

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
Email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das Wohnungseigentum Nr. I/2
Schierenberg 81, 79, Kanadaweg 7, 9
Eigentumswohnung im Hauseingang Kanadaweg Nr. 7
in 22145 Hamburg-Rahlstedt

zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023



Geschäfts-Nr.: 717 K 37/23

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Abteilung 717
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-Wandsbek, Gemarkung: Meiendorf

Wohnungsgrundbuch
von: Meiendorf, Blatt 4554, Gemarkung: Meiendorf

Miteigentums-
anteile: 16/1.000

Flurstück: 143; Größe: 3.784 m²

Beschluss vom: 09.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung: 30.11.2023

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: Eigentümer, Hauke Kruse

Verkehrswert: € 165.000; in Worten: € Einhundertfünfundsechzig.

Zweck des
Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteige-
rungsverfahrens.

Dieses Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 39 Seiten, Anlagenverzeichnis und 23 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Grundstücksbeschreibung	2
3.1 Allgemeine Lagekriterien	2
3.2 Wohnlage	3
3.3 Zustand der Erschließung	3
3.4 Grundstück	4
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	4
3.5.1 Grundbuch	4
3.5.2 Teilungserklärung	5
3.5.3 Baulasten	6
3.5.4 Bauleitplanung	6
3.5.5 Mietverhältnis	6
3.5.6 Mietpreisbindung	6
3.6 Denkmalschutz	6
4. Baubeschreibung	7
4.1 Art und Baujahr	7
4.2 Bautechnische Beschreibung	7
4.3 Außenanlagen	9
5. Instandhaltungszustand	9
6. Bauzahlen	13
6.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	13
6.2 Geschossfläche	13
6.3 Wohn- und Nutzfläche	14
7. Bewirtschaftungskosten	14
8. Bodenwert	15
8.1 Vorbemerkung	15
8.2 Vergleichswertverfahren	15
8.3 Bodenrichtwerte	16
9. Wertermittlung des Wohnungseigentum	17
9.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl	17
9.1.1 Vergleichswertverfahren	17
9.1.2 Sachwertverfahren	17
9.1.3 Ertragswertverfahren	18
10. Ertragswert	18
10.1 Vorbemerkung	18
10.2 Ertragsverhältnisse	18
10.3 Rohertrag	18
10.3.1 Betriebskostensituation	19
10.4 Mietansatz	19
10.5 Bewirtschaftungskosten	20
10.5.1 Betriebskosten	20
10.5.2 Instandhaltungskosten	20
10.5.3 Verwaltungskosten	21
10.5.4 Mietausfallwagnis	21
10.6 Liegenschaftszinssatz	21
10.7 Restnutzungsdauer	25
10.8 Ermittlung des Ertragswertes	26

12.	Wert des Außenstellplatzes -----	27
13.	Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses -----	28
13.1	Gebäudedefaktor des Gutachterausschusses -----	28
14.	Mittelbarer Preisvergleich -----	30
15.	Alternativbetrachtung: Vergleichwert aus einer tragbaren Monatsbelastung ----	31
16.	Zusammenfassende Übersicht -----	35
16.1	Wichtige Bewertungsparameter -----	35
17.	Ermittelte Werte -----	35
17.1	Ermittelte Werte ohne Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden-----	35
18.	Verkehrswert -----	36
19.	Verzeichnis der Anlagen -----	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 09.10.2023 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Objektes „Schierenberg 81, 79, Kanadaweg 7, 9 „, Wohnung Nr. I/2 im Hauseingang Kanadaweg Nr. 7 in 22145 Hamburg-Rahlstedt“ beauftragt worden.

Die Sachakte ist am 07.10.2023 bei mir eingegangen.

Mit Schreiben vom 13.11.2023 habe ich den Eigentümer sowie die betreibende Gläubigerin (über deren Rechtsanwältin) und den betreibenden Gläubiger von dem geplanten Ortstermin am 30.11.2023 informiert.

An diesem Tag war eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. I/2 im Beisein des Eigentümers möglich. Ich konnte weiterhin eine Außenbesichtigung vornehmen. Auch konnten Teile des Kellerbereiches besichtigt werden, eine Besichtigung der Tiefgarage von innen war nicht möglich. Zum Bewertungsobjekt gehört jedoch auch kein solcher Tiefgaragenstellplatz.

Auf Wunsch des Eigentümers dürfen die von mir gefertigten Innenbilder im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Die zu bewertende Wohnung wurde am Besichtigungstag von dem Eigentümer bewohnt.

Neben behördlichen Auskünften und grundbuchlichen Unterlagen standen mir somit Auskünfte der Hausverwaltung zur Verfügung. Eine Bauakteneinsicht habe ich am 23.11.2023 im zuständigen Fachamt Bauprüfung vorgenommen.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das Wohnungseigentum liegt in der Wohnungseigentümergeinschaft Schierenberg 81, 79, Kanadaweg 7, 9 in 22145 Hamburg-Rahlstedt und ist eingetragen im Grundbuch von Meiendorf, Blatt 4554. Es besteht aus Miteigentumsanteilen von 16/1.000 an dem 3.784 m² großen Flurstück Nr. 143 der Gemarkung Meiendorf. Beim Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) handelt es sich um eine 1 ½ Zimmerwohnung (Baujahr 1971). Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung ca. 48 m². Laut Aufmaß mit hälftiger Berücksichtigung des ca. 5,00 m² großen Balkons auf der Rückseite insgesamt 49,22 m². Zusätzliche Kellerfläche der Wohnung rund 9,0 m². Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss mitte im Hauseingang Kanadaweg Nr. 7, bezeichnet mit I/2, nebst einem Kellerraum, bezeichnet mit I/2 und einem Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 8. Es handelt sich um ein vollunterkellertes Wohngebäude mit Erdgeschoss und drei Obergeschossen. Im Keller gibt es Abstellräume und Verkehrs- und Funktionsflächen. Die Ausstattung der Wohnung ist im Wesentlichen etwas unterdurchschnittlich. Kellerfläche des Abstellraums der Wohnung rund 9,0 m². Die Wohnung wurde am Tage der Ortsbesichtigung vom Eigentümer bewohnt. Das monatliche Wohngeld einschließlich Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt rund € 170,00. Beheizung über Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral über Elektroeinzelgeräte. Kunststofffenster mit Isolierverglasung in weiß, die vermutlich nach dem Baujahr (1971) schon einmal erneuert wurden.

Das Objekt hat laut vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2013 einen Energieverbrauchskennwert von 125,1 kWh je m² im Jahr. Das Wohnungseigentum I/2 hat Balkon, 1 ½ Zimmer, Küche, Flur und Vollbad/WC.

Das Objekt befindet sich im Wesentlichen in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Ermittelter Verkehrswert für das Wohnungseigentum € 165.000¹.

¹ In Worten: Einhundertfünfundsechzig.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeine Lagekriterien

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Rahlstedt¹ (Ortsteil Meiendorf), im nordöstlichen Bereich der Hansestadt Hamburg. Rahlstedt ist Hamburgs größter Stadtteil, hat rund 92.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg-Wandsbek.

Der Kanadaweg liegt im Nordwesten von Rahlstedt, er zweigt ab vom der Straße Schierenberg und verläuft dann rund 100 m in nördlicher Richtung und dann rund weitere 200 m in westlicher Richtung und trifft dann auf den Alaskaweg. Bei dem Kanadaweg handelt es sich um eine Anliegerstraße, die mit Asphalt befestigt ist und in beide Richtungen befahrbar ist. Auf beiden Seiten befinden sich befestigte Gehwege. Parkmöglichkeiten stehen im Seitenstreifenbereich zur Verfügung. Die zu bewertende Wohnung liegt im östlichen Bereich des Kanadaweges auf der südlichen Straßenseite.

Bei der Straße Schierenberg handelt es sich ebenfalls um eine überwiegend von Anliegern befahrene Straße, die jedoch auch als Verbindungsstraße von der Berner Straße zur Saseler Straße genutzt wird. Die Straße Schierenberg ist asphaltiert und ist in beide Richtungen befahrbar.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern aus Anfang der 70-er Jahre. Östlich gelegen gibt es auch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen. Es handelt sich um eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Wohngegend. Der Rahlstedter Ortskern liegt rund 3 km entfernt. Der Einkaufstreff Farmsen liegt rund 3,5 km entfernt.

Südlich liegt unweit das Gewerbegebiet Bargkoppelweg.

Im Verlauf der Meiendorfer Straße (B 75) gibt es östlich einige Geschäfte und einige Discounter.

In rund neun Fußwegminuten Entfernung ist die Bushaltestelle der Linie 275 am Alaskaweg zu erreichen. Von hier ist in rund vier Minuten Fahrzeit die U-Bahnhaltestelle Berne zu erreichen. Die Fahrzeit bis zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt mit der Linie U1 rund 25 Minuten.

Der Bahnhof Rahlstedt der Regionalbahn liegt rund 3 km entfernt. Die Fahrzeit von hier bis zum Hauptbahnhof beträgt mit der Regionalbahn rund 16 Minuten. Die U-Bahnhaltestelle Berne liegt rund 1 km entfernt. Weitere Busverbindungen stehen insbesondere auch im Bereich der Bargteheider Straße (B 75) und am Busbahnhof im Rahlstedter Zentrum zur Verfügung.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 30 bis 45 Minuten in die rund 14 km entfernte Innenstadt.

Das Grundstück befindet sich in einer reinen Wohngegend mit durchschnittlicher Durchgrünung

Attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in rund 5 km m Entfernung im angrenzenden Bereich von Schleswig-Holstein vorhanden. Rund 1 km südlich gelegen befindet sich der Volksdorfer Wald, rund 2 km östlich der Bereich Höltigbaum mit großzügigen Grünanlagen. Der Deepenbornteich liegt rund 500 m nordöstlich.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Stapelfeld) beträgt rund 6 km. Die A 24 ist in rund 7 km Entfernung erreichbar.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können für ein Stadt- randgebiet als durchschnittlich bezeichnet werden.

¹ Rahlstedt ist ein Zusammenschluss der alten Dörfer Altrahlstedt, Meiendorf, Neurahlstedt und Oldenfelde. Diese Bezeichnung findet man als Gemarkung heute noch.

3.2 Wohnlage

Rahlstedt ist ein Hamburger Stadtteil mit einem leicht unterdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch Einfamilienhaus- und Reihenhausbereiche im Siedlungscharakter sowie viele Bereiche mit Geschosswohnungsbau.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 75 m² liegen über 70 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Stadtteil gibt es überdurchschnittlich viele öffentlich geförderte Wohnungen. Positiv wird die Wohnlage geprägt durch die noch gute Erreichbarkeit der Innenstadt und attraktive Naherholungsgebiete, gerade auch im angrenzenden Randbereich von Schleswig-Holstein. Die Belastung durch Kraftfahrzeugemissionen ist gering. Die infrastrukturelle Versorgung und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind hier ebenfalls durchschnittlich.

Beim Kanadaweg handelt es sich in etwa um eine durchschnittliche Wohnlage in Rahlstedt.

Die Straße¹ ist im Wohnlagenverzeichnis² der Baubehörde im Bereich des Bewertungsobjekts als normale Wohnlage eingestuft. Insgesamt handelt es sich somit im Wesentlichen um eine knapp durchschnittlich beliebte Wohnlage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen im Straßenfrontbereich.

Insgesamt handelt es sich um eine knapp durchschnittliche Lage mit überdurchschnittlichen Immissionseinwirkungen im Straßenfrontbereich.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien des Gutachterausschusses Hamburg handelt es sich bei der hier vorhandenen Lage um eine Wohnlage, die in unteren Bereich einer mittleren Wohnlage einzustufen ist.

3.3 Zustand der Erschließung

Die Straßen Schierenberg und Kanadaweg sind laut Bescheinigung der Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge³ endgültig hergestellt worden. Für eine endgültige Herstellung der Straße werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Vor den Fronten zum Schierenberg und zum Kanadaweg liegen jeweils Schmutzwasser- und Regenwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sind vorhanden. Gleiches gilt für die Entsorgungsleitungen für Abwasser. Das Bewertungsobjekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen.

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbaubeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbaubeiträge besteht dagegen nur die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

¹ Im Bereich des Bewertungsobjektes.

² Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

³ Diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

3.4 Grundstück

Das Grundstück hat die Flurstücksnummer 143 der Gemarkung Meiendorf mit einer Größe von insgesamt 3.784 m². Es handelt sich um ein etwas unregelmäßig geschnittenes Grundstück. Die Straßenfrontbreite entlang des Kanadaweges beträgt rund 38 m, im hinteren Bereich entlang der Straße Schierenberg ist das Grundstück rund 40 m breit (in Richtung Schierenberg „knickt“ das Grundstück etwas ab). Die mittlere Tiefe beträgt rund 100 m in nord-südlicher Richtung.

Bei einer normalen Höhenlage des vorderen Gartens zur Straße und einer südlichen Sonnenausrichtung des Gartens hinter dem Haus sind keine weiteren Besonderheiten zu bemerken.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Grundbuch

Mir lag ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Meiendorf, Blatt 4554 vom 14.11.2023 vor.

Die grundbuchlichen Erkenntnisse hieraus werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag angesehen.

Das Wohnungseigentum Nr. I/2 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sinngemäß wie folgt bezeichnet:

16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Meiendorf; Flurstück 143, Hof- und Gebäudefläche Schierenberg 81, 79, Kanadaweg 7, 9, Größe 3.784 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. I/2, laut Aufteilungsplan, belegen im I. Obergeschoss mitte, Block B, Haus 1 nebst 1 Kellerraum, bezeichnet mit Nr. II/2.

Die gesamten Miteigentumsanteile sind eingetragen auf Blatt 4531 bis Blatt 4586 des Grundbuchs von Meiendorf.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.....

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 3. Juli 1970.

.....

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 1 ist die Anordnung der Zwangsversteigerung angeordnet (Aktenzeichen 717 K 37/23, eingetragen am 07.09.2023).

¹ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens sind Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs grundsätzlich nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Gleiches gilt für etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs¹.

3.5.2 Teilungserklärung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können Wertrelevanz haben.

Mir lag die Teilungserklärung in Kopie vom 3. Juli 1970 vor. Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht aus den zwei Mehrfamilienhäusern Schierenberg 81, 79 (Südgebäude) und Kanadaweg 7, 9 (Nordgebäude) mit insgesamt 40 Wohnungen. (Schierenberg 24 Wohnungen, Kanadaweg 16 Wohnungen). Weiter gibt es eine Tiefgarage zwischen den Häusern mit 16 Kfz-Stellplätzen. Auch gibt es 24 Außenstellplätze.

Die Teilungserklärung enthält übliche Vereinbarungen.

Die zu bewertende Wohnung ist in der Teilungserklärung wie folgt bezeichnet:

18. Miteigentumsanteil von 16/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit E/2 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoß mitte, Block B, Haus 1, nebst 1 Kellerraum, bezeichnet mit E/2. Die Wohnfläche beträgt ca. 48 qm. ✓
Dem jeweiligen Eigentümer steht ein unentgeltliches Sondernutzungsrecht an dem im beiliegenden Lageplan mit der Nr. 2 bezeichneten PKW-Stellplatz zu.

Für alle hier nicht geregelten Sachverhalte gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Aus der Teilungserklärung geht hervor, dass zum Gemeinschaftseigentum die Einrichtungen und Räume gehören, die nicht zum Sondereigentum gehören.

Zum Sondereigentum gehören unter anderem der Fußbodenbelag und Deckenputz, nichttragende Zwischenwände, Wandputz- und Verkleidung, Innentüren und bei Doppelfenstern, die Innenfenster, Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigeleitung, Versorgungsleitungen für Gas und Strom, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung, Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung. Weiterhin geht aus der Teilungserklärung unter anderem hervor, dass eine berufliche Tätigkeit in den Wohnungen der Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft/Verwalters bedarf. Weiterhin sind einige Punkte/Maßnahmen aufgeführt, die einer „normalen“ Teilungserklärung entsprechen. So ist auch aufgeführt, falls es nicht anders in der Teilungserklärung aufgeführt ist, dass die übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in seiner jeweiligen gültigen Fassung gelten. Insgesamt ergeben sich aus der Teilungserklärung keine Umstände, die im Rahmen dieses Gutachtens eine besondere Wertrelevanz haben.

¹ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

3.5.3 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung in Fotokopie vor¹. Hiernach sind auf dem Flurstück 143 der Gemarkung Meiendorf keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte hierzu liegen mir nicht vor. Auch aus der eingesehenen Bauakte konnte ich keine Baulasten ersehen. Für die Bewertung eines Wohnungseigentums hätten sie zudem keine Bedeutung, da aus Sicht eines einzelnen Wohnungseigentümers ohnehin das Grundstück nie neu bebauen kann.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

3.5.4 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt 18 aus dem Jahre 1969. Es gibt eine Ausweisung als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer viergeschossigen Bebauung. Aus der am 23.11.2023 im Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg Wandsbek eingesehenen Bauakte konnte ich folgendes entnehmen:

Die beiden Gebäude wurden 1970 baurechtlich mit 16 Wohnungen und 24 Wohnungen genehmigt. Die Schlussabnahme erfolgte am 13.12.1971. Im Jahr 1972 wurde das Grundstück um eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen erweitert.

Bei dieser Wertermittlung wird im Wesentlichen nachfolgend die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Beschränkungen gegen den Eigentümer liegen laut Aktenlage nicht vor. Die entsprechende Stellungnahme des Fachamtes Bauprüfung habe ich im Anhang zu diesem Schreiben beigefügt.

3.5.5 Mietverhältnis

Die Wohnung wurde am Tage der Ortsbesichtigung vom Eigentümer bewohnt

Hinweise auf etwaige Miet- oder Pachtverhältnisse liegen mir nicht vor.

3.5.6 Mietpreisbindung

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht. In Abteilung II des Grundbuchs findet sich kein Eintrag zugunsten der IFB-Hamburg (ehem. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt).

3.6 Denkmalschutz

Die beiden Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft sind nicht in der Denkmalliste der Hansestadt Hamburg eingetragen.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

4. Baubeschreibung

4.1 Art und Baujahr

Art

Viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Keller und Flachdach.

