

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: 03.07.2024

Az.: 011/2024

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 717 K 2/24

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

für den **514/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **3-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** im Erdgeschoss nebst **Kellerraum** und **Tiefgaragenstellplatz**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** im Gebäude Am Sooren 23 für das mit 2 Mehrfamilienhäuser und Tiefgarage bebauten Grundstück in **22149 Hamburg- Rahlstedt, Am Sooren 23-25**.



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Sondereigentums - bei unterstellter freier Lieferung** wurde zum Wertermittlung-/Qualitätsstichtag **11.06.2024** ermittelt mit rd. **280.000,00 €**.

Der **lastenfreie Verkehrswert des Sondereigentums - bei Berücksichtigung des Mietverhältnisses** - wurde zum Stichtag **11.06.2024** ermittelt mit rd. **245.000,00 €**.

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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

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

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- Wandsbek vom 22.03.2024. Geschäftszeichen des Gerichts: 717 K 2/24.

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

Am 29.04.2024 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Dienstag, den 28. Mai 2024 um 10.30 Uhr. Den Parteien sowie dem Rechtsbeistand wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an den Eigentümer/Schuldner wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum anberaumten Termin war niemand, vor dem Gebäude, anwesend. Am 28.05.2024 wurde vom Eigentümer eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter hinterlassen, dass eine Innenbesichtigung zu diesem Termin nicht stattfinden könne. Nach telefonischer Rücksprache wurde mit dem Eigentümer ein erneuter Termin auf Dienstag, den 11. Juni 2024 um 10.30 Uhr vereinbart.

Dem Gläubiger wurde die erneute Terminfestsetzung, per E-Mail am 29.05.2024, mitgeteilt. Zum vereinbarten Termin war niemand anwesend.

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 Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 2409 und 2410 mit gesamt **2.734 m² Grundstücksgröße** und ist mit 2 Mehrfamilienhäuser/4 Mehrfamilienhaushälften - Am Sooren 23, 23a, 25, 25a - mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 18 Tiefgaragenstellplätze (lt. Teilungserklärung) bebaut.

Baujahr: Für das Vorhaben wurde 1984 eine Baugenehmigung erteilt. Der Schlussabnahmeschein datiert auf den 19.04.1985.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 1 (514/10.000stel Miteigentumsanteil) um eine Wohnung, belegen im Haus 1, Erdgeschoss nebst Kellerraum Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 1.

Wohnfläche: rd. 85 m² - vgl. Punkt 4.1.1.

Die Mehrfamilienhäuser wurden in 2-geschossiger Bauweise erstellt; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Gebäude sind unterkellert; eine Tiefgarage ist vorhanden.

Nach dem Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus 3 Zimmer, Diele, Bad/WC, Abstellraum, Küche, Terrasse.

Verwalter: & GmbH in 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

Das Sondereigentum dient Wohnzwecken und ist, zum Wertermittlungsstichtag, vermietet.²

Eine Kopie des Mietvertrages/Informationen zum Mietverhältnis sowie Unterlagen in Bezug auf das Sondereigentum wurden vom Eigentümer nicht übermittelt.

- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde übermittelt - vgl. Punkt 7.2.
- Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.
- Im Baulastenverzeichnis sind – gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.03.2024 – keine Belastungen eingetragen.

Gemäß der telefonischen Mitteilung des Eigentümers ist das Wohnungseigentum vermietet. Ein Mietvertrag bzw. sonstige diesbezügliche Informationen wurden nicht übermittelt.
Die **Vermietungssituation**, deren Konditionen sind, zum Wertermittlungsstichtag, nicht bekannt.

Ausgehend von der Annahme, dass das Wohnungseigentum vermietet ist sind - gemäß Schreiben des Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - zum einen der Verkehrswert bei unterstellter freier Lieferung und zum anderen der Wert unter Würdigung einer Vermietungssituation auszuweisen.

Die Wertdifferenz zwischen dem Verkehrswert unter der Fiktion einer „freien Lieferung des Objektes“ und dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der Mietsituation wird anhand der im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Formel zur Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors/Abschlag mit rd. 13 % für vermietete Eigentumswohnungen geschätzt - vgl. Punkt 5.4.3 im Gutachten.

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

Der Verkehrswert des Sondereigentums – **bei Bestehen eines Mietverhältnisses** – wird zum Stichtag **11.06.2024** – geschätzt mit **rd. 245.000,00 €**.

² Diese Angaben beruhen auf telefonischen Informationen des Eigentümers.

Sabine Oskoui

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| | Inhaltsverzeichnis..... | 4 |
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 6 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 6 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber..... | 6 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 6 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 9 |
| 2.1 | Lage..... | 9 |
| 2.2 | Auszug aus der Liegenschaftskarte..... | 14 |
| 2.3 | Grundstücksgröße, Gestalt und Form..... | 15 |
| 2.4 | Erschließung..... | 15 |
| 2.5 | Privatrechtliche Situation..... | 16 |
| 2.6 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 17 |
| 2.6.1 | Baulasten..... | 17 |
| 2.6.2 | Bauplanungsrecht..... | 17 |
| 2.6.3 | Bauordnungsrecht..... | 18 |
| 2.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 19 |
| 2.8 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 20 |
| 2.9 | Derzeitige Bebauung/Nutzung..... | 20 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 21 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 21 |
| 3.2 | Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 22 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 22 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 22 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 23 |
| 3.2.4 | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes..... | 23 |
| 3.3 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 23 |
| 3.4 | Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen..... | 24 |
| 4 | Beschreibung des Sondereigentums..... | 25 |
| 4.1 | Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte..... | 25 |
| 4.1.1 | Wohnfläche..... | 26 |
| 4.1.2 | Wohnungsausstattung..... | 26 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 26 |
| 5.1 | Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch..... | 27 |
| 5.2 | Verfahrenswahl und Begründung..... | 27 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung..... | 28 |
| 5.3.1 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks..... | 30 |
| 5.3.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums..... | 31 |
| 5.4 | Vergleichswertermittlung..... | 32 |
| 5.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 32 |

Sabine Oskoui

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

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.4.2 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 33 |
| 5.4.3 | Berücksichtigung der Mietsituation | 34 |
| 5.5 | Ertragswertermittlung | 35 |
| 5.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 35 |
| 5.5.2 | Ertragswertberechnung | 36 |
| 5.5.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 37 |
| 5.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 43 |
| 5.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 43 |
| 5.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 43 |
| 5.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 5.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 44 |
| 5.7 | Verkehrswert | 45 |
| 5.8 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 47 |
| 5.9 | Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a..... | 47 |
| 6 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung | 48 |
| 7 | Anlagen..... | 49 |
| 7.1 | Aufteilungspläne | 49 |
| 7.2 | Energieausweis | 51 |

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

3-Zimmer-Wohnung.

514/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Am Sooren 23, 23a, 25, 25a.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz.

Objektadresse:

Am Sooren 23 in 22149 Hamburg- Rahlstedt.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg- Wandsbek; Wohnungsgrundbuch von Alt-Rahlstedt.

➤ Blatt 8821. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung: Die Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

Katasterangaben:

Gemarkung: Alt-Rahlstedt; Flurstück 2409, 2410; Gebäude- und Freifläche Am Sooren 23, 23a, 25, 25a mit 2.734 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg – Wandsbek
Schädlerstraße 28 in 22041 Hamburg.

