Bezirk Wandsbek: 442.702 Einwohner (Stand: 31.12.2020); Stadtteil Tonndorf: 15.256 Einwohner (Stand: 31.12.2020).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	A 24 Anschlussstelle Hamburg- Jenfeld: rd. 2 -3 km entfernt. Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 11 - 12 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 8 - 9 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Östlich von der Hamburger-City gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld. Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden.
Wohnlage:	Normale Wohnlage. <sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: u.a. Hamburger Abendblatt: Das große Hamburg Buch.

<sup>5</sup> Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freie und Hansestadt Hamburg.

## Sabine Oskoui

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

---

### 2.2 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	8,31 km	NW
Bahnhof	Hamburg-Wandsbek Ost	1,52 km	O
Autobahnauffahrt	2 AS Hamburg-Jenfeld, A24	2,45 km	SO
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	8,09 km	SW
	Norderstedt	12,48 km	NW
	Lübeck	49,98 km	NO

<sup>1</sup>Luftlinie

**Quelle:** Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

**Aktualität:** März 2013

## Sabine Oskoui

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

### 2.2.1 Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

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

## **Sabine Oskoui**

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

---

### **2.2.2 Stadtplan, detailliert**

### **2.2.3 Umgebung etc.**

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße bzw. direktem Umfeld:	Wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen, 1- und mehrgeschossige, offene sowie geschlossene Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Zeitweise erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich von Ahrensburger Straße und Holstenhofweg und entsprechend dem Umfeld.
Topographische Grundstückslage:	Vorherrschend eben.

## Sabine Oskoui

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

### 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

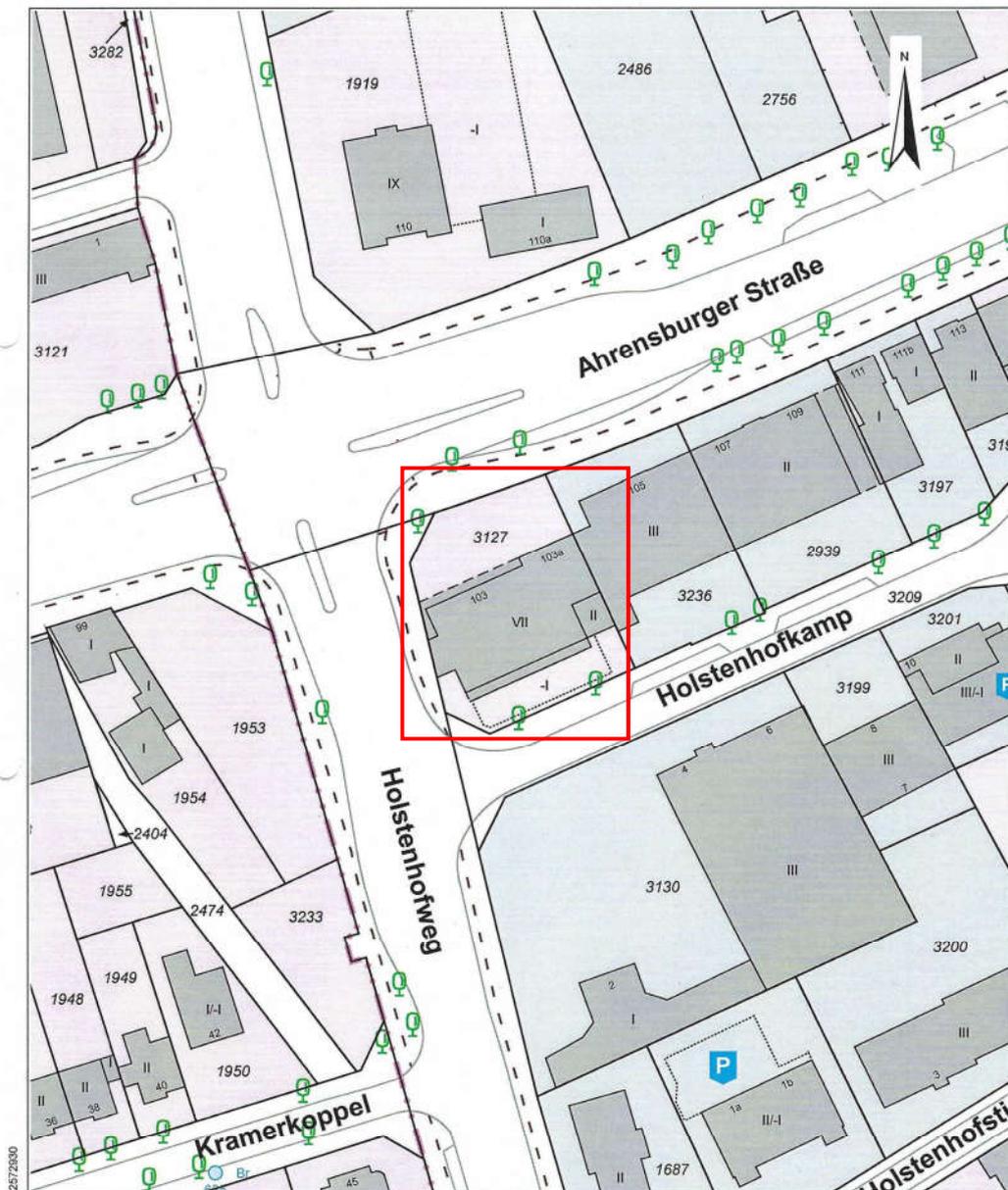
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.06.2020

Auftragsnummer: B33-2020-1398443

Flurstück: 3127

Gemarkung: Tonndorf



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

## Sabine Oskoui

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

### 2.4 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße, Gestalt und Form:

Flurstück 3127; Grundstücksgröße: 1.265 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup>

Im Eckbereich Ahrensburger Straße, Holstenhofweg, Holstenhofkamp. Unregelmäßige Grundstücksform.

### 2.5 Erschließung



Straßenbeschreibung:<sup>7</sup>

Die **Ahrensburger Straße** ist eine 1,9 km lange - zeitweise stark befahrene - Hauptstraße und Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes von Hamburg.

Die Straße beginnt im Westen an der Wandsbeker Zollstraße.

Sie verläuft Richtung Osten und verzweigt sich beim Tonnendorfer Friedhof in die Stein-Hardenberg-Straße und die Tonnendorfer Hauptstraße.

<sup>6</sup> Gemäß Grundbuchauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

<sup>7</sup> Quelle: Internet.

## Sabine Oskoui

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

---

In ihr münden die Eichtalstraße, Birtstraße, Eickhoffweg, Luetkensallee, Bei der Hopfenkarre, Kurfürstenstraße, Jenfelderstraße, Reisners Kamp, Dammwiesenstraße, Nordmarkstraße und der Doraustieg. Außerdem kreuzt sie den Holstenhofweg.

Es handelt sich um eine Bundesstraße, die sich - je nach Abschnitt - unterschiedlich gestaltet. Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße.

Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Je nach Streckenabschnitt stehen 2 bis 5 Fahrstreifen zur Verfügung.

Radwege (Fahrradweg) und Gehwege sind vorhanden.  
Fahrbahnbelag: Asphalt.

Der **Holstenhofweg** ist eine Landesstraße und verläuft - auf rd. 1, 7 km Länge. Die Straße gestaltet sich - je nach Abschnitt - unterschiedlich. Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Je nach Streckenabschnitt stehen 2 bis 5 Fahrstreifen zur Verfügung.

Radwege (Fahrradweg) und Gehwege sind vorhanden.  
Fahrbahnbelag: Asphalt.

Die Straße: **Holstenhofkamp** ist eine Anliegerstraße, Sackgasse und in beide Richtungen befahrbar.  
Fahrbahnbelag: Asphalt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:<sup>8</sup>

Elektrischer Strom, Erdgas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Schmutz- und Regenwassersiele.  
Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

---

<sup>8</sup> Soweit offensichtlich bzw. aus der Bauakte/vorliegenden Unterlagen erkundbar.

## Sabine Oskoui

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

---

### 2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Grundbuch von Tonndorf-Lohe, Blatt 5451 vor.

Im Bestandsverzeichnis ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: beim Erstverkauf, bei Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung. Das Teileigentum an den Räumen Nr. 19 - eingetragen in Tonndorf-Lohe Blatt 5457 - unterliegt keiner Veräußerungsbeschränkung.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden. Gemäß der Eintragungsbekanntmachung vom 26.06.2020 wurde folgende Eintragung vorgenommen:<sup>9</sup>

Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- Wandsbek, Az: 717 K 17/2020, ON 9); eingetragen am 24.06.2020.<sup>10</sup>

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Dritte Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Mietbindungen:

Mietverhältnisse (auch Untervermietung) sind der Sachverständigen nicht bekannt. Hierzu wurde, von den Parteien, nichts mitgeteilt.

Gemäß den vorliegenden Dokumentationen wird das Sonder Eigentum vom (Mit-)Eigentümer/in genutzt.

---

<sup>9</sup> Es wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

<sup>10</sup> Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

## Sabine Oskoui

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

---

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

Hinweis zu Kampfmittelablagerungen/Bombenblindgänger: Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.<sup>11</sup>

Hinweis zu Altlasten/Kontaminierungen: Das Vorhaben liegt auf einer ehemaligen Tankstellenfläche.<sup>12</sup> Dem Gesundheits- und Umweltamt im Bezirksamt Wandsbek wurden, im Zuge der Neubebauung, Berichte u.a. über Altlastenuntersuchungen übermittelt. Nach Erkenntnissen aus der Bauakte - Anlage zum Genehmigungsbescheid - sollen keine tankstellentypischen Bodenkontaminierungen festgestellt worden sein.

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

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:<sup>13</sup>

Für das Flurstück 3127 der Gemarkung Tonndorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können.

---

<sup>11</sup> Quelle: Begründung zur Änderung des Bebauungsplan Tonndorf 5/Bebauungspläne Hamburg.

<sup>12</sup> Gemäß Einsicht in die Bauakte.

<sup>13</sup> Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 26.06.2020.

## Sabine Oskoui

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

### 2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Bebauungsplan Tonndorf 5 - mit den Festsetzungen:<sup>14</sup>

MK = Kerngebiet;  
I-III = 3-geschossige Bauweise;  
g = geschlossene Bauweise.

Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962.

Baulinien und Baugrenzen sind zu beachten.

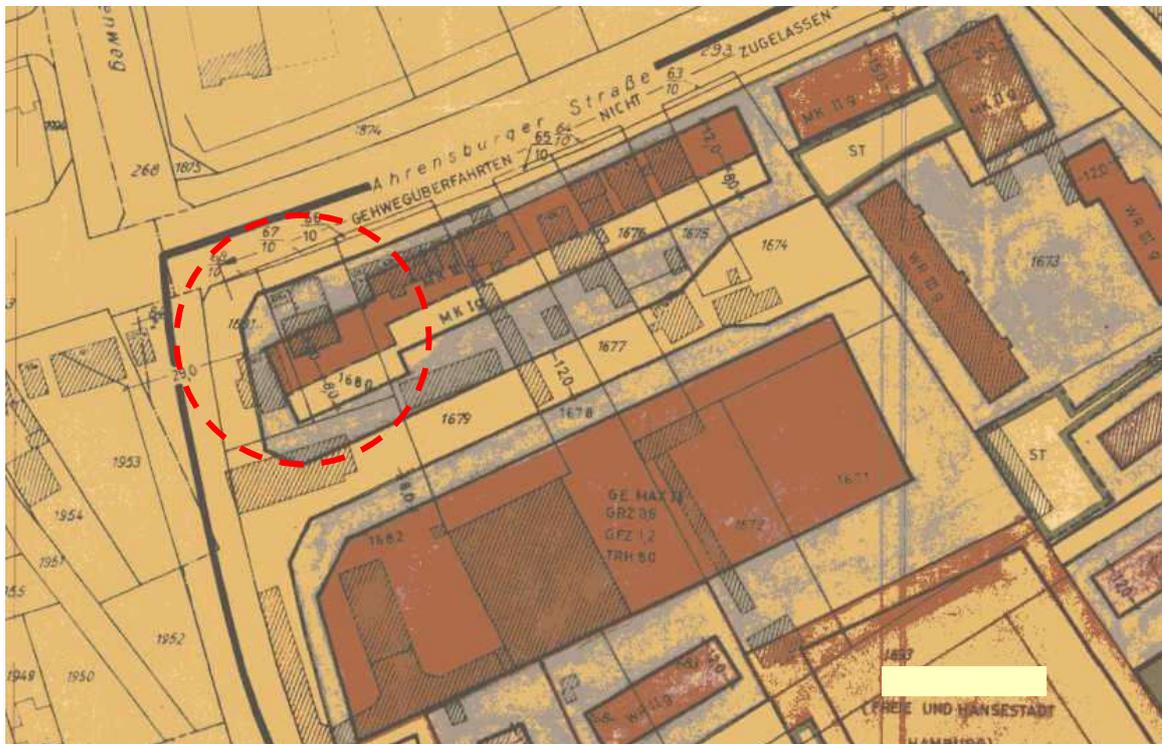
Feststellungsdatum: 19.06.1967. Änderung des Bebauungsplanes - Feststellungsdatum: 12.02.2010.

