

Simon | Sachverständigenbüro

Simon | Sachverständigenbüro · Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen

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

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

GUTACHTEN

ohne Innenbesichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG
für das Sondereigentum Nr. 2 an der ETW im Erdgeschoss nebst Keller
Lohheide 32 * 22145 Hamburg mit 1.703,83/10.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Lohheide 32 * 22145 Hamburg

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

Geschäftsnr. des AG: 717 K 49/24

Wohnungsgrundbuch: Meiendorf Blatt 9595; Abt. II: Auflassungsvormerkung

Liegenschaftskataster: Flurstück 622, Gemarkung Meiendorf, Größe 488 m²

Wertermittlungstichtag: 29. April 2025 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Datum des Gutachtens/Az: 28. Mai 2025 / 25-0101



Zum Wertermittlungstichtag **29. April 2025** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit

233.000,00 €

Ausfertigung Nr. 11 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	10
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	12
4. Objektbeschreibung	13
4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	13
4.2 Beschreibung des Sondereigentums	17
5. Ertragsverhältnisse	19
6. Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.1.1 Vergleichswertverfahren	21
6.1.2 Ertragswertverfahren	22
6.1.3 Sachwertverfahren	23
6.2 Bodenwertermittlung	25
6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	26
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	26
6.3 Ertragswertverfahren	28
6.3.1 Ertragswertberechnung	28
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	29
6.4 Sachwertverfahren	31
6.4.1 Sachwertberechnung	31
6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	32
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	36
8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	37
9. Verzeichnis der Anlagen	38

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt gem. Gerichtsauftrag auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt, mietrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt geworden. Die bestehenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.		
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit 5 Wohnungen. Das Objekt ist gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.		
Adresse:	Lohheide 32 * 22145 Hamburg		
Bewertungsgegenstand:	Wohnung Nr. 2 im EG, Keller		
Sondernutzungsrecht:	Besteht an einer Terrasse und einem Gartenanteil.		
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Meiendorf Blatt 9595		
Katasterangaben:	Flurstück 622 – Größe 488 m ² , Gemarkung Meiendorf		
Miteigentumsanteil:	1.703,83/10.000		
Wohn-/Nutzfläche:	Lt. Aufteilungsplan rd. 43,48 m ² inkl. anteiliger Terrassenfläche.		
Ausstattung:	Lt. Aufteilungsplan 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse, Abstellraum im Kellergeschoss.		
Baujahr:	2022 (Datum der Innutzungnahme).		
Nutzung:	Nach Auskunft der Verwaltung wird die Wohnung bewohnt und eine Miete gezahlt. Darüber hinaus liegen keine Informationen vor.		
Vorschuss (Hausgeld):	Nicht bekannt.		
Wärmeversorgung:	Über Wärmepumpe.		
Allgemeinbeurteilung:	Wohnung in zentraler, ruhiger Stadtteillage.		
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	70.000,00 €	
	Ertragswert:	273.000,00 €	
	Sachwert:	258.000,00 €	
	Vorläufiger Verkehrswert:	268.000,00 €	
	Risikoabschlag:	35.000,00 €	
	Verkehrswert nach dem äußeren Anschein rd.	233.000,00 €	

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - Zwangsversteigerungsgericht - Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	02.01.2025.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 717 K 49/24.
Eigentümer, Verwalter:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2025, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de (2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2025, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de (3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a. - Grundbuch von Meiendorf Blatt 9595 vom 26.11.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.12.2024, Maßstab 1:1.000 - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.12.2024 - Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren (4) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a. - Baugenehmigungsbescheid vom 18.06.2021 - Änderungsbescheid vom 27.06.2022 - Baubeschreibung - Bauzeichnungen - Auskünfte zum Bauplanungsrecht - Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Änderungen (5) Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt, Grundakteneinsicht - Teilungserklärung vom 24.08.2021, UR-Nr. 701/2021 - Änderung zur Teilungserklärung vom 20.09.2021, UR-Nr. 791/2021 - Änderung zur Änderung zur Teilungserklärung vom 09.12.2021, UR-Nr. 1017/2021 - Kaufvertrag vom 24.03.2022, UR-Nr. 243/2022 jeweils Notarin A.T., Norderstedt - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.11.2021 - Änderung zur Abgeschlossenheit vom 23.11.2022 - Wohnungsgrundriss aus dem Aufteilungsplan (6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.02.2025 (7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 29.04.2025 (8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025
- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg
- (9) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile
- (10) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung: 29. April 2025.

Zum schriftlich angekündigten Ortstermin wurde niemand in der Wohnung angetroffen. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes. Eine Innenbesichtigung war im Treppenhaus und im Kellergeschoss möglich.

Teilnehmer am Ortstermin: Die betreibende Gläubigerin mit zwei Begleitpersonen, der Vertreter der Eigentümerverwaltung und Frau Heike Simon als Sachverständige.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 29. April 2025.

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

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

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2023 rd. 1,85 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 455.000 im Bezirk Wandsbek, davon rd. 96.000 im Stadtteil Rahlstedt ² .
Demografische Entwicklung:	Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland. Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.
Makrolage:	Der im Nordosten Hamburgs gelegene Stadtteil Rahlstedt ist mit den Ortsteilen Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde und Großlohe der größte von 18 Stadtteilen im Bezirk Wandsbek. Angrenzend an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein gelegen gehört Rahlstedt zu den beliebten Wohnlagen der Hansestadt Hamburg. Der Bahnhof Rahlstedt bietet mit dem angeschlossenen Busbahnhof eine gute Verbindung in die Hamburger Innenstadt, über die Regional-Verkehrszüge erfolgt die Anbindung nach Ahrensburg, Ammersbek, Aumühle und Barsbüttel im benachbarten Schleswig-Holstein. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in rd. 25 Minuten. Neben Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Kindergärten und Schulen bietet Rahlstedt mit verschiedenen Sportvereinen, einem Tennis- und Hockeyclub, einem Hallenbad und einem Freibad gute Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Das Naturschutzgebiet Höltigbaum und die Erholungsgebiete an der Wandse und der Berner Au bieten zudem einen hohen Freizeitwert.
Mikrolage:	Meiendorf ist als ehemaliger Villenvorort von Rahlstedt auch heute noch ein von Wohnbebauung geprägter, grüner Stadtteil. Dieser Ortsteil liegt im Nordosten Hamburgs angrenzend an

¹ Quelle: statista

² Quelle: Statistikamt Nord

Volksdorf, Sasel und Farmsen-Berne. Die Infrastruktur ist sehr gut. Der Stadtteil ist über die U-Bahn-Stationen Berne und Meiendorfer Weg an die Linie U 1 angeschlossen, die Buslinie 275 ist zu Fuß erreichbar. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Saseler Straße und die Autobahn A 1, die über die Auffahrt Stapelfeld in rd. 10 Min. erreichbar ist.

In dem rd. 2 km entfernten Quartier „Meiendorfer Höfe“ sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Apotheke und Ärzte ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich auf dem Berner Marktplatz. Das Alstertaler Einkaufszentrum AEZ ist mit dem PkW in rd. 15 Min. erreichbar.