Auftrag vom 22.03.2024 (Datum des Auftragschreiben);
Auftragseingang: 04.04.2024.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

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

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

2. Ortsbesichtigung: 11.06.2024.

Tag der Ortsbesichtigung:

Außenbesichtigung: 28.04.2024 und 11.06.2024.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.

Sabine Oskoui

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

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Abschrift aus dem Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Band 291; Blatt 8821 vom 22.03.2024;
- Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch vom 24.01.2024;
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Wandsbek vom 13.02.2024;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 26.02.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte vom 26.02.2024/07.03.2024, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 26.06.2020.

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

- Teilungserklärung/Bewilligung vom 20.02.1985 nebst Aufteilungspläne;
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.08.1984;
- Einsicht in die Bauakte am 14.05.2024 nebst Erstellung von Fotos;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.04.2024;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Aktueller LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umgebung;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Von der WEG-Verwaltung wurden nachfolgende Unterlagen - per Mail - übermittelt:

- Teilungserklärung nebst Aufteilungspläne;
- Kopie der letzten Wohngeldabrechnung;
- Informationen zu durchgeführten Modernisierungen;
- Energieausweis.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

Sabine Oskoui

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

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

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

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/ Schäden nach § 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.

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

Sabine Oskoui

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

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

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

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

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.³

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Rahlstedt 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.

Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil und flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist Rahlstedt der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil.

³ 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

Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein.

Der Stadtteil ist schon seit langem eine Stadt für sich. Wilhelminische Villen und Großsiedlungen, geschäftige Einkaufszentren und unberührte Natur wechseln sich hier ab. Auch moderne Siedlungen mit Reihen- Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau sowie Genossenschaftswohnungen sind in Rahlstedt vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Rahlstedt ausreichend. U.a. in der Rahlstedter Bahnstraße in der Ortsmitte sowie im Rahlstedt Center an der Schweriner Straße findet man Läden und Dienstleister aller Art. Kindergärten/Kindertagesheime, Haupt- und Realschulen, Sonderschulen und Gymnasien sowie Ärzte, Apotheken, öffentliche Einrichtungen und vielfältige Vereine sind in Rahlstedt vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Alt-Rahlstedt, in rd. 2 km Entfernung zum Zentrum von Rahlstedt sowie zum Bahnhof.

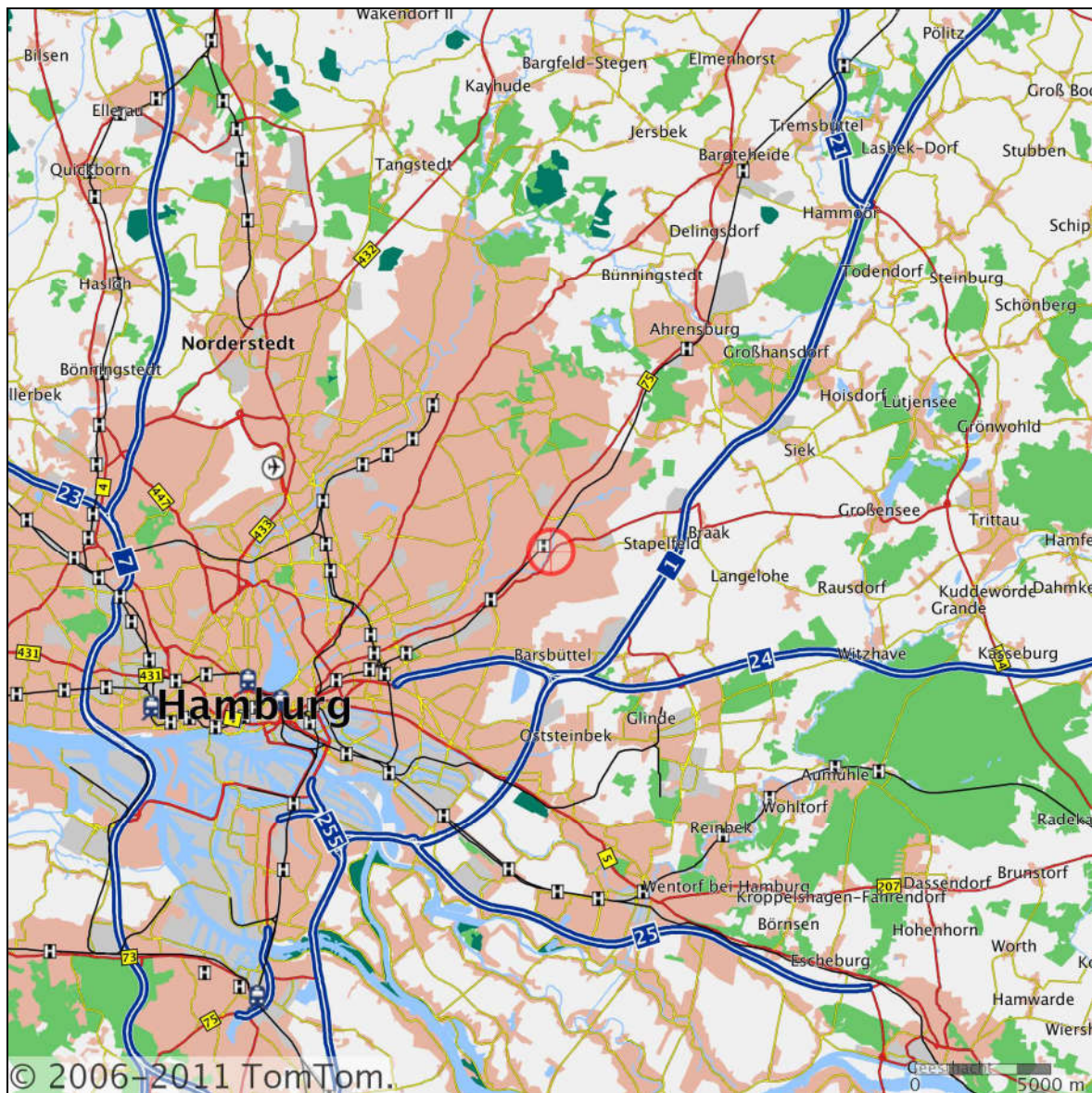
| | |
|---|---|
| Bundesland: | Hamburg. |
| Stadtteil und Einwohnerzahl: | Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner; Bezirk Wandsbek: 455.185 Einwohner (Stand: 31.12.2023); Stadtteil Rahlstedt: 95.743 Einwohner (Stand: 31.12.2023). |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | A 24 Anschlussstelle Hamburg- Jenfeld: rd. 6 -7 km entfernt. Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 15 - 16 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 14 - 15 km entfernt. |
| Innerörtliche Lage: | Nord-Östlich von der Hamburger-City gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld. Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in naher Erreichbarkeit. |
| Wohnlage: | Gute Wohnlage. ⁴ |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße bzw. direktem Umfeld: | Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; 1-3-geschossige Bauweise; offene Bauweise. |
| Beeinträchtigungen: | Normal, entsprechend der Lage an der (Durchgangs-)Straße und dem Umfeld. |
| Topographische Grundstückslage: | Vorherrschend eben. |

⁴ 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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



| Infrastruktur | Name | Entfernung ¹ | Richtung |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|----------|
| Flughafen | Hamburg Airport | 10,68 km | W |
| Bahnhof | Hamburg-Rahlstedt | 0,32 km | NW |
| Autobahnauffahrt | 30 AS Barsbüttel, A1 | 4,09 km | SO |
| Nahe gelegene Zentren | Hamburg | 12,29 km | SW |
| | Norderstedt | 13,85 km | NW |
| | Lübeck | 45,87 km | NO |

¹Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: März 2011

Sabine Oskoui

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

➤ Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000



Ausdehnung: 340 m x 340 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: 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

➤ Stadtplan, detailliert



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



0

1.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Sabine Oskoui

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

2.2 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 26.02.2024

Auftragsnummer: B33-2024-2120000583

Flurstück: 2410

Gemarkung: Alt-Rahlstedt



32577617

5938689

0 10 20 30 Meter

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

Sabine Oskoui

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

2.3 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße, Gestalt und Form:

Flurstück 2409 – 1.378 m² und Flurstück 2410: 1.356 m².⁵
Gesamt-Grundstücksgröße: 2.734 m².⁶

Fast rechteckige Grundstücksform. Im Bereich der Straße: Am Sooren, schräg verlaufend.

