

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg  
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Wandsbek

Schädlerstrasse 28  
D-22041 Hamburg

Wensenbalken 34  
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417  
Immobilienbewertung-hamburg.net  
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 08.06.2024  
Az.: 717 K 50/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im **Wohnungsgrundbuch von Eilbek, Blatt 5974** eingetragenen **80/10.000 Miteigentumsanteils**  
an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in D-22089 Hamburg, Frieden-**  
**straße 21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan**  
**mit Nr. 14 bezeichnet und einem zugehörigen Kellerraum Nr. 14**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 13.05.2024 ermittelt mit rd.

**110.000,00 €.** frei lieferbar

**093.000,00 €.** vermietet

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 48 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
3.1	Lage .....	11
3.2	Großräumige Lage .....	11
3.3	Kleinräumige Lage .....	12
3.4	Gestalt und Form .....	12
3.5	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.6	Privatrechtliche Situation .....	13
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
3.8	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
3.9	Bauplanungsrecht .....	14
3.10	Bauordnungsrecht.....	15
3.11	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
3.12	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.13	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus .....	16
4.3	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
4.4	Nutzungseinheiten .....	17
4.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
4.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
4.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	18
4.8	Außenanlagen.....	18
4.9	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	18
4.10	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG .....	19
4.11	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	19
4.12	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
4.13	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	19
4.14	Wohnung Nr. 14 .....	19
4.15	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	20
4.16	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	20
4.17	Beurteilung der Gesamtanlage .....	21

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	22
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.4	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.5	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.6	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.7	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
5.8	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	25
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>26</b>
6.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	27
6.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
<b>7</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b> .....	<b>28</b>
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	31
7.4	Vergleichswert.....	32
7.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	32
<b>8</b>	<b>Ertragswertermittlung</b> .....	<b>34</b>
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
8.3	Ertragswertberechnung.....	37
8.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	38
<b>9</b>	<b>Sachwertermittlung nur informativ</b> .....	<b>41</b>
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
9.3	Sachwertberechnung nur informativ .....	44
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	45
<b>10</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen</b> .....	<b>50</b>
10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	50
10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	50
10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	50
10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	51
<b>11</b>	<b>Verkehrswert (frei lieferbar)</b> .....	<b>52</b>
<b>12</b>	<b>Verkehrswert (vermietet)</b> .....	<b>53</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>57</b>
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	57
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	58
13.3	Verwendete fachspezifische Software .....	58
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>59</b>

## Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 9-geschossig, zzgl. Staffelgeschoss, Massivbau, flachgeneigte Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe oder Abklebung, Betondachsteinen o.ä., Fassade Fliesen- oder Plattenverkleidung o.ä.,
Einheiten	insgesamt 72 Wohneinheiten
Baujahr	ca. 1962
Miteigentumsanteil	80 / 10.000
Sondernutzungsrechte	keine vorhanden
Wohnfläche	Wohneinheit Nr. 14 im 3.OG: ca. 27 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt ist vermietet
Ausstattung	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad innenliegend, mit Badewanne, WC/Spülkasten und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Fernwärme / Heizwerk mit fossilen Brennstoffen, Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Abstell- / Kellerraum	Kellerraum zugehörig
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	2.137 m <sup>2</sup>



**Besonderheiten**

Wohneinheit ist vermietet

Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht zwingend vorhanden

Kellerraum zugehörig

keine Sondernutzungsrechte

bauliche Mängel und / oder Schäden nicht erkennbar / nicht bekannt

**Wertermittlung**

Ertragswert 109.000,00.- €

Vergleichswert 111.000,00.- €

Sachwert 074.500,00.- € nur informativ

Bodenwert 042.000,00.- € anteilig

**Verkehrswert 110.000,00.- € frei lieferbar****Verkehrswert 093.000,00.- € vermietet**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Friedenstraße 21 D-22089 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eilbek, Band 175, Blatt 5974, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eilbek, Flurstück 2405, Grundstücksfläche = 2.137 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – Wandsbek,  Schädlerstraße 28 D-22041 Hamburg  Auftrag vom 26.02.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wg Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durch- geführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.12.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 20.12.2023
- amtlicher Grundbuchauszug vom 13.02.2024
- Informationen zum Planungsrecht vom 08.01.2024
- Baulastenauskunft vom 20.12.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Überprüfung / Berechnung der Wohnfläche durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die zuständige WEG-Verwaltung sowie Energieausweis
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport

Vom Antragsteller wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Angabe zur zuständigen WEG-Verwaltung
- Mietvertrag
- Teilungserklärung mit Anlage zur TE
- Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Energieausweis
- Wirtschaftsplan 2023 mit Protokoll Eigentümersammlung 2023
- Zusammenstellung Wohnfläche
- Protokoll Eigentümersammlung 2022 mit Wirtschaftsplan 2022
- Jahresabrechnung 2021

Von der Antragsgegnerin wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel /Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Antragsteller und die Antragsgegnerin waren am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte im Beisein der Mieterin von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 27 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoß eines ca. 9-geschossigen Mehrfamilienhauses zzgl. Staffelgeschoss.

Das Gebäude wurde ca. 1962 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Kellerraum zugeordnet; Sondernutzungsrechte bestehen nicht.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen und gepflegten Unterhaltungszustand; Unterhaltungsstau sowie Modernisierungsbedarf war zum Ortstermin nicht zwingend feststellbar. Bauliche Mängel und / oder Schäden waren zum Begehungstermin nicht erkennbar bzw. nicht bekannt.

In Abteilung II im Grundbuch vom Eilbek Blatt 5974 sind unter lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1:

Die Hamburgische Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft, Hamburg, ist berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben.... eingetragen am 10.August 1982 ...

lfd. Nr. 2:

Die Hamburgische Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft, Hamburg, ist berechtigt, auf dem Grundstück Kabel zu legen und zu betreiben.... eingetragen am 22.September 1987 ...

Die vorgenannten Eintragungen üben keinen weiteren Werteeinfluss aus.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen durch die Mieterin gestattet.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit ist vermietet an derzeitige Mieterin seit 4 / 2021 Miete: zurzeit 315,00 € monatliche Kaltmietet
Wohngeld	zurzeit 172,00 € monatlich
Instandhaltungsrücklage	per 31.12.2023 = 382.560,78 €
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	945,00 €

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	Sanierung der Grundleitungen (Kosten noch nicht bekannt)
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	in ca. 2013 Anstrich Treppenhäuser in ca. 2015: Dämmung der obersten Geschossdecke in ca. 2018: Erneuerung der Haustüren
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

### 2.2 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Wandsbek
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.910.000 Einwohner); Bezirk Wandsbek (ca. 455.000 Einwohner) Stadtteil Eilbek (ca. 23.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Norderstedt (ca. 17 km entfernt) Pinneberg (ca. 25 km entfernt) Ahrensburg (ca. 27 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 44 km entfernt) Lüneburg (ca. 56 km entfernt) Ratzeburg (ca. 57 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 59 km entfernt) Lübeck (ca. 63 km entfernt) Neumünster (ca. 68 km entfernt) Kiel (ca. 98 km entfernt) Schwerin (ca. 106 km entfernt) Bremen (ca. 127 km entfernt) Wismar (ca. 134 km entfernt) Hannover (ca. 161 km entfernt) Berlin (ca. 284 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 6 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 5 (ca. 2 km entfernt) B 75 (ca. 2 km entfernt) B 4 (ca. 4 km entfernt) B 447 (ca. 8,5 km entfernt) B 431 (ca. 10 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Hamburg Horn (ca. 1,8 km entfernt) AS Hamburg Veddel (ca. 6 km entfernt) AS Bahrenfeld (ca. 12,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> S-Bahn Hasselbrook (ca. 300 m entfernt) U-Bahn / S-Bahn Wandsbeker Chaussee (ca. 600 m entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 4 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 11 km entfernt)

## 2.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2,3,4)

### Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

#### Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 100 m bis ca. 700 m erreichbar

#### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Einkaufszentrum, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 50 m bis ca. 1000 m erreichbar

#### Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)  
in ca. 200 m bis ca. 8 km entfernt

#### Nächstgelegene Störquelle

(Funkmast)  
in ca. 400 m Entfernung

#### Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Eilbek beträgt ca. 1 km.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise;  
geschlossene und offene Bauweise,