Baujahr

1971, 1970 Baugenehmigung für zwei Mehrfamilienhäuser (laut Bauakte), 1972 Erweiterung um eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen.

4.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag keine Baubeschreibung vor. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute. Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden. Beschrieben wird nur der Gebäudebereich, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet.

Konstruktionsart	Massiver Mauerwerksbau. Gründung auf Betonfundamenten.
Außenwände	Kellerwände Kalksandstein. Außenwände ebenfalls mit Kalksandstein. Verblendmauerwerk in rot.
Innenwände	Innenwände Kalksandsteinmauerwerk vermutlich 24 cm und 11,5 cm. Leichtwände vermutlich aus Gasbetonstein. In der zu bewertenden Wohnung Innenwände verputzt und gestrichen oder mit Raufasertapete versehen.
Geschossdecken	Stahlbetondecken, in der zu bewertenden Wohnung verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete versehen.
Dach	Flachdach. Vermutlich mit Kiesschüttung und Bitumenbahnenabdichtung auf Betonkonstruktion. Innenliegende Dachentwässerung, außen umlaufender Attikabereich.
Treppen/ Treppenhaus	Geschosstreppe als Betontreppe mit Betonwerkstein auf Tritt- und Setzstufen, Wände verputzt und hell gestrichen. Treppengeländer aus Stahl und Handlauf aus Kunststoff, Wände im Eingangsbereich im Treppenhaus mit hellen Fliesen. Kelleraußentreppe aus Beton mit Stahlgeländer.
Fußbodenbeläge	Keller vermutlich mit Zementverbundestrich, übrige Bereiche vermutlich mit schwimmendem Estrich (Wohnungen). Die zu bewertende Wohnung verfügt im Wohnzimmer über einen Fußboden mit Stäbchenparkett, Flur und Küche PVC und Zimmer mit Teppichbodenbelag. Badezimmer mit hellen Bodenfliesen.

Fenster	Die Wohnung verfügt über ältere Kunststofffenster in weiß mit Isolierverglasung, mit Dreh-/Drehkippschlägen, die vermutlich nach dem Baujahr 1970 schon einmal erneuert wurden. Kellerfenster vermutlich als einfachverglaste Stahlblechfenster. Der zu der Wohnung gehörende Kellerraum verfügt über ein Fenster, dieses war jedoch nicht richtig zu erkennen, da der Kellerraum sehr vollgestellt war. Treppenhäuserfenster aus Kunststoff in weiß mit Isolierverglasung.
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftür in weiß mit isolierverglasten Lichtausschnitten. Kleine Eingangsüberdachung aus Beton. Wohnungseingangstüren als Holztüren in dunkel furniert in Stahlzargen, Innentüren als hölzerne Sperrtüren in Holzzargen. Im Keller FH-Türen aus Stahlblech, bzw. einfache Brettertüren aus Holz zu den jeweiligen Kellerräumen.
Heizung	Beheizung des Hauses laut Energieausweis über eine Gaszentralheizung (Erdgas). Warmwasserbereitung dezentral über Elektroeinzelgeräte. Heizungsleitungen vermutlich aus Kupferrohr. Wärmeverteilung über stählerne Plattenheizkörper in weiß, mit Thermostatventilen. Baujahr der Heizung laut Energieausweis 2006.
Elektroinstallation	Durchschnittliche Elektroinstallation, Sicherungsverteilung in der zu bewertenden Wohnung vermutlich mit Automaten und Schraub Sicherungen. Verlegung der Leitungen überwiegend unter Putz, in Teilbereichen, wie zum Beispiel im Keller und der Tiefgarage vermutlich auch auf Putz.
Sanitärinstallation und Ausstattung	Bauzeittypische Sanitärinstallation, Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer, Abwasserleitungen vermutlich überwiegend aus SML-Rohr bzw. PVC.
Badezimmer	Die zu bewertende Wohnung verfügt über ein Badezimmer/WC mit Badewanne. Blaue Wandfliesen, Fußboden mit hellen Bodenfliesen, Decke gestrichen. Ausstattung mit stehendem WC-Becken, eingeflieste Badewanne mit Brausearnitur und Waschbecken. Farbe der Sanitärobjekte in weiß. Ein Außenfenster gibt es nicht.
Küche	In der Wohnung gibt es eine kleine Küche auf der Südseite, Fußboden mit PCV-Belag, Fliesenschild in grau, Wandbereich verputzt und gestrichen, Decke mit Putz und mit Anstrich. Ausstattung mit E-Herd mit Cerankochfeld und Arbeitsplatte, Edelstahlspüle sowie Kühlschrank. Ein Außenfenster ist vorhanden. Oberhalb der Spüle befindet sich ein elektrischer Warmwasserbereiter.
Balkon	Die Wohnung hat auf der rückwärtigen Grundstücksseite nach Süden einen Balkon. Es handelt es sich um eine Stahlbetonkragplatte, Brüstung aus Betonfertigteilelementen mit Stahlhandlauf. Bodenbelag mit Fliesen. Außen auf der Brüstung befinden sich helle Mosaiksteine.
Abstellraum	Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Der Keller war sehr vollgestellt, so dass ein genaues Aufmaß nicht möglich war. Der Raum hat eine Tiefe von rund 4,50 m und eine Breite von rund 2 m. Die Größe beträgt somit geschätzt 9,0 m ² , der Keller ist 2,11 m hoch.
Stellplätze	Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 16 Stellplätzen, die vermutlich mit Verbundestrich, gestrichen, versehen sind. Die Garage konnte nicht besichtigt werden. Zufahrt zur Tiefgarage mit einer mit Beton befestigten Auffahrt, Garagentor als

elektrisch zu bedienendes Sektionaltor in weiß. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört nicht zum Bewertungsobjekt.

Weiterhin sind auf dem Grundstück einige Außenstellplätze vorhanden, die mit Asphalt befestigt sind. Abtrennung der Stellplätze untereinander durch weiße Markierungen. Zu dem Bewertungsobjekt gehört laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 8.

Terrassen/ Balkone

Zu den Erdgeschosswohnungen gehören Terrassen, welche mit Gehwegplatten bzw. Fliesen befestigt sind. Zu den Obergeschosswohnungen gehören Balkone.

Sonstiges

Der allgemeine Kellerbereich der Gemeinschaft verfügt vermutlich über eine Waschküche und einen Fahrradabstellraum.

4.3 Außenanlagen

Durchschnittliche Außenanlagen. Das Grundstück ist mit 3.784 m² überdurchschnittlich groß. Das Grundstück liegt etwas rückversetzt vom öffentlichen Gehweg des Kanadaweges und Schierenberg. Sichtschutz durch höhere Hecken im Straßenfrontbereich. Im Bereich der Hauseingänge befinden sich einige kleinere Bepflanzungen.

Stählerne Müllcontainer mit Waschbeton. Vorhanden sind in Teilbereichen stählerne Ständer zum Anschließen von Fahrrädern.

Zuwegung zum Hauseingang mit Betonverbundsteinen. Hinter dem Haus gibt es eine größere Rasenfläche sowie einige Bäume, Büsche und Sträucher.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

5. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt in einem für das Baujahr (1971) im Wesentlichen durchschnittlichen Zustand.

Die Fassade macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Sie stammt noch aus der Zeit der Gebäudeerrichtung. Aus energetischer Sicht bietet sich hier mittelfristig die Anbringung einer Wärmedämmverbundfassade an. Diese Maßnahme wurde auch schon in der Eigentümerversammlung angesprochen.

Das Haus verfügt überwiegend über ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die vermutlich nach dem Baujahr schon einmal erneuert wurden. Das Baujahr ist mir nicht bekannt. Die Fenster machen noch einen durchschnittlich gepflegten Eindruck, entsprechen aber im Hinblick auf Luftdichtigkeit und Wärmedämmung vermutlich nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Die Heizung stammt laut Energieausweis aus dem Jahr 2006 und ist vermutlich noch in einem durchschnittlichen Zustand. Dennoch besteht hier vermutlich demnächst Erneuerungsbedarf. Etwas nachteilig, aber baualterstypisch, ist die dezentrale Wasserversorgung.

Wasser- und Abwasserleitungen sind vermutlich in einem durchschnittlichen Zustand, ebenso die Elektrik des Hauses, falls diese schon einmal erneuert, bzw. modernisiert wurde.

Die Balkone und Terrassen machen, soweit sichtbar, einen durchschnittlich gepflegten Eindruck, dieses betrifft zumindest die Ansicht von außen.

Mir lagen die letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlungen vor. Aus den vorliegenden Protokollen geht unter anderem hervor:

In der Eigentümerversammlung im Jahr 2021 wurden mehrere kleine Punkte/Maßnahmen angesprochen und diskutiert.

Aus dem Protokoll 2022 geht unter anderem hervor, dass es keinen Handlungsbedarf bezüglich der Tiefgaragen-Deckenabdichtung gibt, ebenso wenig für das Aufstellen eines Stabmattenzaunes Grundstücksgrenze Schierenberg 79+81.

Beschlossen wurde die Beauftragung eines Ingenieurbüros mit der Erstellung eines Kostenvoranschlags für die Anbringung einer Fassadendämmung Schierenberg und Kanadaweg.

Angenommen wurde der Antrag für die Erneuerung des Garagentores, da die Toranlage nicht mehr den anwendbaren Vorschriften entspricht. Die Kosten in Höhe von ca. € 4.600 sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Dem Protokoll 2023 ist unter anderem zu entnehmen, dass beschlossen wurde, für die Verkleidung der Fassadenflächen mit einem Wärmedämmverbundsystem einen Energieberater mit der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von rund € 1.800 sollen der Rücklage entnommen werden. Weiterhin wurden mehrere kleine Punkte/Maßnahme angesprochen und diskutiert.

Auch aus den vorliegenden Protokollen ergibt sich somit ein energetischer Sanierungsbedarf im Bereich der Fassade. Der Zustand der Dachabdichtung ist mir nicht bekannt.

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Hinzu kommt, dass die Wohnung am Tage der Besichtigung extrem „vollgestellt/vermüllt“ war, so dass eine eingehende Besichtigung nur schwer möglich war. Dieses betrifft ebenso den Kellerraum, der zu der Wohnung gehört. Auch der Balkon konnte nicht besichtigt werden, da der Zugang nicht möglich war.

Bei der Küche handelt es sich nicht um eine richtige Einbauküche, die Küche ist in einem unterdurchschnittlichen Zustand und ein Folgenutzer würde diese komplett erneuern. Das Badezimmer/WC besitzt eine einfache Ausstattung, stammt aus der Zeit der Gebäudeerrichtung könnte sich aber noch so weiternutzen lassen, auch wenn die Farbgebung mit den blauen Fliesen nicht mehr aktuell ist. Ein Folgenutzer würde vermutlich eine Komplettrenovierung vornehmen.

Von Vorteil ist, dass das Wohnzimmer über einen Fußboden mit Stäbchenparkett verfügt, welches sich vermutlich nach Abschleifen und Versiegeln noch weiternutzen lässt. Die anderen Fußbodenbeläge mit Teppich und PVC sind auf jeden Fall erneuerungsbedürftig.

Über den Zustand der Sicherungsverteilung liegen mi keine Erkenntnisse vor. Vermutlich stammt sie noch aus dem Baujahr des Hauses.

Im Rahmen einer Folgenutzung ist vermutlich eine umfassende Renovierung in sämtlichen Bereichen der Wohnung erforderlich. Dies sind:

- Renovierung im Bereich der Wand-, Decken-, und Bodenbeläge.
- Erneuerung der Küche.
- Erneuerung des Badezimmers.
- Ggf. Erneuerung der Fenster. Dies wäre schon aufgrund der energetischen Gegebenheiten eine sinnvolle Maßnahme.
- Ggf. Modernisierung im Bereich der Elektrik.
- Austausch bzw. Neuanstrich der Innentüren.
- Räumung der Wohnung von vorhandenem Inventar und Müll.

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Tatsächliche Modernisierungs- bzw. Renovierungskosten sind hier nicht relevant.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Wohnungseigentum, sondern ein übliches Wohnungseigentum dieses Baualters im Durchschnittszustand.

Nicht entscheidend für eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sind die voraussichtlichen Schadensbehebungskosten. Selbst wenn die zu erwartenden Kosten feststehen würden, wäre dies kein Nachweis für die Höhe einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden. So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“¹.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Wohnungseigentum von einem durchschnittlichen Wohnungseigentum dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Verkaufszustand (negativ) unterscheidet.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Wohnungseigentums dieses Baualters ist somit im Durchschnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Wohnungseigentümer. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Meines Erachtens ist hier das Bewertungsobjekt im Bereich des Gemeinschaftseigentums im Wesentlichen nicht schlechter als ein durchschnittliches Objekt dieses Baujahres im üblichen Verkaufszustand. Nur für den Bereich des Sondereigentums ist der Zustand unterdurchschnittlich.

¹ Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Für die in der nachfolgenden Wertermittlung angesetzte Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Viele der mittelfristig erforderlichen Modernisierungsaufwendungen sind überwiegend baualterstypisch. Sie dürfen hier nicht abgezogen werden.

Für die Wertminderung sind hier Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

Der angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Nutzungsbedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen.

Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Zudem ist für die Schätzung einer Wertminderung für den Bereich des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen, ob entsprechende Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden können.

Üblicherweise sollte hier in etwa der fünffache Bestand einer ausreichenden jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage vorhanden sein.

Dies wäre für das zu bewertende Wohnungseigentum hier:

$5 * € 615 \text{ p.a.} = € 3.075^1 = \text{rund } € 62 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$

Vorhanden ist 31.12.2022 eine Rücklage für die Wohnung in Höhe von € 1.368,41.

Dies ist eine unterdurchschnittliche Rücklagenhöhe. Künftig könnten größere Instandhaltungsmaßnahmen oder energetische Modernisierungen hier auch zu Sonderumlagen führen.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen.

Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 200
Unterdurchschnittlicher Zustand	200 bis 500
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	500 bis

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Für den Bereich des Gemeinschaftseigentums halte ich aufgrund des beschriebenen Zustandes und der Höhe der Rücklage eine Wertminderung in Höhe von € 50 je m² Wohnfläche für angemessen.

Für die Verhältnisse im Bereich des Sondereigentums ist hier eine weitere deutliche Wertminderung in Höhe von € 300 je m² Wohnfläche zu berücksichtigen.

Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt somit eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 350 je m² Wohnfläche. Bei einer gesamten Wohnfläche von 49,22 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 17.227.

¹ Zur Höhe der Instandhaltungskosten siehe Abschnitt 5. dieses Gutachtens.

Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 18.950 = rund € 19.000 hier für marktgerecht.

Dies ist für eine solche Wohnung mit 49,22 m² Wohnfläche ein überdurchschnittlicher Wert. Aufgrund des Zustandes im Gemeinschaftseigentum und der Rücklagenhöhe erscheint dies dennoch marktgerecht.

An anderer Stelle ist es erforderlich, die aus Sicht eines Käufers voraussichtlich entstehenden Kosten zu kalkulieren. Bei dem beschriebenen Zustand und den hohen Bau- und Renovierungskosten halte ich hier einen Betrag von € 1.000 je m² Wohnfläche für eine bezugsfertige Renovierung für marktgerecht.

Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einer Wohnfläche von 49,22 m² ein Betrag in Höhe von € 49.220. Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt kalkulatorische Renovierungskosten in Höhe von 54.142 = rund € 54.000 hier für marktgerecht. Diese werden im Rahmen der alternativen Vergleichsbetrachtung unter Punkt 15. dieses Gutachtens berücksichtigt.

Für die Verkehrswertermittlung dieser gebrauchten Wohnung ist nur der Betrag in Höhe von € 19.000 anzusetzen.

6. Bauzahlen¹

6.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das gesamte Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist laut vorliegender Unterlagen mit zwei Gebäuden mit 453,20 m² und 378,60 m² = 831,80 m² Grundfläche bebaut.

Bei einer Grundstücksgröße von 3.784 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von:

$(831,80 \text{ m}^2 / 3.784 \text{ m}^2) = \text{rund } 0,22$. Dies ist eine unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung für ein solches Mehrfamilienhausgrundstück in Rahlstedt.

6.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Bodenwertermittlung zählt ein etwaiges Dachgeschoss mit 75 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses mit zur wertrelevanten Geschossfläche.

Somit ergibt sich:

Geschoss	m²
Gebäude Kanadaweg 4 * 453,20 m ²	1.812,80
Gebäude Schierenberg 4 * 378,60 m ²	1.514,40
Geschossfläche	3.327,20

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(3.327,20 \text{ m}^2 / 3.784 \text{ m}^2) = 0,88$. Diese Geschossflächenzahl wird im Rahmen der Bewertung als wertrelevante Geschossflächenzahl verwendet. Dies ist vor allem im Rahmen der Bodenwertermittlung bedeutsam.

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungsgenauigkeit ist vertretbar.

6.3 Wohn- und Nutzfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Laut Teilungserklärung soll die Wohnung eine Größe von ca. 48 m² haben. Ich habe am Tage der Ortsbesichtigung ein Aufmaß der Wohnung vorgenommen. Hier konnte ich den Balkon nicht messen, da ich diesen nicht betreten konnte. Die Fläche habe ich geschätzt. Hieraus ergeben sich die folgenden Maße:

Übersicht: Wohnfläche

RAUM	m ²
Zimmer	9,12
Flur	5,68
Badezimmer/WC	4,42
Küche	4,80
Wohnzimmer	22,70
Balkon ca. 5,00 m ² zur Hälfte	2,50
Wohnfläche gesamt	49,22

Es handelt sich um eine 1 ½ Zimmerwohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung und einer etwas unterdurchschnittlichen Ausstattung.

Im Hinblick auf heutige Wohnbedürfnisse für eine Person hat die Wohnung eine durchschnittliche Größe. Das Schlafzimmer ist recht klein, das ist aber für eine Wohnung dieser Größe eher „normal“. Die Lärmbelästigung durch den Kanadaweg und Schierenberg ist durchschnittlich.