Gemäß schriftlicher Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek vom 15.07.2020 liegen für das Grundstück der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

Auszug aus dem Bebauungsplan. Quelle: Bebauungspläne online

- nicht maßstäbliche Darstellung -



<sup>14</sup> Gemäß Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek vom 15.07.2020.

## Sabine Oskoui

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

---

### 2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf der Basis der in der Bauakte befindlichen Unterlagen: Gebäude: Ahrensburger Straße 103/103a - in Bezug auf das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 12 und Kellerraum Nr. 17, durchgeführt.

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

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

Die Bauakte wurde am 23.11.2021 eingesehen. In der Bauakte waren nachfolgende, für die Wertermittlung relevante, Dokumentationen vorhanden:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung Gz: W/BA3/00364/2004 vom 16.03.2004;
- Vorhaben: Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garage. Baugenehmigung nach dem Baugenehmigungsverfahren nach § 60 (1) HBauO - Gz: W/BA3/01232/2002 vom 11.02.2003. Änderungs- bzw. Ergänzungsbescheide 1- 6; Baubeginn-Anzeige: 22.04.2003; Die Besichtigung der endgültigen Fertigstellung der baulichen Anlage, nach § 77 Abs. 6 HBauO, wurde am 31.08.2004 durchgeführt.

### 2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist beitragsfrei (gem. BauGB) und zum Wertermittlungsstichtag beitrags- bzw. abgabefrei (gemäß SAG).<sup>15</sup>

Erschließungsbeiträge: Die Straßen Ahrensburger Straße, Holstenhofkamp und Holstenhofweg sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor den Fronten Ahrensburger Straße, Holstenhofkamp und Holstenhofweg liegen Schmutzwasser- und Regenwassersiele.

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

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

---

<sup>15</sup> Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.11.2021.

## Sabine Oskoui

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

---

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

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

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

## 2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.10 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück Flurstück: 3127 mit **1.265 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus - Ahrensburger Straße 103, 103a - mit insgesamt 17 Wohn-/Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 19 Tiefgaragenstellplätze (lt. Teilungserklärung) bebaut.



## Sabine Oskoui

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin konnte nur eine Außenbegutachtung erfolgen.

Grundlage für die Beschreibung sowie für die Wertermittlung sind daher die Dokumentationen aus der Bauakte und der Teilungserklärung nebst Änderung/Aufteilungspläne.



Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums konnten nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich. Für diese Wertermittlung können diesbezüglich nur **Annahmen** in Bezug auf den Zustand (zum Wertermittlungsstichtag) – nach Aktenlage - getroffen werden.

Das Gutachten wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und auf Basis der Außen-Besichtigung, zum Zeitpunkt des Ortstermins, erstellt.

Für die Wertermittlung wird ein normaler Bauzustand der baulichen Anlagen, entsprechend dem Baujahr, ohne gravierende Baumängel, -schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Sondereigentum und die gemeinschaftlichen Anlagen in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen Zustand/Ausstattungsstandard befinden. Es wird angenommen dass die tatsächliche Ausführung des Vorhabens mit den Planunterlagen aus der Bauakte bzw. den Aufteilungsplänen übereinstimmt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wird vorausgesetzt.

*Es können Abweichungen vom dem in der Wertermittlung unterstellten Zustand zum tatsächlichen Zustand bestehen, welche durchaus wertbeeinflussend sein können.*

## **Sabine Oskoui**

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

---

### **3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

#### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus in 7-geschossiger Bauweise, unter Flachdach.

Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage.

Baujahr: Für das Vorhaben wurde 2003 eine Baugenehmigung erteilt.

Die Besichtigung der endgültigen Fertigstellung wurde am 31.08.2004 durchgeführt.

Außenansicht: Verblender sowie Putzfassade.

#### **3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)<sup>16</sup>**

Fundamente: Sohlplatte.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Wände: Verblendmauerwerk, Kalksandsteine u.ä.

Geschossdecken: Beton.

Dach: Flachdach.

#### **3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.

Elektroinstallation: U.a. Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner.  
Übliche Medienanschlüsse.

Heizung/  
Warmwasserversorgung: Gasheizung.

Es liegt ein Energieausweis vor - vgl. Punkt 10.3.

Nach Informationen der WEG-Verwaltung erfolgte 2021/22 eine Heizungsreparatur und die Erneuerung des Warmwasserspeicher.

Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG): Es wird unterstellt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG 2020 entspricht.

---

<sup>16</sup> Vgl. hierzu Baubeschreibung unter Punkt 10.2 im Gutachten.

## Sabine Oskoui

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

---

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: <sup>17</sup>	Keine erkennbar.
Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum: <sup>18</sup>	Personenaufzug - gemäß Planzeichnungen. Ansonsten: keine ersichtlich.
Baumängel und Bauschäden im gemeinschaftlichen Eigentum: <sup>19</sup>	Gemäß den Informationen der WEG-Verwaltung ist die Fassade teilweise sanierungsbedürftig.

### 3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz.  
Zufahrts- Zugangsbefestigungen, Einfriedungen etc..

### 3.4 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte u.a. an Balkonen, Dachflächen und Vorflächen des Laubenganges begründet.

**Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:** Diesbezüglich wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

#### Sonstige Vereinbarungen, Besonderheiten etc.:

Auszug aus der Teilungserklärung vom 17.12.2002: „II Trennung von Wohnungen/Gewerbe/Tiefgarage. Die Eigentümer sind sich darüber einig, dass die Gewerbeeinheit, die Wohnungseinheiten und die Tiefgarage weitestgehend zumindest wirtschaftlich eigenständige Einheiten bilden.

Gewerbeeinheit, Wohnungen und Tiefgarage stellen voneinander getrennte Bauvorhaben dar und sind entsprechend den Vorschriften, insbesondere auch den Brandschutzvorschriften, soweit möglich, getrennt voneinander zu errichten und getrennt zu halten.

Die Wohnungseigentümer einerseits, der Teileigentümer der Gewerbeeinheit und die Teileigentümer der Tiefgarage andererseits sollen, soweit möglich, so gestellt sein, wie sie bei einer Realteilung des Gebäudes gestellt wären.....“

„III Wohnungs-/Teileigentum. Jeder Wohnungseigentümer hat die Nutzung seines Sondereigentums und seines Sondernutzungsrechts so einzurichten, dass keiner der Mitbewohner der Wohnanlage unzumutbar beeinträchtigt oder belästigt wird.

Die Eigentumswohnungen sollen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ausübung einer - soweit baurechtlich zulässig - gewerblichen oder teilgewerblichen Tätigkeit, von der keine wesentliche Beeinträchtigung ausgeht, ist zulässig; ebenso die Ausübung von freiberuflichen Tätigkeiten mit geringem Besuchsverkehr. Für jede andere gewerbliche Nutzung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.....“

---

<sup>17</sup> Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen.

<sup>18</sup> Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen erkennbar ist.

<sup>19</sup> **Der Wertermittlung ist zugrunde gelegt, dass ggf. notwendige Erhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen etc. im gemeinschaftlichen Eigentum, aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden (können).**

## Sabine Oskoui

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

---

„4. Hausgeld. Alle Wohnungs-/Teileigentümer haben durch monatlich im Voraus fällige Leistungen zu den Kosten der Gesamtanlage beizutragen...

7. Instandhaltung. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum oder seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile ordnungsgemäß auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.

Die Unterhaltung der Verglasung und Beseitigung von Schäden daran an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums ist stets von dem jeweils betroffenen Wohnungs- Teileigentümer auf seine Kosten vorzunehmen, auch wenn daran Gemeinschaftseigentum besteht...“

*Gemäß der Änderung vom 04.06.2004 zur Teilungserklärung vom 17.12.2002 wird der mit Nr. 17 gemäß Aufteilungsplan bezeichnete Kellerraum der Wohnung Nr. 12 zugeordnet.*

**Erhaltungsrücklage:** Die Gesamt-Erhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2021: ca. 38.000 € - und ist gemäß den Informationen der WEG-Verwaltung, für die Art des Objektes, nicht ausreichend.

Hinweis: In diesem Gutachten ist nur ein Auszug aus der Teilungserklärung wiedergegeben.<sup>20</sup>

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich ggf. mit dem gesamten Inhalt der Teilungserklärung nebst Änderung, der Gemeinschaftsordnung, den Protokollen/Abrechnungen etc. sowie den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auseinander zu setzen.

## 4 Beschreibung des Sondereigentums

### 4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 12 (238/10.000stel Miteigentumsanteil) um eine Wohnung mit 61, 25 m<sup>2</sup> im 4. Obergeschoss.

- Zur Wohnung gehört der Kellerraum lt. Aufteilungsplan Nr. 17.

Zu dem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem der Wohnung vorgelagerten Balkon.

Nach dem Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus 2 Zimmer, Diele, Bad/WC, Abstellraum, Küche, Balkon.

---

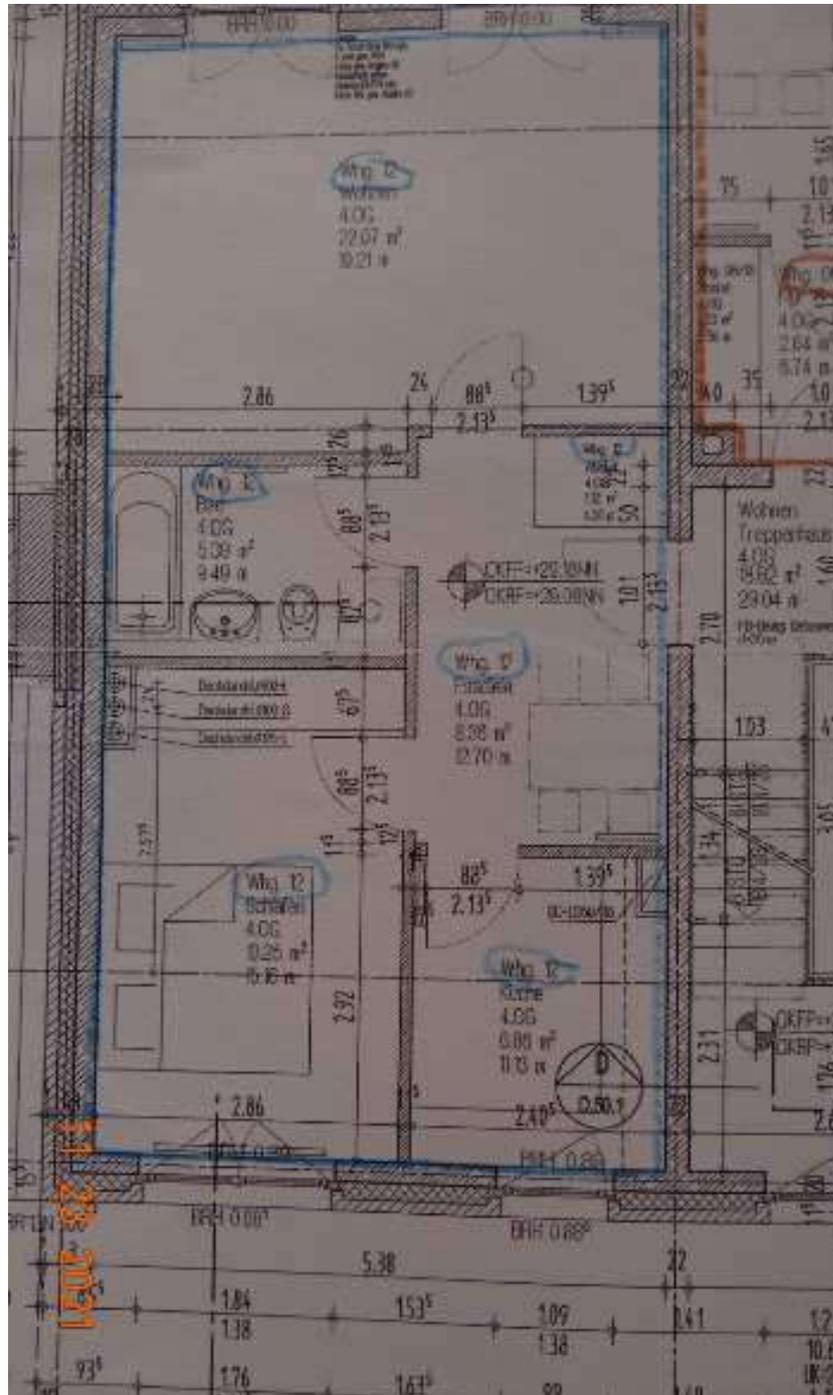
<sup>20</sup> Dem Gericht wurde eine Kopie der Teilungserklärung nebst Änderung und die letzten beiden Protokolle zur Eigentümerversammlung - separat - übermittelt.