2.4 Erschließung



Straßenbeschreibung:⁷

Die Straße: **Am Sooren** verläuft ausgehend von der Brockdorffstraße – auf rd. 1,1 km Länge - und endet im Bereich der Straße: Sorenkoppel.

Die Straße gestaltet sich, je nach Abschnitt (Anliegerstraße - Verbindungsstraße) – unterschiedlich.

Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, abschnittsweise 30 km/h. Es gibt 2 Fahrstreifen.

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:⁸

Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Schmutz- und Regenwassersiel.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung der Gebäude - vgl. Liegenschaftskarte.

⁵ Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

⁶ Gemäß Grundbuchauszug.

⁷ Quelle: Internet.

⁸ 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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 8821 vom 22.03.2024 vor.

Im Bestandsverzeichnis ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Die Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden⁹

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- Wandsbek, Az: 717 K 2/2024, ON 26); eingetragen am 24.01.2024.¹⁰

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

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

¹⁰ 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

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mietbindungen: | Gemäß den telefonischen Mitteilungen des Eigentümers besteht ein Mietverhältnis. Eine Kopie des Mietvertrages sowie Informationen zu den mietvertraglichen Vereinbarungen u.a. Miethöhe, Beginn, Dauer des Mietverhältnisses wurden nicht übermittelt. |
| 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 Kampfmittelablagern und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen /Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt. <i>Diesbezüglich wurden <u>keine</u> Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.</i> <u>Hinweis zu Kampfmittelablagern/Bombenblindgänger:</u> Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. ¹¹ Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Situation in Bezug auf Kampfmittelablagern etc., im Zuge der Bebauung, entsprechend den notwendigen Anforderungen geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen sachgerecht ausgeführt wurden. |

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:¹²

Für die Flurstücke 2409, 2410 der Gemarkung Alt-Rahlstedt 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.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

¹¹ Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 29/Bebauungspläne Hamburg.

¹² 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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 29 - mit den Festsetzungen:¹³

WR = reines Wohngebiet;
II = 2-geschossige Bauweise;
GRZ = Grundflächenzahl 0,3;
GFZ = Geschossflächenzahl: 0,5
o = offene Bauweise.

Baunutzungsverordnung vom 1968.

Baugrenzen (blau) sind zu beachten.

Feststellungsdatum: 07.01.1975.

Sonstiges: Gemäß schriftlicher Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek vom 13.02.2024 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 -



2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf der Basis der in der Bauakte befindlichen Unterlagen: Gebäude: Am Sooren 23 - in Bezug auf das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 1 nebst Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz durchgeführt.

¹³ Gemäß Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek vom 13.02.2024.

Sabine Oskoui

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

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 14.05.2024 eingesehen. In der Bauakte waren nachfolgende, für die Wertermittlung relevante, Dokumentationen vorhanden:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.08.1984;
- Vorhaben: Errichtung von 2 Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohneinheiten und Tiefgarage: Bauantrag vom 20.12.1983; Baugenehmigung Nr. 13/84 vom 20.03.1984; Baubeginn: 15.03.1984; Schlussabnahmeschein vom 19.04.1985;
- Feuerungsanlage/Gas: Baubeginn/Bauanzeige vom 06.09.1984; Abnahmebescheinigung vom 24.09.1984;
- Gebrauchsabnahmeschein Anschlüsse Regen- und Schmutzwassersiel vom 19.12.1984;
- Wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.08.1984.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist beitragsfrei (gem. BauGB) und zum Wertermittlungsstichtag beitrags- bzw. abgabensfrei (gemäß SAG).¹⁴

Erschließungsbeiträge: Die Straße: Am Sooren ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor der Front: Am Sooren liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

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

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

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

¹⁴ Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.04.2024.

Sabine Oskoui

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

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.“

2.8 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.

2.9 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken 2409, 2410 mit **2.734 m² Grundstücksgröße** und ist mit zwei Mehrfamilienhäuser - Am Sooren 23, 23a, 25, 25a - mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 18 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 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: | Am Sooren 23: Mehrfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise, unter Mansardendach. Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. 3-Spanner-Erschließung. Eine Tiefgarage ist vorhanden. |
| Baujahr: | Für das Vorhaben wurde 1984 eine Baugenehmigung erteilt. Der Schlussabnahmeschein datiert auf den 19.04.1985. |
| Modernisierungsmaßnahmen: | Gemäß den Informationen der WEG-Verwaltung wurden folgende Maßnahmen in 2021 getätigt: <ul style="list-style-type: none">▪ Flachdachsanierung;▪ Erneuerung der Heizungsanlage. |
| Außenansicht: | Verblendmauerwerk. |

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)¹⁵

- Schnittzeichnung - Foto aus der Bauakte (nicht maßstäbliche Darstellung)



¹⁵ Gemäß den vorliegenden Planunterlagen und Kurz-Baubeschreibung aus der Bauakte. Eine detaillierte Baubeschreibung war in der Bauakte nicht vorhanden.

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

| | |
|-------------------|--|
| Fundamente: | Sohlplatte. |
| Konstruktionsart: | Massivbauweise. |
| Wände: | Verblendmauerwerk, Kalksandsteine, Leichwände u.ä. |
| Geschossdecken: | Massivdecken sowie Holzbalkendecke. |
| Dach: | Mansarddach. Dachdeckung mit Frankfurter Pfannen. |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-----------------------------------|--|
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz. |
| Elektroinstallation: | U.a. Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner. Übliche Medienanschlüsse. |
| Heizung/ Warmwasserversorgung: | Zentralgesteuerte Gasheizanlage. Energieträger: Erdgas. Einbau Heizungsanlage - gemäß den Angaben der WEG- Verwaltung: 2021. |

Es liegt ein Energieausweis vor - vgl. Punkt 7.2.

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

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹⁶ | Keine erkennbar. |
| Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹⁷ | Keine bekannt. |
| Unzulänglichkeiten/Mängel/ Schäden etc. im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹⁸ | Diesbezüglich wurden der Sachverständigen keine Mitteilungen/Informationen übermittelt. |

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz.
Zufahrts- Zugangsbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage mit Pflanzen, Bäume etc..

¹⁶ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen.

¹⁷ Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen erkennbar ist.