Eine Querlüftung der Wohnung ist nicht möglich. Die Küche verfügt über ein Außenfenster. Das Bad liegt im Innenbereich und hat kein Fenster.

Die Wohnung hat laut Aufmaß eine Wohnfläche von 49,22 m². Diese Fläche wird im Rahmen dieser Bewertung als Wohnfläche angesetzt. Der Balkon hat eine ungefähre Größe von 5,00 m², die hälftige Fläche von 2,50 m² habe ich der Wohnfläche zugerechnet.

Die Wohnung hat Balkon, 1 ½ Zimmer, Küche, Flur und Vollbad/WC. Die lichte Höhe beträgt in der Wohnung 2,54 m. Der Keller ist 2,11 m hoch, der zur Wohnung gehörende Abstellraum im Keller dürfte eine Größe von rund 9,0 m² haben. Dies ist eine durchschnittliche Größe für eine Wohnung dieser Art.

Von der Gesamtgröße und der Grundrissgestaltung befriedigt die Wohnung durchschnittliche Wohnbedürfnisse eines Einpersonenhaushalts.

7. Bewirtschaftungskosten

Für die Wohnung lag mir die Wohngeldabrechnung 2022 sowie der Wirtschaftsplan 2023 vor.

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. I/2 beträgt laut vorliegender Unterlagen der Hausverwaltung monatlich € 170,00. Hierin enthalten sind auch die Heizkosten, jedoch nicht die Kosten für Wasser- und Abwasser.

Diese werden vermutlich direkt an das Versorgungsunternehmen gezahlt. Der Wirtschaftsplan weist monatliche Heizkosten von € 41,14 aus. Dies ist ein durchschnittlicher Betrag für eine Wohnung dieser geringen Größe.

Im laufenden Wohngeld enthalten ist eine jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 347,83 für das Wohnungseigentum.

Bei einer Wohnfläche von 49,22 m² beträgt somit die jährliche Zuführung rund € 7,07 je m² Wohnfläche. Die Zuführung ist etwas unterdurchschnittlich.

Im Jahre 2022 sind für die Wohnung Gesamtkosten von € 1.693,68 angefallen.

Die Rücklage für die Wohnung liegt per 31.12.2021 bei € 1.368,41 für das Wohnungseigentum.

Das gesamte Wohngeld auf Basis des Wirtschaftsplans 2023 beträgt bei einer Wohnfläche von 49,22 m² je Quadratmeter Wohnfläche rund € 3,45 im Monat.

Das Objekt hat laut vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2013 einen Energieverbrauchskennwert von 125,1 kWh je m² im Jahr. Dies ist ein in etwa durchschnittlicher Energieverbrauch für ein Mehrfamilienhaus dieses Baujahres ohne eine energetische Sanierung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewirtschaftungskosten bei einer unterdurchschnittlichen Instandhaltungsrücklage und einer unterdurchschnittlichen Zuweisung zur Rücklage im mittleren Bereich einer solchen Eigentumswohnung liegen.

8. Bodenwert

8.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes. Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstückes

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Wertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden. Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

8.2 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

8.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes einen Bodenrichtwert veröffentlicht, aus dem hier der Bodenwert abzuleiten ist.

Ich nehme hier eine Bewertung als herkömmlichen Mehrfamilienbauplatz vor. Das Grundstück ist mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,88 bebaut.

Hier liegt der Bodenrichtwert bei € 880 je m² Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert hat den Stichtag 01.01.2024.

Zum Bewertungsstichtag halte ich einen Bodenwert in Höhe von rund € 880 je Quadratmeter für angemessen.

Die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses habe ich im Anhang beigefügt.

Ausgehend von einer Grundstücksgröße von 3.784 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von:

$$€ 880 \cdot 3.784 \text{ m}^2 = € 3.329.920.$$

Dieser Betrag wird im Rahmen der nachfolgenden Bewertung als Bodenwert des gesamten Grundstücks der Eigentümergemeinschaft zum Ansatz gebracht.

Hiervon entfallen auf das zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum: $(16/1.000) \cdot 100 = 1,60 \%$.

Somit ergibt sich ein anteiliger Bodenwert in Höhe von:

$$1,60 \% \text{ von } € 3.329.920 = € 53.279^1.$$

Im Hinblick auf die tatsächliche Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 1/2 von 49,22 m² entspricht dies einem Anteil in Höhe von € 1.082 je m² Wohnfläche.

Dies ist für ein solches Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Wert.

Der Bodenwertanteil ist hier „theoretisch“. Er kann nicht realisiert werden, weil das Objekt nicht einem Eigentümer allein gehört. Zudem ist das Grundstück nicht unbebaut.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 53.279, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 1.332 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 25,10 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 33.433. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 19.846. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben, als es der Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 3,72 Prozent auf den Ertragswert.

9. Wertermittlung des Wohnungseigentum

9.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranzuziehen. Welches Verfahren angewendet wird, bestimmt sich nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Hierbei ist von den Maßstäben auszugehen, die der Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt.

9.1.1 Vergleichswertverfahren

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen bietet sich in erster Linie das Vergleichswertverfahren an, da dieser Teilmarkt sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€ je m² Wohnfläche) orientiert.

Leider liegen mir nicht genügend aussagefähige Vergleichspreise über Eigentumswohnungen in Art, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung des Bewertungsobjektes vor. Eine qualifizierte Vergleichswertermittlung ist mir hier somit nicht möglich.

9.1.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren soll bei Immobilien Anwendung finden, bei denen die persönliche Eigennutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund steht. Dies ist in der Regel auch bei Eigentumswohnungen der Fall. In Bezug auf eine solche Wertermittlung weise ich auf die folgenden Problembereiche hin:

1. Es muss eine sorgfältige Sachwertermittlung (Bodenwert, Gebäudewert, Wert der Außenanlagen) der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden. Hierbei werden bauliche Gegebenheiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums miterfasst, die nicht in jedem Fall Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung haben.
2. Im zweiten Schritt muss aus diesem Gesamtsachwert der Wohnungseigentümergeinschaft der anteilige Sachwert der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt werden. Dies wird meist anhand der Miteigentumsanteile vorgenommen. In der Regel wird die Verteilung der jeweiligen Miteigentumsanteile vom Bauherren im Rahmen der Bildung von Wohnungseigentum vorgenommen. Bezugsgröße ist hier meist die Wohnfläche. Andere wertrelevante Kriterien, wie zum Beispiel Geschosslage, Sonnenausrichtung, Lage zur Straße, Grundrissunterschiede, nachträgliche bauliche Veränderungen und eine eventuell unterschiedliche bauliche Ausstattung finden häufig keinen Niederschlag in den Miteigentumsanteilen. So können Wohnungen mit gleichen Miteigentumsanteilen stark voneinander abweichende Verkehrswerte haben. Dies durch Zu- und Abschläge auszugleichen, ist kaum nachvollziehbar und führt zu einer erhöhten Wertermittlungsunsicherheit. Eventuell vorhandene gewerbliche Teileigentumseinheiten können die anteilige Sachwertermittlung anhand der Miteigentumsanteile weiter erschweren.
3. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden selbstgenutzte Immobilien in der Regel zu Preisen gehandelt, die vom Sachwert abweichen. Im Rahmen des Erstverkaufs liegen die Preise durch den einkalkulierten Bauträgergewinn meist oberhalb des Sachwertes. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert müssen somit entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren vorhanden sein. Ich halte es nicht für richtig, hier die bekannten Abhängigkeiten der Marktanpassung von Alter, Größe, Lage und Baujahr aus dem Bereich der Einfamilienhäuser heranzuziehen. Auf Marktnähe untersuchte entsprechende Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen werden vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht veröffentlicht.
4. Die Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen haben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum Beziehung zum jeweiligen Sachwert.

Ich bin aufgrund obiger Ausführungen der Auffassung, dass das Sachwertverfahren für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nicht die nötige Wertermittlungssicherheit bietet.

9.1.3 Ertragswertverfahren

Der größte Anteil von Eigentumswohnungen wird vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Da auch ein Teil der Wohnungen für die Vermietung erworben wird, stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Das Verfahren ist von seiner Systematik her auf Renditeobjekte ausgelegt. Eigentumswohnungen sind jedoch keine klassischen Renditeobjekte.

Zwar werden sie teilweise auch zur Kapitalanlage erworben, hierbei stehen jedoch häufig auch andere Aspekte, wie zum Beispiel inflationäre Alterssicherung oder die Steuerersparnis im Vordergrund. Diese Aspekte führen dazu, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr hier mit entsprechend geringeren Renditen zufriedengibt.

So liegen die bei der Vermietung von Eigentumswohnungen erzielten Renditen meist deutlich unterhalb der Werte, die sich für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Bei gleichen nachhaltigen Mieterträgen je m² Wohnfläche, wie bei Mehrfamilienhäusern, sind die Kaufpreise je m² Wohnfläche bei Eigentumswohnungen bedingt durch höhere Vermarktungskosten und den Bauträgergewinn entsprechend höher.

Auch dies erklärt die geringere Rendite und damit den geringeren Liegenschaftszinssatz. Ich halte das Ertragswertverfahren bei Eigentumswohnungen in der Art des Bewertungsobjektes für anwendbar.

10. Ertragswert

10.1 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

10.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

10.3 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine

aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

10.3.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Die Nebenkosten der Wohnung liegen hier im mittleren Bereich vergleichbarer Objekte.

10.4 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt¹ aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit bei einer Wohnfläche von 49,22 m² einen monatlichen Rohertrag (Nettokaltmiete) in Höhe von € 620 für angemessen.

Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von € 12,60 je m² Wohnfläche. Zum Wohnungseigentum gehört ein Außenstellplatz. Hierfür halte ich eine monatliche Miete in Höhe von € 35,00 für marktgerecht.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 weist für ein Objekt in Art, Lage und Größe des Bewertungsobjektes einen Mietenspiegelmittelwert von € 8,62 je m² Wohnfläche auf.

Die 2/3 Spanne des Mietenspiegels umfasst einen Bereich von € 6,43 je m² bis 11,39 je m² Wohnfläche.

Der von mir gewählte Rohertragsansatz liegt rund 46 % oberhalb des Mietenspiegelmittelwertes (hier € 8,62 je m²) für Wohnungen in Art, Ausstattung, Größe und Baujahr (1971) des Bewertungsobjektes². Der Rohertragsansatz liegt rund 11 % oberhalb des Oberwertes des Mietenspiegels (hier € 11,39 je m²). Eingestuft wurde das Objekt in die Größenklasse 41 m² bis 66 m².

Angesichts der wertbeeinflussenden Merkmale der Wohnung, sowie der Lage erscheint dies jedoch angemessen.

Der Mietenspiegel stellt die ortsübliche, und nicht die nachhaltige bzw. marktübliche Miete dar. Diese wird aus einer Mischung von Neu- und Bestandsmieten gebildet.

Der geschätzte Rohertrag muss jedoch mit den entsprechenden mietrechtlichen Vorschriften zu vereinbaren sein.

So dürfen in ganz Hamburg nach der sogenannten „Mietpreisbremse“ bei Neuvermietungen nur Mieten verlangt werden, die maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Mietenspiegelmittelwert nicht zwangsläufig bei jeder Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. So sind immer individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen. Gerade in besonders schlechten oder sehr teuren Wohnlagen passen die Mietenspiegelmittelwerte nicht.

In der Praxis stellt sich die Frage, ob tatsächlich alle Vermieter sich so exakt an die Gesetzesvorgaben halten. Für dieses Gutachten ist ein Rohertrag zu schätzen, der aus Sicht eines üblichen Käufers angemessen ist.

¹ Nach Renovierung.

² Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist die marktübliche und nicht die ortsübliche Miete des Mietenspiegels.

Dieser wird in Zukunft bei Neuvermietungen ggf. etwas geringere Mietansätze wählen. Keinesfalls steht fest, ob die Mietpreisbremse überhaupt über die gesamte Restnutzungsdauer des Objekts Bestand haben wird. Zudem sind in Hamburg die Mieten bei Neuvermietungen ohnehin leichtgefallen, so dass jeder Investor hier bei einem Ertragswertobjekt moderatere Ansätze kalkuliert, als es noch vor zwei oder drei Jahren der Fall war. Sollten sich die Mietanstiege reduzieren und durch viele neue Wohnungen es zu einer weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, so kann es durchaus sein, dass die Mietpreisbremse wieder abgeschafft wird.

Im Übrigen gibt es schon immer § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Hiernach stellt eine Vermietung von mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet wird, sofern der Vermieter hier ein geringes Angebot an Wohnraum entsprechend ausnutzt. Bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 50 Prozent liegt zudem Mietwucher vor. Diese Vorschriften gibt es schon seit Jahrzehnten, in der Regel haben Vermieter sich hier nicht drangehalten. Auch ein Mieter ist in der Regel froh eine Wohnung bekommen zu haben und beruft sich nachfolgend nur selten auf die entsprechenden Vorschriften.

Es ist somit zu vermuten, dass die Mietpreisbremse bei der aktuellen Konjunkturlage auf dem Mietwohnungsmarkt nur eine geringe Bedeutung haben wird.

Der hier gewählte Mietansatz beruht auf meiner Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise der Käufer solcher Objekte. Ich kann nicht versichern, dass dieser Mietertrag tatsächlich immer und in dieser Höhe zu realisieren sein wird.

Für einen Eigennutzer spielt auch die ersparte Miete eine gewisse Rolle. Somit ist eine Überschreitung des Mietenspiegelmittelwertes unbedeutend. Der angesetzte Rohertrag entspricht zudem in etwa dem Betrag, für den solche Wohnungen heute am Markt vermietet werden.

10.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelsätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

10.5.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

10.5.2 Instandhaltungskosten

Für das Bewertungsobjekt werden ausgehend vom Baualter, der Ausstattung und der Nutzungsart € 12,50 je m² Wohnfläche angesetzt.

Es ergeben sich somit jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von:

$$49,22 \text{ m}^2 * € 12,50 = € 615.$$

10.5.3 Verwaltungskosten

In der Praxis ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3 bis 5 % des Rohertrages.

Hierbei sind die örtlichen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Verwaltung Gemeinschaftseigentum (WEG - Verwaltung)	€	290
Sondereigentumsverwaltung pauschal Schätzwert	€	240
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	530

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 7.860,00 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit $(€ 530 / € 7.860,00) * 100 = 6,74 \%$.

Grund für diesen hohen Ansatz ist, dass neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein Betrag für die kalkulatorische Sondereigentumsverwaltung angesetzt werden muss. Auch wenn letzterer häufig nicht anfällt, weil die Sondereigentumsverwaltung vom Eigentümer durchgeführt wird, ist im Ertragswertverfahren trotzdem ein Ansatz erforderlich. Nicht maßgeblich ist, welche Verwaltungskosten hier tatsächlich anfallen.

10.5.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent des Rohertrages anzusetzen. Dieser Ansatz ist auch beim Bewertungsobjekt angemessen.

10.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt und den Bewertungstichtag 30.11.2023 ist folgendes zu bedenken:

- Die Wohnung liegt in knapp durchschnittlicher Wohnlage,
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 49,22 m² in dieser Lage durchschnittlich,
- das Haus hat eine durchschnittliche optische Präsentation,
- es handelt sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung,
- vorteilhaft ist die recht beliebte Lage im ersten Obergeschoss,
- von Vorteil ist, dass die Wohnung über einen Balkon mit südlicher Sonnenausrichtung verfügt,
- energetisch ist eine solche Wohnung in einer Anlage aus dem Jahre 1971 mit einem nicht unerheblichen Sanierungsrisiko verbunden.

Aufgrund der schlechteren Ertragssituation von vermietetem Wohnungseigentum im Vergleich zu normalen Mehrfamilienhäusern liegt der Liegenschaftszins hier in der Regel etwas unterhalb des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser.

In der Gegend des Bewertungsobjekts liegen übliche Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum hier in etwa in einer Spanne zwischen 2,0 und 3,0 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 Prozent für marktgerecht.

Diesen Liegenschaftszinssatz habe ich aufgrund der oben beschriebenen Merkmale in mittleren Bereich der obigen Spanne angesetzt.

Hierbei handelt es sich um einen Liegenschaftszinssatz für eine fiktiv frei lieferbare Wohnung bzw. für eine Wohnung zur Eigennutzung.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben.

Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses in der Baujahresklasse des Bewertungsobjektes wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & (4,37 \\
 & * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0) / 1.100})^{-0,282} \\
 & * \text{Korrekturfaktor Baujahr/Erstbezug (1,0)} \\
 & * \text{Stadtteilkoeffizient Rahlstedt: (0,93)} \\
 & * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2024 0,969) für den Stichtag 30.11.2023}
 \end{aligned}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 1.050 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * ((€ 1.050)/1.100)^{-0,282} * 1,0 * 0,93 * 0,969) = 3,99 \text{ Prozent.}$$

Die obige Formel beschreibt einen Liegenschaftszinssatz für ein fiktives Normgrundstück. Um diesen Zinssatz anwenden zu können, wäre es erforderlich die Ableitungsmethode und alle durchschnittlichen Grundstücksmerkmale zu kennen, um letztendlich das Bewertungsobjekt sachgerecht einordnen zu können. Ableitungsmethode, durchschnittliche Grundstücksmerkmale und statistische Kennzahlen werden nicht veröffentlicht.

Die Formel ist somit zur Grundstückswertermittlung kaum geeignet. In der Praxis müsste man den Liegenschaftszinssatz für Objekte mit ähnlicher Größe und Risikosituation, im gleichen Instandhaltungszustand, mit einem vergleichbaren Mietpreisniveau aus Kaufverträgen in gleicher Lage ableiten.

In der Regressionsformel des Gutachterausschusses werden lediglich die Kriterien, wie das Baujahr, Stadtteil und Bodenpreisniveau berücksichtigt.