Beeinträchtigungen:

gering, normal (durch Gewerbe, Bahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:  
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben

## 2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Friedenstraße:  
ca. 58 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 38 m;

mittlere Breite:  
ca. 58m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2137,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform



## 2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Fernwärmeanschluss, Fernsehka- bel- oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon- taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein- flüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

## 2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 13.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grund- buchs von Eilbek, Band 175, Blatt 5974 folgende Eintragungen.
	lfd. Nr. 1: Die Hamburgische Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft, Ham- burg, ist berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben.... eingetragen am 10.August 1982 ...
	lfd. Nr. 2: Die Hamburgische Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft, Ham- burg, ist berechtigt, auf dem Grundstück Kabel zu legen und zu betreiben.... eingetragen am 22.September 1987 ...
	lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ... eingetragen am 14.12.2023
	Hinweis: insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussungen

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Informationen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

## 2.8 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.12.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.9 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Eilbek 10 folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9):  WR = reines Wohngebiet; IX + S = 8 Vollgeschosse (max.) + Staffelgeschoss; Baugrenzen / Baufenster vorhanden (Tiefe 12 m)
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer sozialen Erhaltungsverordnung Eilbek  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.10 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

## 2.11 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

## 2.12 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.13 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich teilweise offene Pkw-Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze.

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 14 ist vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

#### 3.3 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 9-geschossig zzgl. Staffelgeschoss; unterkellert; flachgeneigtes Sattel- oder Giebeldach auf dem Staffelgeschoss, freistehend
Baujahr:	ca. 1962
Modernisierung:	in ca. 2013 Anstrich Treppenhäuser, in ca. 2015: Dämmung der obersten Geschossdecke, in ca. 2018: Erneuerung der Haustüren
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 27 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 78,3 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Energieverbrauch: 137,4 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: insgesamt Fliesen- / Plattenverkleidung o.ä.

### 3.4 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

gemäß Teilungserklärung mit Kellerraum Nr. 14  
Abmessungen ca. 2,15 m / 1,65 m = ca. 4 m<sup>2</sup>  
lichte Raumhöhe ca. 2,21 m

#### 3. Obergeschoss:

gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 14 mit Zimmer, Flur, Bad und Küche sowie Balkon  
lichte Raumhöhe ca. 2,54 m

### 3.5 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente, Bodenplatte, Einzelfundament, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk, Plattenbauweise, Stahlbeton o.ä., d= ca. 35 cm

Innenwände: tragende Innenwände:  
Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Beton o.ä.;

nichttragende Innenwände:  
Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Beton, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe / Geschosstreppe:  
Stahlbeton; Stufen belegt mit Fliesen / Kunststein o.ä.  
Stahlgeländer, Handlauf, Absturzsicherung

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:  
vermutlich Holz- oder Betondach, ohne Aufbauten

Dachform:  
Flachgeneigtes Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.

### 3.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ca. zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank o.ä.
Heizung:	Fernwärme, Heizwerk mit fossilen Brennstoffen, Baujahr 1993; Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf ist nicht zwingend feststellbar

### 3.8 Außenanlagen

### 3.9 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

### 3.10 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG

#### 3.11 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 27 m <sup>2</sup> ; die Wohnfläche wurde durch ein Aufmaß durch den Sachverständigen überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Kellerraum;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohn- Schlafzimmer rd. 17,66 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 3,95 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Flur rd. 2,71 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Bad rd. 1,51 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Balkon rd. 1,15 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

#### 3.12 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.13 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung Nr. 14" zusammengefasst.

#### 3.14 Wohnung Nr. 14

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, überwiegend mit Laminat, Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich oder mit einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (ca. 1986 / 2012); mit Beschlägen; ältere Markise vorhanden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen

sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad innenliegend:</u>
	mit 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitäröbekte, einfache Schachtlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher, mittlerer Qualität, Durchlauferhitzer; Marke nicht bekannt, Baujahr nicht bekannt, Kaufpreis nicht bekannt; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Abzugshaube, älterer Plattenherd mit Backofen, Spüle, Kühlschrank
	ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.15 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Wohnungseigentum ist vermietet
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Unterhaltungstau / Modernisierungsbedarf ist nicht zwingend feststellbar