Meiendorf bietet eine grüne, ruhige Umgebung in kurzer Entfernung zu den Naturschutzgebieten Stellmoorer Tunneltal und Höltingbaum.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern und Stadtvillen mit mehreren Wohnungen unterschiedlicher Baujahre.

Entfernungen:

Stadtbahn (U 1):	rd. 1,2 km	U-Bahn Berne
	rd. 1,6 km	U-Bahn Meiendorfer Weg

Fernbahnanschluss:	rd. 15 km	HH-Hauptbahnhof
--------------------	-----------	-----------------

Flughafen:	rd. 14 km	Helmut-Schmidt-Airport Hamburg
------------	-----------	--------------------------------

Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a.: - Waldkindergarten Meiendorf e.V., Grundschule Islandstr., Stadtteilschule Meiendorf, Gymnasium Meiendorf jeweils rd. 1 km - Kita und Grundschule Wildschwan- brook rd. 2 km
---	--

Versorgungs-/Verkehrslage: Sehr gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Rd. 10,50 m. ³
Mittlere Tiefe:	Rd. 46 m. ⁴
Grundstücksgröße:	488 m ² lt. Grundbuch.
Grundstücksform:	Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.
Topographie:	Ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über lageübliche Geräuscheinflüsse durch Fahrzeugverkehr auf der Straße Lohheide und der angrenzenden Abrahamstraße nicht bekannt geworden.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Straße Lohheide ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet, die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die zweispurige Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege und Stellplatzstreifen sind vorhanden.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Erschließungsanlage Lohheide endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	Vor der Straßenfront liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwassersiel. Für die Siele der derzeit besielten Frontlängen des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbaubeiträge besteht eine persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner. Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Siel-

³ Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

⁴ Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

abgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen/Abwasserbeseiti-
gung:

Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher
Ver- und Entsorgung.

Grenzverhältnisse, nachbar-
liche Gemeinsamkeiten:

Der Anbauart entsprechende Grenzbebauung.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituati-
on insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise
bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Auf-
grund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden
Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort
ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkonta-
minationen. Für die Wertermittlung wird dementsprechend ei-
ne verdachtsfreie Fläche unterstellt.

Kampfmittel:

Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor.
Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung,
den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend
als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachts-
freie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation**3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis**

Grundbuchliche
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein Grundbuchauszug vom 26.11.2024 aus der Gerichtsakte herangezogen.

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

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

Grundbuch von: Meiendorf (Wohnungsgrundbuch)
Band: 9595

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Miteigentumsanteil: 1.703,83/10.000
Gemarkung: Meiendorf
Flurstück: 622
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Lohheide 32
Grundstücksgröße: 488 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Kellerräumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

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

Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.08.2021 – UR-Nr. 701/2021, vom 20.09.2021 – UR-Nr. 791/2021 und vom 09.12.2021 – UR-Nr. 1017/2021, jeweils Notarin A.T., Norderstedt.

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 1: Auflassungsvormerkung.

Würdigung der Eintragung Lfd. Nr. 1 in der Wertermittlung

Das Recht wurde auf Grundlage des am 24.03.2022 notariell beglaubigten Kaufvertrages für das Sondereigentum Nr. 2, UR-Nr. 243/2022, Notarin A.T., Norderstedt, am 08.04.2022 in das Grundbuch eingetragen.

Sofern der Anspruch aus der Eintragung der lfd. Nr. 1 ausgelöst und das Eigentum aus der Auflassungsvormerkung heraus übertragen wird ist der Verkehrswert zu korrigieren.

In diesem Fall entspricht der Wert des Rechts der Höhe des unbelasteten Verkehrswertes des Sondereigentums Nr. 2 und ist der unbelastete Verkehrswert um diesen Wert zu mindern.

Hinweis: Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass juristische Fragen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen fallen und nicht Gegenstand dieses Auftrages sind.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 2 in der Wertermittlung

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

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

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

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

Vereinbarungen über das nach Auskunft der Verwaltung bestehende Mietverhältnis sind nicht bekannt geworden. In dieser Wertermittlung wird eine frei lieferbare Wohnung unterstellt. Die Unsicherheit in Bezug der unbekannten Nutzungsverhältnisse ist im Risikoabschlag berücksichtigt.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 11.12.2024 ist für das Flurstück 622 der Gemarkung Hohenfelde keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs- und Flurbereinigungs-verfahren, Sanierungs-gebiet/Innovationsbereich:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.									
Landschaftsschutzgebiet:	Besteht nicht.									
Denkmalschutz:	Besteht lt. Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Ham-burg-Wandsbek, für die Wohnanlage nicht.									
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorha-bens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauge-nehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor: - Baugenehmigung vom 18.06.2021 für die Errichtung ei-ner Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten - Änderungsbescheid vom 27.06.2022									
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 45 (1. Änderung), Feststellungsdatum 16.01.1978, i.V. der BauNVO vom 08.06.1968, mit den Festsetzungen: <table><tr><td>WR</td><td>=</td><td>Reines Wohngebiet</td></tr><tr><td>II</td><td>=</td><td>zweigeschossige Bauweise</td></tr><tr><td>o</td><td>=</td><td>offene Bauweise</td></tr></table> Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es sind Baugren-zen festgesetzt.	WR	=	Reines Wohngebiet	II	=	zweigeschossige Bauweise	o	=	offene Bauweise
WR	=	Reines Wohngebiet								
II	=	zweigeschossige Bauweise								
o	=	offene Bauweise								
Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurtei-len.									
Entwicklungsstufe:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.									
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.									

4. Objektbeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Darüber hinaus wird für die Wertermittlung ein dem Baujahr insgesamt entsprechender üblich instandgehaltener Zustand und eine überwiegend mittlere Ausstattung der Gesamtanlage unterstellt.

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

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Gebäudeart: Voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit 5 Wohneinheiten.

Baujahr: 2022.

Es wird das Datum der Innutzungsnahme zugrunde gelegt, eine Schlussabnahme der Bauaufsicht liegt zum Wertermittlungstichtag nicht vor.

Nach Auskunft der Verwaltung steht auch die Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft aus, die Begutachtung der Mängel im Kellergeschoss durch einen Bauschadenssachverständigen ist beauftragt.

Ausführung/Ausstattung:

Ausgeführte Modernisierungen/Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen: Auskunftsgemäß wurde nach Innutzungsnahme die defekte Wärmepumpe ausgetauscht.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament: Tragende Stahlbetonplatte, frostfrei.

Außenwände: Schalungselemente aus Polystyrol-Hartschaum Isorast 375 mm.