Sämtliche anderen Kriterien, die in der Praxis Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes haben, bleiben unberücksichtigt. Es handelt sich um eine Regressionsformel, die sich lediglich zur überschlägigen Plausibilisierung eignet. Schon die Stadtteilkriterien passen nicht zusammen und haben unerklärliche Differenzen untereinander. Die Formel stammt aus einer Auswertung der Kaufpreise von mehreren Jahren. Die statistischen Kennzahlen zu der Regressionsformel sind mir nicht bekannt, in der Regel ist das sogenannte Bestimmtheitsmaß als statistisches „Gütekriterium“ der Funktion bei den Regressionsformeln dieser Art so „schlecht“, dass eigentlich mit einer solchen Formel keine Wertermittlung möglich ist. Es handelt sich bei dem obigen Ergebnis anhand der Regressionsformel des Gutachterausschusses also nicht um den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt, sondern um einen allgemeinen Durchschnittswert, der im Hinblick auf die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts immer noch einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Hier müssen insbesondere auch die Risikoeinschätzung und Attraktivität aus Sicht eines Käufers berücksichtigt werden.

So hat zum Beispiel ein Objekt mit tatsächlichen Mieten von € 5,00 je m² bei gleicher Lage und Baujahrsklasse ein geringeres individuelles Risiko, als ein Objekt, das für € 15,00 je m² vermietet ist. Auch ist es ein Unterschied, ob ein Objekt einen Verkehrswert von € 1 Mio. oder zum Beispiel € 10 Mio. hat.

Beim ersten Objekt ist die Nachfrage deutlich höher, hier werden dann auch höhere Preise gezahlt, was sich im Liegenschaftszinssatz niederschlägt. Auch innerhalb der einzelnen Baujahrgruppen gibt es deutliche Unterschiede.

So können Häuser aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg relativ einfache Arbeiterwohnungen mit geringen Geschosshöhen oder aber auch gutbürgerliche Altbauwohnungen mit stark überdurchschnittlichen Geschosshöhen und einer herausragenden Architektur sein.

Auch innerhalb neuerer Baujahrgruppen gibt es deutliche Unterschiede. Schon rein mathematisch/statistisch muss das Ergebnis der Formel des Gutachterausschusses als ein Durchschnittswert verstanden werden, der ein Objekt beschreibt, dass in allen wertrelevanten Kriterien durchschnittliche Verhältnisse aufweist.

Auch die optische Präsentation, die Zeitgemäßheit der Grundrisse und auch der Zustand hat letztendlich Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

In der Praxis passt dies nahezu nie auf alle Merkmale des Bewertungsobjektes. Deshalb sind immer noch kleinere oder größere Korrekturen erforderlich um aus dem Ergebnis der Liegenschaftszinsformel des Gutachterausschusses letztendlich den „richtigen“ Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt zu ermitteln.

Es sind durchaus Korrekturen um plus/minus 1,0 Prozentpunkte um den obigen Wert erforderlich, um aus dem obigen Durchschnittswert einen Liegenschaftszinssatz abzuleiten, der beim Bewertungsobjekt die wertrelevanten Eigenschaften marktgerecht abbildet.

Eine Korrektur von plus 1,0 Prozentpunkte ist bei einem Objekt erforderlich, das deutlich unattraktiver im Hinblick auf die beschriebenen Merkmale des Liegenschaftszinssatzes ist.

Umgekehrt ist eine Korrektur um bis zu minus 1,0 Prozentpunkte dann erforderlich, wenn es sich um ein Objekt handelt, dass in nahezu allen wertbeeinflussenden Merkmalen deutlich besser (attraktiver) ist als ein übliches Durchschnittsobjekt.

In der Praxis sollte versucht werden, die erforderlichen Zu- und Abschläge auf den Durchschnittsliegenschaftszinssatz in 0,25 Prozent-Schritten zu schätzen.

Hierbei gilt dann die folgende Einordnung:

- 0,25 Prozentpunkte = geringe Abweichung
- 0,50 Prozentpunkte = mittlere Abweichung
- 0,75 Prozentpunkte = überdurchschnittliche Abweichung
- 1,0 und mehr Prozentpunkte = starke (erhebliche) Abweichung

Hier handelt es sich um ein Objekt, das aus Sicht eines Käufers im Hinblick auf die Kriterien des Liegenschaftszinssatzes etwas überdurchschnittlich attraktiv ist. Für einen Kapitalanleger ist es kaum profitabel. Im Verhältnis zum Gesamtwert sind die Mieterträge nur gering. Von der Höhe der Gesamtinvestition liegt es preislich im unteren Bereich. Die Rendite muss hier überdurchschnittlich sein. Die Wohnung ist keinesfalls mit einem üblichen Mehrfamilienhaus vergleichbar, dies hat ein Mehrfaches an Wohnfläche. Aufgrund der Marktentwicklung und der Eigenschaft „kleine Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss zur Eigennutzung“ statt Terrasse halte ich einen deutlichen Abschlag von rund 1,5 Prozentpunkten auf den formelmäßigen Mehrfamilienhauszinssatz für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

$$3,99 \% - 1,5 \% = 2,49 \text{ Prozent.}$$

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz auf Basis eines Mehrfamilienhauszinssatzes in Höhe von 2,49 Prozent entspricht jedoch in etwa dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 Prozent.

Nachfolgend wird mit dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 Prozent der Ertragswert berechnet.

Regressionsformel für Eigentumswohnungen

Es gibt auch eine Regressionsformel für Eigentumswohnungen. Hiernach beträgt der Liegenschaftszinssatz das 1,16-fache des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser abzüglich 2,3 Prozent. Dies wäre hier: $1,16 * 3,99 \% - 2,3 \% = 2,33$. Bei höheren Bodenpreisen sind die Formelergebnisse nicht plausibel und müssen ggf. korrigiert werden. Der hier mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz ist kritisch zu betrachten. Erforderlich ist es, sich mit dem Ergebnis und der Regressionsformel des Gutachterausschusses auseinanderzusetzen, um zu prüfen, ob ein solcher Zinssatz hier überhaupt angesetzt werden kann. Hierfür muss sich auch mit dem Ertragswertmodell und dem Käuferverhalten auseinandergesetzt werden. Hier liegt auf jeden Fall ein Bodenpreinsniveau vor, welches erheblich vom Durchschnitt aller Hamburger Mehrfamilienhausgrundstücke abweicht. Negative Liegenschaftszinssätze ergeben sich, weil hohe Kaufpreise gezahlt werden und Mieterwartung und Bodenwert nicht zusammenpassen. Sie ergeben sich, weil über einen längeren Zeitraum höhere Mieten erwartet werden und diese Mieterwartung nicht im Modell enthalten ist. Gerade bei kurzen Restnutzungsdauern kann sich dies ergeben. Auch bei vermieteten Objekten, die im Grunde keinen langfristigen Vermietungshintergrund haben, kann sich ein negativer Liegenschaftszinssatz ergeben. Hier spielen verhaltensökonomische Besonderheiten eine Rolle, für eine herkömmliche Ertragswertberechnung mit marktgerechten Mieten eignen sich die negativen Liegenschaftszinssätze nicht. Sie entstehen durch iterative Rückrechnung aus den Kaufverträgen. Insbesondere, wenn hier lediglich Mietenspiegelmietten angesetzt werden, können sich schnell negative Liegenschaftszinssätze ergeben.

Dies habe ich hier mit einer Liegenschaftszinssatzermittlung auf Basis der Regressionsformel für Mehrfamilienhäuser in marktgerechter Weise vorgenommen. Der formelmäßige Liegenschaftszinssatz von 2,33 Prozent passt jedoch in etwa zu dem von mir geschätzten Wert von 2,5 Prozent. Auch dieser liegt noch deutlich unterhalb eines üblichen Liegenschaftszinssatzes für ein Mehrfamilienhaus.

10.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich. Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Zum Bewertungsstichtag im Jahre 2023 ist das 1971 errichtete Gebäude rund 52 Jahre alt. Angesichts vorstehender Ausführungen und des dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren aus.

Somit wird das Objekt wie ein rund 50 Jahre altes Wohnungseigentum mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren bewertet. Dies ist für ein solches Objekt marktgerecht.

Auch wenn bei einer Eigentümergemeinschaft in der Praxis vermutlich „nie“ ein Abriss erfolgen wird, muss hier für eine marktgerechte Bewertung doch eine übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt werden.

10.8 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Wohnung Nr. I/2	7.440		
Stellplatz	420		
Gesamtrohertrag p.a.	7.860		7.860
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,0 %	157	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	615	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	530	
Gesamt		1.302	1.302
Jahresreinertrag =			6.558
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (2,5 % von € 53.279)			1.332
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.226
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,5 %</i>			
Vervielfältiger somit = 25,10			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	5.226,00	* 25,10 =	131.173
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			19.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwertanteil			53.279
= Zwischensumme			165.452
- Sonstige Wertminderung			0
			0
= Ertragswert			165.452
Ertragswert rund			165.000

Ermittelte Vergleichsfaktoren

€ je m ² Wohnfläche (ohne etwaige Garage/Stellplatz)	3.158	
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)		21,05 -fach
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	16,56 %	
Bodenwertanteil am Ertragswert	32,20%	

12. Wert des Außenstellplatzes

Zusätzlich ist für die nachfolgenden Wertbetrachtungen der Wert des Außenstellplatzes zu schätzen. Im Ertragswertverfahren wurde dieser bereits beim Rohertrag entsprechend berücksichtigt.

Die Kaufpreise von Außenstellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sind im Wesentlichen von der Lage und der vorhandenen Parkplatzsituation abhängig.

Im Gegensatz zu Wohnungskaufpreisen spielen hier Kriterien wie Optik, Baujahr, Größe, etc. nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wertunterschiede ergeben sich nur zwischen "normalen" offenen Tiefgaragenstellplätzen, Doppelparkern¹, geschlossenen Stellplätzen mit Tor sowie Stellplätzen auf verschiebbaren Unterkonstruktionen.

Einzelkaufpreise können nur dann in Erfahrung gebracht werden, wenn es sich um Teileigentum handelt, für das es ein eigenes Grundbuchblatt gibt. Meistens handelt es sich jedoch um Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Wohnung verkauft werden.

Es handelt sich hier um eine Lage, in der nicht optimal im öffentlichen Raum geparkt werden kann.

In Rahlstedt bewegen sich die Kaufpreise für Außenstellplätze bei Bestandsimmobilien je nach Lage und Baujahr zwischen etwa € 7.500 und € 12.500.

Mir liegen jedoch nicht genügend Vergleichskaufpreise für eine sorgfältige statistische Erhebung vor.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Wertanteiles im Bezug zur Eigentumswohnung habe ich keine Bedenken, nachfolgend den Wert des Stellplatzes in Anlehnung an die obige Kaufpreisspanne im Wege der Schätzung zu bestimmen. Ich schätze somit aufgrund der Lage und Parkplatzsituation den Wert des Stellplatzes auf rund € 10.000. Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der Spanne.

Dieser Wert ergibt sich ebenfalls in etwa, wenn man eine monatlichen Miete von € 35,00 über 40 Jahre Restnutzungsdauer bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent kapitalisiert.

Hier ergibt sich dann ein Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) in Höhe von 25,10.

Somit als überschlägiger Ertragswert des Stellplatzes:

$$25,10 * € 420 = € 10.542.$$

Dieser Wert weicht lediglich ein wenig von der obigen Schätzung ab und zeigt die Plausibilität der Wertermittlung in Bezug auf den Stellplatz. Vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt es eine Regressionsformel zur Ermittlung des Kaufpreises von Garagenstellplätzen, Einzelgaragen und offenen Stellplätzen. Für Außenstellplätze ergibt sich als Wert:

$$€ 11.305 * \text{NormRW 2018} (€ 1.050/1.100)^{0,6535} * \text{Aktualisierungsfaktor } 1,34.$$

Mit den Daten des Bewertungsobjekts und dem NormRW 2018 in Höhe von € 1.050 ergibt sich ein Wert in Höhe von € 14.695.

In der Untersuchung wurden Verkäufe untersucht, bei denen der Verkauf gleichzeitig mit einer Eigentumswohnung erfolgt ist. In der Praxis kommt es im Hinblick auf den Wert eines solchen Stellplatzes insbesondere auf die folgenden Kriterien an:

Lage

Hier steigt der Kaufpreis mit einer Verbesserung der Lage.

¹ Duplex-Stellplätze.

Parkplatzsituation

Kann im öffentlichen Raum gut geparkt werden, so sind auch in Gegenden mit einem hohen Bodenpreisniveau die Kaufpreise geringer als in Lagen, in denen es kaum Parkmöglichkeiten gibt.

Hausstruktur

In Häusern mit nur kleinen Wohnungen gibt es häufig viele Mieter ohne Kraftfahrzeug. Hier sind die Nachfrage und letztendlich auch der Preis geringer, als in Häusern wo viele Eigennutzer in größeren Wohnungen leben, die mehrere Kraftfahrzeuge haben.

Stellplatzgröße

In älteren Objekten gibt es häufig enge Tiefgaragen bzw. Plätze, die so klein sind, dass sich heute kaum ein Mittelklassewagen dort abstellen lässt. Dies wirkt sich deutlich preisreduzierend aus.

Bewirtschaftungskosten

Es gibt Tiefgaragenstellplätze, die durchaus € 40 bis € 80 an monatlichem Wohngeld kosten. Grund hierfür sind ungünstige Regelungen in der Teilungserklärung. In einfachen bis mittleren Wohnlagen sind solche Stellplätze, unabhängig vom Bodenpreisniveau praktisch wertlos.

Stellplatzart

Preisunterschiede gibt es auch zwischen Einzelgaragen, Doppelparkern, Palettenstellplätzen und normalen Tiefgaragenstellplätzen.

Miteigentumsanteile

Ist ein Stellplatz rechtlich selbständiges Teileigentum, so hat dieser einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Anteilige Berechnungen des Sachwertes mit Bodenwert führen nicht zu verwertbaren Ergebnissen. Die Miteigentumsanteile werden eher zufällig vom Bauträger verteilt und haben meist keinen Bezug zu den realen Werten.

Meines Erachtens eignet sich die Formel des Gutachterausschusses nicht für die Ermittlung des Wertes eines Tiefgaragenstellplatzes. Mir ist zudem aus einem Gerichtsverfahren das statistische Bestimmtheitsmaß (r^2) der Untersuchung bekannt.

Zwischen den Parametern der Regressionsformel und den Kaufpreisen besteht „nahezu“ kein statistischer Zusammenhang. Ich halte den von mir geschätzten und mit einem Ertragswert plausibilisierten Wert in Höhe von € 10.000 für den Außenstellplatz trotz der Regression des Gutachterausschusses für angemessen.

13. Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses

Unmittelbare Vergleichspreise liegen mir nicht vor. Solche gibt es auch nicht, weil das Objekt zu individuell ist. Aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses lassen sich mittelbare Vergleichspreise und eine Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises von Eigentumswohnungen entnehmen.

13.1 Gebäudefaktor des Gutachterausschusses

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht eine Regressionsformel für den Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Hier lässt sich mit den nachfolgenden Angaben ein Quadratmeterpreis ermitteln.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses entsprechend dargestellt.

Für die Berechnung gibt es in diesem Fall die folgenden Angaben:

Bewertungsjahr: 2023

Stadtteil: Rahlstedt; Stadtteilmultiplikator: 1,01

Wohnung Nr. I/2, Baujahr: 1971, Lage: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 49,22 m²; Umrechnungsfaktor für diese Größe: 0,98

Bodenrichtwert 2018 für diese Lage und eine GFZ von 1,0 = € 1.050

Modernisierungspunkte: 4,5 (geschätzt)

Modernisierungsfaktor: 1,0

Faktor Baujahr 1971: 0,96

Es gibt einen weiteren Korrekturwert für das Baujahr. Dieser beträgt:

$(1,414 - 0,0138 * \text{Alter})$ wenn Alter kleiner als 30 Jahre.

Das Objekt hat hier im Bewertungsjahr 2023 ein Baualter von 52 Jahren, in diesem Fall beträgt der Korrekturwert des Gutachterausschusses 1,0.

Bei einer Lage im 1. Obergeschoss gibt es einen Korrekturfaktor von 1,0.

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht eine Regressionsformel für den Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Nach der Formel des Gutachterausschusses lässt sich mit dem obigen Bodenwert 2018 (€ 1.050 je m²) für eine Geschossflächenzahl von 1,0 der nachfolgende Quadratmeterpreis berechnen:

(€ 2.990

* (Bodenrichtwert des Jahres 2018 (€ 1.050) GFZ 1,0/1.100)^{0,5158} = 0,98

* (1,414 - 0,0138 * Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre; hier somit 1,0

* Faktor Bezug (1,09 bei Erstbezug) hier kein Erstbezug, deshalb Faktor = 1,0

* Faktor Baujahr (0,96)

* Faktor Wohnfläche (0,98)

* Faktor Modernisierung (1,0)

* Faktor Lage im 1. Obergeschoss (1,0)

* Aktualisierungsfaktor 01.01.2024 1,271

* Stadtteilmultiplikator für Rahlstedt (1,01)

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$€ 2.990 * 0,98 * 1,0 * 1,0 * 0,96 * 0,98 * 1,0 * 1,0 * 1,271 * 1,01$

= € 2.990,00 * 1,18 = € 3.528,20 je m² Wohnfläche.

Ist eine Einbauküche vorhanden, ist noch ein Zuschlag von 4 Prozent vorzunehmen. Hier ist eine Einbauküche vorhanden. Der Faktor beträgt somit 1,04.

Dies ergibt dann:

1,04 * € 3.528 = € 3.669 je m² Wohnfläche. Hier handelt es sich um ein reines Formelergebnis, welches keine der individuellen Besonderheiten der Wohnung berücksichtigt. Dies wäre auch das Ergebnis einer steuerlichen Grundbesitzbewertung, wenn das Finanzamt genau die mir vorliegenden Daten verwenden würde. Je nach Inhalt der Steuererklärung und der vorliegenden Daten aus der Einheitswertakte könnten sich ggf. geringe Unterschiede ergeben. Basis ist der Grundstücksmarktbericht 2023, der für 2022 gilt. Sollte das Finanzamt später einen anderen Marktbericht verwenden, könnte sich ebenfalls ein kleiner Unterschied ergeben.