## Sabine Oskoui

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

### (Foto-)Auszug aus dem Aufteilungsplan - 4. Obergeschoss - Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 12

- nicht maßstäbliche Darstellung -



#### 4.1.1 Wohnungsausstattung

Eine Beschreibung ist, aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung, von der Sachverständigen nicht durchführbar. Hier wird auf die Beschreibung unter Punkt 10.2 im Gutachten verwiesen.

## Sabine Oskoui

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für den **238/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **2-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 12** im 4. Obergeschoss sowie dem **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 17** im Gebäude **Ahrensburger Straße 103** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Tiefgarage bebauten Grundstück in **22045 Hamburg-Tonndorf, Ahrensburger Straße 103, 103a** zum Wertermittlungsstichtag **19.01.2022** ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Tonndorf-Lohe</i>	<i>5451</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
<i>Tonndorf</i>	<i>3127</i>	<i>1.265 m<sup>2</sup></i>
		<i>1.265 m<sup>2</sup></i>

### 5.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

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

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.<sup>21</sup>

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

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

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

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

<sup>21</sup> BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.2 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

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

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV 21).

Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein.<sup>22</sup> Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke/Vergleichskaufpreise zwangsläufig stark reduziert.

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden auf dem Grundstücksmarkt, wie oben ausgeführt, u.a. durch Preisvergleich gebildet. Eine Immobilie ist jedoch kein Fließbandprodukt, es kann daher kaum gelingen, Vergleichspreise von Wohnungseigentum heranzuziehen, die völlige Identität mit den Zustandsmerkmalen des zu wertenden Grundstücks aufweisen und zudem sich auch noch auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag beziehen.

Die Vergleichsobjekte werden meist nicht hinreichend differenziert dargestellt. Oftmals fehlen detaillierte Hinweise zur Mietsituation, zur Wohnungs- und Gebäudeausstattung oder zu vorhandenem besonderen Einrichtungen, Renovierungsstau bzw. Bauschäden/Baumängel. Unterschiede in den wesentlichen Zustandsmerkmalen können demnach nicht fachgerecht beurteilt werden - zumal auch aus Zeit-/Kostengründen - eine (Außen-)Begutachtung der Vergleichsobjekte nicht erfolgen kann.

Das Vergleichswertverfahren, auf Basis von Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, wird aufgrund Vorgenanntem, nicht angewandt.

---

<sup>22</sup> Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich dieses nicht hinreichend sicher bestimmen/ dokumentieren, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden.

## Sabine Oskoui

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

Nach § 24 ImmoWertV 21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden. Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der objektspezifische Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen - und somit der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums - wird anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV 21, ermittelt und ist in Punkt 6 dargestellt.

*Das Verkehrswertergebnis bzw. die Verfahrensergebnisse werden somit zusätzlich nach dem Vergleichsfaktorverfahren zur Ermittlung des Vergleichswertes plausibilisiert. Zudem wird die Marktsituation anhand von Kauf-/Angebotspreisen dargestellt. Vgl. hierzu Ausführungen unter Punkt 6 im Gutachten..*

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg- Tonndorf.

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

- Für den Erwerber eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (örtliche, marktübliche Mieten, überörtliche Liegenschaftszinssätze) erkundbar.

Obwohl es sich um Wohnungseigentum handelt wird vorliegend stützend das Sachwertverfahren angewandt da

- auf dem örtlichen Grundstücksteilmarkt eine hinreichende Nachfrage nach derartigen Objekten und die tatsächliche Möglichkeiten zur Herstellung von vergleichbaren Objekten besteht;
- durchaus ein Käufermarkt vorhanden ist, der die Immobilie zur Eigennutzung erwirbt;
- des Weiteren dient die Anwendung eines zusätzlichen Verfahrens der Ergebnisstützung und ist somit unverzichtbar.

Die Datenableitung im Sachwertverfahren ist, in vorliegendem Bewertungsfall, mit gewissen Unsicherheiten verbunden, da insbesondere

- Normalherstellungskosten für Mehrfamilienhäuser - gemäß Sachwertrichtlinie - zugrunde gelegt werden - es sich vorliegend jedoch um ein Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus handelt;
- marktkonforme örtliche Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor ist diesbezüglich eine Schätzung. Die Einschätzung beruht auf Basis einer Regionalisierung/Modifizierung von bundesdurchschnittlichen Faktoren, unter Würdigung örtlicher Kenntnisse der Sachverständigen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird daher vorrangig das Ertragswertverfahren angewandt. Das Sachwertverfahren wird stützend angewandt.

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.2.1 Ableitung der erforderlichen Daten

Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst worden.

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021- ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten.

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei der Ableitung der Daten ist folgendes zu beachten: gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21 sind bei der Wertermittlung in Anwendung des Grundsatzes der **Modellkonformität** die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 21).

Konkret bedeutet dies: das genutzte Wertermittlungsverfahren muss „exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem methodisch definierten Bewertungsmodell praktiziert worden ist.“

Da, nach der ImmoWertV 21 (noch) keine Datenableitungen vorliegen - können die (modellkonforme) Vorgehensweise und die Definitionen/Erläuterungen etc. von denen der ImmoWertV 21 abweichen.

## 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.3.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.



## Sabine Oskoui

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

Der **Bodenrichtwert**<sup>23</sup> beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **680,10 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung <sup>24</sup>	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	0,6.

### 5.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2022;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	2,0;
Grundstücksgröße	=	1.265 m <sup>2</sup> .

### 5.3.4 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	=	680,10 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>680,10 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2020	19.01.2022	× 1,00 <sup>25</sup>
<b>Zeitlich angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>= 680,10 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>23</sup> Nutzungsspezifischer Bodenrichtwert für das Sondereigentum (Wohnen).

<sup>24</sup> Bezogen auf die Nutzung des zu bewertenden Sondereigentums.

<sup>25</sup> Es wird der zum Wertermittlungsstichtag letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Aufgrund der zeitlichen Nähe ist eine Anpassung nicht erforderlich.

## Sabine Oskoui

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 <sup>26</sup>
WGFZ	0,60	2,00	× 2,78325246 <sup>27</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhaus- bebauung	Mehrfamilienhaus- bebauung	× 1,00
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 1.892,89 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 1.892,89 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.265 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>= 2.394.505,85 €</b> <b><u>rd. 2.390.000,00 €</u></b>

Der **abgabefreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2022 insgesamt **2.390.000,00 €**.

### 5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

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

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.390.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 238/10.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 56.882,00 €</b> <b><u>rd. 56.900,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** des Sondereigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2022: **56.900,00 €**.

<sup>26</sup> Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

<sup>27</sup> Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses (Quelle: Boris.HH).

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.4 Ertragswertermittlung

#### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sabine Oskoui

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

### 5.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Ahrensburger Straße 103	Sondereigentum Nr. 12	61	670,00	8.040,00
Summe		61	670,00	8.040,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>8.040,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>1.286,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>6.753,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,25 % von <b>56.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	<b>711,25 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.042,35 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>1,25 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>52</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>38,068</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>230.020,18 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>56.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>286.920,18 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>286.920,18 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>286.920,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>287.000,00 €</b>

## Sabine Oskoui

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

### 5.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- Nutzfläche

Die Wohn- Nutzfläche ist, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte – ungeprüft - der Flächenangabe aus der Teilungserklärung entnommen.

Die angenommenen Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

#### Rohertrag

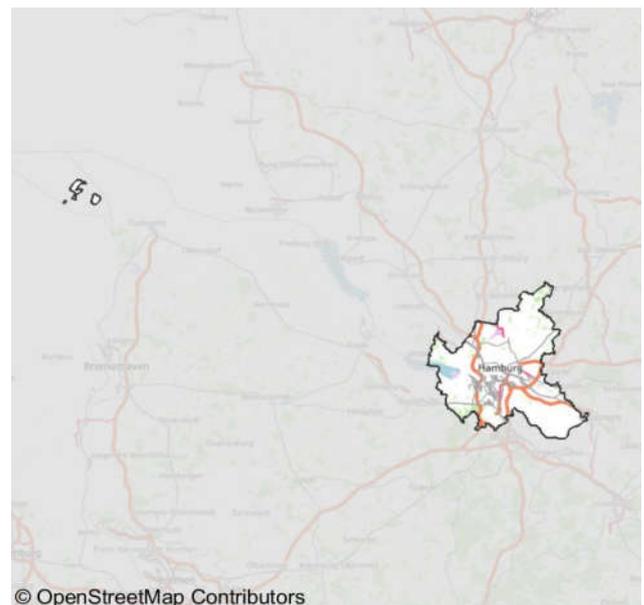
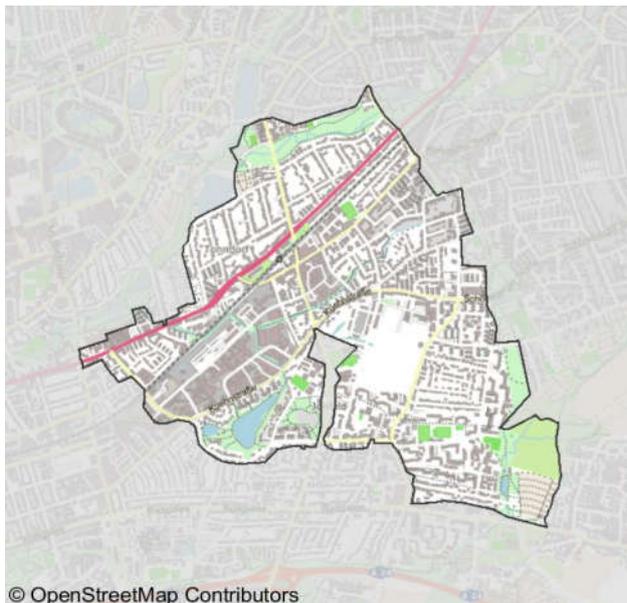
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen. Daraus folgt, dass hier grundsätzlich weder die am Wertermittlungsstichtag gegebene tatsächliche Miete (selbst dann nicht, wenn ein langjähriger Mietvertrag vorliegt) noch die ortsübliche Vergleichsmiete und auch nicht die Marktmiete anzunehmen sind.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke u.a. aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen, dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg sowie auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet) vgl. nachfolgende Darstellungen - als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### Auszug aus IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien -

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2021

#### Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22045 / Hamburg, Freie und Hansestadt