Wohnungstrennwände:	Kalksandstein 240 mm.
Innenwände:	Tragende Zwischenwände: Kalksandstein 240 mm, Porenbeton 115 mm. Nicht tragende Zwischenwände: Porenbeton 115 mm.
Geschossdecken:	Kellerdecke und Wohnungstrenndecken: Stahlbeton 200 mm. Unterer Abschluss über nicht unterkellerten Räumen: 250 mm tragende Stahlbetonplatte.
Dachkonstruktion:	Flachdach 200 mm Stahlbeton-Decke, Gefälledämmung 240 mm. Eindeckung Bitumenbeschichtung.
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag.
Schutz gegen Grundwasser:	KapillARBrechende Schicht.
Schutz gegen Feuchtigkeit:	Bitumenbeschichtung, WU-Beton.
Hauseingang:	Ebenerdiger Eingangsbereich, Eingangstür mit Lichtelementen, elektronisches Türschloss, Belichtung.
Treppenhaus:	Betontreppen und -podeste mit Fliesenbelag, Wände und Decken Glattputz mit Anstrich.
Wärmeversorgung:	Wärmepumpe (Fabrikat Viessmann).
Fenster:	Kunststoffrahmen mit 3-fach-Verglasung.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Elektrischer Türöffner, Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss.
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Balkone, Terrassen.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:	Im Keller steht auskunftsgemäß eine Schadensbegutachtung aufgrund von eindringender Feuchtigkeit aus.
Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum:	Sind über die im Rahmen der ausstehenden Bauabnahme zu regulierenden Baumängel nicht bekannt geworden.
Kellergeschoss:	Im Keller befinden sich der Heizungsraum, ein Fahrradkeller so-

	wie die den Sondereigentumen zugeordneten verschließbaren Abstellräume. Zudem erfolgt von hier aus der Zugang zu den Nutzflächen der Erdgeschosswohnungen.
Garage/Stellplätze:	Sind nicht vorhanden.
Nebengebäude:	Sind nicht vorhanden.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Zuwegung befestigt mit Betonplattenbelag. Grundstücksanlage mit Rasenfläche und Anpflanzungen. Straßenseitige Einfriedung durch Maschendrahtzaun und Heckenbewuchs.
Eigentumsregelung:	Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. § 11 der Teilungserklärung nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG. In der Eigentümerversammlung hat abweichend zu § 25 Abs. II WEG jede Wohnung eine Stimme. „Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.“ (§ 12) Unter der Voraussetzung nur unwesentlicher Einschränkungen für die anderen Sondereigentümer ist eine Nutzung der Wohnungen als Büro zulässig. Die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen sind berechtigt, auf eigene Kosten eine Abböschung des Grundstücks zu veranlassen, um bodentiefe Fenster im Souterrain einbauen zu können (§ 5). § 16 der Teilungserklärung enthält eine Öffnungsklausel, wonach die Sondereigentümer mit einer Stimmenmehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Stimmen Änderungen an einzelnen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare gesetzliche Bestimmungen vornehmen können. Die Teilungserklärung enthält zur Instandhaltung u.a. wie folgt: § 6 Nr. 2: „Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster, etwa zulässiger Markisen und Rollläden, der Balkon- bzw. Terrassenflächen sowie der einem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer, auch soweit es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt.“ § 6 Nr. 3: „Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die zum räumlichen Bereich eines Sondereigentums gehören, auch soweit sie gemeinschaftliches Eigentum sind, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer.“

Hinweis: Nach der Neufassung des WEG ist die Eigentümerversammlung stets beschlussfähig.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude und die Gesamtwohnanlage präsenten sich von außen insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden neuwertigen Zustand.

Erhaltungsrücklage: § 11 der Teilungserklärung verpflichtet die Eigentümer ab dem auf den grundbuchlichen Vollzug der Teilungserklärung vom 24.08.2021 folgenden 5. Jahr mit der Bildung einer Erhaltungsrücklage.

Anmerkung: Aufgrund der vorhandenen Baumängel sowie der bereits verauslagten Kosten für die Erneuerung der Wärmepumpe werden die Eigentümer nach Auskunft der Verwaltung in Vorlage treten müssen, bis die Schäden von der Versicherung übernommen sind. Weitere Informationen hierüber liegen nicht vor.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss unterstellt.		
	<u>Hinweis:</u> Die tatsächliche Aufteilung ist nicht bekannt, eine im Zuge des Kaufvertrages vom Aufteilungsplan abweichende Planung sah die Zusammenlegung der straßenseitigen Erdgeschosswohnungen der Häuser Lohheide 32 und Lohheide 34 vor.		
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohn-/Nutzfläche wird aus dem Aufteilungsplan mit rd. 43,48 m² inkl. (anteiliger) Terrasse als zutreffend zugrunde gelegt. Demnach ist die Fläche wie folgt aufgeteilt:		
	Wohnen/Kochen:	17,00 m²	S/SW
	Schlafen:	11,03 m²	SW
	Bad:	6,26 m²	S
	Flur:	4,57 m²	innenliegend
	Terrasse antlg.	4,62 m²	SW
	Für die zugehörigen Kellerflächen wird eine übliche Nutzung als Abstellfläche unterstellt.		
Besonnung/Belichtung:	Normal.		
Belüftung:	Normal. Eine Querlüftung ist aufgrund der Lage im Gebäude nicht möglich.		
Türen:	Eingangstür aus Kunststoff, lt. Baubeschreibung einbruchhemmend, dicht- und selbstschließend. Darüber hinaus nicht bekannt.		
Fußböden:	Wohnraum mit Parkett. Darüber hinaus nicht bekannt.		
Wandbeläge:	Nicht bekannt.		
Deckenbeläge:	Nicht bekannt.		
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.		
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.		
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.		
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.		
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Nicht bekannt.		
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Nicht bekannt.		

Baumängel/Bauschäden im Sondereigentum:	Nicht bekannt.
Wirtschaftl. Wertminde- rung:	Nicht bekannt.
Abstellraum außerhalb der Wohnung:	Dem Sondereigentum ist der Kellerabstellraum Nr. 2 zugeordnet.
Miteigentumsanteil:	1.703,83/10.000.
Sondernutzungsrecht:	Dem Sondereigentum ist das ausschließliche Sondernutzungs- recht an der Terrasse und dem Gartenteil Nr. 2 lt. Aufteilungs- plan als Anlage zur Änderung zur Teilungserklärung vom 20.09.2021 zugeordnet. Die Pflege, Instandhaltung, Instandset- zung und Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Sondereigentü- mer.
Vorschuss (Hausgeld):	Nicht bekannt.
Erträge aus gemeinschaftli- chem Eigentum:	Nicht bekannt.

5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel für Wohnungen:	Mietenspiegel von: 2023 Wohnlage ⁵ : Normal Baualtersklasse: 2016 – 2022 Ausstattung: mit Bad und Sammelheizung Feld: O 2 Größenklasse: 41 m ² bis unter 66 m ² Mittelwert: 14,77 €/m ² Spanne: 11,50 €/m ² – 18,96 €/m ²
Nutzung:	In dieser Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt. Informationen über die nach Auskunft der Verwaltung bestehende Nutzung und den Mietertrag liegen nicht vor. Die Unsicherheit in Bezug auf bestehende mietrechtliche Vereinbarungen ist im Risikoabschlag enthalten.
Zum Mietansatz:	Es werden folgende verfügbare Datenquellen als Orientierungshilfe zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages der Wohnung herangezogen: – Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁵ – IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2024 – Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Hamburger Mietenspiegel, s.o.