### 3.16 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
	nicht bekannt



Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage)  
= 382.560,78 € per 31.12.2023

### 3.17 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden normalen und gepflegten Zustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 80/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in D-22089 Hamburg, Friedenstraße 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum Nr. 14 zum Wertermittlungstichtag 13.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Eilbek	175	5974	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Eilbek	2405	2.137 m <sup>2</sup>	

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.3 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

### 4.4 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.5 Zu den herangezogenen Verfahren

## 4.6 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 4.7 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

---

#### Vergleichswertverfahren

---

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

---

#### Ertragswertverfahren

---

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

---

#### Sachwertverfahren

---

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Sachwertobjekt angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

#### **4.8 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

## 5 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.905,66 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,50
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,02
Grundstücksfläche (f)	=	2.137 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.905,66 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1.905,66 €/m <sup>2</sup>		
WGFZ	1,5	2,02	× 1,29	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.137	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>2.458,30 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>2.458,30 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.137 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>5.253.387,10 €</b> <b>rd. <u>5.250.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 insgesamt **5.250.000,00 €**.

## 5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 80/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.250.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	5.250.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 80/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	42.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 42.000,00 € <b>rd. 42.000,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 **42.000,00 €**.

## 5.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - GFZ-Umrechnung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	GFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	2,02	1,29
<b>Vergleichsobjekt</b>	1,50	1,00

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,29**

#### Ermittlung der WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

Bebaute Fläche = 40 x 12 = 480 x 9 Geschosse = 4.320 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße = 2.137 m<sup>2</sup>

WGFZ = 4.320 / 2.137 = rd. 2,02

## 6 Vergleichswertermittlung

### 6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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



## 6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m <sup>2</sup>	= 2.990,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.990,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.05.2024	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(1500/1100)^{0,5158}$	× 1,173	= 3.507,27 €/m <sup>2</sup>
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Erstbezugsfaktor			× 1,000	
Baujahresfaktor		1960-1969	× 0,990	= 3.472,19 €/m <sup>2</sup>
Erdgeschossfaktor			× 1,000	
Dachgeschossfaktor			× 1,000	
Einbauküchenfaktor		ohne Werteeinfluss	× 1,000	
Aufzugsfaktor		ja	× 1,050	= 3.645,79 €/m <sup>2</sup>
Wohnflächenfaktor		$0,9552+0,00056x27$	× 0,970	= 3.536,42 €/m <sup>2</sup>
Modernisierungsfaktor		$1,00+0,013x(2,5-5,1)$	× 0,966	= 3.416,18 €/m <sup>2</sup>
Stadtteilmfaktor		Eilbek	× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
Aktualisierung		01.01.2024	× 1,271	= 4.341,97 €/m <sup>2</sup>
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.341,97 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m <sup>2</sup>	
insgesamt – €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			= <b>4.341,97 €/m<sup>2</sup></b>	

## 6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.341,97 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.341,97 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 27,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 117.233,19 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 117.233,19 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 5.861,66 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 111.371,53 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 610,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 110.761,53 € <b>rd. <u>111.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

## 6.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

### E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

gestiegene Zinsen, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsaufgaben, explodierende Energiepreise, gestiegene Inflation etc.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 117.233,19	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-5%	-5.861,66 €
Summe		-5.861,66 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-610,00 €
• Wohnung 3. OG -610,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-610,00 €</b>

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die  
Mieteinheit: Nr. 1, Wohnung 3. OG

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_o = 1,5\%$	$s_t = 4,8\%$
Dauer der Mietabweichung =	2,70 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 3\%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	3.969,00 €	3.645,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 2,630712 (2,70 Jahre; $k = 3\%$ , $s_o = 1,5\%$ )	x 2,703298 (2,70 Jahre; $k = 3\%$ , $s_t = 4,8\%$ )
= Barwert	= 10.828,01 €	= 10.218,47 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = -610,00 €

## 7 Ertragswertermittlung

### 7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



### 7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 3. OG	27,00		11,25	303,75	3.645,00
Summe			27,00	-		303,75	3.645,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 3. OG	27,00		12,25	330,75	3.969,00
Summe			27,00	-		330,75	3.969,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 324,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **3.969,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **- 1.071,63 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 2.897,37 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
1,50 % von **42.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 630,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 2.267,37 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer **x 29,916**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 67.830,64 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 42.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 109.830,64 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 109.830,64 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 610,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 109.220,64 €**