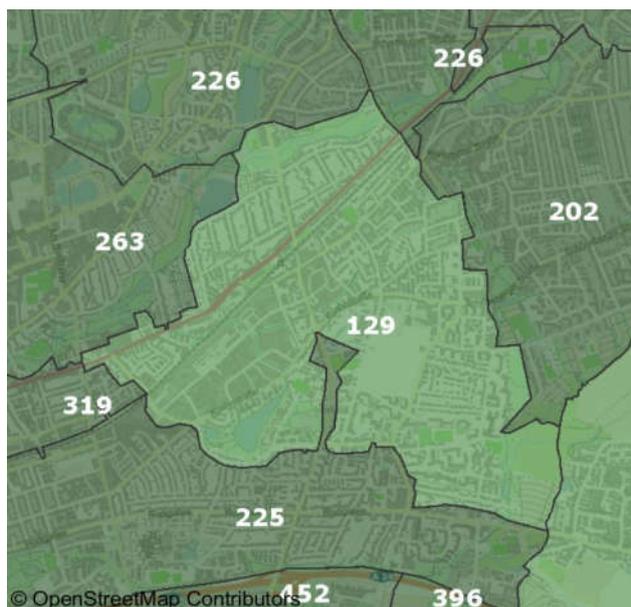
## Sabine Oskoui

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

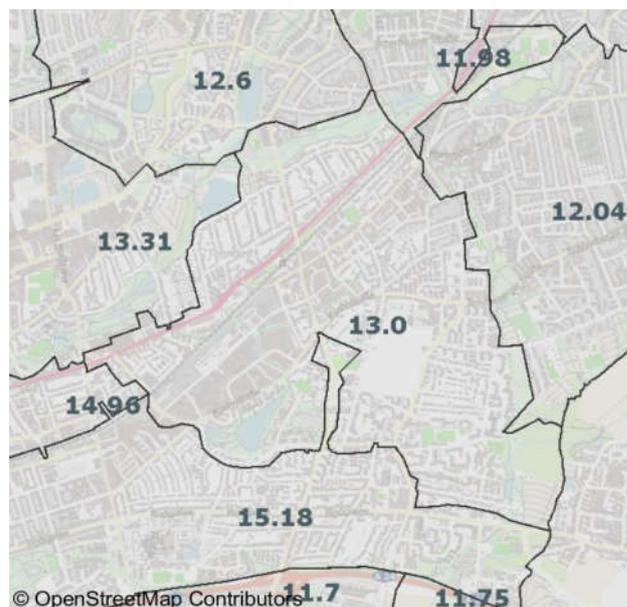
### Mietpreise: PLZ-Bezirk 22045

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	357	12,79 €	7,37 € - 15,95 €	104.608
<=30 m <sup>2</sup>	5 (1,4%)	18,48 €	7,12 € - 29,67 €	63.643 (60,8%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	<b>120 (33,6%)</b>	<b>12,47 €</b>	<b>6,86 € - 16,80 €</b>	<b>80.031 (76,5%)</b>
>60 - 90 m <sup>2</sup>	<b>158 (44,3%)</b>	<b>12,75 €</b>	<b>7,70 € - 15,52 €</b>	<b>78.858 (75,4%)</b>
>90 - 120 m <sup>2</sup>	47 (13,2%)	13,26 €	11,98 € - 15,24 €	65.947 (63%)
>120 m <sup>2</sup>	27 (7,6%)	12,54 €	10,69 € - 15,15 €	62.868 (60,1%)

### Marktübersicht PLZ-Bezirk 22045



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 129



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 13

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

### Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2021

## Sabine Oskoui

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

In oben angeführten Darstellungen/Auszug handelt es sich um Angebotsmieten was bei der Beurteilung der marktüblich erzielbaren Miete zu beachten ist.

### ➤ Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2021

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

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

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

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)											
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung					
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1 Mittelwert Spanne Anzahl	12,12 9,06-14,81	9,76 8,25-11,86	9,18 7,41-11,32	8,76 6,58-10,80	9,27 6,67-11,46	10,13 8,48-12,04 19*	12,52 10,53-14,83	15,15 13,61-16,69 17*	
	41 m² bis unter 66 m²	2 Mittelwert Spanne Anzahl	10,65 8,50-13,22	9,06 7,53-10,71	8,19 7,06-9,88	7,41 6,44-8,64	7,78 5,92-9,94	9,13 6,55-11,17	9,95 8,11-11,68	13,22 10,56-15,55	14,03 10,92-17,08
	66 m² bis unter 91 m²	3 Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 8,80-12,68	9,03 7,06-11,15	8,09 6,88-9,36	6,64 5,87-7,57	6,38 5,45-7,06	8,15 6,30-10,30	9,95 8,00-11,80	12,94 10,26-15,27	13,73 11,36-16,42
	ab 91 m²	4 Mittelwert Spanne Anzahl	9,85 8,21-11,78	8,46 6,90-9,49	8,66 7,16-10,87 23*	8,60 7,17-10,09 15*	6,54 5,75-6,77	8,61 6,58-10,12	11,69 8,99-14,65	13,07 10,63-15,27	13,87 11,53-16,46

Unter Würdigung der Lage, des direkten Umgebung sowie der Gebäudeart/Baujahr und der Größe des Sondereigentums - und bei einem unterstellten, für derartige Objekte üblichen Ausstattungsstandard - wird eine Nettokaltmiete von monatlich 670,00 € (= rd. 11,00 €/m²) als angemessen beurteilt.

### Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis vergleichbarer genutzter Grundstücke von der Sachverständigen als Prozentansatz angenommen.

## Sabine Oskoui

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

---

Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt mit rd. 16 % angenommen.<sup>28</sup>

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

### Liegenschaftszinssatz

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

Die gesetzliche Definition drückt aus das

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet bzw. veröffentlicht. Er hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen – zur Wertermittlung von Wohnrechten – ermittelt. Deren Anwendung zur Ermittlung des Verkehrswertes für Eigentumswohnungen wird jedoch nicht empfohlen.

Für die Wertermittlung werden daher bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze<sup>29</sup> herangezogen.

---

<sup>28</sup> Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten/Basis: Ertragswertrichtlinie:

➤ Instandhaltungskosten Bewertungsansatz: Wohnungseigentum	12,00 €/m <sup>2</sup>	732,00 €
➤ Mietausfallwagnis Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd.		161,00 €
➤ Verwaltungskosten Bewertungsansatz: Wohnungseigentum		357,00 €
➤ <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt</u>		<u>1.250,00 €</u>

= prozentual rd. 16,00 %

<sup>29</sup> Quelle: Sprengnetter: Prosa Wertermittlungsprogramm/ Sprengnetter Transaktionsdatenbank.

## **Sabine Oskoui**

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

---

Diese Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Gesamt-/Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße und wurden im Modell Immo WertV 2010/ Ertragswertrichtlinie abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage.

Die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze werden für den örtlichen Grundstücksmarkt als allgemein anwendbar beurteilt. Die Liegenschaftszinssätze werden auf den regionalen Markt angepasst bzw. modifiziert der Wertermittlung zu Grunde gelegt. Dies wird wie folgt begründet: Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen.

Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen. In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- die Stadtteillage und das (Wohn-)Umfeld; insbesondere die Lage im Kreuzungsbereich von stark befahrenen Straßen;
- Art des Objektes: Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus;
- das Baujahr des Gebäudes und die Restnutzungsdauer.<sup>30</sup>

Alles in allem entsprechend berücksichtigt wird der aus empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen abgeleitete und nach obigen Ausführungen entsprechend modifizierte Liegenschaftszinssatz mit rd. 1,25 % angenommen.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden etc.).

**Hinweis:** Sanierungs-/Reparaturaufwendungen/ Beseitigung von Mangelhaftigkeiten etc. am gemeinschaftlichen Eigentum werden üblicherweise aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Gemäß den vorliegenden Informationen - Information vom 14.02.2022 - ist die Erhaltungsrücklage (Stand: 31.12.2021), für die Art des Objektes, nicht ausreichend. Inwieweit bzw. in welcher Höhe ggf. anstehende oder zukünftig noch zu beschließende Sanierungsmaßnahmen über eine Sonderumlage finanziert werden (müssen), kann die Sachverständige nicht beurteilen.

Zu hierzu (aktuell) vorliegenden Beschlüssen und deren Finanzierung liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

Der Sachverständigen wurden die Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen vom 12.10.2020 und 27.05.2021 übermittelt.

---

<sup>30</sup> Je länger die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

## Sabine Oskoui

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

Gemäß dem Protokoll zur ordentlichen Eigentümerversammlung am 27.05.2021 wurde die Aufstockung der Instandhaltungsrücklage über eine Sonderumlage in Höhe von 30.000,00 € - in zwei Raten von je 15.000,00 € mit Fälligkeit zum 01.08.2021 und zum 01.10.2021 - sowie eine Sonderumlage zur Erhöhung der Liquidität in Höhe von 8.000,00 € mit Fälligkeit zum 01.12.2021 beschlossen.

Zudem wurde eine Fassadenbearbeitung im unteren Bereich (Abplatzungen/Wetterseite) und die Genehmigung zur Entscheidung der Sanierung, über einen Umlaufbeschluss, beschlossen.

Über eine diesbezügliche abschließende Beschlussfassung/Durchführung oder weitere Beschlüsse zur Erhaltung/Sanierung etc. liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

### ➤ **Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung**

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch objektspezifische Eigenschaften beeinflusst worden sind.<sup>31</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen.

(Eigenständige) Erkenntnisse der Sachverständigen über den Zustand/Ausstattung etc. in Bezug auf das Sondereigentum und die gemeinschaftlichen Flächen liegen nicht vor.

Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf- oder Bieterinteressenten, welcher das Risiko dass das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte entsprechend berücksichtigt, zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand anschaulich bekannt ist und wichtige Informationen vorliegen, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt. Sind – wie im vorliegenden Fall – Unklarheiten vorhanden, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass die tatsächliche Situation von der für die Wertermittlung angenommenen abweichen kann.

Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann die Sachverständige die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung quantifizieren. Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen.

Die Sachverständige schätzt auf der Basis der vorliegenden Unterlagen/Informationen sowie aufgrund des Baujahres und der derzeitigen Marktsituation, einen Risikoabschlag von rd. 10 %.

***Hierbei handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung.***

***Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.***

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.

<sup>31</sup> Vgl. Sprengnetter, Lehrbuch, Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt 12.6.

## Sabine Oskoui

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

---

## 5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

## Sabine Oskoui

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

### 5.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 12
<b>Basis des anteiligen Gebäudewerts</b>	anteilige Flächen
<b>Berechnungsbasis</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)</li></ul>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 19.01.2022 (2010 = 100)</b>	146,9
<b>Normalherstellungskosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>NHK im Basisjahr (2010)</li><li>NHK am Wertermittlungsstichtag</li></ul>	1.310,00 €/m <sup>2</sup> WF 1.924,39 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Herstellungskosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Normgebäude</li></ul>	117.387,79 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	117.387,79 €
<b>Alterswertminderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Modell</li><li>Gesamtnutzungsdauer (GND)</li><li>Restnutzungsdauer (RND)</li><li>prozentual</li><li>Faktor</li></ul>	linear 70 Jahre 52 Jahre 25,71 % 0,7429
<b>Zeitwert</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Gebäudewert</li></ul>	87.207,39 €
<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert</b>	87.207,39 €

<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>87.207,39 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen pauschal</b>	+	<b>3.000,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>90.207,39 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>56.900,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>147.107,39 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,80</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>264.793,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>265.000,00 €</b>

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Berechnungsbasis ist die Wohn- Nutzfläche des zu bewertenden Sondereigentums. Die wohn-nutzflächenbezogenen NHK 2010<sup>32</sup> findet u.a. Anwendung für die Sachwertermittlung bei der Bewertung von Wohnungseigentum.

Die anteilige Bruttogrundfläche für Wohnungseigentum durch die Multiplikation der Bruttogrundfläche für das Gesamtobjekt mit dem z.B. zu der Wohnung gehörenden Miteigentumsanteil zu ermitteln, ist nicht sachrichtig, da diese Miteigentumsanteile weder den Anteilen der Wohnung am Gesamtwert noch viel weniger den Anteilen der Wohnung an der Gesamtbruttogrundfläche entsprechen müssen. Mit Hilfe der wohn- nutzflächenbezogenen NHK 2010<sup>33</sup> für Mehrfamilienhäuser kann der Wert von Wohnungseigentum mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden.

*Die wohn- nutzflächenbezogenen Werte entsprechen den BGF-bezogenen NHK 2010 der Sachwert-richtlinie und wurden von Sprengnetter auf den besser geeigneten Bezugsmaßstab der Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden*

#### Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (**Norm**) **Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.<sup>34</sup> Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (Sachwertrichtlinie) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude.

---

<sup>32</sup> Veröffentlicht: Arbeitsmaterialien, Dr. Sprengnetter, Band II, Abschnitt 3.12 ff.

<sup>33</sup> Quelle: Sprengnetter, Arbeitsmaterialien, Band II.

<sup>34</sup> Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

## Sabine Oskoui

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

---

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 - 20 WE
(unterstellter) Gebäudestandard/ Standardstufe:	3,0

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.350,00 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
Objektgröße	x	0,97
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.309,50 €/m <sup>2</sup> WF
	<b>rd.</b>	<b>1.310,00 €/m<sup>2</sup> WF</b>

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100).

### Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser wird bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 eine Spanne – abhängig der Standardstufen – von 60 – 80 Jahren vorgegeben. Standardstufe 3 = 70 Jahre.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Vgl. Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

## **Sabine Oskoui**

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

---

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung stellt das Verhältnis zwischen der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dar.

Die Alterswertminderung erfolgt - modellbedingt - im linearen Abschreibungsmodell (gem. § 23 ImmoWertV und Sachwertrichtlinie (SW-RL)).