¹⁸ **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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



3.4 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gemäß Teilungserklärung wurde den Erdgeschosswohnungen das Sondernutzungsrecht an den vorgelagerten Terrassen eingeräumt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Gemäß der übermittelten Abrechnung 2022 werden Waschgeld-Einnahmen erzielt, die entsprechend bei der Abrechnung berücksichtigt werden. Weiter wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

Sonstige Vereinbarungen, Besonderheiten etc.:

Auszug aus der Teilungserklärung vom 20.02.1985:

„§ 7 Instandhaltungspflicht. 1) Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile (§§ 2 und 4 der Teilungserklärung) ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Er hat diesbezüglich behördliche Anforderungen auszuführen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt - auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden - dem Verwalter. Dem Wohnungseigentümer obliegen diese Pflichten nur insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.

Insbesondere haben die Wohnungseigentümer in dem zu ihrem Sondereigentum gehörenden Räumen vorzunehmen: Schönheitsreparaturen, Reparaturen am Fußbodenbelag, an den inneren nichttragenden Zwischenwänden, dem inneren Wand- und Deckenputz, an den Stromleitungen ab Abzweigstelle von der gemeinsamen Leitung, an sanitären Objekten, an der Verglasung der Fenster und Türen, an dem Holzwerk, an Beschlägen und Fensterbänken, an den Balkonen und Terrassen sowie an den Innenseiten der Terrassen- bzw. Balkontüren, der Außenfenster und der Wohnungsabschlusstür.

2) Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestalt des Gebäudes keine Änderungen vornehmen. Die Farbe der Außenfenster muss einheitlich bleiben. Trennwände zwischen Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden selbstständigen Räumen sind - auch soweit nichttragend - nicht Gegenstand des Sondereigentums.

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

Sie sind deshalb der Verfügungsgewalt der beiden Nachbarn entzogen. Die Instandhaltung ist vom Verwalter durchzuführen.

Auszug § 13: „1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgaben der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus: a) Kosten der Beheizung, b) den Betriebskosten, entsprechend § 27 der II BVO.... c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 7 der Teilungserklärung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage; die Rücklage ist zweckgebunden..... 5) Es besteht kein Recht auf Auseinandersetzung der Rücklage.“

Erhaltungsrücklage: Laut übermittelter Abrechnung 2022 vom 04.09.2023 beträgt der Konto-Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 rd. 84.000,00 €. Weitere Informationen wurden der Sachverständigen nicht übermittelt.

Hinweis: In diesem Gutachten ist nur ein Auszug aus der Teilungserklärung wiedergegeben.¹⁹

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.

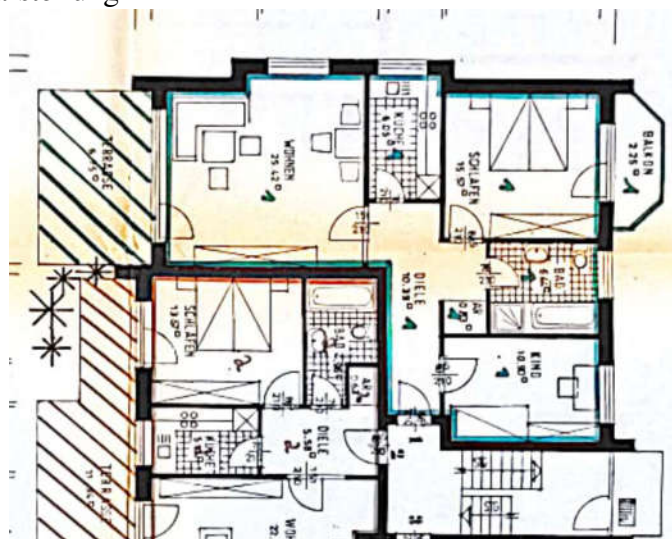
4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 1 (514/10.000stel Miteigentumsanteil) - blau umrandet - um eine Wohnung, belegen im Haus 1, Erdgeschoss nebst Kellerraum Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 1.

Auszug aus dem Aufteilungsplan - Erdgeschoss - Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 1

- nicht maßstäbliche Darstellung -



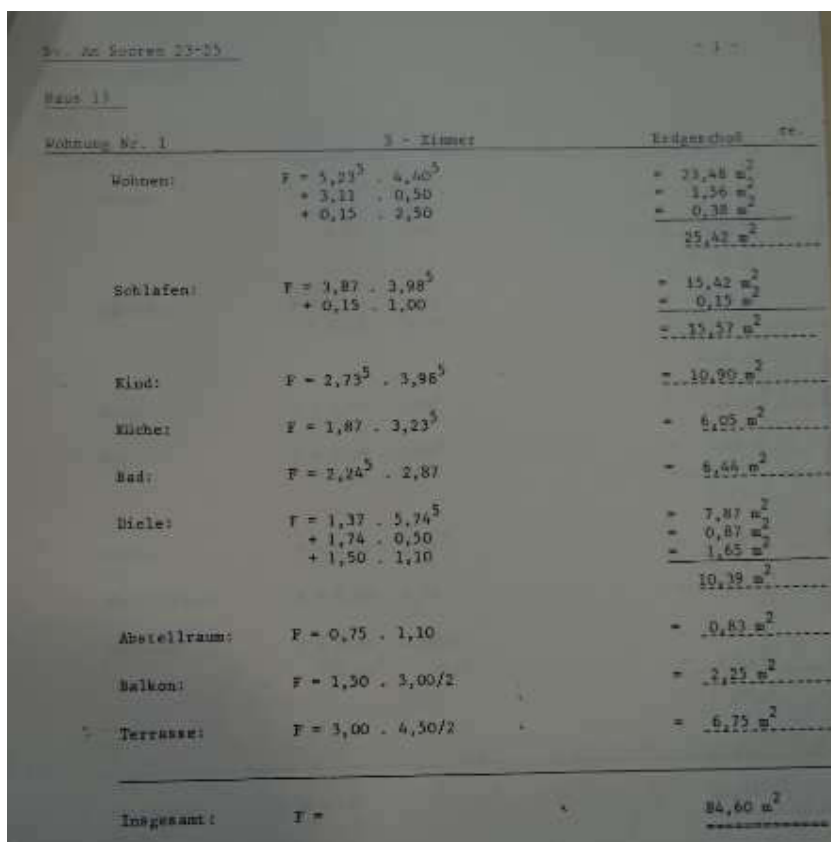
¹⁹ Dem Gericht wurden eine Kopie der Teilungserklärung sowie die Abrechnung 2022 separat übermittelt.

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 Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

4.1.1 Wohnfläche

Wohnfläche des Sondereigentum (Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 1): rd. 85 m².



The image shows a handwritten calculation sheet for the area of an apartment. The title is 'Haus 13' and 'Wohnung Nr. 1'. It lists various rooms and their areas in square meters, with a total of 84,60 m².

| Room | Dimensions | Area (m ²) |
|-------------|---|---|
| Wohnen | 5,23 ⁵ · 4,40 ⁵ + 3,11 · 0,50 + 0,15 · 2,50 | = 23,48 m ² = 1,56 m ² = 0,38 m ² ----- 25,42 m ² |
| Schlafen | 3,87 · 3,98 ⁵ + 0,15 · 1,00 | = 15,42 m ² = 0,15 m ² ----- 15,57 m ² |
| Kind | 2,73 ⁵ · 3,96 ⁵ | = 10,81 m ² |
| Küche | 1,87 · 3,23 ⁵ | = 6,05 m ² |
| Bad | 1,24 ⁵ · 2,87 | = 3,56 m ² |
| Halle | 1,37 · 5,74 ⁵ + 1,74 · 0,50 + 1,50 · 1,10 | = 7,87 m ² = 0,87 m ² = 1,65 m ² ----- 10,39 m ² |
| Abstellraum | 0,75 · 1,10 | = 0,83 m ² |
| Balkon | 1,50 · 3,00/2 | = 2,25 m ² |
| Terrasse | 3,00 · 4,50/2 | = 6,75 m ² |
| Insgesamt | I = | 84,60 m ² |

4.1.2 Wohnungsausstattung

Eine Beschreibung ist, aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung, von der Sachverständigen nicht durchführbar.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert den **514/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **3-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** im Erdgeschoss nebst **Kellerraum** und **Tiefgaragenstellplatz**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** im Gebäude Am Sooren 23 für das mit 2 Mehrfamilienhäuser und Tiefgarage bebauten Grundstück in **22149 Hamburg- Rahlstedt, Am Sooren 23-25** zum Wertermittlungstichtag **11.06.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-------------------|------------|----------------------|
| Alt-Rahlstedt | 8821 | 1 |
| Gemarkung | Flurstücke | Fläche |
| Alt-Rahlstedt | 2409, 2410 | 2.734 m ² |
| | | 2.734 m ² |

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

5.1 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.²⁰

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.