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

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

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist für Bestands-

⁵ lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis

⁶ Veröffentlicht am 12.12.2023

wohnungen mit einem guten Wohnwert eine Durchschnittsmiete in Höhe von 15,80 €/m² aus. Die Auswertungen beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“ und basieren vor allem auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Rahlstedt im 1. Quartal 2025 bei rd. 11,89 €/m². Innerhalb eines Jahres ist demnach ein Anstieg von über 6,0% zu verzeichnen.

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

Einordnung der Eigentumswohnung Nr. 2

Das Bewertungsobjekt liegt in einer ruhigen Stadtteillage mit guter Infrastruktur. Das Gebäude ist neueren Datums mit einer entsprechend unterstellten Ausstattung, so dass die Nachfrage und Vermietbarkeit als grundsätzlich gut eingeschätzt wird.

Der als zutreffend unterstellte Grundriss bietet eine zeitgemäße Raumaufteilung mit offener Küche. Die Wohnung hat eine nachgefragte Größe zzgl. Kellerabstellfläche sowie Terrasse und Gartenanteil in südwestlicher Ausrichtung

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Stadtteils halte ich eine Miete von rd. 17,00 €/m² für marktüblich (i.S. von nachhaltig) erzielbar an.

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

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Ertragswertverfahren

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

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 2 - Zimmer Wohnung im Stadtteil Hamburg-Meiendorf. Für das Bewertungsobjekt wird als wirtschaftliche Nachfolgenutzung im Folgenden die Beibehaltung der Wohnnutzung, primär in Fremdvermietung, sekundär in Eigennutzung unterstellt. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Art und der für die Verkehrswertermittlung unterstellten wirtschaftlichen Nachfolgenutzung vorrangig als Ertragsobjekt eingestuft und das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung herangezogen. Dies ist begründet in

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

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

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

6.1.3 Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	01237545
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGFZ:	0,50
Stichtag:	01. Januar 2025
Bodenrichtwert:	657,44 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabefrei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGfZ rd.	0,68
Stichtag:	29.04.2025

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird entsprechend der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) angesetzt. Danach sind zur Ermittlung der WGfZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz, Staffelgeschosse sind voll anzurechnen. Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGfZ der realisierten Nutzung, die für das Grundstück mit einer aus den vorliegenden Unterlagen ermittelten WGfZ von rd. 0,68 durchgeführt wird. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg beträgt der auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert rd. 842,52 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 liegt in zeitlicher Nähe zum Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2025 und wird in der o.g. Höhe als sachgerecht angehalten.

Sonstige Anpassungen

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

6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert wie folgt:

Grundstücksgröße		488,00	m ²
Relativer Bodenwert	x	842,52	€/m ²
Abgabefreier Bodenwert	=	411.149,76	€
Summe	rd.	411.150,00	€

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Gem. den obigen Erläuterungen wird der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 2 entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 1.703,83/10.000, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA wird nach den vorliegenden Unterlagen als in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entsprechend für die Bodenwertermittlung angehalten.

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, rd.	411.150,00 €
Miteigentumsanteile (ME) 1.703,83/10.000	0,170383
vorläufiger anteiliger Bodenwert	70.052,97 €
anteiliger Bodenwert rd.	<u>70.000,00 €</u>

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

				Markttüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete	
Mieteinheit	Lage	Wohnfläche rd.	Je m ²	Monatlich	Jährlich
ETW 2	EG	43,48 m ²	17,00 €	739,16 €	8.869,92 €
Jährliche (Nettokalt-) Miete					8.869,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Instandhaltungskosten		14,00 €/m ²		608,72 €	
Verwaltungskosten				359,00 €	
		2% Mietausfallwagnis		177,40 €	- 1.145,12 €
Jährlicher Reinertrag					= 7.724,80 €
Reinertragsanteil des Bodens					- 1.750,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:			2,50% von 70.000,00 €		
Ertrag der baulichen Anlagen					= 5.974,80 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					x 34,0252
p =		2,50% Liegenschaftszinssatz			
n =		77 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 203.293,76 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)					+ 70.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2024)					= 273.293,76 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse					x 1,00
vorläufiger Ertragswert					= 273.293,76 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					+/- 0,00 €
					= 273.293,76 €
Ertragswert des Sondereigentums					rd. 273.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche wurden für die Wertermittlung aus den vorliegenden Unterlagen als sachgerecht übernommen. Es werden nur die ertragsrelevanten Flächen zugrunde gelegt, die Nutzfläche der Kellerabstellräume ist nicht enthalten. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Für den regionalen Grundstücksmarkt wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen abgeleitet. Es werden daher folgende verfügbare Datenquellen herangezogen:

- Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025

- veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze gem. der Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f.

Die überregionalen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Objektgröße im Modell der ImmoWertVertragswertrichtlinie als Durchschnittswerte abgeleitet. Bezogen auf mittlere Lagen und Ausstattungen sind Daten verfügbar sowohl für die Objektart Mehrfamilienhaus als auch für die Objektart Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Diese werden für die Wertermittlung zunächst als allgemein anwendbar herangezogen.

Für das Bewertungsobjekt sind die Lage und das Vermietungsrisiko einzuschätzen. Letzteres halte ich für eine Wohnung dieser Größe aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnraum in der zentralen und ruhigen Stadtteillage für vergleichsweise gering. Unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer schätze ich den Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,50% als sachgerecht ein.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, für das Gebäude aus dem Baujahr ca. 2022 somit rd. 77 Jahre.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt. Sie ist somit ggf. wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2025 aktualisiert. Für die zu beurteilende konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag halte ich daher keinen zusätzlichen Abschlag an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

⁷ Vgl. [5], S. 605 ff.

6.4 Sachwertverfahren

6.4.1 Sachwertberechnung

Objekt				ETW 2
Berechnungsbasis				
BGF, m ² , antl. rd.				57
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)				
im Basisjahr 2010	<u>BPI</u>	<u>NHK</u>		
am Wertermittlungstichtag	100,0	1.725,00 €		
	187,2	3.229,20 €	x	2.506,61 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)				
Normgebäude			=	184.064,40 €
Zu- und Abschläge				
besondere Bauteile: Terrasse			+	4.000,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			=	188.064,40 €
Baunebenkosten (BNK)				
prozentualer Betrag	0,0 %			
absoluter Betrag			+	0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			=	188.064,40 €
Alterswertminderung	Linear			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND)	77 Jahre			
prozentuale Alterswertminderung	3,75 %			
absoluter Betrag			-	7.052,42 €
Zeitwert (inkl. BNK)				
Gebäude			=	181.011,99 €
besondere Bauteile/Einrichtungen			+/-	0,00 €
Objektsachwert			=	181.011,99 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/-	0,00 €
Objektsachwert insgesamt			=	181.011,99 €
Sachwert der Außenanlagen, pauschal	4%		+	7.240,48 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			=	188.252,46 €
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	70.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			=	258.252,46 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2024)			=	258.252,46 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse			x	1,00
Vorläufiger Sachwert				258.252,46 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+/-	0,00 €
(Marktangepasster) Sachwert			=	258.252,46 €
Sachwert des Sondereigentums			rd.	258.000,00 €