**rd. 109.000,00 €**

## 7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwerttrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ und des augenscheinlichen allgemeinen Zustands ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-610,00 €
• Wohnung 3. OG	-610,00 €
Summe	-610,00 €

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die Mieteinheit: Nr. 1, Wohnung 3. OG

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_o = 1,5 \%$	$s_t = 4,8 \%$
Dauer der Mietabweichung =	2,70 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 3 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	4.116,00 €	3.780,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 2,630712 (2,70 Jahre; $k = 3 \%$ , $s_o = 1,5 \%$ )	x 2,703298 (2,70 Jahre; $k = 3 \%$ , $s_t = 4,8 \%$ )
= Barwert	= 10.828,01 €	= 10.218,47 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = -610,00 €

## 8 Sachwertermittlung nur informativ

### 8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

## 8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 8.3 Sachwertberechnung nur informativ

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.116,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	35.132,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	63.694,32 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	63.694,32 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	31.847,16 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	31.847,16 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt** **31.847,16 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** **+ 1.273,89 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen** **= 33.121,05 €**

**beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** **+ 42.000,00 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert** **= 75.121,05 €**

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)** **x 1,00**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums** **= 75.121,05 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 610,00 €**

<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>=</b>	<b>74.511,05 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>74.500,00 €</b>



## 8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	48,0 %	52,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	48,0	496,80
3	1.190,00	52,0	618,80
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.115,60 gewogener Standard = 2,5			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.115,60 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.116,00 €/m <sup>2</sup> WF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (31.847,16 €)			1.273,89 €
Summe			1.273,89 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-610,00 €
• Wohnung 3. OG -610,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-610,00 €</b>

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die

Mieteinheit: Nr. 1, Wohnung 3. OG

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_0 = 1,5 \%$	$s_t = 4,8 \%$
Dauer der Mietabweichung =	2,70 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 3 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	4.116,00 €	3.780,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 2,630712 (2,70 Jahre; $k = 3 \%$ , $s_0 = 1,5 \%$ )	x 2,703298 (2,70 Jahre; $k = 3 \%$ , $s_t = 4,8 \%$ )
= Barwert	= 10.828,01 €	= 10.218,47 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = -610,00 €

## 9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ 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:

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

### 9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

### 9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Vergleichswert</b> wurde mit	rd. <b>111.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>109.000,00 €</b>
und der <b>Sachwert</b> mit	rd. <b>074.500,00 € nur informativ</b>

ermittelt.

## 9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a) × 0,60 (b)	= <b>0,600</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,00 (c) × 0,90 (d)	= <b>0,000</b> ,
das <b>Vergleichswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>		= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[74.500,00 \text{ €} \times 0,000 + 109.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 111.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$ .

## 10 Verkehrswert (frei lieferbar)

Der **Verkehrswert (frei lieferbar)** für den 80/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 22089 Hamburg, Friedenstraße 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum Nr. 14

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eilbek	5974	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eilbek		2405

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 mit rd.

**110.000,00 €**

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

geschätzt.



## 11 Verkehrswert (vermietet)

### Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

Datenbasis: 2.815 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2018

$$\begin{aligned} \text{Rendite} &= \text{marktübliche Jahresnettokaltmiete} \times 100 / \text{Verkehrswert unvermietet} \\ &= 3.969,00 \text{ €} \times 100 / 110.000 \text{ €} = 3,608 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Verkehrswert vermietet} / \text{Verkehrswert unvermietet} &= 0,6578 + 0,0513 \times \text{Rendite} (\%) \\ \text{Verkehrswert vermietet} / \text{Verkehrswert unvermietet} &= 0,6578 + 0,0513 \times 3,608 = 0,842 \\ \text{Verkehrswert vermietet} &= 110.000 \text{ €} \times 0,842 = 92.620 \text{ €} \\ \text{Verkehrswert vermietet} &= \text{rd. } 93.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Der **Verkehrswert (vermietet)** für den 80/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhause bebauten Grundstück in 22089 Hamburg, Friedenstraße 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum Nr. 14

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eilbek	5974	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eilbek		2405

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 mit rd.