Für Verkehrswertermittlungen kann das Formelergebnis nur mit Anpassungen zur Plausibilisierung verwendet werden. Es handelt sich nicht um ein Vergleichswertverfahren, sondern lediglich um ein Vergleichsfaktorverfahren. Bei individuellen Objekten, in sehr guten oder auch sehr schlechten Lagen, kann das Formelergebnis stark vom wahren Verkehrswert abweichen. Hinter solchen Formeln steckt

systematisch ein Durchschnitt. Ist das Bewertungsobjekt nicht ein solches Durchschnittsobjekt, ist die Verlässlichkeit des Ergebnisses relativ gering. Es handelt sich nicht um eine Formel, in der Verkäufer von Objekten in der Art des Bewertungsobjekts untersucht worden sind, sondern um eine Untersuchung aller Verkäufe.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände halte ich hier einen Abschlag von rund 5 Prozent auf den Formelwert für angemessen. Dieser berücksichtigt auch die Lage innerhalb einer Anlage mit eher einfacher Zweckarchitektur.

Somit ergibt sich als angepasster Vergleichswert auf Basis der Formel des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag:

$$0,95 * € 3.669 = € 3.486 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Auch der Vergleichswert auf Basis dieser Formel muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden. Hinzuzurechnen ist der Wert eines etwaigen Stellplatzes.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 3.486	
49,22 m ² Wfl. * € 3.486 =	171.581
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-19.000
+ Stellplatz	10.000
Vergleichswert Gebäudefaktor	162.581

14. Mittelbarer Preisvergleich

Aus tatsächlichen Verkäufen von Eigentumswohnungen sind dem Marktbericht 2024 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen für Eigentumswohnungen zu entnehmen:

- Mittlere Lage: Baujahr 1960 bis 1979: Mittelwert € 3.894 je m² Wohnfläche
- Mäßige Lage: Baujahr 1960 bis 1979: Mittelwert € 3.613 je m² Wohnfläche

In den obigen Baujahrs- und Lageklassen gab es 227 bzw. 61 Verkäufe. Dies ist somit eine recht gute Datenlage.

Die Auswertung des Gutachterausschusses betrifft das Jahr 2023 und zeigt rechnerisch die Jahresmitte 2023.

Die Wohnung liegt im unteren Bereich einer mittleren Lage.

Als rechnerischer Mittelwert der beiden Lageklassen ergibt sich:

$$(€ 3.894 + € 3.613)/2 = \text{rund } € 3.754 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Insgesamt betrachtet halte ich einen Vergleichswert in Höhe von rund € 3.600 je m² Wohnfläche als Ausgangswert für marktgerecht.

Auch der Vergleichswert laut Gutachterausschuss muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden. Hinzuzurechnen ist der Wert eines etwaigen Stellplatzes.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 3.600	
49,22 m ² Wfl. * € 3.600 =	177.192
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-19.000
+ Garage/Stellplatz	10.000
Vergleichswert Gutachterausschuss	168.192

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt. Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Wichtige Kennzahlen, wie Standardabweichung und Variationskoeffizient werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Im Jahre 2023 wurden in Rahlstedt insgesamt 169 Eigentumswohnungen verkauft. Der Durchschnittskaufpreis lag bei € 3.767 je m² Wohnfläche. Ein Preis etwas unterhalb des Durchschnittswertes aus 2023 im Stadtteil durchaus plausibel.

15. Alternativbetrachtung: Vergleichswert aus einer tragbaren Monatsbelastung

Zusätzlich erfolgt hier eine weitere Vergleichswertermittlung, die ich eigens für diese besonderen Marktgegebenheiten entwickelt habe.

Ökonomisch bildet sich der Preis im Schnittpunkt von Angebots- und Nachfragefunktion. Die Preisvorstellungen der Verkäufer resultieren aus Erfahrungen der Vergangenheit und Hoffnungen, sie werden noch annähernd diese Preise erreichen.

Opportunitätskosten spielen im Grunde keine Rolle. Dies wären Alternativkosten, die ein Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie decken muss, um den Nutzenverlust auszugleichen. Die Finanzierungen sind meist deutlich unterhalb der Verkaufspreise. Entscheidend ist, welchen Betrag ein Käufer für den Erwerb und die weitere Nutzung der Immobilie aufbringen kann. Ist das Budget überschritten, können Käufer nicht mehr ausgeben. Die Verkäufer müssen ihre Preisvorstellungen reduzieren, sonst kommt es zu keinen Transaktionen. Das Mietniveau spielt eine gewisse Rolle. Ein Verkäufer trennt sich nicht von seinem Objekt, wenn die Vermietung eine deutlich lukrativere Alternative ist. Umgekehrt spielt das Mietpreinsniveau eine Rolle für den Käufer, er zahlt nicht das Mehrfache an einer üblichen Mietpreisbelastung.

Die Klärung der Frage, was kann ein Käufer für ein solches Objekt bezahlen, ist deshalb ein wichtiger Ansatz zu einer alternativen Wertermittlung. Mikroökonomisch ist dies nicht unkompliziert, denn die Nachfragefunktion wird nicht nur von messbaren Beträgen beeinflusst, auch eine Reihe an subjektiven Kriterien haben Einfluss auf die Nachfrage und letztendlich auf den Preis.

Nicht alle Einflussgrößen verhalten sich linear zueinander. Verhaltensökonomie (menschliches Verhalten) in wirtschaftlichen Situationen hat zudem einen nicht unerheblichen Einfluss. Im Rahmen der Markterfahrung versuche ich, dies angemessen zu berücksichtigen.

Eine solche Betrachtungsweise eignet sich vor allem für übliche Standardobjekte, bei denen ein Käufer den Großteil des Kaufpreises finanzieren muss. Liebhaberobjekte, bei denen der Käufer häufig den gesamten Kaufpreis zahlen kann, sind etwas von dieser Betrachtungsweise ausgenommen. Hier spielen neben der Nutzenmaximierung auch andere subjektive Kriterien eine Rolle. Um ein solches Objekt handelt es sich hier nicht.

Kaufpreis (Verkehrswert) und tragbare Monatsbelastung stehen immer in einem konkreten Zusammenhang. Der Kaufpreis ergibt sich aus dem Betrag, den ein Käufer in dieser Lage bereit ist, für das Objekt zu zahlen.

Hierbei ist immer auf die Verhältnisse eines Durchschnittskäufers abzustellen. Ein solcher Durchschnittskäufer ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB.

In der Vergangenheit sind die Preise stark gestiegen, weil sich die monatliche Belastung durch die sinkenden Zinsen immer weiter reduziert hat.

Nicht nur die Zinsen, sondern sämtliche mit dem Objekt verbundenen Kosten haben letztendlich einen Einfluss auf den Wert. Bei den mit einem Objekt verbundenen Kosten, kommt es auf die Einschätzung aus Sicht eines durchschnittlichen Käufers an.

Während im Rahmen der Schätzung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden „nur“ ein bewertungssystematischer Betrag in Höhe von € 19.000 angesetzt werden konnte, muss im Rahmen der Bewertung der Betrag berücksichtigt werden, der aus Sicht eines Käufers für eine vollständige Renovierung bis zur Bezugsfertigkeit aufgewendet werden muss.

Diesen Betrag muss der Käufer aufbringen und auch finanzieren. Bei dem beschriebenen Zustand und den hohen Bau- und Renovierungskosten halte ich hier einen Betrag von € 1.000 je m² Wohnfläche für eine bezugsfertige Renovierung für marktgerecht.

Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einer Wohnfläche von 49,22 m² ein Betrag in Höhe von € 49.220. Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt kalkulatorische Renovierungskosten in Höhe von 54.142 = rund € 54.000 hier für marktgerecht.

Im Hinblick auf die Frage, was ist hier ein Käufer bereit zu zahlen, kann sich an der im Rahmen einer Neuvermietung erforderlichen Miete orientiert werden. Hier habe im Rahmen des Ertragswertverfahrens einen jährlichen Rohertrag in Höhe von € 7.860 geschätzt. Dies ist der Betrag, den ein Käufer „spart“, wenn er statt zu mieten, ein solches Objekt erwerben würde.

Am Anfang ist ein Käufer bereit, eine etwas höhere Belastung (einschließlich Tilgung) zu tragen, weil er dafür Eigentümer ist.

Er hat nicht nur die Mietersparnis, sondern auch aus der Eigentümerstellung die Möglichkeit, das Objekt seinen Wünschen entsprechend zu verändern. Er muss keine Mieterhöhungen befürchten, kann nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden.

Zudem leistet ein Eigentümer einen Beitrag zu seiner Altersversorgung, könnte später günstig wohnen, wenn das Objekt abbezahlt worden ist. Auch ist es rein subjektiv ein besseres Gefühl Eigentümer zu sein, als Mieter in einem Objekt zu wohnen. Für diese Vorteile ist ein Käufer bereit, mehr zu zahlen als für eine vergleichbare Mietwohnung.

Zu beachten ist, dass nicht nur die Zinsen stark gestiegen sind. Auch haben sich die Realeinkommen durch hohe Inflation und hohe Energiepreise immer mehr reduziert. Das verfügbare Einkommen ist im Moment geringer, als es noch vor zwei Jahren war.

Viele Branchen sind in Krisensituationen, es herrscht eine große Unsicherheit, ein Käufer ist entsprechend vorsichtig. Zudem kann bei der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt nicht mehr kalkuliert werden, ob nach dem Erwerb, ggf. in einer Notlage, das Objekt überhaupt wieder zum Einstiegspreis zu verkaufen wäre. Durch die aktuellen gesetzlichen Bestrebungen Energie einzusparen, bzw. CO² zu vermindern, ist bei einem Objekt aus diesem Baujahr mit nicht unerheblichen energetischen Modernisierungskosten zu rechnen.

Diese treffen einen Eigentümer deutlich härter, als einen Mieter, der sich ggf. nur zu einem kleinen Teil hieran beteiligen muss. Zudem herrscht eine sehr hohe Unsicherheit über die künftig erforderlichen energetischen Modernisierungskosten. Bei einer Anlage, bei der nur durch aufwändige Baumaßnahmen erreicht werden kann, dass mit regenerierbaren Energien geheizt werden kann, kann durchaus mit erforderlichen Aufwendungen von bis zu € 1.000 je m² Wohnfläche gerechnet werden. Ggf. gibt es hier Fördermöglichkeiten und Zuschüsse.

In der Regel werden diese Maßnahmen von den Eigentümern über Sonderumlagen aufgebracht werden müssen. Ein Käufer ist in der Regel froh, wenn er gerade eben so seine Finanzierung sicherstellen kann. Dies kann hier vielleicht mit einem Eigengeldanteil von 30 Prozent klappen. Kommt einige Zeit nach dem Erwerb eine hohe Sonderumlage auf einen Eigentümer zu, so ergibt sich dann in der Regel eine erhebliche Finanzierungslücke. Die Sonderumlage kann üblicherweise nicht nachfinanziert werden. Von dem Anfangsdarlehen ist noch nicht genug getilgt, dass hier weiteres Geld nachfinanziert werden kann. Auch dies ist aktuell ein besonderes Erwerbsrisiko, welches bei Objekten besteht, die etwas älter sind.

Insbesondere die Kaufnebenkosten und die Renovierung lassen sich meist nicht wieder „hereinholen“. Dies gilt insbesondere in einer Marktsituation, bei der die Talsohle des Preisrückgangs noch nicht erreicht ist. Durch diese Marktsituation verlangen die Banken zudem einen höheren Eigengeldanteil. Zu berücksichtigen ist auch, dass für die Wohnung ein Wohngeld anfällt, welches hier immerhin € 170,00 im Monat, bzw. € 2.040,00 im Jahr beträgt.

Hinzu kommt Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasser sowie der individuelle Stromverbrauch. Es ist nicht unrealistisch, mit rund € 3.000 im Jahr an Nebenkosten einschließlich Wohngeld für diese Wohnung zu kalkulieren. Dies sind € 250 im Monat.

Der Käufer muss hier rund 30 Prozent an Eigengeld einsetzen. Die „verlorene“ Eigenkapitalverzinsung wird in der Regel nicht betrachtet. Dies war auch in der Vergangenheit marktgerecht, denn eine Immobilie hatte meist eine Wertsteigerung, die über die bloße Alterswertminderung und die Inflation hinausging.

Berücksichtigt man die „ersparte“ Miete in Höhe von € 7.860 und die weiteren Nebenkosten in Höhe von € 3.000, so ergibt sich ein Jahresbetrag in Höhe von € 10.860 bzw. € 905 im Monat. Dies wäre das „Budget“ für die Wohnung. Für den tatsächlichen Nutzungswert der Wohnung, die Größe und Lage im Stadtteil Rahlstedt liegt dies schon im oberen Bereich.

Die Nebenkosten werden tatsächlich gebraucht, die ersparte Miete, kann für Zins- und Tilgung eingesetzt werden.

Aktuell muss für eine Wohnung dieser Art mit 4,0 Prozent Zinsen und 2,5 Prozent Tilgung gerechnet werden. Die Tilgung ist erspartes Kapital, die Zinsen sind, ebenso wie eine Miete „verloren“. Ein Käufer muss zwar die Annuität tragen, kalkuliert aber in der Regel für Vergleichsbetrachtungen nur mit den Zinsen, wenn sein Budget ausreichend ist, um die Gesamtbelastung zu tragen.

Neben der Nettomiete gibt es hier einen Teil an nichtumlagefähigen Nebenkosten. Diese sind in Abzug zu bringen. Ich schätze diese hier auf monatlich € 100 = jährlich € 1200. Somit verbleibt ein Betrag in Höhe von € 7.860 - € 1200 = € 6.660.

Bei € 6.660 im Jahr kann hiermit ein Betrag in Höhe von $(€ 6.660/4,0)*100 = € 166.500$ finanziert werden. Bei einer Finanzierung mit 30 Prozent Eigenkapital ergibt sich hieraus ein Betrag in Höhe von $(166.500/70)*100 = € 237.857$. Dies ist nicht der Gesamtaufwand, den ein Käufer hier tragen muss. Er muss weiterhin noch Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notariatskosten sowie eine Maklercourtage zahlen. Dies sind 5,5 Prozent des Kaufpreises, sowie etwa 1,5 % Gerichts- und Notariatskosten und etwa 3,5 Prozent Käufercourtage. Insgesamt sind die rund 10,5 Prozent = 11 Prozent.

Auch ist die Wohnung noch nicht bezugsfertig, es müssen die erforderlichen Renovierungskosten aufgebracht und finanziert werden. Hierfür habe ich im vorliegenden Fall einen Betrag in Höhe von € 54.000 kalkuliert. Es ergibt sich somit:

$€ 237.857 - € 54.000 = € 183.857$. Soll dieser Betrag noch die geschätzten 11 Prozent Nebenkosten enthalten, so ergibt sich:

$((€ 183.857)/111)*100 = € 165.637$. Hier bin ich dann von Erwerbsnebenkosten in Höhe von € 18.220 ausgegangen.

Dies wäre der Betrag, den ein durchschnittlicher Käufer in dieser Lage, bei der Größe und dem Zustand und den übrigen wertrelevanten Eigenschaften für das Bewertungsobjekt ausgeben könnte.

Aspekte, wie ein anteiliger Bodenwert, die Restnutzungsdauer und andere Parameter des Ertragswertverfahrens sind hier unbedeutend. Die Berechnung hat meines Erachtens bei Durchschnittsobjekten eine recht gute Wertermittlungssicherheit. Alle Einflussgrößen lassen sich hier mit einer hinreichenden Sicherheit abschätzen.

Dies sind:

- Der übliche Rohertrag im Rahmen einer Vermietung
- Ein üblicherweise erforderlicher Eigenkapitaleinsatz
- Der erforderliche Fremdkapitalzinssatz

Bei einem Kaufpreis in Höhe von € 165.637 zuzüglich Nebenkosten und Renovierung muss ein Käufer eine Finanzierung in Höhe von € 196.500 aufnehmen. Er muss dann noch ein weiteres Eigenkapital für die Renovierung (€ 54.000) und die Nebenkosten (€ 18.220) zur Verfügung haben. Die Wohnung kostet dann bezugsfertig mit Erwerbsnebenkosten € 237.857.

Hier ist dann ein Eigenkapital in Höhe von € 237.857 - € 196.500 = € 41.357 erforderlich. Die Finanzierung beträgt hier 70 Prozent des Gesamtaufwandes und nicht des noch zu ermittelnden Kaufpreises. Dies ist für die weitere Betrachtung unerheblich.

Im Hinblick auf die übliche Monatsbelastung muss ein Käufer hier die 4,0 Prozent Zinsen und 2,5 Prozent Tilgung sowie die weiteren laufenden Nebenkosten zahlen. Dies ist eine Annuität von 6,5 Prozent im Jahr.

Dies sind dann: $€ 166.500 * 0,065 = € 12.773$ im Jahr bzw. € 1.064 im Monat. Hinzu kommen die Nebenkosten der Wohnung, die ich einschließlich Grundsteuer, Wasser- und Abwasser sowie Strom mit € 250 im Monat kalkuliert habe. Insgesamt ergibt sich somit beim Erwerb dieses Objekts eine gesamte Monatsbelastung in Höhe von € 1.314.

Dies ist bei 49,22 m² Wohnfläche schon eine Belastung je m² Wohnfläche von (warm) einschließlich Zinsen und Tilgung von € 26,70. Berücksichtigt man noch die verlorene Eigenkapitalverzinsung von ca. 2 Prozent auf den Betrag von € 41.357, so ist die kalkulatorische Monatsbelastung noch um € 68,93 höher.

Dies wäre dann eine „Gesamtbelastung“ einschließlich Eigenkapitalverzinsung in Höhe von € 1.382,93 bzw. € 28,10 je m² Wohnfläche. Rein kalkulatorisch kostet dann das Wohnen im Bewertungsobjekt „warm“ diesen Betrag. Der Käufer hofft auf Wertsteigerungen, diese gibt es bei Immobilien jedoch nur, wenn die Preissteigerung höher ist, als der Wertverlust, der wie bei jedem anderen Wirtschaftsgut durch das zunehmende Alter eintritt.

Auch diese Betrachtungen zeigen deutlich, dass ein Kaufpreis in Höhe von € 165.637 hier durchaus angemessen ist. Dies ist der Wert der Wohnung, der sich aus der alternativen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit eines durchschnittlichen Käufers ermittelt.

16. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

16.1 Wichtige Bewertungsparameter

Baujahr	1971
Grundstücksgröße	3.784 m ²
Miteigentumsanteile	16/1.000
Wohnfläche	49,22 m ²
Rohertrag jährlich	7.860 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	16,56 %
Mietausfallwagnis	2,0 %
Liegenschaftszinssatz	2,5%
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Baumängel und Bauschäden	19.000 €

17. Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
26	Ertragswert	165.452	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.361	
28	Gebäundefaktor des Gutachterausschusses	162.581	98,26%
	= je m ² Wohnfläche	3.303	
30	Vergleichswert anhand mittelbarer Vergleichspreise des Gutachterausschusses	168.192	101,66%
	= je m ² Wohnfläche	3.417	
31	Vergleichswert aus Alternativbetrachtung tragbarer Kaufpreis/Budget eines Käufers	165.637	100,11%
	= je m ² Wohnfläche	3.365	
15	Anteiliger Wert des Grund- und Bodens bei 16/1.000 Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück	53.279	

17.1 Ermittelte Werte ohne Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Für Vergleichsbetrachtungen sind die einzelnen Werte um die abgezogene Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen.

Die Werte sind somit hier um € 29.000 erhöht worden.

Somit ergibt sich dann:

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
26	Ertragswert	194.452	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	3.951	
28	Gebädefaktor des Gutachterausschusses	191.581	98,52%
	= je m ² Wohnfläche	3.892	
30	Vergleichswert anhand mittelbarer Vergleichspreise des Gutachterausschusses	197.192	101,41%
	= je m ² Wohnfläche	4.006	
31	Vergleichswert aus Alternativbetrachtung tragbarer Kaufpreis/Budget eines Käufers	194.637	100,10%
	= je m ² Wohnfläche	3.954	
15	Anteiliger Wert des Grund- und Bodens bei 16/1.000 Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück	53.279	

Der direkte Vergleichswert anhand des angepassten Gebädefaktors des Gutachterausschusses weicht um 1,48% vom Ertragswert ab.

Der Vergleichswert anhand der mittelbaren Vergleichsdaten des Gutachterausschusses weicht um 1,41% vom Ertragswert ab.

Der Vergleichswert anhand der Alternativbetrachtung des tragbaren Kaufpreises weicht um 0,10% vom Ertragswert ab.

Die durchschnittliche Abweichung der drei Vergleichswerte vom ermittelten Ertragswert:

$(1,48\% + 1,41\% + 0,10\%)/3$ liegt lediglich bei 1,00%.

Alle Preise zeigen ein recht einheitliches Wertniveau.

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

18. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sowohl Ertragswert als auch die Vergleichswerte beinhalten im Wesentlichen bereits die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale, wie zum Beispiel Wohnungsgröße, Baujahr und allgemeine Lage des Stadtteils. Die Anpassung an die jeweilige Marktsituation habe ich bereits im Verfahren vorgenommen, so dass hier keine gesonderten Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Zum Bewertungsstichtag besteht eine deutlich reduzierte Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Stadtteil Rahlstedt. Es gibt ein sehr hohes Angebot mit einem häufig noch hohen Preisniveau. Verkauft werden recht wenig Objekte.

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

Für den Wert sind insbesondere auch die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Wohnung liegt in knapp durchschnittlicher Wohnlage,
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 49,22 m² in dieser Lage durchschnittlich,
- das Haus hat eine durchschnittliche optische Präsentation,
- es handelt sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung,
- vorteilhaft ist die recht beliebte Lage im ersten Obergeschoss,
- von Vorteil ist, dass die Wohnung über einen Balkon mit südlicher Sonnenausrichtung verfügt,
- energetisch ist eine solche Wohnung in einer Anlage aus dem Jahre 1971 mit einem nicht unerheblichen Sanierungsrisiko verbunden.

Positiv ist hier neben der durchschnittlichen Lage eine Gemeinschaft mit zwei viergeschossigen Gebäuden auf einem 3.784 m² großen Grundstück. Die Eigentümergeinschaft ist mit 40 Wohneinheiten schon recht groß. Eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und eine im Wesentlichen etwas unterdurchschnittliche und ältere Ausstattung mit zentraler Heizung- und dezentraler Warmwasserbereitung, ältere Fenster und ein in der Summe unterdurchschnittlichen Zustand sind weiter wertbeeinflussende Merkmale. Nachteilig ist hier, dass das Bad nicht über ein Außenfenster verfügen. Vorteilhaft ist das Vorhandensein eines Balkons mit 5,00 m² Nutzfläche und mit südlicher Sonnenausrichtung. Am Tage der Besichtigung war die Wohnung stark vermüllt, so dass einige Bereiche nur schwer, bzw. gar nicht besichtigt werden konnten.

Durch gestiegene Zinsen und stark ansteigende Heizkosten hat sich in der Vergangenheit die Marktsituation für solche Wohnungen deutlich verändert.

Nur mit einem hohen Eigenkapitalanteil ist eine solche Wohnung noch zu erwerben. Die Prüfung der Beleihungsfähigkeit ist deutlich strenger geworden.

Dies hat den Interessentenkreis bzw. den Kreis, der Käufer, die finanziell in der Lage sind, ein solches Objekt zu erwerben, entsprechend reduziert.

Es handelt sich hier auch nicht um ein Liebhaberobjekt, bei dem ein Käufer häufig in der Lage ist, den gesamten Kaufpreis ohne Finanzierung aufzubringen.

Auch handelt es sich nicht um eine Neubauimmobilie, die häufig in nahezu allen Gegebenheiten für einen Käufer attraktiv ist. Ein Käufer erwirbt gerne eine Neubauimmobilie, weil diese energetisch optimal ist und für eine lange Zeit keine hohen Instandhaltungskosten verursacht. Auch dies ist hier nicht gegeben. Das Objekt ist im Bereich des Bestandes nicht energetisch saniert, es gibt eine alte Gasheizungsanlage. Das Objekt hat laut vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2013 einen Energieverbrauchskennwert von 125,1 kWh je m² im Jahr. Bei den stark gestiegenen energetischen Anforderungen ist auch hier mittelfristig mit nicht unerheblichen Aufwendungen zu rechnen, um die entsprechenden Auflagen erfüllen zu können.

Der Verkehrswert einer solchen Wohnung muss auch immer zu einer üblichen Monatsbelastung für ein solches Objekt passen. Bei einem Kaufpreis für das Objekt in Höhe von € 165.000 zuzüglich der erforderlichen Renovierungskosten (hier nicht Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden) in Höhe von € 54.000 = € 219.000 und Kaufnebenkosten in Höhe von rund 11 Prozent ergibt sich für einen Käufer ein Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von € 237.150.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

0,7 * € 237.150 = € 166.005 finanziert werden.

Bei 4,0 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 2,5 Prozent Tilgung ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von rund € 899.

Das monatliche Wohngeld beträgt hier € 170,00. In diesem Wohngeld sind nicht sämtliche Kosten enthalten, die im Zusammenhang mit der Wohnung entstehen. Mit Heizkosten, Instandhaltung, Grundsteuer und anderen Nebenkosten können hier insgesamt rund € 250 im Monat anfallen. Dies wären dann € 1.080 als Gesamtbelastung für ein solches Objekt. Dies ist schon eine recht hohe Belastung für ein solches Objekt.

Allein die Zinsen betragen € 553,35 im Monat.

Dies ist eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von € 11,24 je m² Wohnfläche im Monat. Die Zinsbelastung liegt etwas unterhalb des von mir geschätzten Rohertrages (Nettokaltmiete) des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 655 im Monat.

Ein höherer Verkehrswert ist bei den derzeitigen Zinsen und der restriktiven Beleihungswertprüfung der Banken nicht marktgerecht. Auch zahlt ein Käufer für ein solches Objekt im Monat nicht deutlich mehr, als was es an Miete kosten würde.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil beträgt € 71.145, auch dies ist ein Betrag, den viele Interessenten in Rahlstedt für eine solche kleine Wohnung mit 49,22 m² Wohnfläche heute nicht mehr aufbringen können.

Wie bereits dargestellt, beträgt die Abweichung der drei Vergleichswerte vom Ertragswert hier lediglich 1,00%. Solche Unterschiede sind üblich und plausibel.

Alle Verfahren haben eine übliche Wertermittlungsunsicherheit. Ich halte es für angemessen, den ermittelten Mittelwert aus den vier Verfahren hier als Verkehrswert anzusetzen¹.

An dieser Stelle erfolgt die Mittwertbildung aus den vier eigentlichen Werten nach Abzug der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, da sich letztere sonst ja nicht wertmindernd auswirken würden.

Die nachfolgenden Beträge sind somit nicht die Beträge aus der Tabelle auf der Seite 36, sondern die eigentlich ermittelten Zahlen aus den einzelnen Verfahren.

Somit ergibt sich dann:

$$(\text{€ } 165.452 + \text{€ } 162.581 + \text{€ } 168.192 + \text{€ } 165.637) / 4 = \text{€ } 165.466 = \text{rund € } 165.000.$$

Zusammenfassend betrachtet halte ich die von mir ermittelten Ergebnisse für marktgerecht. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. I/2:

Schierenberg 81, 79, Kanadaweg 7, 9
Eigentumswohnung im Hauseingang Kanadaweg Nr. 7
in 22145 Hamburg-Rahlstedt

zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 auf

€ 165.000²

¹ Diese Mittelwertbildung ist nicht vergleichbar mit der sachlich nicht zu begründenden Mittelwertbildung aus Sach- und Ertragswert, die zuweilen angewendet wird.

²In Worten: Einhundertfünfundsechzig.

Ermittelte Vergleichszahlen¹: Bezugsgröße Verkehrswert

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	30,62%
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit	4,04%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	3,56%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	24,73-fach
Preis pro m ² Wohnfläche (49,22 m ²) = rund:	€ 3.535 je m ²

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 12.06.2024

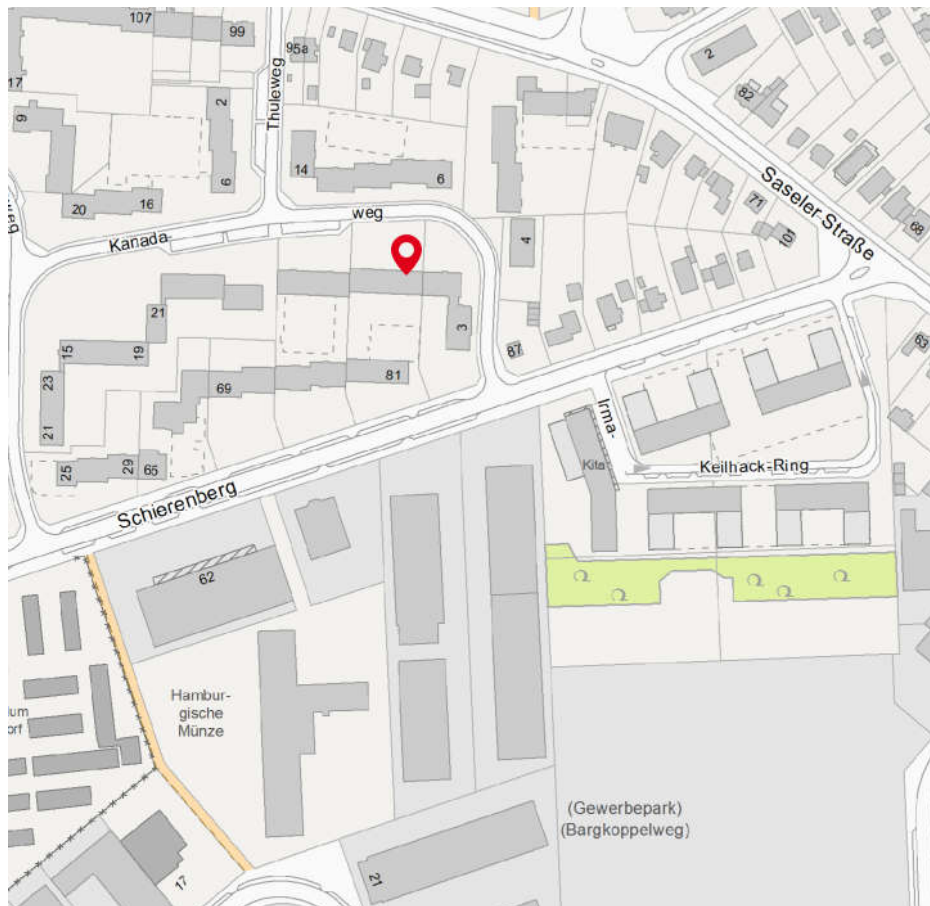
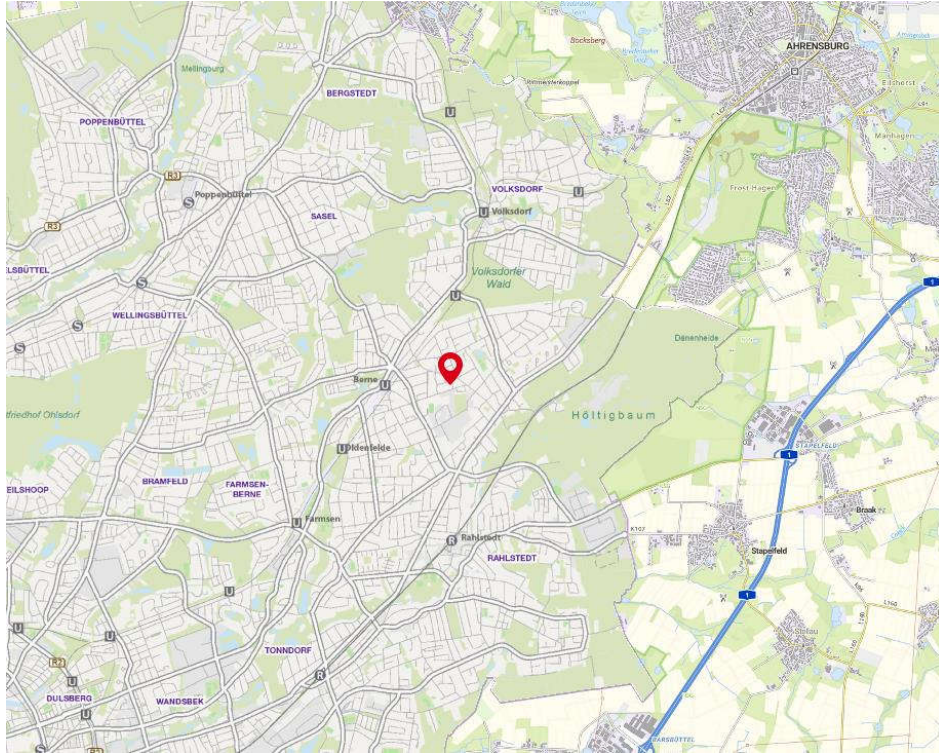
Hauke Kruse

¹ Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und ohne einen etwaigen Garagen- oder Außenstellplatz.

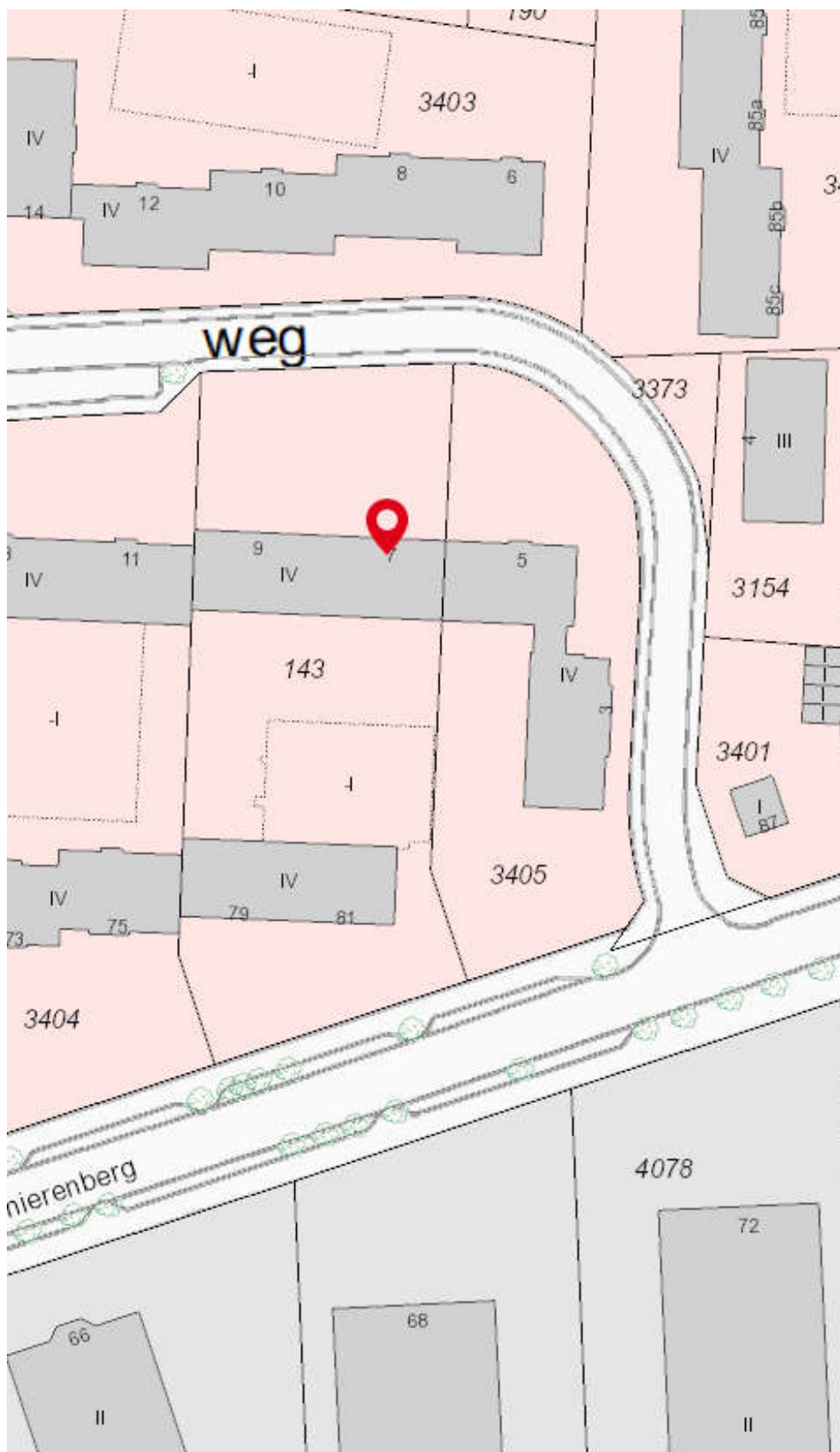
19. Verzeichnis der Anlagen

I.	Lagepläne -----	1
II.	Liegenschaftskarte -----	2
III.	Luftbild und bebaute Gebäudefläche -----	3
IV.	Objektfotos I-----	4
V.	Objektfotos II-----	5
VI.	Objektfotos III-----	6
VII.	Objektfotos IV-----	7
VIII.	Objektfotos V -----	8
IX.	Objektfotos VI-----	9
X.	Grundriss der Wohnung Nr. I/2-----	10
XI.	Grundriss Keller Kanadaweg 7, 9-----	11
XII.	Schnitt -----	12
XIII.	Ansichten I-----	13
XIV.	Lageplan aus der Bauakte-----	14
XV.	Anliegerbescheinigung -----	15
XVI.	Liegenschaftskataster -----	17
XVII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	18
XVIII.	Auszug aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 18 mit Legende-----	19
XIX.	Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 18 -----	20
XX.	Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster -----	21
XXI.	Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren-----	22
XXII.	Auszug aus dem Energieausweis -----	23
XXIII.	Bodenrichtwert Mehrfamilienhausgrundstück mit einer GFZ von 0,88-----	26