6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Die anteilig auf das Sondereigentum entfallende BGF wurde mittels Umrechnungskoeffizienten aus der zugrunde gelegten Wohn-/Nutzfläche ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) ermittelt

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten

Unterstellte Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	825,00 €/m ² BGF	0,11	90,75 €/m ² BGF
4	985,00 €/m ² BGF	0,80	788,00 €/m ² BGF
5	1.190,00 €/m ² BGF	0,09	107,10 €/m ² BGF
			985,85 €/m ² BGF
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.725,24 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010			rd. 1.725,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Der Umfang der Außenanlagen des Bewertungsobjektes entspricht einem üblichen Maß vergleichbarer Wohnanlagen, ich halte einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 4% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2025 eine Formel zur Berechnung des Gebädefaktors (Preis/m²) für frei lieferbare Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteil- und Geschosslage, die Baualterklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Küche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der mit Hilfe dieser Faktoren ermittelte Wert liegt mit rd. 6.000,00 €/m² in vergleichbarer Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Er gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar als Marktanpassung angewendet werden. Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Aufgrund der guten städtischen Standorteigenschaften wird die Verwertbarkeit als grundsätzlich sehr gut eingeschätzt. Die Wohnungsgröße und als sachgerecht unterstellte Raumaufteilung zzgl. Terrasse und Gartenanteil wird als nachgefragt eingestuft. Insgesamt halte ich auf Grundlage der vom regionalen GAA vorliegenden Informationen für den in dieser Wertermittlung unterstellten Ausstattungsstandard den Sachwertfaktor mit 1,00 als sachgerecht an.

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

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 273.000,00 €
--	------------------

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Sachwert	rd. 258.000,00 €
---	------------------

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertrags- und Sachwertverfahren in etwa in gleich guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[273.000,00 \text{ €} * 1,00 + 258.000,00 \text{ €} * 0,50] / 1,50 = \text{rd. } 268.000,00 \text{ €}.$

Für den Fall der unterstellten freien Lieferung wird der
vorläufige Verkehrswert geschätzt mit

rd. 268.000,00 €

Dies entspricht einem Wert von 6.164,00 €/m².

Risikoabschlag

Die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung bestehenden Unsicherheiten schätze ich aufgrund des Baujahres mit rd. 10% (rd. 27.000,00 €) vom vorläufigen Verkehrswert als ausreichend sachgerecht ein. Die Nutzungsverhältnisse und Vereinbarungen des auskunftsgemäß bestehenden Mietverhältnisses sind nicht bekannt geworden. Ich erhöhe daher den o.g. Risikoabschlag in freier sachverständiger Schätzung um rd. 3% vom vorläufigen Verkehrswert (rd. 8.000,00 €) auf rd. 35.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert	rd. 268.000,00 €
<u>./. Risikoabschlag, pauschaler Ansatz</u>	<u>./. rd. 35.000,00 €</u>
Ermittelter Verkehrswert	rd. 233.000,00 €

Für das im Wohnungsgrundbuch von Meiendorf Blatt 9595 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum an der Wohnung und den Kellerräumen Nr. 2 mit 1.703,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lohheide 32 * 22145 Hamburg wird der **Verkehrswert ohne Innenbesichtigung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

233.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 29. April 2025 geschätzt.

Börnsen, 28. Mai 2025



Heike Simon

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

7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die durch das aktuelle Weltgeschehen bedingte Konjunkturlage kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Wertebestimmungen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2025 noch ausstehender Auswertungen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

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

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

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

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

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

9. Verzeichnis der Anlagen

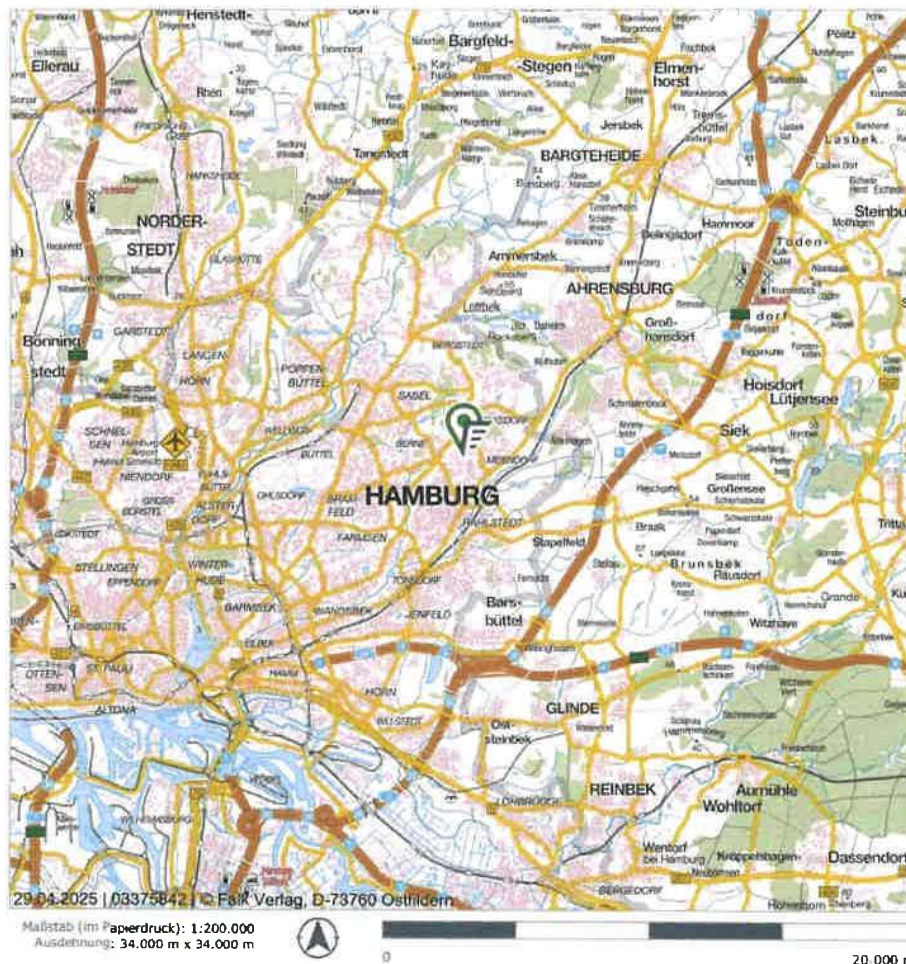
Anlage 1: Übersichtskarte.....	39
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....	40
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4.....	41
Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3.....	42
Anlage 5: Bauzeichnungen.....	45
Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010.....	48

Anlage 1: Übersichtskarte

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

Übersichtskarte MairDumont

22145 Hamburg, Lohheide 32

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem elektronischen Medium veröffentlicht werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren sowie die Verwendung in Glutchen im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument basiert auf der Erstellung 03075442 vom 29.04.2025 auf www.geoport.de im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geschäftsverträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