**93.000,00 €**

(in Worten: dreiundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 10. Juni 2024

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier  
 - Sachverständiger für Immobilienbewertung -  
 Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.  
 verordneter sowie qualifizierter Sachverständiger  
 BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

- Leistungsabgrenzung -

**Baumängel und -schäden:** Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

**Baubeschreibung:** Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Schädlinge und Schadstoffe:** Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 14**in **Hamburg, Friedenstraße 21**Flur Flurstücksnummer **2405**Wertermittlungstichtag: **13.05.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	2.456,72	2.137,00	42.000,00
Summe:			2.456,72	2.137,00	42.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienwohnhhaus			27,00	1962	80	40

<b>Wesentliche Daten</b>				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum	3.969,00	1.071,63 € (27,00 %)	1,50	1,00

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.555,55 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-22,59 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.444,44 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>23,43</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>32,09</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	109.000,00 €
Sachwert:	074.500,00 €
Vergleichswert:	111.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>110.000,00 € frei lieferbar</b>
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>093.000,00 € vermietet</b>
Wertermittlungstichtag	13.05.2024

Bemerkungen: Wohnungseigentum, vermietet, keine Sondernutzungsrechte, Kellerraum zugehörig, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht zwingend erforderlich

## 12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Hamburgische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

## 12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

## 13 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung
- Anlage 10: Energieausweis

Urheberschutz, 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 gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht Mehrfamilienhaus



Bild 4: Ansicht Mehrfamilienhaus



Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Ansicht Mehrfamilienhaus



Bild 6: Ansicht Mehrfamilienhaus



Bild 7: Ansicht Mehrfamilienhaus



Bild 8: Zuwegung von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 9: Bereich Hauseingang



Bild 10: Bereich EG Treppenhaus



Bild 11: Bereich EG Treppenhaus



Bild 12: Bereich Treppenhaus



Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 13: Bereich Treppenhaus / Fahrstuhl



Bild 14: Wohnungseingang Bewertungsobjekt



Bild 15: Whg. Nr. 14 Flur



Bild 16: Whg. Nr. 14 Flur / Elektrik

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 17: Whg. Nr. 14 Bad

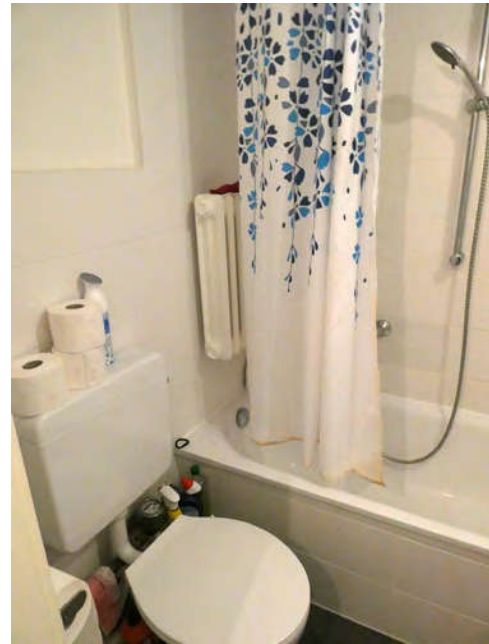


Bild 18: Whg. Nr. 14 Bad

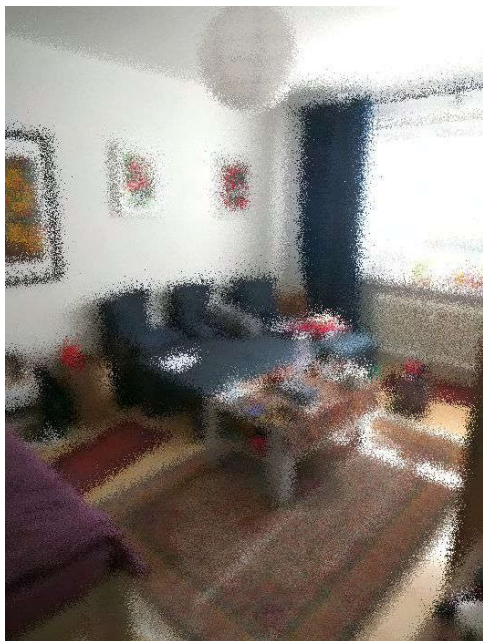


Bild 19: Whg. Nr. 14 Zimmer



Bild 20: Whg. Nr. 14 Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 21: Whg. Nr. 14 Küche