### **Außenanlagen**

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

In der Literatur werden Erfahrungs(prozent)sätze für Außenanlagen bei wohnbaulich genutzten bebauten Grundstücken zwischen 2 % - 8 % des Werts der baulichen Anlagen (insbesondere des Gebäudes) angegeben.<sup>35</sup> Diesen Angaben liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht.

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden entsprechend dem Miteigentumsanteil pauschal geschätzt.

### **Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21.

Die Höhe des Marktanpassungsab- bzw. -zuschlags ist bei genauerer Betrachtung nicht nur von „der Lage auf dem Grundstücksmarkt“ sondern vor allem durch die im Einzelfall zu Grunde gelegte Sachwertermittlungsmethodik abhängig, denn die Höhe des Sachwerts ist von einer Vielzahl von Wertermittlungsparametern abhängig, insbesondere von

- den zu ihrer Ableitung herangezogenen Normalherstellungskosten und ihrem Bezugsjahr
- der zur Anwendung kommenden Alterswertminderungskurve
- der angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der zur Anwendung kommenden Baupreisindexreihe
- den Abschlägen für Baumängel und Bauschäden sowie
- der wirtschaftlichen Wertminderung bzw. Werterhöhung und schließlich
- dem angesetzten Bodenwert.

---

<sup>35</sup> Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Sprengnetter: Grundstücksbewertung Band VI.

## **Sabine Oskoui**

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

---

Demgemäß wird der Marktanpassungsfaktor seine Funktion nur dann erfüllen, wenn der Sachwert mit der gleichen Methodik unter Verwendung der Einflussgrößen ermittelt wurde, die bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren maßgeblich waren.

Der Sachwertfaktor ist in erster Linie abhängig von

- der Gebäudeart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke oder Wohnungseigentume anders als für Geschäftsgrundstücke oder Teileigentume)
- dem Gebäudealter
- der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts
- der Lage in der Gemeinde und im Einzugsbereich größerer Gemeinden und Städte (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen)
- den Besonderheiten des Gebäudes.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsgrundstückes (Wohnungseigentum) abgeleitet bzw. veröffentlicht.

In Ermangelung örtlicher Faktoren wurde der objektspezifische Marktanpassungsfaktor - auf Basis einer Regionalisierung/Modifizierung von bundesdurchschnittlichen Faktoren,<sup>36</sup> unter Würdigung örtlicher Kenntnisse der Sachverständigen - geschätzt.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird mit 1,8 zugrunde gelegt und ist - entsprechend dem Vergleichswert, basierend auf dem Gebädefaktor für das Sondereigentum (vgl. Punkt 6 im Gutachten) - plausibel.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

### **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

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.

---

<sup>36</sup> Quelle: Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Sprengnetter - Wertermittlungssoftware -Prosa (jeweils aktueller Stand).

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **287.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **265.000,00 €** ermittelt.

### 5.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in hinreichender Qualität (gute Vergleichsmieten, überörtlicher – auf den örtlichen Grundstücksmarkt angepasster Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Örtliche Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsgrundstückes (Wohnungseigentum) wurden bisher - vom Gutachterausschuss - nicht abgeleitet bzw. veröffentlicht.

Die bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren sind auf dem örtlichen Grundstücksmarkt – aufgrund der Objektart und der derzeitigen besonderen Angebots-/Nachfragesituation in Hamburg - nicht unmittelbar bzw. nicht ohne Modifizierung anzuwenden.

Die vorzunehmende Modifizierung/Regionalisierung entspricht einer Einschätzung auf der Basis örtlicher Marktdaten (vgl. Punkt 6) bzw. aufgrund eigener Marktkenntnis/ Erfahrungswerte.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren daher das Gewicht 0,40 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,40 (d) = 0,160$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[265.000,00 € \times 0,160 + 287.000,00 € \times 0,900] \div 1,060 = \text{rd. } 284.000,00 €$ .

## Sabine Oskoui

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

**vorläufiger Verkehrswert des Sondereigentums** = **284.000,00 €**

### Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 5.4.3 des Gutachtens)  
pauschal 10 % – **28.400,00 €**

*Bei dem Risikoabschlag handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung. Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.*

**Wert des Bewertungsobjektes** = **255.600,00 €**  
**rd. 256.000,00 €**

## 5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert für den **238/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **2-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 12** im 4. Obergeschoss sowie dem **Kellerraum**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 17** im Gebäude **Ahrensburger Straße 103** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Tiefgarage bebauten Grundstück in **22045 Hamburg-Tonndorf, Ahrensburger Straße 103, 103a**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tonndorf-Lohe	5451	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Tonndorf	3127	1.265 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag **19.01.2022** geschätzt mit rd.

**256.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro**

**Anmerkung:** Die Verkehrswertermittlung erfolgte auf Basis einer Außenbesichtigung.

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

Hamburg, den 15.03.2022

\_\_\_\_\_  
Sabine Oskoui

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

## Sabine Oskoui

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

## 6 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten.

Zur Erkundung des Grundstücksmarkts können daher (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet sowie Grundstücksmarktberichte z.B. der Gutachterausschüsse herangezogen werden.

Diese Preisveröffentlichungen können, aufgrund der nicht vorhandenen Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung dienen. Sie sind jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

Anzumerken ist, dass die in Zeitungsangeboten/Internetangeboten o.ä. enthaltenen Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkauflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können).

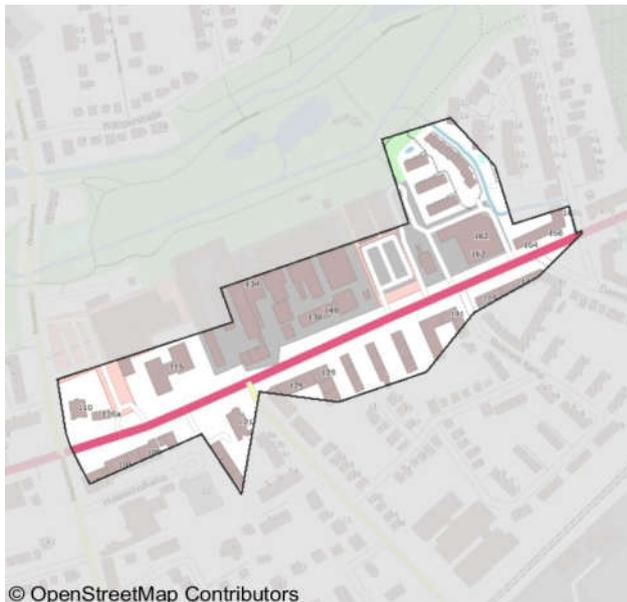
### Auszug aus IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien -

Auswertungszeitraum: Januar 2021 bis Dezember 2021

#### Datenquelle

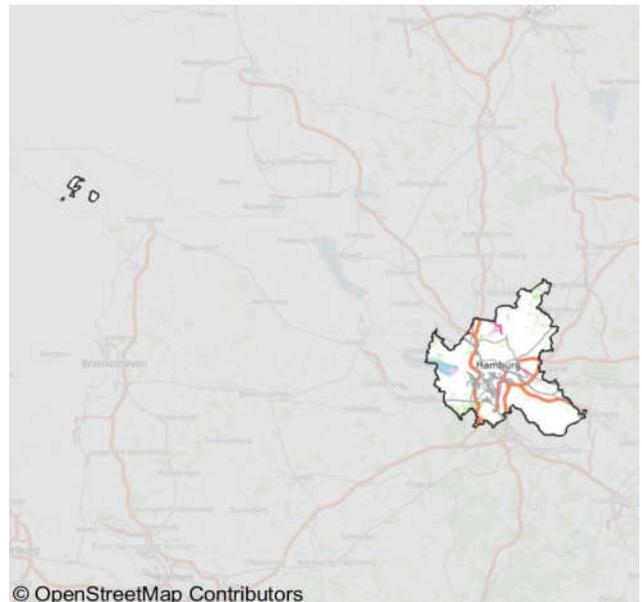
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2021

### Ortsübersicht Mikromarkt Hamburg, Tonndorf / Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors

Mikromarkt Hamburg, Tonndorf



© OpenStreetMap Contributors

Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

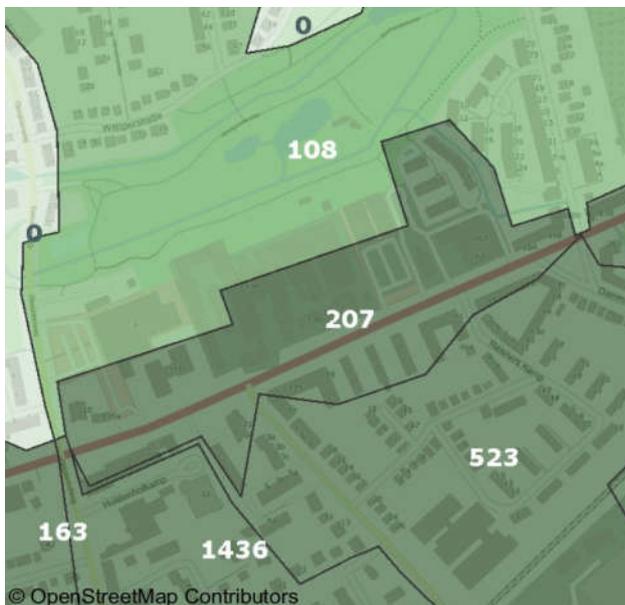
## Sabine Oskoui

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

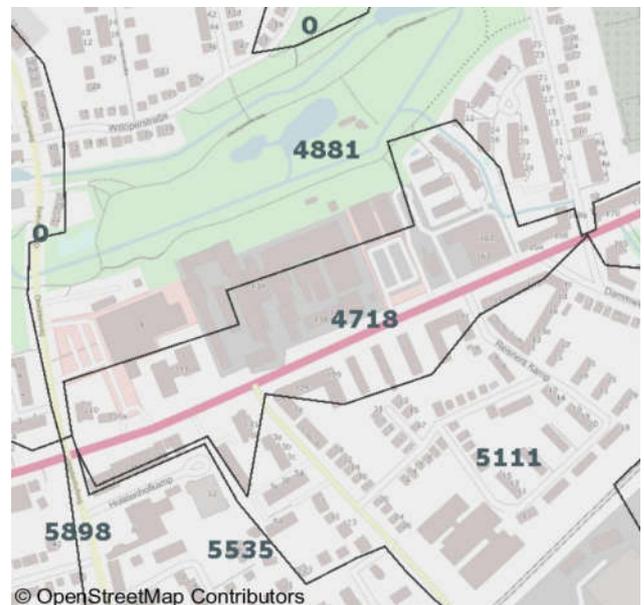
### Kaufpreise: Mikromarkt Hamburg, Tonndorf

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	7	4.744 €	4.254 € - 4.922 €	52.203
<=70 m <sup>2</sup> Wohnung	1 (14,3%)	4.254 €	-	16.000 (30,6%)
>70 - 120 m <sup>2</sup> Wohnung	6 (85,7%)	4.825 €	4.682 € - 4.922 €	16.517 (31,6%)

### Marktübersicht Mikromarkt Hamburg, Tonndorf



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 207



Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotspreise (in €)= 4718

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

## Sabine Oskoui

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

### Ermittlung des Gebädefaktors (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen <sup>37</sup>

Datenbasis	15.060 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018
Einflussgrößen:	
NormBRW18	Normierter Bodenrichtwert zum 31. 12. 2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0
Alter	Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags – Baujahr
Erstbezug	Die Wohnung wurde zu keinem Zeitpunkt bewohnt
Baujahr	
Lage im Erdgeschoss	
Lage im Dachgeschoss	
Einbauküche	
Aufzug	
Wohnfläche	
Modernisierungsgrad	Anzahl der Modernisierungspunkte, siehe Seite 121
Stadtteil	
Zielgröße: GF = Gebädefaktor (= vorläufiger Vergleichswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche)	
GF [€/m <sup>2</sup> ]	= 2.990 <ul style="list-style-type: none"><li>• (NormBRW18/1.100)<sup>1,025</sup></li><li>• (1,414 – 0,0138 * Alter) wenn Alter &lt; 30 Jahre</li><li>• 1,09 wenn Erstbezug</li><li>• Baujahrsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen</li><li>• 0,98 wenn Lage im Erdgeschoss</li><li>• 1,03 wenn Lage im Dachgeschoss</li><li>• 1,04 wenn Einbauküche vorhanden</li><li>• 1,05 wenn Aufzug vorhanden</li><li>• (0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m<sup>2</sup>])</li><li>• Modernisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen</li><li>• Stadteinfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen</li><li>• Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen</li></ul>

**Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor** hatten folgende Einflussgrößen: Balkon, Miteigentumsanteil, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ); gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, Maisonettwohnung, Zugang zu einem Garten. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Der **Gebädefaktor** (Vergleichswert) für das Wohnungseigentum beträgt - nach oben angeführter Regressionsgleichung: rd. **4.300,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Bei rd. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche des Wohnungseigentum ergibt sich ein **Vergleichswert** von **rd. 262.300,00 €**.

- Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde - ohne Würdigung des Abschlages für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung - mit rd. **284.000,00 €** ermittelt. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. **4.656,00 €/m<sup>2</sup>**.

Die Abweichung zum Vergleichswert beträgt rd. 8 %.

Bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag sind die Daten der Verfahren (insbesondere Liegenschaftszinssatz und Marktanpassungsfaktor) sowie das Verkehrsergebnis - unter Würdigung der derzeitigen Angebotssituation - plausibel.

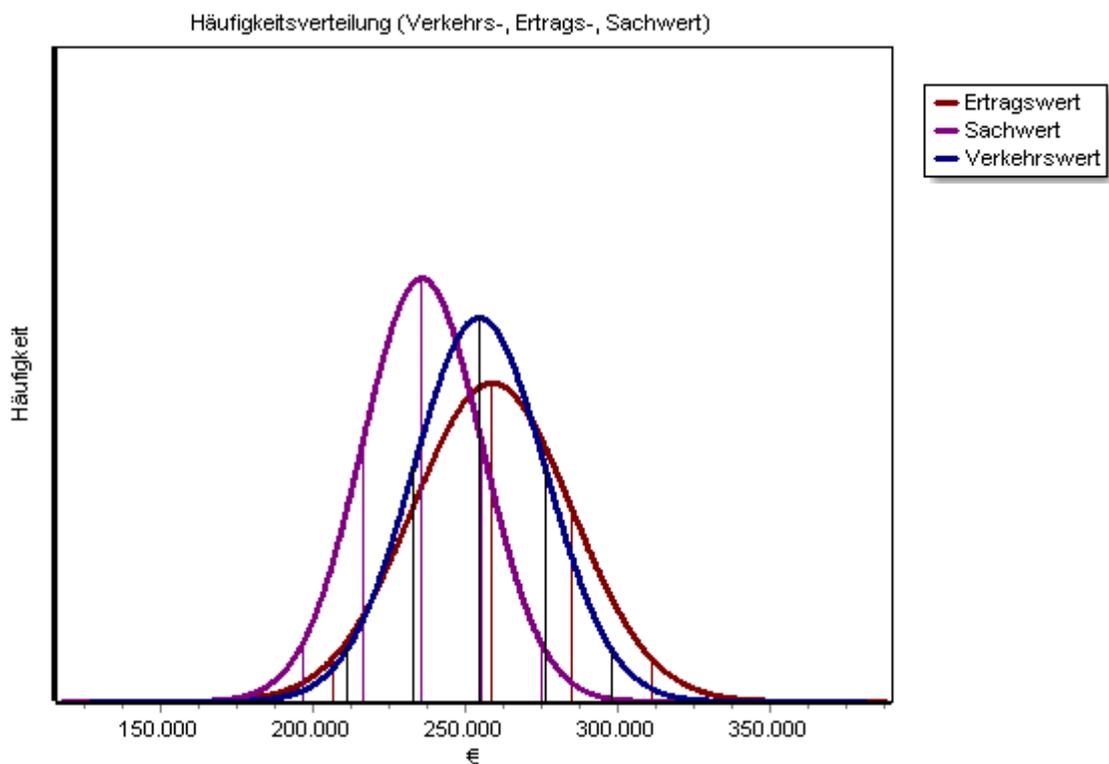
<sup>37</sup> Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2021.

## 7 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.<sup>38</sup>

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

---

<sup>38</sup> BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

## **Sabine Oskoui**

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

---

## **8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WEG:**

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

#### **GEG:**

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

#### **WMR:**

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

#### **DIN 283:**

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

#### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

## **Sabine Oskoui**

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

---

### **8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a**

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2022) erstellt.

## **Sabine Oskoui**

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

---

### **9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

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

## Sabine Oskoui

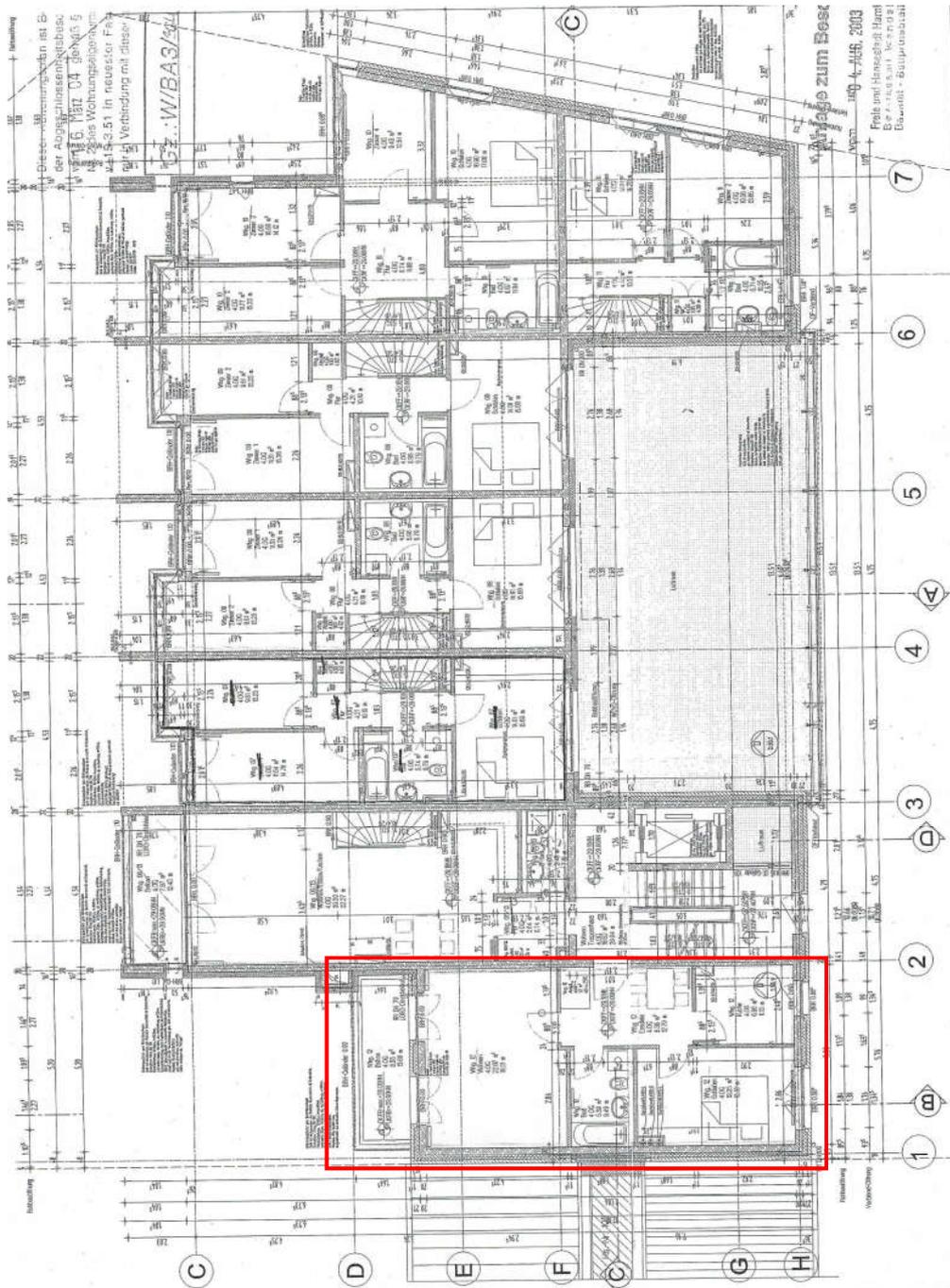
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

## 10 Anlagen

### 10.1 Planzeichnungen/Aufteilungspläne

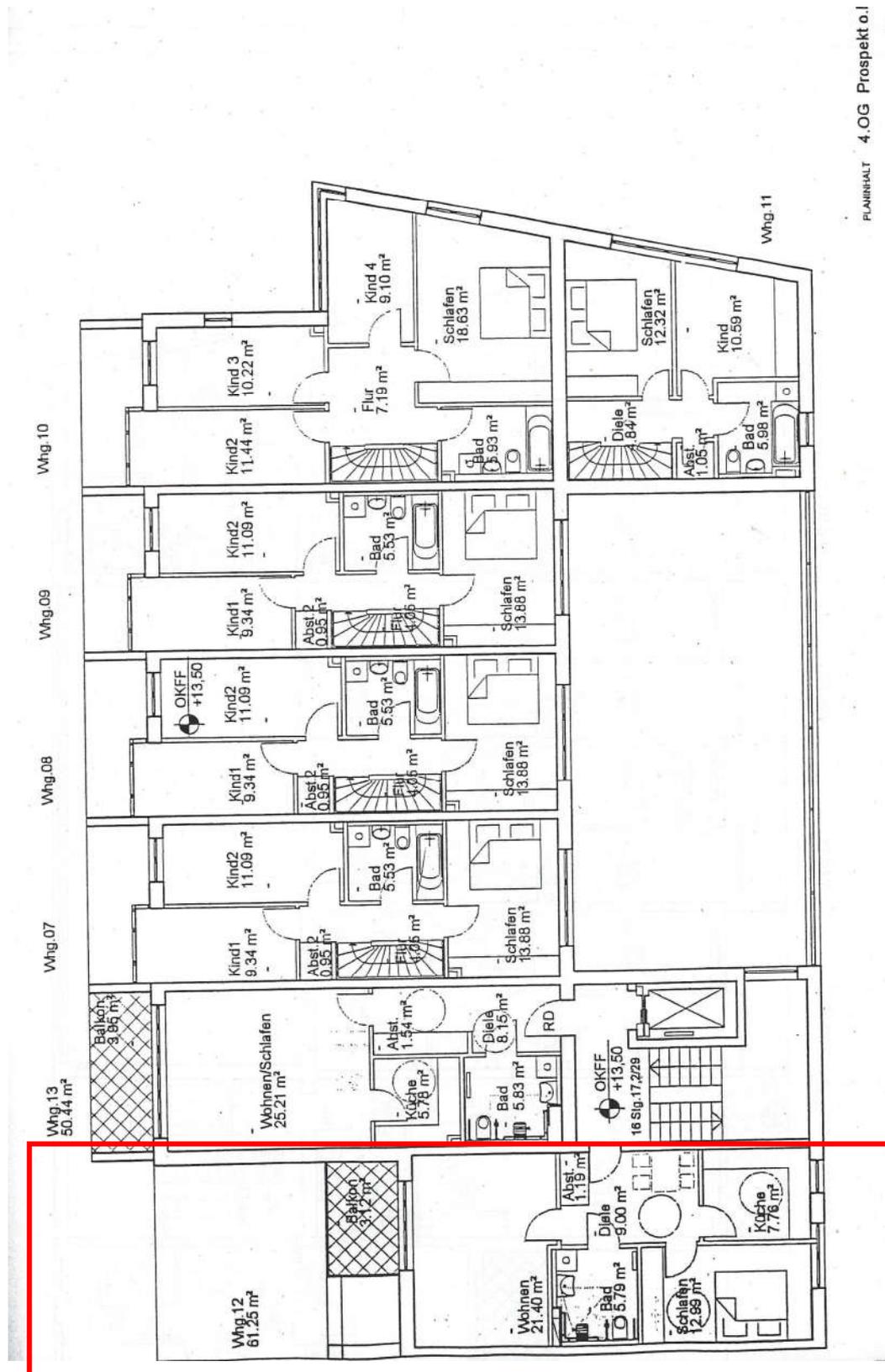
- nicht maßstäbliche Darstellung

- Auszug aus dem (Aufteilungs-)Plänen - 4. Obergeschoss - mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentum Nr. 12