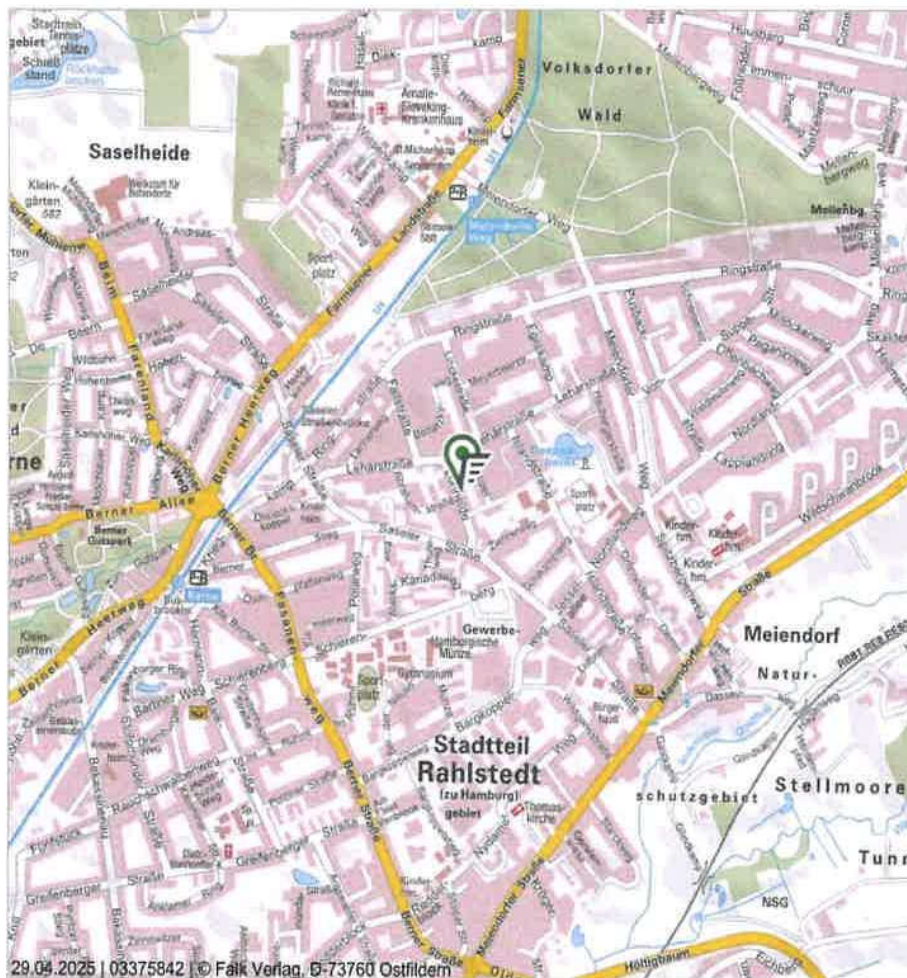
© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kernat), lizenziert über geoport.de

Regionalkarte MairDumont

22145 Hamburg, Lohheide 32



geoport



29.04.2025 | 03375842 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.100 m x 3.100 m

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Sie enthält die Beschriftung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte zeigt flächendeckend für Deutschland von 1:10.000 bis 1:100.000. Die Karte wird in einer Expose genutzt. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionsdienste.

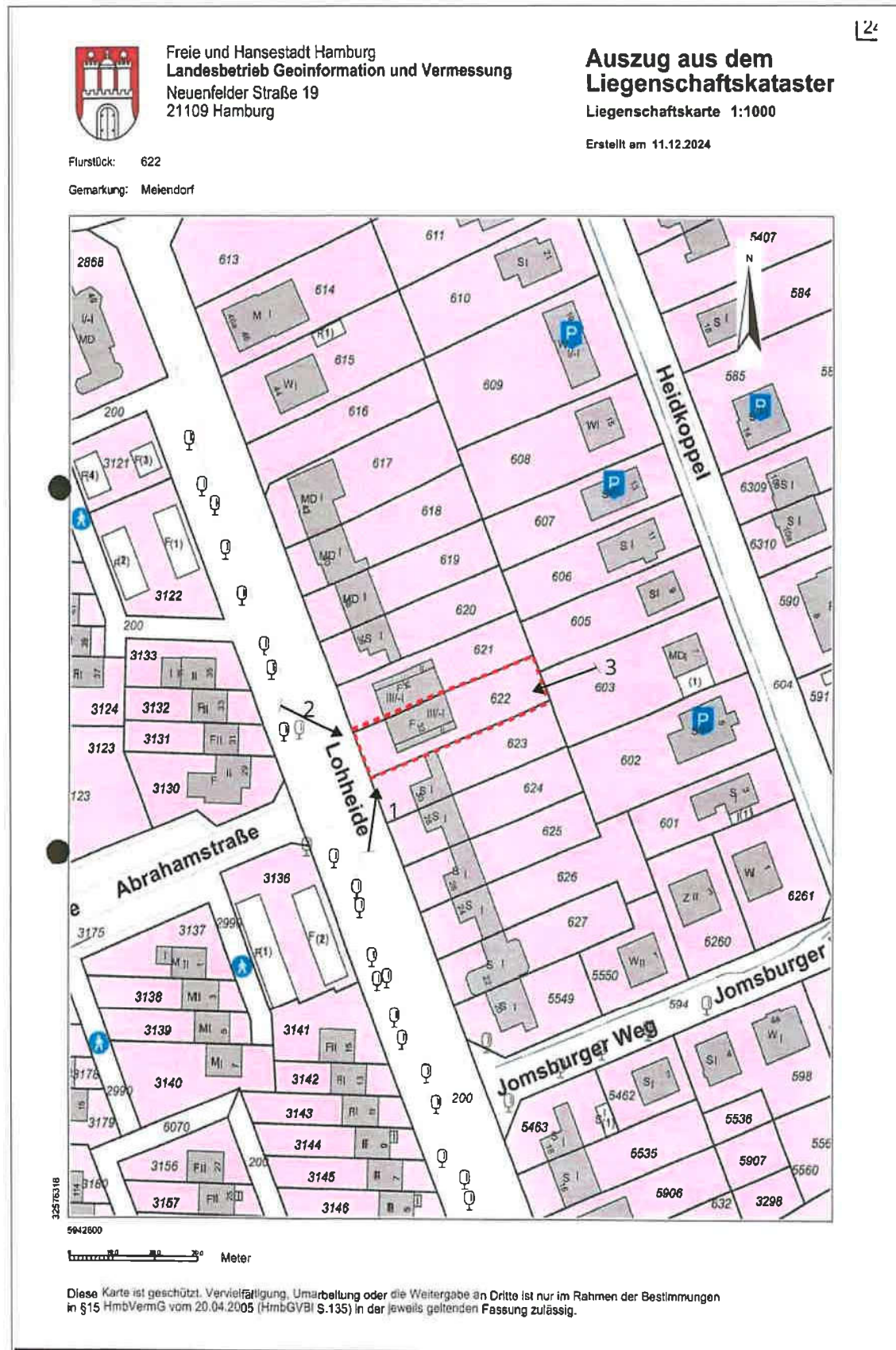
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03375842 vom 29.04.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2025.