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.

²⁰ 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

Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV21).

Nach § 24 ImmoWertV21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden. Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg- Rahlstedt. Vorrangig wird, wie oben angeführt, das Vergleichsfaktorverfahren, angewandt.

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

- In der Hansestadt Hamburg besteht eine hinreichende Nachfrage nach Objekten bei denen es dem Erwerber darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.

5.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

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

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

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

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

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

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

Die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde unter Würdigung der vorgenannten Vorgehensweise und unter Beachtung der Modellkonformität, auf Basis der GFZ-Berechnung aus der Bauakte, mit 0,50 ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **637,91 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land; |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung. |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz |
| Wertrelevante GFZ | = | 0,5. |

Sabine Oskoui

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

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

- blau = Bodenrichtwertgrundstück;
- rot = Bewertungsgrundstück.



Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 11.06.2024; |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land; |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung. |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei; |
| Wertrelevante GFZ | = | 0,50; |
| Grundstücksgröße | = | 2.734 m ² . |

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut)) | = | 637,91 €/m ² |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 637,91 €/m ² |

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

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2024 | 11.06.2024 | × 1,00 ²¹ |
| Zeitlich angepasster Bodenrichtwert | | | = 637,91 €/m² |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Lage | durchschnittliche Lage | durchschnittliche Lage | × 1,00 ²² |
| WGFZ | 0,50 | 0,50 | × 1,00 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 |
| Art der Nutzung | Mehrfamilienhausbebauung | Mehrfamilienhausbebauung | × 1,00 |
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = 637,91 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | |
|---|---|
| abgabefreier relativer Bodenwert | = 637,91 €/m² |
| Fläche | × 2.734 m ² |
| abgabefreier Bodenwert | = 1.744.045,94 € <u>rd. 1.740.000,00 €</u> |

Der **abgabefreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt **1.740.000,00 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem, dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | |
|--------------------------------------|---|
| Gesamtbodenwert | 1.740.000,00 € |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 514/10.000 |
| anteiliger Bodenwert | = 89.436,00 € <u>rd. 89.400,00 €</u> |

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024: rd. **89.400,00 €**.

²¹ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

²² Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Sabine Oskoui

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

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

Modell zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2024

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

| Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt ²³ | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|
| | | | 2.990,00 € |
| Lage/Bodenwertniveau | | × | 1,06816 |
| Altersfaktor | 1,414 – 0,0138 * Alter Alter: 39 Jahre | × | 0,8758 |
| Baujahrsfaktor | Baujahr 1984/85 | × | 1,00 |
| Geschosslage | Erdgeschoss | × | 0,98 |
| Einbauküche | nicht bekannt | × | 1,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 85 m ² | × | 1,0028 |
| Modernisierungsfaktor | 1,00 + 0,013 * (individuelle Modernisierungspunktzahl - Mittel der Baujahresklasse) | × | 0,9896 |
| Stadtteilmfaktor | Rahlstedt | × | 0,93 |
| Aktualisierungsfaktor | Stichtag: 01.01.2024 | × | 1,271 |
| Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor | | | = 3.215,44 €/m² |

²³ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht. Der Marktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg ist im Internet veröffentlicht.

Sabine Oskoui

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

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

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

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

| Ermittlung des Vergleichswerts | |
|---|---|
| vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Vergleichsfaktor | = 3.215,44 €/m ² |
| Wohnfläche | × 85 m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | = 273.312,40 € |
| Marktanpassungsfaktor | × 1,00 |
| vorläufiger marktangepasster Vergleichswert | = 273.312,40 € |
| Tiefgaragenstellplatz lt. Aufteilungsplan Nr. 1 | 31.100,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert des Sondereigentum | = 304.412,40 € |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | -- |
| Vergleichswert des Sondereigentum | = 304.412,40 € rd. 304.000,00 € |

Nach der Formel zur Ermittlung des Gebädefaktor für **Tiefgaragenstellplätze**, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Hamburg 2024, ergibt sich ein **Vergleichswert: 31.100,00 €**.

5.4.3 Berücksichtigung der Mietsituation

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

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

Einfluss der Vermietung auf den Verkehrswert/Abschlag = - 13 %.

Sabine Oskoui

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Sabine Oskoui

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

5.5.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | (Miet-)Einheit | Fläche rd. (m ²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | |
|--------------------|------------------------|------------------------------------|--|-----------------|
| | | | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Am Sooren 23 | Wohnungseigentum Nr. 1 | 85 | 1.105,00 | 13.260,00 |
| Summe | | 85 | 1.105,00 | 13.260,00 |

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

| | | |
|---|------------|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 13.260,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 3.315,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 9.945,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,60 % von 89.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 1.430,40 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 8.514,60 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,6 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer | × | 24,892 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 211.945,42 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 89.400,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = | 301.345,42 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | -- |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = | 301.345,42 € |
| Tiefgaragenstellplatz | + | 31.100,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | -- |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = | 332.445,42 € |
| | rd. | 332.000,00 € |

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

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Die Wohnfläche ist, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte – ungeprüft - der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen vgl. Punkt 4.1.1.

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, durchschnittlicher und gesicherter Ertrag anzusetzen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird u.a. aus durchgeführten Recherchen/ nachfolgend dargestellten Publikationen abgeleitet.

Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten

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

Mietpreise für Wohnungen in Hamburg

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2024

| m ² | Hamburg | HH | DE |
|-------------------|---------|---------|---------|
| 30m ² | 17,97 € | 17,97 € | 17,66 € |
| 60m ² | 15,62 € | 15,62 € | 11,24 € |
| 100m ² | 17,07 € | 17,07 € | 12,08 € |

Mietspiegel Hamburg



Zudem werden durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen von Hamburg publiziert. Für den Stadtteil Rahlstedt wird eine durchschnittliche Miete (ohne Angaben von Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr etc.) mit 14,12 €/m² angegeben.

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in 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

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

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

Auszug - On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien – 22149 Hamburg, Am Sooren 23
Quelle: on-geo-GmbH – Stand: 2024.