I. LAGEPLÄNE



II. LIEGENSCHAFTSKARTE



III. LUFTBILD UND BEBAUTE GEBÄUDEFLÄCHE



IV. OBJEKTOTOS I

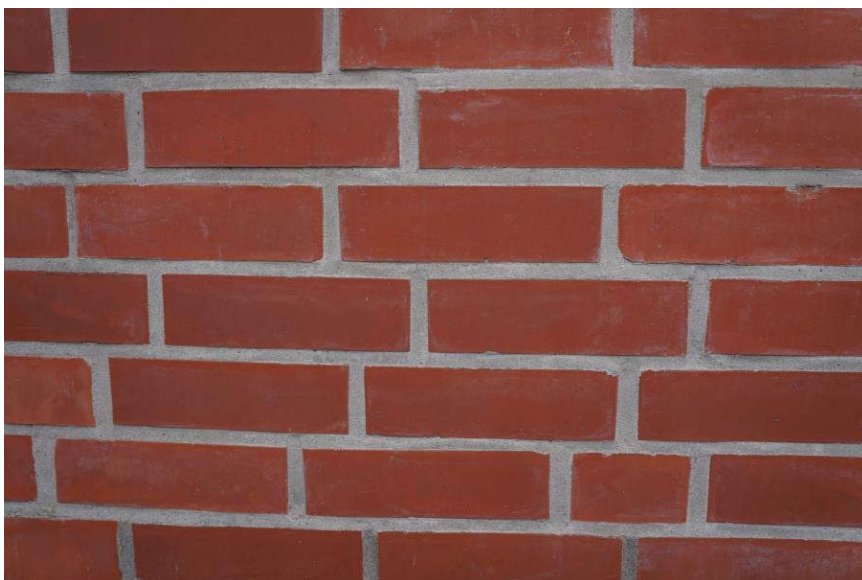


Teilansicht Norden vorne



Teilansicht Rückseite Süden

V. OBJEKTFOTOS II



Detail Fassade



Außenstellplätze vorne (Norden)

VI. OBJEKTFOTOS III



Detail Fenster



Beispiel Fahrradständer

VII. OBJEKTFOTOS IV



Zuwegung zum Hauseingang



Hauseingang

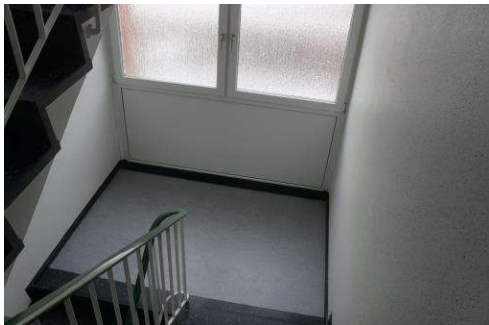
VIII. OBJEKTOTOS V



Treppenhaus Bild 1



Treppenhaus Bild 2



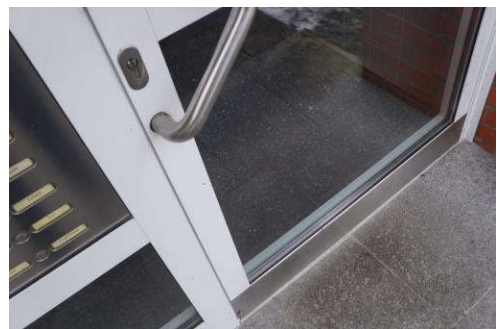
Treppenhaus Bild 3



Kellertreppe



Kellerflur



Hauseingangstür

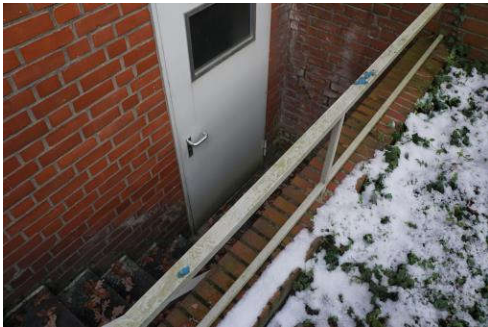
IX. OBJEKTFOTOS VI



Wohnungseingangstür



Tiefgaragenzufahrt mit Tor



Kelleraußentreppe mit Tür



Ansicht hinten mit Detail Balkone

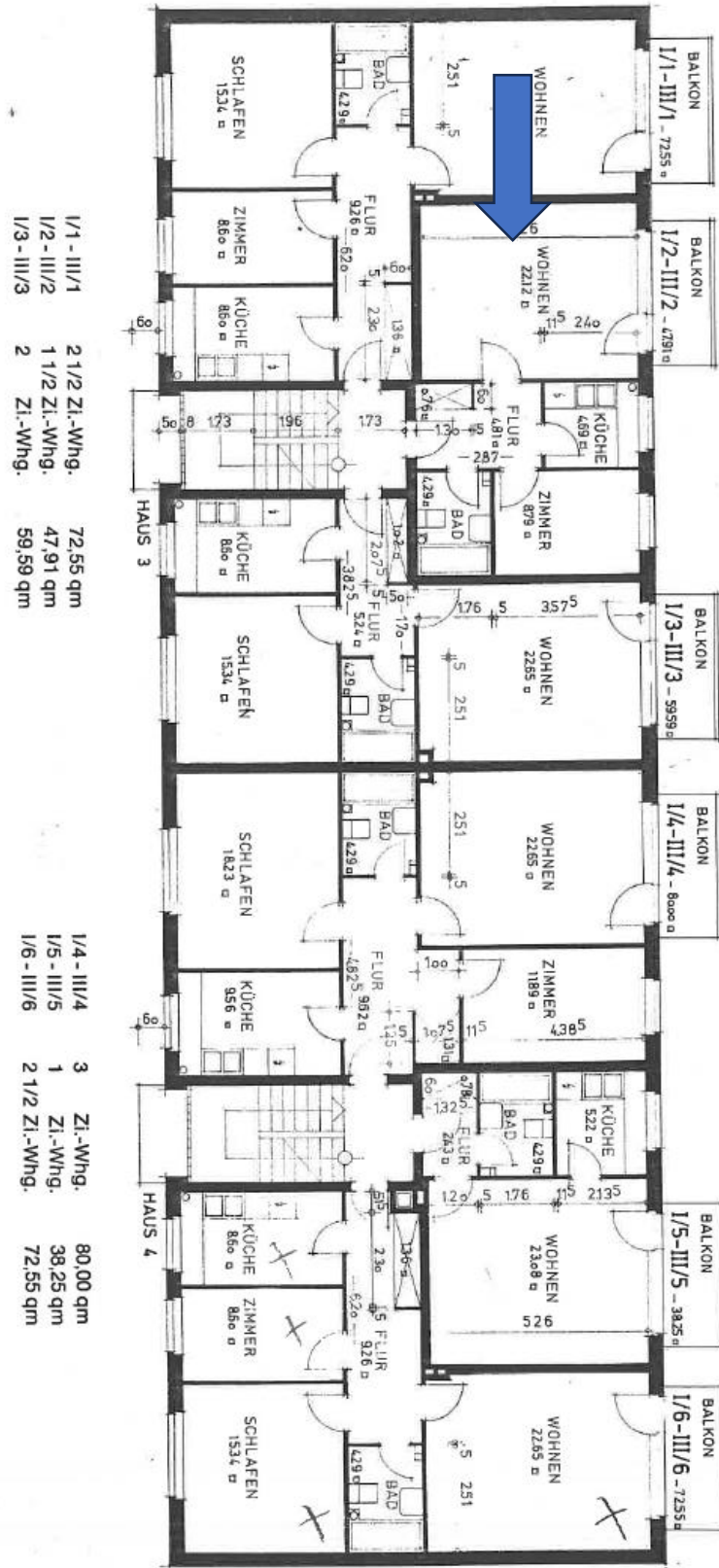


Teilansicht Garten hinten

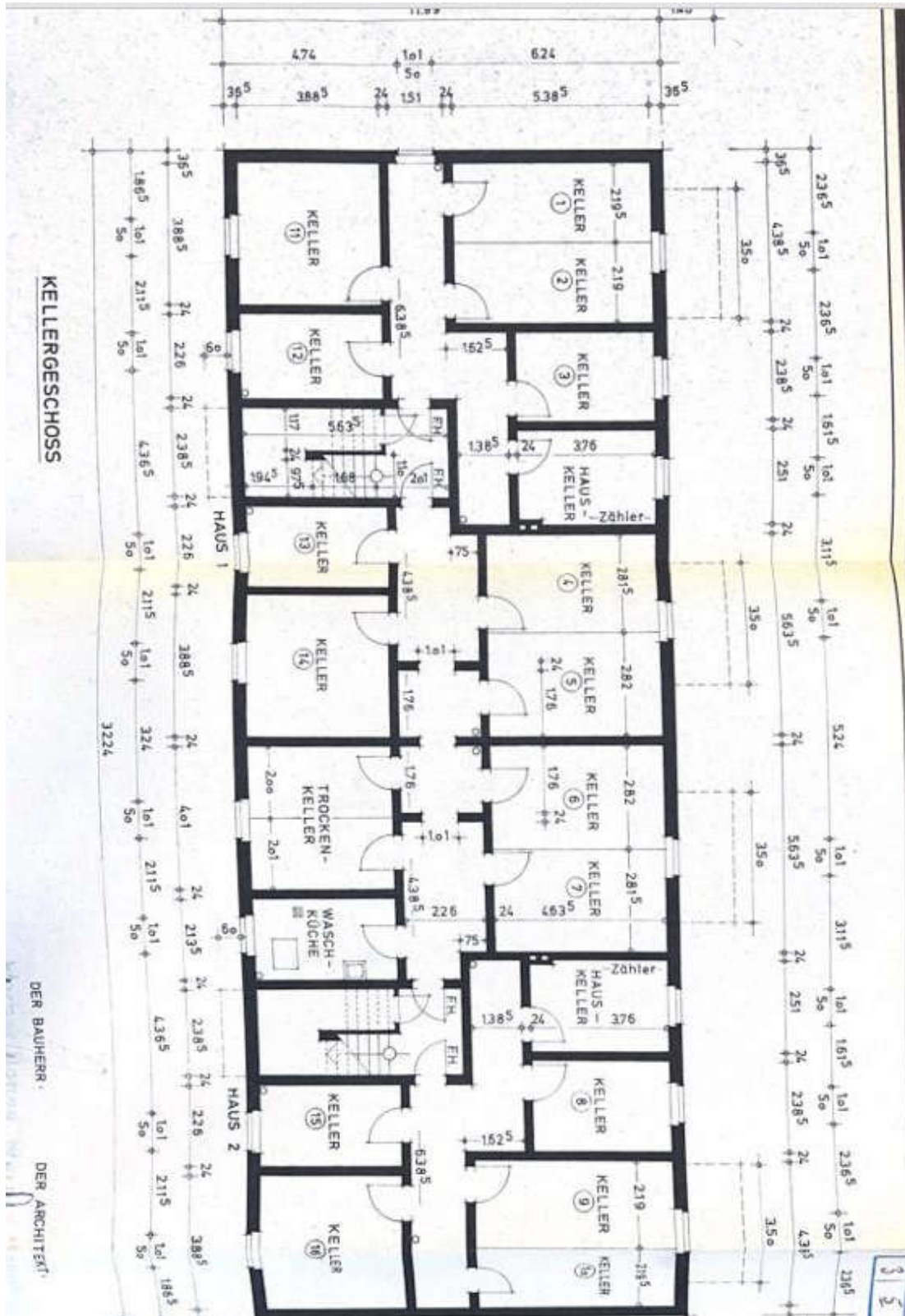


Straße Kanadaweg

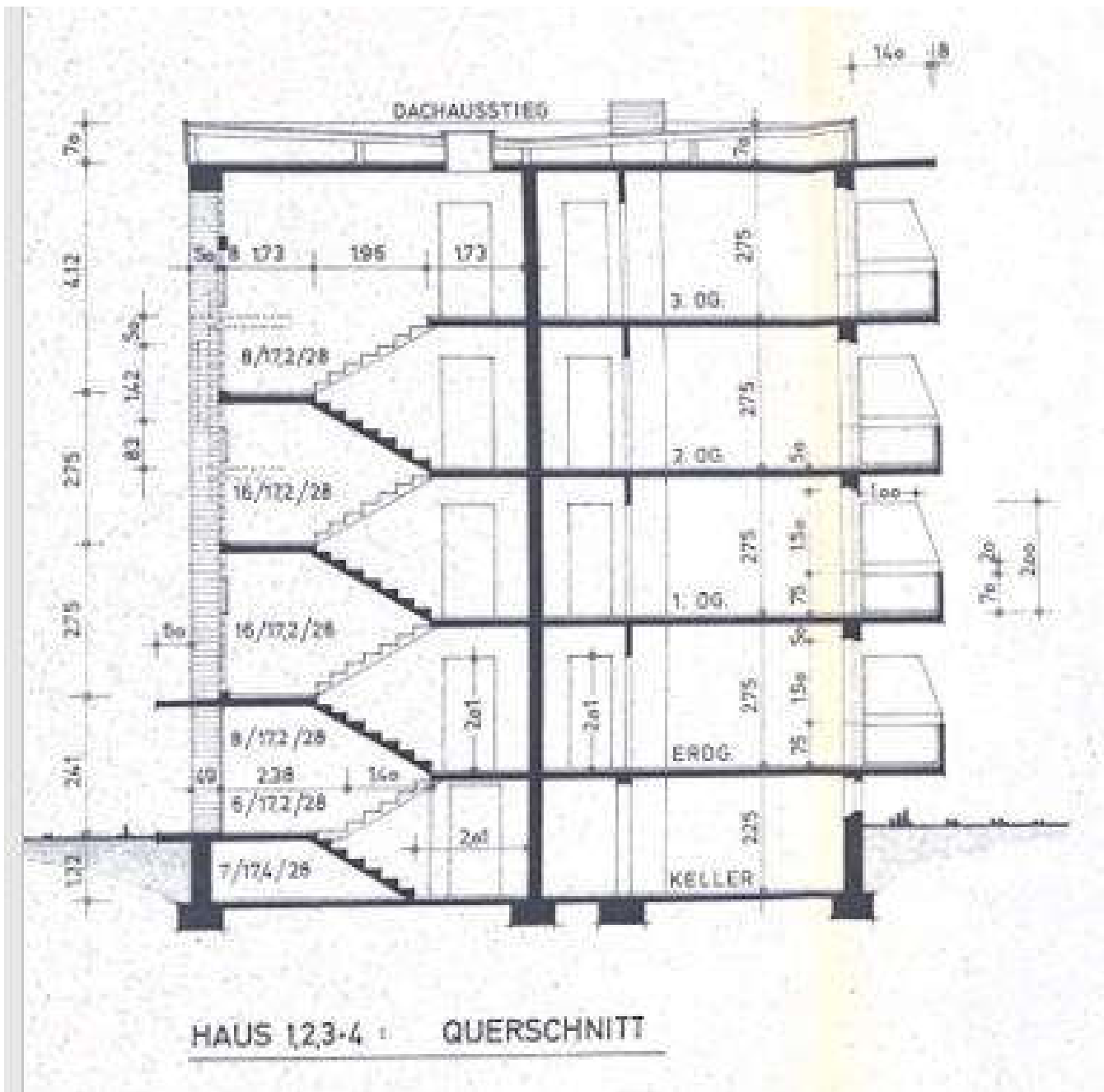
X. GRUNDRISS DER WOHNUNG NR. 1/2



XI. GRUNDRISS KELLER KANADAWEG 7, 9



XII. SCHNITT



XIII. ANSICHTEN I

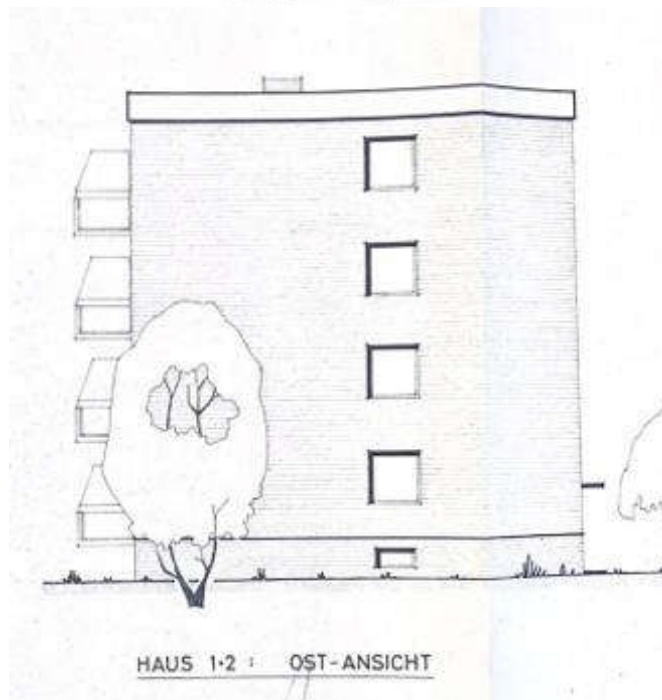


D-ANSICHT

Kanadaweg (Straßenseite)