Seite 1

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

Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3

Bild 1: Ansicht Südwest



Bild 2: Ansicht Nordwest



Bild 3: Ansicht Nordost



Bild 4: ETW 2



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Eingang ETW 2



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: KG – Heizungsraum

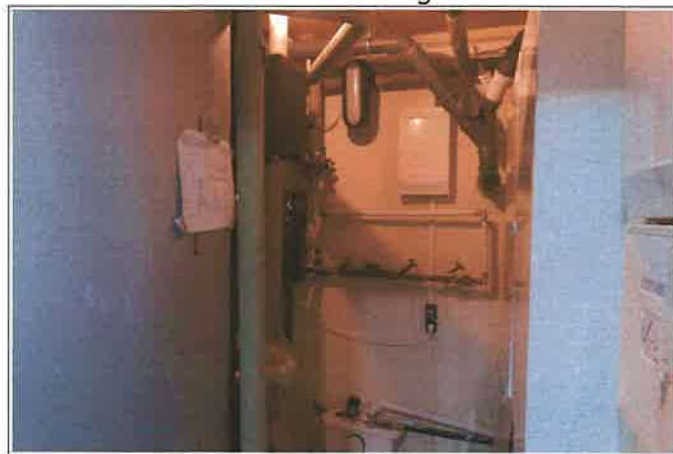
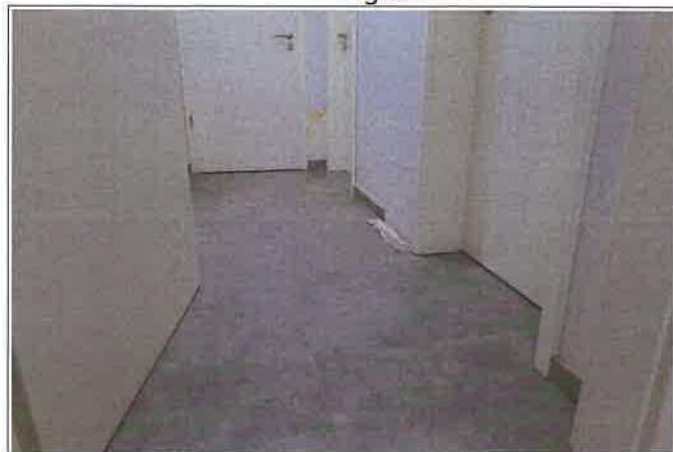
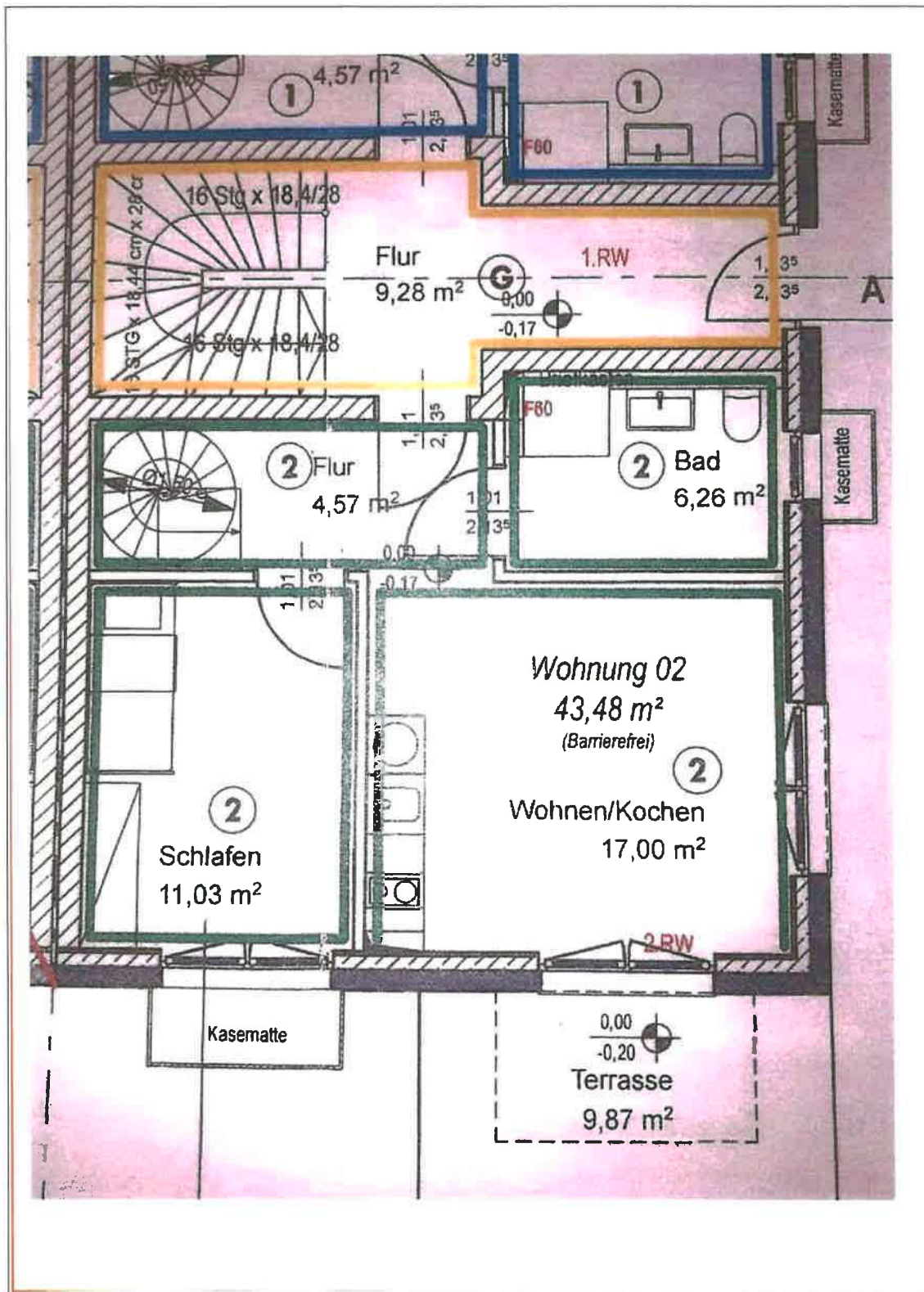