Objektdaten: Eigentumswohnung, Wohnfläche: 85 m², Baujahr: 1985, Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

| | |
|---|--|
| Angemessener Wert [EUR/m ²] | 12,65 |
| Preisspanne [EUR/m ²] | 11,42 - 14,00 |
| Bemerkung | Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. |

➤ Auszug aus dem Mietspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2023

Mietspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

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

Jede Verw.
Diese
in der Bros.

| Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m ²) | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Baualtersklasse/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 |
| Ausstattung | | | mit Bad und Sammelheizung | mit Bad und Sammelheizung | mit Bad und Sammelheizung | mit Bad und Sammelheizung | mit Bad und Sammelheizung | mit Bad und Sammelheizung |
| Wohnlage | Wohnfläche | | C | F | H | I | K | L |
| Normal Wohnlage | 25 m ² bis unter 41 m ² | 1 Mittelwert: 13,06 Spanne: 10,64-15,70 Anzahl: | | 10,22 9,22-12,46 14* | 9,53 8,20-11,89 | 9,01 7,28-11,78 | 9,94 7,49-12,34 | |
| | 41 m ² bis unter 66 m ² | 2 Mittelwert: 11,28 Spanne: 9,01-13,96 Anzahl: | | 9,38 7,92-10,83 | 8,70 7,40-10,62 | 7,54 6,76-8,35 | 8,62 6,43-11,39 | 9,33 6,89-11,57 |
| | 66 m ² bis unter 91 m ² | 3 Mittelwert: 11,57 Spanne: 8,97-14,71 Anzahl: | | 8,71 7,10-10,00 | 8,49 7,27-9,99 | 6,93 6,11-8,03 | 6,75 5,88-7,87 | 8,16 6,63-9,96 |
| | ab 91 m ² | 4 Mittelwert: 10,80 Spanne: 9,07-13,11 Anzahl: | | 9,19 6,89-12,74 16* | | | 6,40 6,29-6,54 11* | 8,00 6,09-9,79 10* |
| Gute Wohnlage | 25 m ² bis unter 41 m ² | 5 Mittelwert: 10,64 Spanne: 6,60-15,02 Anzahl: 28* | | 11,27 9,64-13,03 14* | 12,39 9,49-14,72 | 12,85 10,64-15,21 27* | 14,73 12,00-17,14 24* | 13,11 10,90-15,94 14* |
| | 41 m ² bis unter 66 m ² | 6 Mittelwert: 12,82 Spanne: 10,57-15,32 Anzahl: | | 11,09 8,87-13,33 | 10,16 7,35-12,62 | 10,57 7,97-13,12 | 11,98 9,28-14,47 | 11,28 8,32-14,38 |
| | 66 m ² bis unter 91 m ² | 7 Mittelwert: 13,62 Spanne: 11,04-16,30 Anzahl: | | 12,00 9,30-14,67 | 11,13 8,82-14,00 | 9,21 6,81-11,52 | 11,05 7,94-13,66 | 11,40 8,55-14,03 |
| | ab 91 m ² bis unter 120 m ² | 8 Mittelwert: 12,54 | | 12,29 | 12,19 | 11,05 | 11,31 | 11,86 |

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

Unter Würdigung der Lage sowie der Gebäudeart/Baujahr und der Größe des Wohnungseigentums und bei einem unterstellten, für derartige Objekte üblichen Ausstattungsstandard, wird eine Nettokaltmiete von monatlich 1.105,00 € (= rd. 13,00 €/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.

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 Roh-ertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt mit 25 % angenommen.²⁴

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 Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Modellbedingt beträgt die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer: **rd. 70 Jahre.**

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

²⁴ Modell Sprengnetter – pauschalierte Bewirtschaftungskosten in % der Nettokaltmiete.
Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien/Softwareprogramm „Sprengnetter - ProSa“.

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

Restnutzungsdauer

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

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Ausgehend von den Mitteilungen der WEG-Verwaltung wird dem Gebäude ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 39 Jahre =) 31 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 32 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

Hinweis: Der Gutachterausschuss der Freie und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss hat folgendes zur Verwendung des Liegenschaftszinssatzes angemerkt: „Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.“

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

Daher wird der Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter- Marktdaten-Portal zugrunde gelegt.²⁵

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

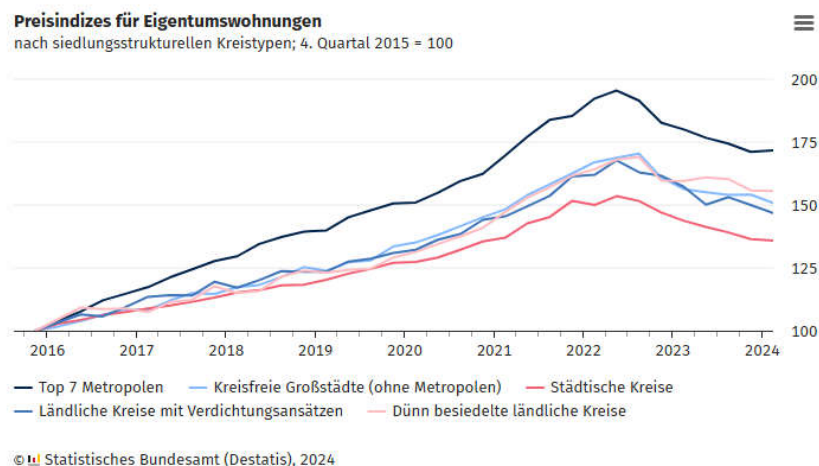
Datengrundlage: Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 270.538 Kaufpreisen abgeleitet, davon 97.470 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 784 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag: 01.10.2023 – veröffentlicht: 27.03.2024.

Liegenschaftszinssatz zum Stichtag: 01.10.2023: 1,58 % - Standardfehler: 1,7 %.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten).
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter.
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard.
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL bzw. nach Sprengnetter.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung.
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag).
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH und Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe.

Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Stichtag: 11.06.2024 wird der Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnung mit **1,6 %** angenommen.



²⁵ § 33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sabine Oskoui

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Diesbezügliches ist vorliegend nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Ob Sanierungsmaßnahmen anstehen und inwieweit diese ggf. über eine Sonderumlage finanziert werden (müssen) oder die Erhaltungsrücklage hierfür ausreichend ist, kann die Sachverständige nicht beurteilen. Es wurde keine Beschlussammlung oder Protokolle der letzten Eigentümerversammlung u.a. übermittelt.

➤ 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.²⁶

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.

²⁶ 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

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 % vorge schlagen.

Die Sachverständige schätzt auf der Basis der vorliegenden Unterlagen/Informationen sowie aufgrund des Baujahres 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.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt “Wahl der Wertermittlungsverfahren” dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Objekte in der Art des zu bewertenden Sondereigentums werden zur Rendite als auch zur Eigennutzung erworben.

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

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (überregionaler Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **304.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **332.000,00 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Für die Ertragswertermittlung standen Daten in hinreichender Qualität (gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,50 (b) = \mathbf{0,50}$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[332.000,00 \text{ €} \times 0,500 + 304.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{313.000,00 \text{ €}}$.

Sabine Oskoui

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

vorläufiger Verkehrswert des Sondereigentums = **313.000,00 €**

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 5.5.3 des Gutachtens)
pauschal 10 % - **31.300,00 €**

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 = **281.700,00 €**
rd. 280.000,00 €

5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert für den **514/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **3-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** im Erdgeschoss nebst **Kellerraum** und **Tiefgaragenstellplatz**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1** im Gebäude Am Sooren 23 für das mit 2 Mehrfamilienhäuser und Tiefgarage bebauten Grundstück in **22149 Hamburg- Rahlstedt, Am Sooren 23-25**

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-------------------|-------|----------|
| Alt-Rahlstedt | 8821 | 1 |

| Gemarkung | Flurstücke | Fläche |
|---------------|------------|--|
| Alt-Rahlstedt | 2409, 2410 | <u>2.734 m²</u> 2.734 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag **11.06.2024** geschätzt mit rd.