**Sabine Oskoui**

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

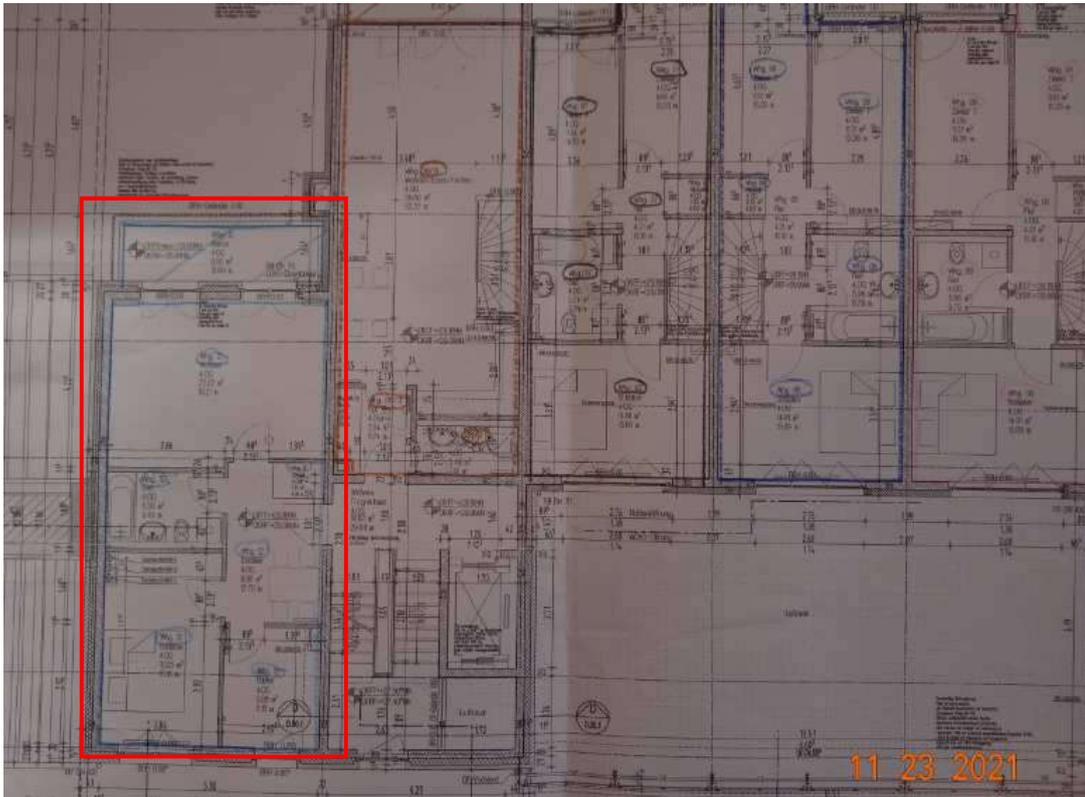


PLANINHALT 4. OG Prospekt o.l

## Sabine Oskoui

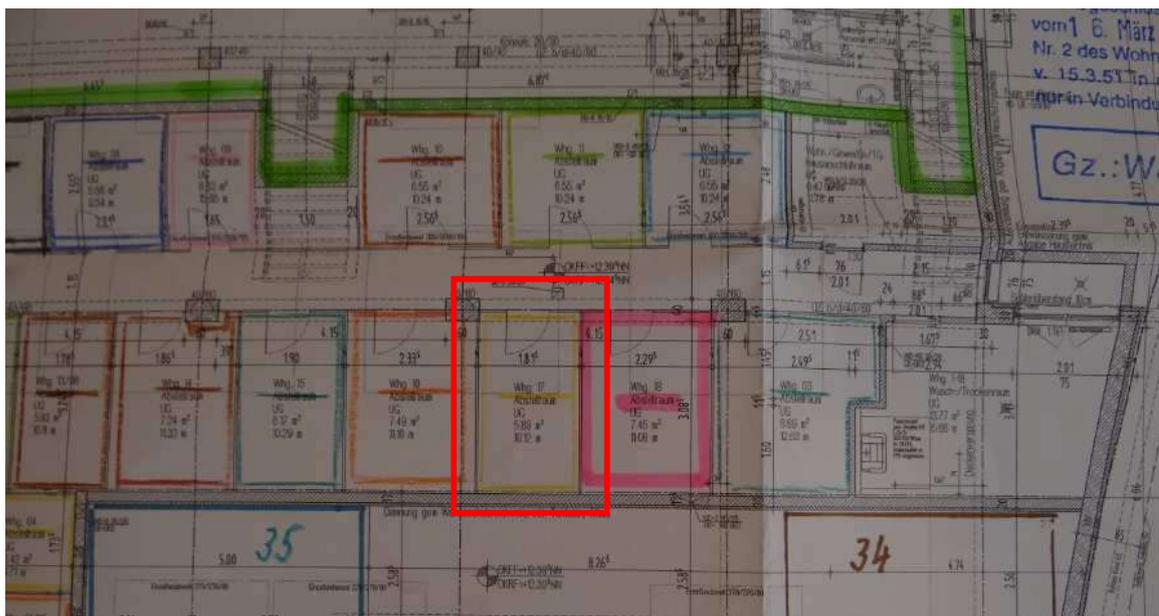
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr.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

### ➤ Foto-Auszug aus dem Aufteilungsplan - 4. Obergeschoss



### ➤ Foto-Auszug aus dem Aufteilungsplan - Kellergeschoss

Gemäß Änderung der Teilungserklärung am 04.06.2004: Zur Wohnung Nr. 12 gehört der Kellerraum Nr. 17 lt. Aufteilungsplan, im Kellerplan gelb umrandet gekennzeichnet.



## Sabine Oskoui

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

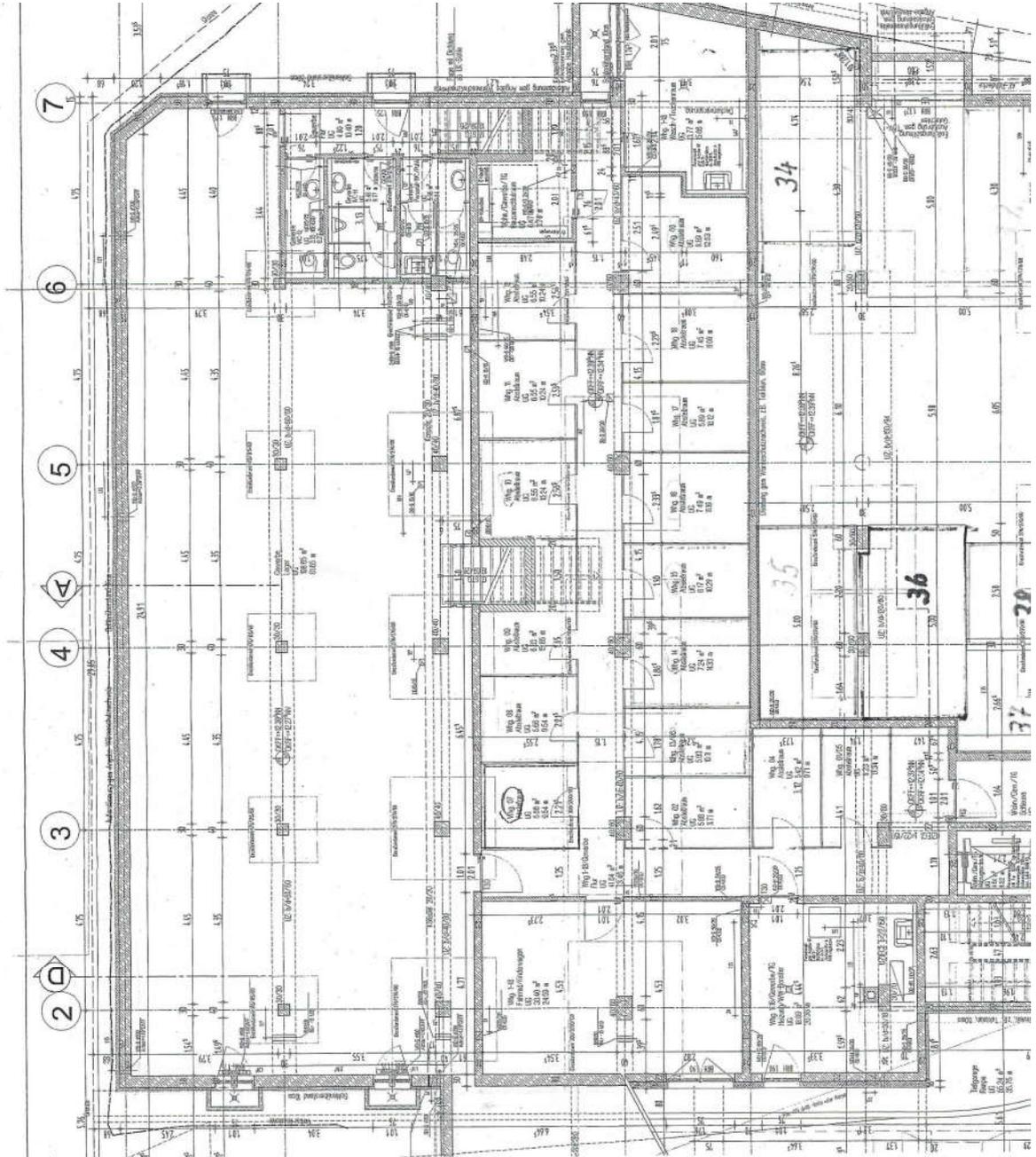
### ➤ Foto Aufteilungsplan - Kellergeschoss



## Sabine Oskoui

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

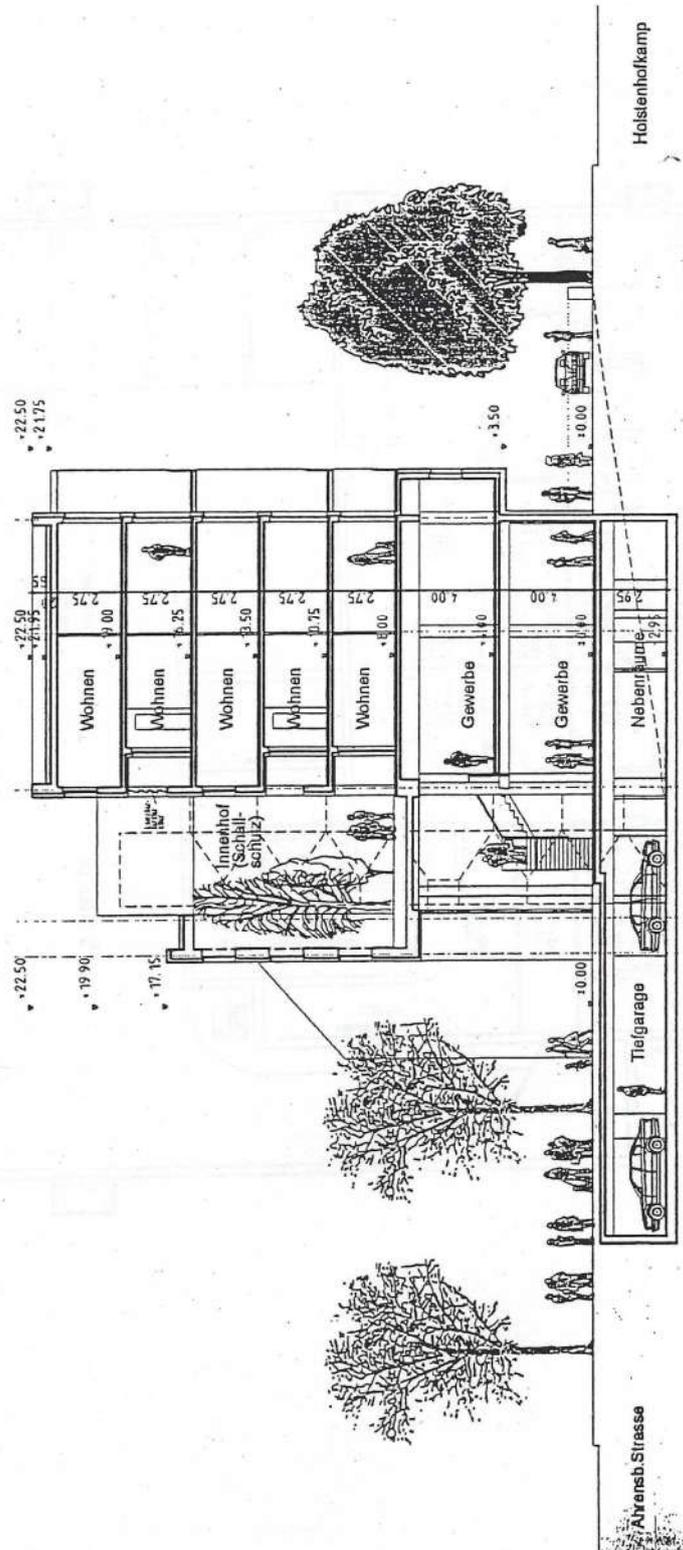
### ➤ Auszug Planzeichnung Kellergeschoss



## Sabine Oskoui

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

- Auszug aus dem Aufteilungsplan - Schnittzeichnung





## Sabine Oskoui

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

### 10.2 Baubeschreibung

- Fotos aus der Bauakte

2/17

**Baubeschreibung**  
(§ 5 BauVorVO)

**Anmerkung:**  
 1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.  
 2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.  
 3. Ziff. 17-38: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbauteile in den für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich gerechneten Festgabeberechnungen übereinstimmen.