Bild 9: Kellergeschoss

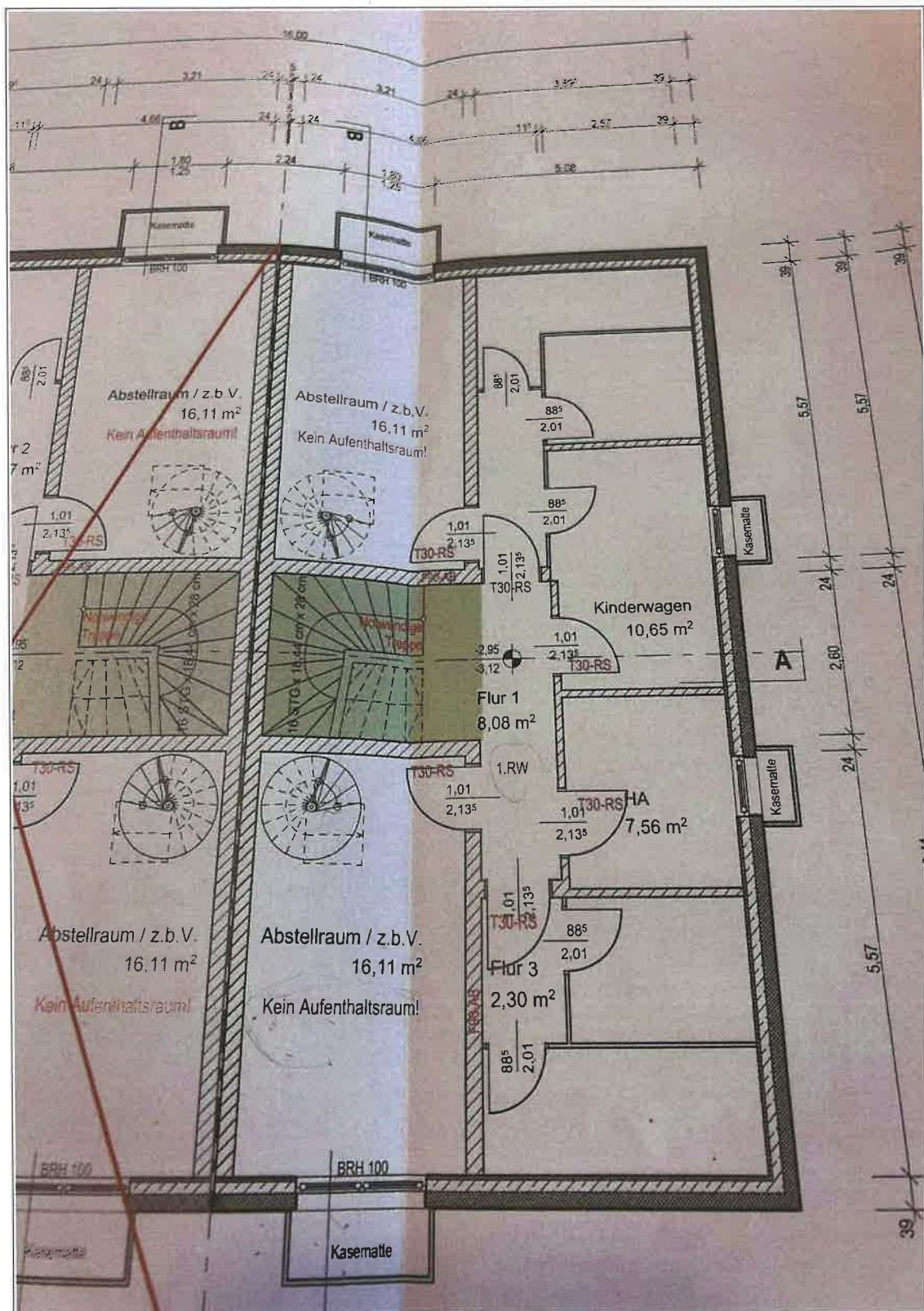


Anlage 5: Bauzeichnungen

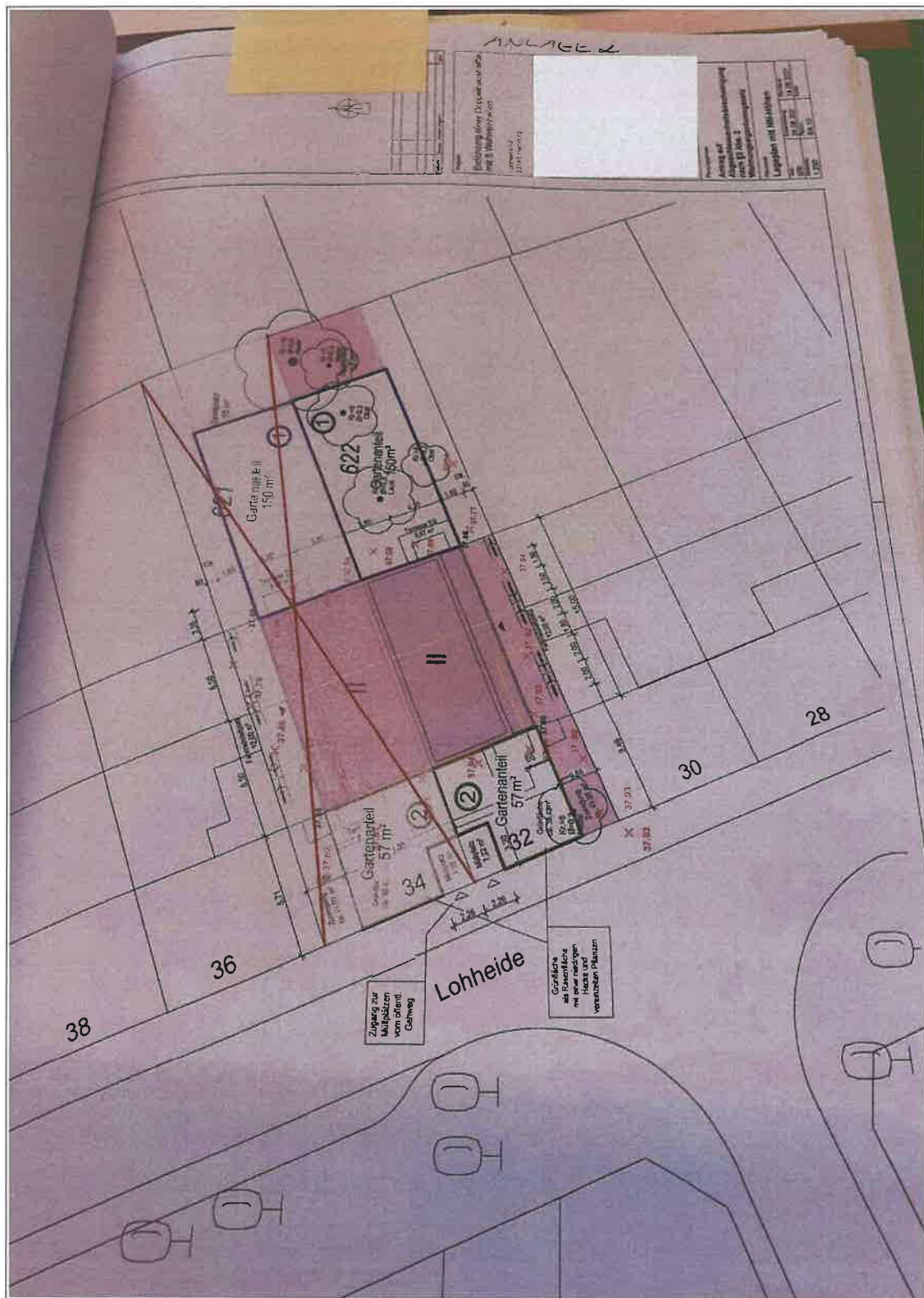
Grundriss ETW 2 – aus der Anlage zur Teilungserklärung



Grundriss KG



Sondernutzungsfläche



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

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

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

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)		
1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (Wägungsanteil 9%)		
Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)		
Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen
Wägungsanteile der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:		
11%	80%	9%