280.000,00 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend 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 03.07.2024

Sabine Oskoui

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

Sabine Oskoui

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

Plausibilisierung des Verkehrswertes mittels on-geo Vergleichspreisen – Stand: Anfang - Mitte 2024 - bezogen auf folgende Parameter:

Objektangaben

| | |
|-------------------|------------------|
| Objektart | Eigentumswohnung |
| Wohnfläche | 85 |
| Grundstücksfläche | 2734 |
| Baujahr | 1985 |
| Ausstattung | normal |
| Zustand | durchschnittlich |
| Mindestangebote | 6 |

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

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

| | |
|---|--|
| Angemessener Wert [EUR/m ²] | 3.563,00 |
| Preisspanne [EUR/m ²] | 3.111,00 bis 4.081,00 |
| Bemerkung | <p>Es wurden 1942 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu einem dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22149), Baujahr 1984, Wohnfläche 65 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3846 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22149), Baujahr 1984, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4067 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22143), Baujahr 1985, Wohnfläche 75 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4387 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22149), Baujahr 1984, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3235 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22149), Baujahr 1982, Wohnfläche 100 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2290 €/m² |

Der Verkehrswert wurde – ohne Risikoabschlag – geschätzt mit rd. 313.000,00 €. Unter Würdigung der Wohnfläche mit 85 m² ergibt sich ein **m²-Preis: rd. 3.682,00 €**.

Unter Betrachtung der Besonderheiten

- dass das Gebäude sowie das Wohnungseigentum nicht von innen begutachtet werden konnten sowie
- dass es sich bei den vorstehend dargestellten Vergleichspreisen um die Auswertung von Angebotspreisen handelt

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

Sabine Oskoui

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

5.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

GEG:

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

WMR:

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

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

5.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Sabine Oskoui

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

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Sabine Oskoui

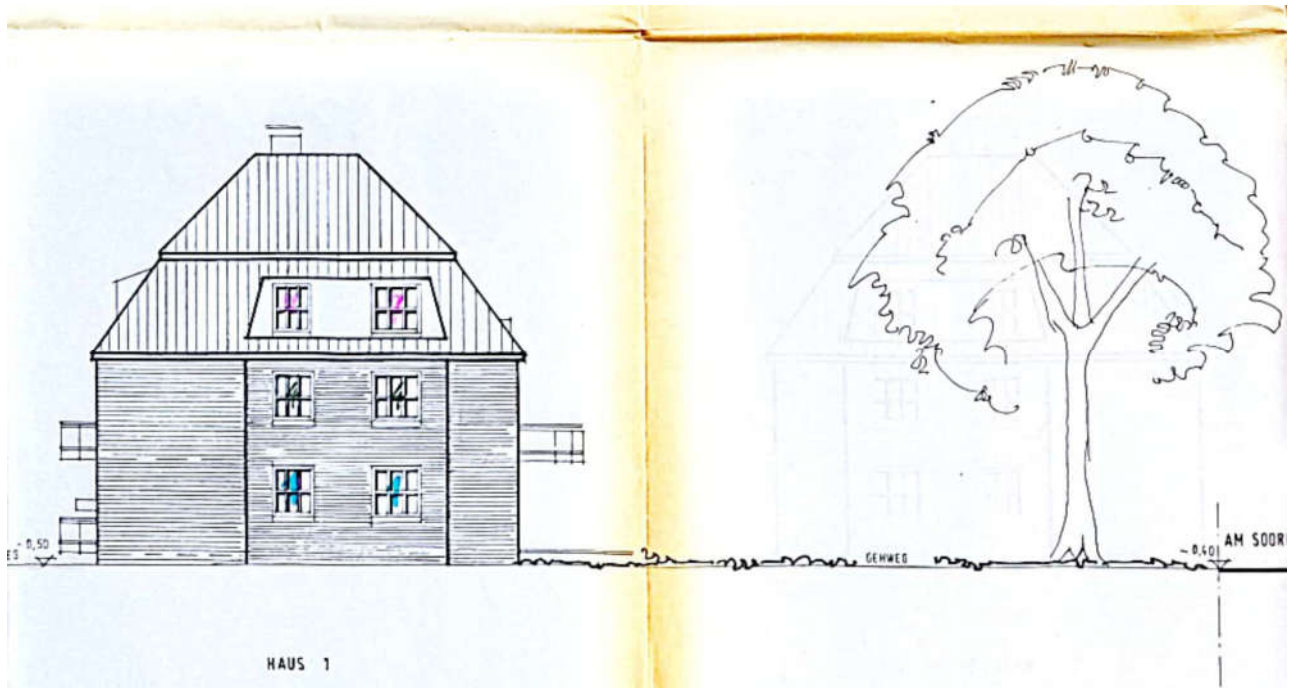
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

➤ Auszug aus den Aufteilungsplänen - Ansichtszeichnungen



ANSICHT VON NORD - OST

M. 1 : 100



Sabine Oskoui

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

7.2 Energieausweis

EN ISO 15626-2:3, 10:2012

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2012

Gültig bis: 15.11.2025 Registrierungsnummer¹: 191 2018 002261151 **1**

Gebäude

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | Am Sooren 23 + 25, 22149 Hamburg-Rahlstedt |
| Objekttyp | Flachdachgebäude 1402428.1 |
| Baujahr Gebäude ² | 1991 |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1983 |
| Art der Wärmeerzeugung | 18 |
| Gesamtoberfläche (A _{ext}) | 1.440,9 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wohnfläche (A _{int}) | Erhöhtes E |
| Erneuerbare Energien | Art: <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/> |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung <input type="checkbox"/> Schwerkraft <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Aushattung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sanierung (Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vorrichtung / Vorlauf <input type="checkbox"/> Abbruch / Erweiterung <input type="checkbox"/> Sonstige (Erweiterung) |

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 Messung des Energieeffizienzwertes ermittelt werden. Als die zugrundeliegenden Daten die angegebenen Leistungsdaten (nach der EnEV), die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Vergleichswerte nach Seite 9). 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 möglich.

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

Datenerhebung: Messverfahren durch: Eigentümer Aussteller Anderer

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zu angegebenen Werten beige (weitere Angaben).

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 METRIKA**
BRUNATA Modernisierungstechnik GmbH & Co. KG
Ul. Düb.-Platz 19, 10419 Berlin
Telefon: +49 30 21141111
www.brunata.de

Sachverständige: **Steen Traut**
10115 Berlin
www.steen-traut.de

1. Daten für Energieeffizienz (E_{eff}) gemäß EN ISO 15626-2:3, 10:2012. 2. Baujahr des Gebäudes. 3. Baujahr des Wärmeerzeugers. 4. Baujahr des Wärmeerzeugers. 5. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 6. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 7. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 8. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 9. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden.

EN ISO 15626-2:3, 10:2012

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2012

Rechnerischer Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer¹: HH-2018-002261151 **2**

Energiebedarf

CO₂-Emissionen² (kg/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärme³
Nennung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Anforderungswertes (E_{EE})

Vergleichswerte Endenergie

Energieeffizienzwerte⁴
Die Berechnungen des Energieeffizienzwertes sind durch die Endenergieaufnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfolgt.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Berechnung des Energieeffizienzwertes ist für die Berechnung des Energiebedarfs erforderlich. Die Berechnung des Energieeffizienzwertes ist für die Berechnung des Energiebedarfs erforderlich.