1. Bauherr	22111 Hamburg		
2. Lage des Grundstücks Straße, Ort, Flur, Flurstück	Ahrensburger Strasse 103, 22045 Hamburg Flurstück 3127		
3. zum Bauantrag vom	13.12.2001		
4. Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. II und IV des Bauantrages)	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses		
<b>Baugrundstück</b>			
5. Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Bebautes Grundstück, Oberboden mit Grasnarbe		
6. Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> in Ausführung	<input type="checkbox"/> vorgesehen
7. Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input type="checkbox"/> Klärrinne	<input type="checkbox"/> vorgesehen als <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Sammelrinne (Abflüsse)	<input type="checkbox"/> Regenwasserkanal <input type="checkbox"/> Biologische Klärgrube
8. Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserversorgung vorhanden	<input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserableitung vorhanden	<input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserversorgung vorgesehen <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserableitung vorgesehen
9. Elektrische Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> vorgesehen	
10. Gasversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> vorgesehen	
11. Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	Bodenklasse 2.21 und 2.23 nach DIN Oberboden mit ca. 20 cm Grasnarbe, tragfähiger Boden		
12. Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	Bodenpressung mit 0,20 MN/cm <sup>2</sup> angenommen, wird nach Aushub der Fundamente überprüft		
13. Pfahl- bzw. Plattengründungen	entfällt		
14. Grundwasserstand in unterem Terrain	wird vor Baubeginn geprüft		
15. Drainageart	voraussichtlich nicht erforderlich		
16. Gebäude-Rohbau Fundamente	Schlupfplatte B 25 d = 20,0 cm, gem. Statik, Feinplanum d = 5,0 cm		
17. Kelleraußenwände, Putzschicht über Gelände	24,0 cm Kalksandstein, Folie, Perimeterdämmung, Drainplatte		

**Sabine Oskoui**

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

18. Außenwände Erdgeschoss	Wandaufbau	17,5 cm KSV-Stein, 8,0 cm Dämmung, 4,0 cm Luftschicht
19.	Material und Farbe	11,5 cm Verbländmauerwerk Farbe: gelb
20. Außenwände Obergeschoss	Wandaufbau	wie 18
21.	Material und Farbe	wie 19
22. Außenwände Obergeschoss	Wandaufbau	wie 18
23.	Material und Farbe	wie 19
24. Außenwände Dachgeschoss	Wandaufbau	17,5 cm KSV-Stein, 8,0 cm Dämmung, 4,0 cm Luftschicht
25. (Giebel, Orndel)	Material und Farbe	11,5 cm Verbländmauerwerk Farbe: gelb
26. Wohnungstreppenhänge Treppenzunwände Brandwände		17,5 und 24,0 cm Kalksandstein
27. Zwischenwände	tragende und ausstehende	17,5 cm KSV-Stein
28.	nicht tragende	11,5 cm KSV-Stein
29. Decken (Gesamtstruktur einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	18,0 cm Betondecke, 3,0 cm Dämmung, 6,0 cm schwimmender Estrich und 1,0 cm keramischer Bodenbelag
30.	Unterer Abschluss bzw. Fußboden bei nicht unterkellerten Räumen	30,0 cm Kiesbett, 0,2 mm Folie, 20,0 cm Betonplatte B 25 gem. Statik, 0,5 mm Bitumenschweißbahn nach DIN gegen aufsteigende Feuchtigkeit, 7,0 cm Zementestrich
31.	Wohnungstrenndecken	18,0 cm Betondecke, 6,0 cm Dämmung, 5,0 cm schwimmender Estrich und 1,0 cm keramischer Bodenbelag
32.	Decken über Durchfahrten	entfällt
33.	Decken unter Durchfahrten	entfällt
34.	Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschoss	entfällt
35.	Dachschichten, Decken unter Spitzboden	entfällt
36.	Abstellwände	entfällt

## Sabine Oskoui

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

37. Dach	Konstruktion	Flachdach, Stahlbetondecke d = 18,0 cm, 20 cm Dämmung, 5 cm Kiesbett
38.	Eindeckung (Material, Farbe)	entfällt
39. Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung)	Außertreppen	entfällt
40.	Kellertreppen	17 Steigungen 18,4/25,2 cm
41.	Geschosstreppen	21 Steigungen 18,6/25,8 cm 17 Steigungen 18,7/25,8
42.	Boden- und Spitzbodentrepfen	entfällt
43. Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	PE-Folie 0,2 mm verlegt unterhalb der Betonsohle als Flächenisolation
44.	Feuchtigkeit (DIN 4117 und 4122)	PVC-Folie 0,3 mm als Z-Isolierung der Wände Bitumenschweißbahn zwecks Abklebung der Betonsohle
45.	Basilit-SF-Imprägnierung oder andere anerkannte Holzschutzmittel nach DIN	
46.	Korrosion (DIN 1050 und 4115)	Bleimennige Anstriche der Stahlteile
47.	Brand (DIN 4102)	Feuerlöscher nach Vorschrift
48.	Ertz (DIN 57 185)	Fundamentertzer gem. DIN
<b>Gebäude-Ausbau</b>		
49. Fenster	Material	Kunststoff, Farbe: weiß
	Konstruktion	Dreh-Kipp-Konstruktion der Fenster und Türen
	Verglasung	Wärmeschutzisolerungsverglasung nach Vorschrift und DIN
		Einhandläufen und umlaufende Dichtung
50. Türen (Material, Konstruktion, Beschriftung)	Treppenausschließbaren	gem Brandschutzvorschriften
	zum Keller-gewöche	
	zu eig. zugänglichen Fluren	gem Brandschutzvorschriften
	zum Dachraum	entfällt

## Sabine Oskoui

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

51. noch Türen	Wohnungs- abschlüssen:	Naturholztüren mit Futter- und Bekleidung, Farbe: weiß, einflügelig mit umlaufender Dichtung, gem. Vorschrift und DIN
52. Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innentlüftung u.s.)		27 WC-Anlagen, 27 Waschbecken, 6 Urinale, 3 Duschen, 3 Waschmaschinen, 21 Spülen
53. Abstellraum (Lage, Größe in m <sup>2</sup> )	innerhalb der Wohnung	AR 1,49 m <sup>2</sup> 1,00 m <sup>2</sup> 2,21 m <sup>2</sup>
54.	außerhalb der Wohnung	in Tiefgarage
55. Gemeinschafträume (Größe in m <sup>2</sup> )	Waschküche(n)	entfällt
	Trockenraum (-räume)	entfällt
56. Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m <sup>2</sup> )		entfällt
57. Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		Heizung, Aufzug, Tiefgarage
Außenanlagen (s. Lageplan)		Umwchnungen (Höhe, Bauart)
58. Straßeneinfriedung		gem. Vorschrift
59. Seitliche u. hintere Einfriedung		gem. Vorschrift
60. Anzahl der Kfz-Stellplätze		39 Stück
61. Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze		Betonpflaster, wasserdurchlässig
62. Anlagen für Abfälle		gem. Vorschrift
63. Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (n Stück), Spielplatz für Kinder (n m <sup>2</sup> )		entfällt
64. Beschreibung weiterer besonderer Anlagen		Ritze Einbaublatt heilfögen
Beschreibung besonderer Anlagen		Ritze Einbaublatt befögen
Ort, Datum		Ort, Datum
22111 Hamburg, 13.12.2001		24790 Schacht-Audorf, 13.12.2001
		Unterschrift des Bauverwalters/ Sachverständigen

### 10.3 Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **17.12.2025**

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2015-000758971

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Adresse	Ahrensburger Straße 103, 22045 Hamburg		
Gebäudeteil	Liegenschaftsnummer: 143/67048 Gebäude: 001		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2004		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2004		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.777,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

#### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG  
i.A. Dipl.-Ing. (FH)  
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

18.12.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

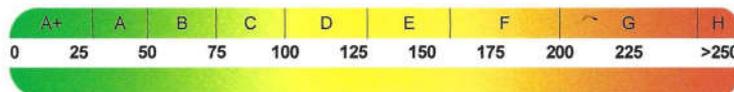
Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2015-000758971

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

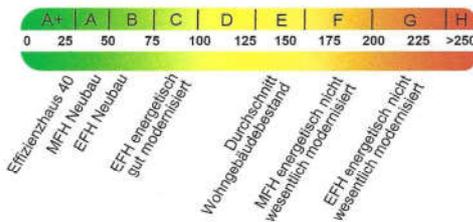
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

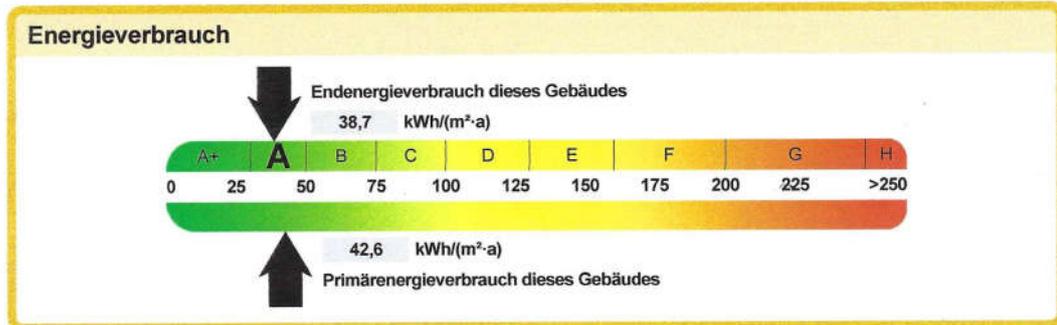
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

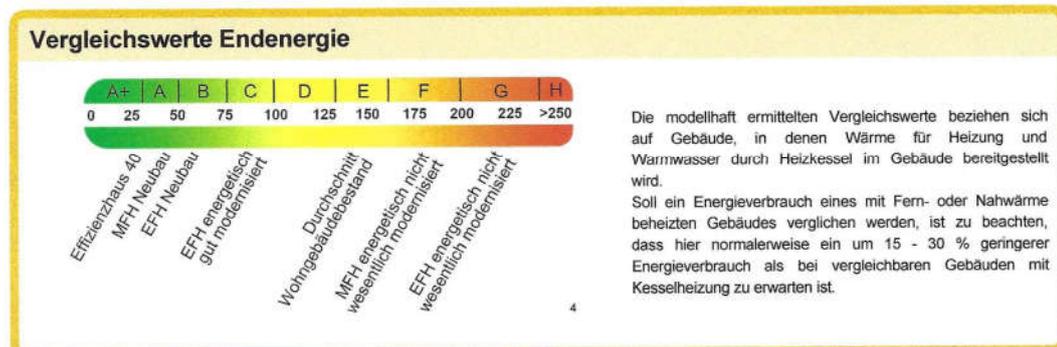
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup> HH-2015-000758971 3



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 38,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2012	31.12.2014	Erdgas E	1,10	196016	61879	134137	1,08



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hötgeroth Software, HS Verbrauchspass 3.2.5



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

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

### Energiebedarf – Seite 2

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

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H'_{t}$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Sabine Oskoui

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

### BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Wohnteil gemischt genutztes Gebäude  
Straße: Ahrensburger Straße 103  
PLZ / Ort: 22045 Hamburg  
Gebäudeteil: Liegenschaftsnummer: 143/67048 Gebäude: 001  
Nutzfläche: 1777,20 m<sup>2</sup>  
berechnet aus der Wohnfläche: 1481,00 m<sup>2</sup>  
Verhältnissfaktor: 1,20  
Anzahl Wohneinheiten: 16

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
Einheit: kWh Brennwert  
Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2012	31.12.2012	73435	66158	50941	77,0	15216	23,0
01.01.2013	31.12.2013	93474	84211	55579	66,0	28632	34,0
01.01.2014	31.12.2014	50669	45648	27617	60,5	18031	39,5

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22045  
Ort: Hamburg

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2012 - 31.12.2014  
Kennwert: 38,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)