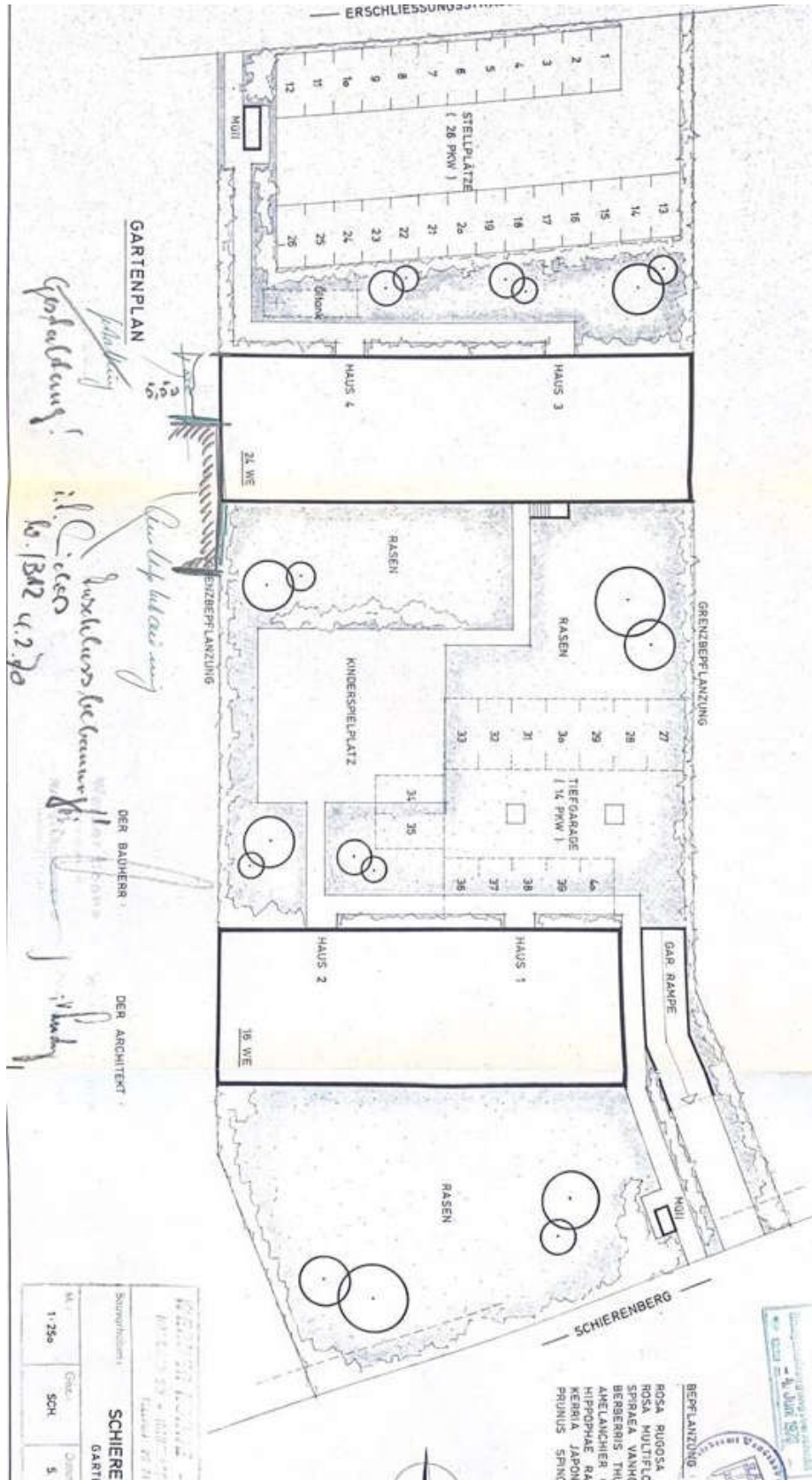


SÜD-ANSICHT



HAUS 1-2 : OST-ANSICHT

XIV. LAGEPLAN AUS DER BAUAKTE



XV. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro Hauke Kruse
Susanne Schlicht
Oberstraße 18a

20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4361 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Nagat
Zimmer: 353

Az.: B32 MD 4554 W

Hamburg, 03.11.2023

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Schierenberg 79,81/ Kanadaweg 7,9
Grundbuch: Meiendorf
Blatt: 4554 W (4531-4586W)
Flurstück: 143

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Schierenberg und Kanadaweg sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zum Schierenberg und zum Kanadaweg liegen jeweils Schmutz- und Regenwassersiele.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besiellten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

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

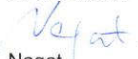
Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

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

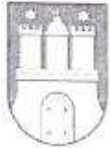
Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 64,51Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Nagat

XVI. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

50
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 18.09.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1451670

Flurstück 143 Gemarkung Meiendorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Kanadaweg 7, 9,
Schierenberg 79, 81,
Fläche: 3784 m²
Tatsächliche Nutzung: 3.784 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)



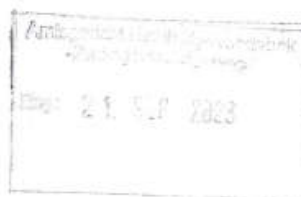
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 4531
Laufende Nummer 1

XVII. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Auftragsnummer: B33-2023-1451670

18. September 2023

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Kanadaweg 7, 9, Schierenberg 79, 81

Für das Flurstück 143 ---

der Gemarkung Meiendorf ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 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. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

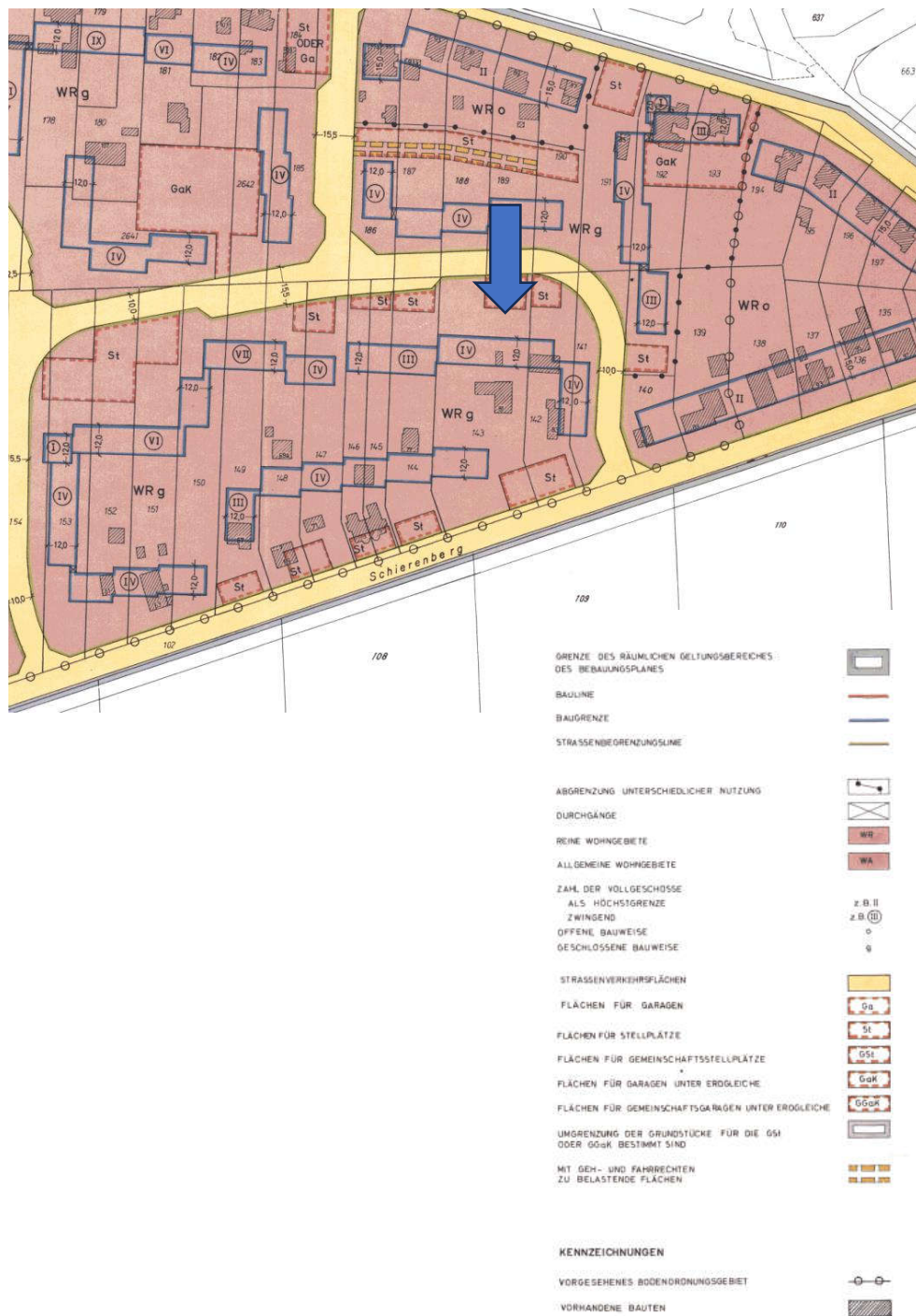
Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**



Sonja Krüger

XVIII. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN RAHLSTEDT 18 MIT LEGENDE



XIX. GESETZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN RAHLSTEDT 18

Gesetz

über den Bebauungsplan Rahlstedt 18

Vom 8. Juli 1969

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 18 für den Geltungsbereich Polarweg — Saseler Straße — Schierenberg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

(2) Daß maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Im Gebiet geschlossener Bauweise sollen die Dächer höchstens sechs Grad geneigt sein. Bei Bauten gleicher Geschoszahl sind die Traufhöhen einander anzugleichen.
2. Außer den im Plan festgesetzten Garagen unter Erdgleiche sind weitere auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
3. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis, für den Anschluß der Stellflächen für Kraftfahrzeuge auf den Flurstücken 186 bis 190 der Gemarkung Meiendorf an die von der Saseler Straße abzweigende Erschließungsstraße und auf den Flurstücken 2488 sowie 159 bis 161 der Gemarkung Meiendorf an den Polarweg Zufahrten anzulegen und zu unterhalten.

Ausgefertigt Hamburg, den 8. Juli 1969.

Der Senat

XX. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

-A2104-

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informa-
tionssysteme
-A2104-

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 5278

Ansprechpartner Thomas Prüfer

Per E-Mail

E-Mail Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az.: 2380/2023
24.11.2023

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg

Schierenberg 79-81/Kanadaweg 7-9, Flurstück 143

Sehr geehrte Frau Schlicht,

für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prüfer

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr - **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung

XXI. STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN



59

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung Rahlstedt - WBZ23
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427905489
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Bente Claußen

Zimmer 408
Telefon 040 42881-2323
E-Mail bente.claussen@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W-WBZ2-101100-2023

Hamburg, 21. September 2023

Verfahren Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Bezug
Eingang 08.09.2023

Grundstück
Belegenheit Schierenberg 81
Baublocke 526-030
Flurstück 143 in der Gemarkung: Meiendorf

**Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen, Geschäftsnummer: 717 K 37/23**

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Bebauungsplan
mit den Festsetzungen:

Rahlstedt 18
WRg
BauNVO von 1962

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

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


Bente Claußen

XXII. AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **23.10.2028**

Registriernummer ² SH-2018-002296256

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kanadaweg 7 - 9, 22145 Hamburg-Rahlstedt		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 14331101 1		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	24		
Gebäudenutzfläche (A _W)	1.785,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



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

24.10.2018

Ausstellungsdatum

Steen Thorsen

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

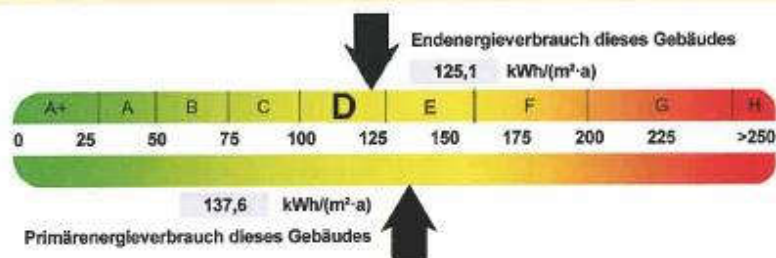
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

SH-2018-002296256

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

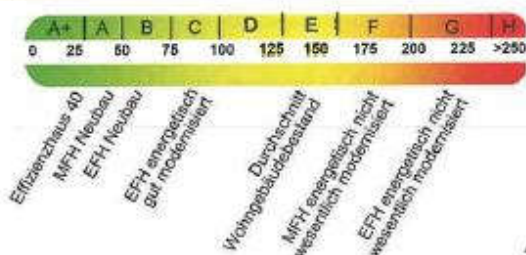
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

125,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	537858	—	537858	1,05
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	107136	107136	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

SH-2018-002296256

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/oberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschossdecke zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

DEZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Nach § 19, Abs. 2 wird eine dezentrale Warmwasserbereitung angenommen, wobei der Endenergieverbrauch um eine Pauschale von 20 kWh/(m²a) erhöht wird.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:

Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

XXIII. BODENRICHTWERT MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCK MIT EINER GFZ VON 0,88



Freie und Hansestadt Hamburg

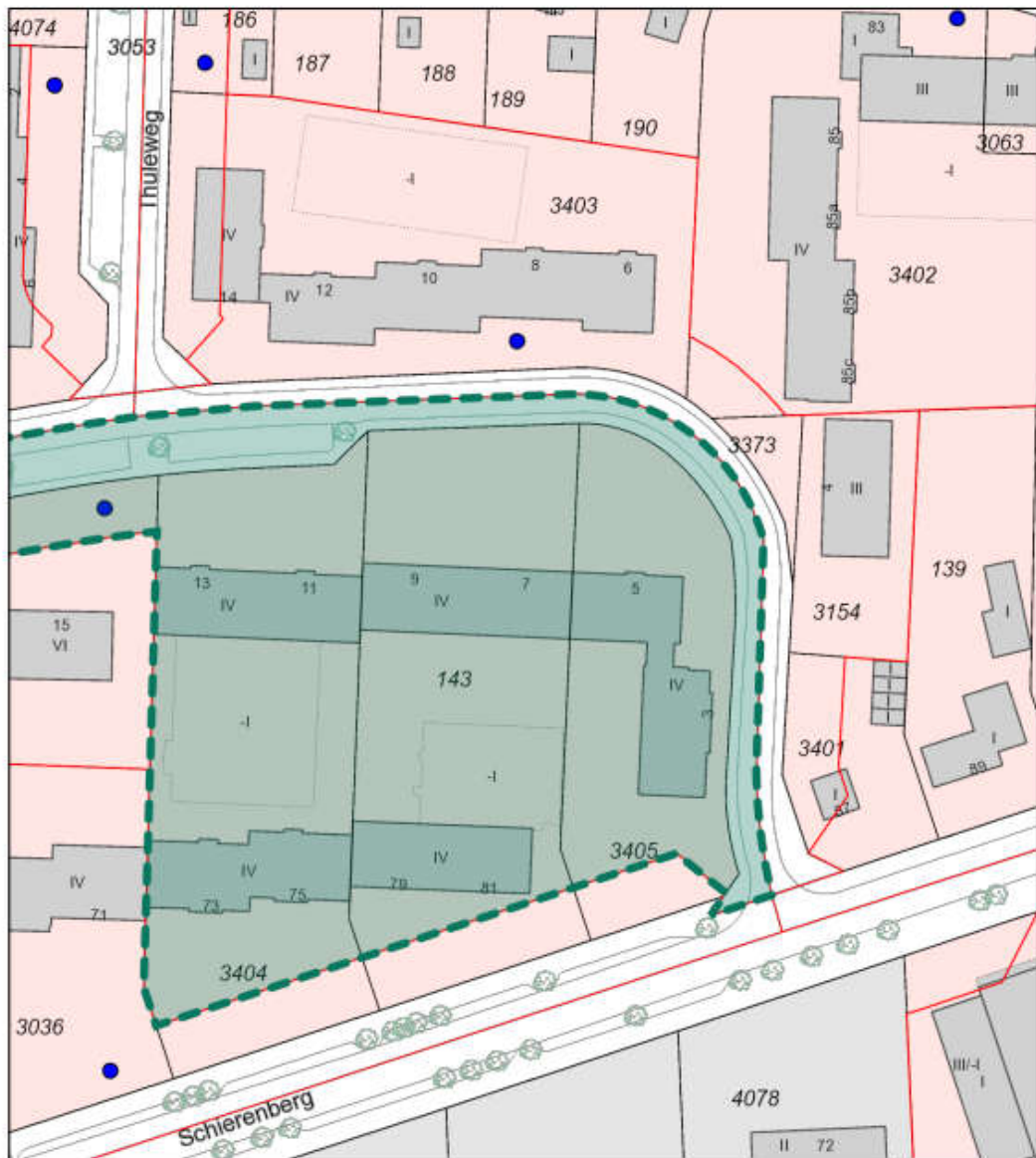
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01237540



0 10 20 30 40m

Legende

- Zone
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Maßstab 1:1000

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 11.06.2024



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01237540

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.00	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	980,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.88	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	879,07 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kanadaweg 17
PLZ, Gemeinde	22145 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Rahlstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	74006
Baublock	526030

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de