1. Daten für Energieeffizienz (E_{eff}) gemäß EN ISO 15626-2:3, 10:2012. 2. Baujahr des Gebäudes. 3. Baujahr des Wärmeerzeugers. 4. Baujahr des Wärmeerzeugers. 5. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 6. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 7. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 8. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 9. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden.

EN ISO 15626-2:3, 10:2012

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2012

Erläuterungen des Ausstellers Registrierungsnummer¹: 191 2018 002261151 **3**

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
238,7 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
262,6 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 238,7 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zählzeit (von) | Zählzeit (bis) | Energieart ² | Primärenergiefaktor ³ | Energieverbrauch (kWh) | Primärenergieverbrauch (kWh) | ANM (ANM) (kWh) | ANM (ANM) (kWh) | ANM (ANM) (kWh) |
|----------------|----------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 01.10.2018 | 31.03.2017 | Bildgas E | 1,70 | 111,2 | 189,0 | 10000 | 10000 | 1,00 |

Vergleichswerte Endenergie

Die Modellwert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Kombination mit Gebäuden hergeleitet wird.

Erläuterungen zum Verfahren

Die Angaben zur Ermittlung des Energiebedarfs sind durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Energieeffizienz sind nach der Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) nach der Energieeinsparverordnung, die in Abhängigkeit der Angaben der Gebäudeart (Energieeffizienz) einer Wohnung oder eines Gebäudes wirkt insbesondere wegen des Wärmeeffizienzwertes und sich auf andere Weise auf den Energieeffizienzwert auswirken.

1. Daten für Energieeffizienz (E_{eff}) gemäß EN ISO 15626-2:3, 10:2012. 2. Baujahr des Gebäudes. 3. Baujahr des Wärmeerzeugers. 4. Baujahr des Wärmeerzeugers. 5. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 6. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 7. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 8. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 9. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden.

EN ISO 15626-2:3, 10:2012

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2012

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer¹: HH-2018-002261151 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Beschreibung | Maßnahmenbeschreibung in diesem Gebäude | empfohlen | in Zusammenhang mit anderen Maßnahmen | zusätzliche Angaben (z.B. Kosten, Energieeffizienz, etc.) |
|-----|----------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | Außenwand | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein, Erhöhung der Dämmstärke auf ca. 14 cm. Wärmehaarensysteme (WLS) usw. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkbauweise, Kleinklassendeck, S-förmige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 2 | Dachoberste Dachisolierung | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Dachoberste Dachisolierung zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Hinweise: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Die sind kein verbindliches Instrument für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Voruntersuchens durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Klienten zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energieeffizienzwert sind der Datenbasis zugrunde gelegt. Der Aussteller ist für die Richtigkeit der Angaben nicht verantwortlich. Für die Festlegung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Voruntersuchung mit einem anerkannten Energieberater.

GEBAUDEMITZELNACHRICHTEN:
Ist die Gebäuderoberfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der berechneten Wohnfläche berechnet.

1. Daten für Energieeffizienz (E_{eff}) gemäß EN ISO 15626-2:3, 10:2012. 2. Baujahr des Gebäudes. 3. Baujahr des Wärmeerzeugers. 4. Baujahr des Wärmeerzeugers. 5. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 6. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 7. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 8. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden. 9. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energieeffizienzwertes (E_{eff}) zu verwenden.

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen des Ausstellers: Registrierungsnummer: I 18-F-2010-002351461 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in wesentlichen Schritten | empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Kosten pro m ² Wohnfläche | geschätzte Kosten pro m ² Wohnfläche |
|-----|------------------------------------|---|---|-------------------------------------|---|---|
| 3 | Kalenderdeckel/untere Gebäudedache | Aufgrund ihrer Angaben anzuführen, ob sich die Dämmung ihrer unteren Gebäudedache zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unzureichender Kalibridämmung kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kalenderdecken auf ca. 9 cm. Wärmedämmungsguppe WLS 02B. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | |

Hinweise: Modernisierungsempfehlungen für die Gebäude können lediglich über Informationen, die sich aus den vorliegenden Unterlagen ableiten lassen, erfolgen. Sie sind nicht als verbindliche Empfehlung zu verstehen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen: 5

Ausgabegebäude - Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil aus Wohnflächen bestehen, ist die Ermittlung des Energieverbrauchs gemäß dem Muster nach Anlage 6 zum EnEV zu berücksichtigen. Bei Gebäuden mit Wohnflächen zu beheizten ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV, Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1
Hier wird darüber informiert, wo und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Energieausweis durch die Angabe „Gebäude“ deutlich gemacht.

Energiebedarf - Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nicht durch die angegebenen Werte werden. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Primärenergiebedarf - Seite 2
Der Primärenergiebedarf ist die Energieeffizienz des Gebäudes. Er wird durch die Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes dargestellt. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2
Angezeigt ist der mittlere Wärmeübergangskoeffizient (U_g) der Gebäudehülle. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität der Wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Wand, Decke, Fenster etc.) eines Gebäudes. Er kann durch die Angabe der U_g-Werte der einzelnen Umfassungsflächen und der jeweiligen Flächenanteile berechnet werden. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringeren Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Endenergiebedarf - Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln (z.B. DIN EN ISO 15927-4) berechnete Energie für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlage. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Angaben zum ENEB-Wert - Seite 2
Nach dem ENEB-Wert müssen Neubauten in bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs zu berücksichtigen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Endenergieverbrauch - Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Wärme- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verfahren ermittelt. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Primärenergieverbrauch - Seite 3
Der Primärenergieverbrauch wird hier durch die Angabe der Primärenergieeffizienzklasse des Gebäudes dargestellt. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3
Nach dem EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu machen. Die Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlage. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

Verbindliche Werte - Seite 2 und 3
Die Verbindlichen Werte auf Energieeffizienzklasse sind verbindlich. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden. Die Angaben sind unter der Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenraumtemperatur und -feuchtigkeit sowie standardisierte Heizungsanlagen) zu verstehen. Die Angaben sind für die Berechnung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes zu verwenden.

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Am Sooren 23 + 25
 PLZ / Ort: 22149 Hamburg-Rahlstedt
 Gebäudetitel: Gewerkschaftsgebäude 14324249 I
 Nutzfläche: 1442,05 m²
 berechnet plus der Wohnfläche 1308,00 m²
 Verhältnisfaktor: 1,20

Art der Wohnraumbenutzung: M

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Brennstoff
 Energieeffizienz: 0,30 kWh / kWh_{th}

| Abrechnungszeitraum | Abrechnungsperiode | Verbrauch | | Heizung | | Warmwasser | |
|---------------------|--------------------|-------------------|--------|---------|------|------------|------|
| | | kWh _{th} | kWh | kWh | % | kWh | % |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | 429061 | 392541 | 344150 | 89,0 | 42107 | 11,0 |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | 324448 | 292295 | 243531 | 83,3 | 48764 | 16,7 |
| 01.01.2017 | 31.12.2017 | 324448 | 292295 | 232787 | 75,5 | 71508 | 24,5 |

Klimakorrektur

basiert auf prägnanten Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Temperatur für Normatmosphären: 22,19
 Ort: Hamburg

Laerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskenwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2017
 Kennwert: 238 / kWh_{th} (E)