Bild 22: Whg. Nr. 14 Küche



Bild 23: Whg. Nr. 14 Balkon



Bild 24: Whg. Nr. 14 Blick vom Balkon



Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 25: Whg. Nr. 14 Blick vom Balkon

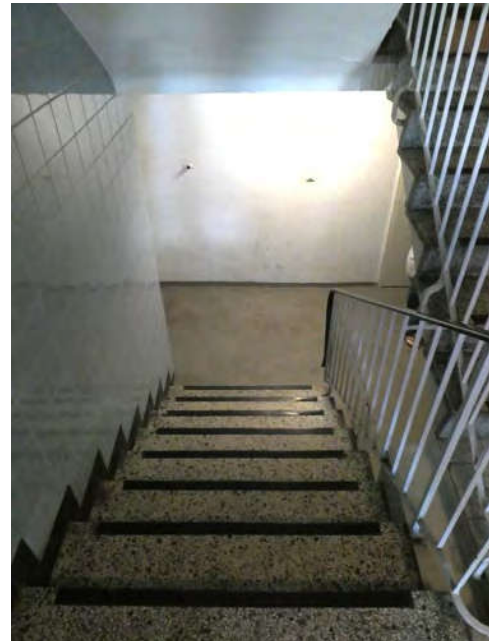


Bild 26: Zugang Kellerräume



Bild 27: Kellerflur



Bild\_00067.jpg

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 29: Zugang Kellerraum Nr. 14

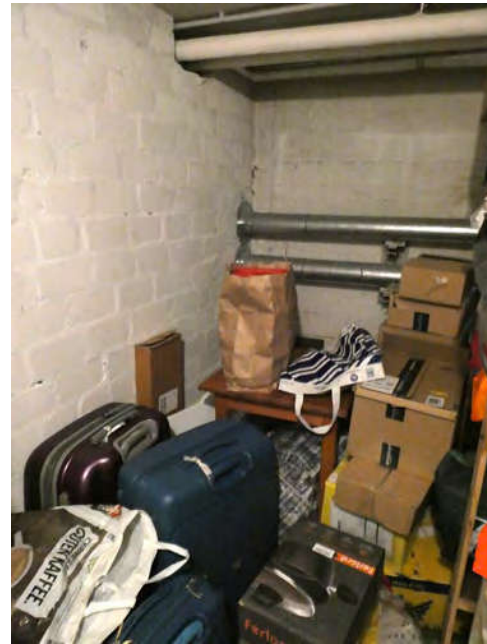


Bild 30: Blick in Kellerraum Nr. 14



Bild 31: Gemeinschaftsraum Waschküche

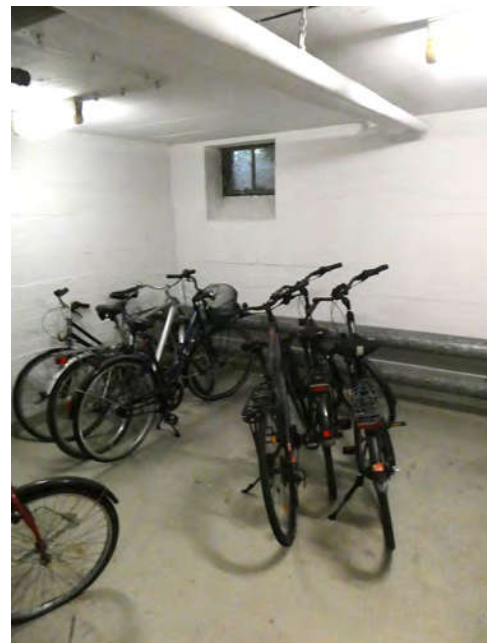


Bild 32: Gemeinschaftsraum Fahrräder

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 33: Gemeinschaftsraum Trockenraum



Bild 34: Gemeinschaftsraum Trockenraum



Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Hamburg**  
22089 Hamburg, Friedenstr. 21



Maßstab (Im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m

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

Datenquelle  
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

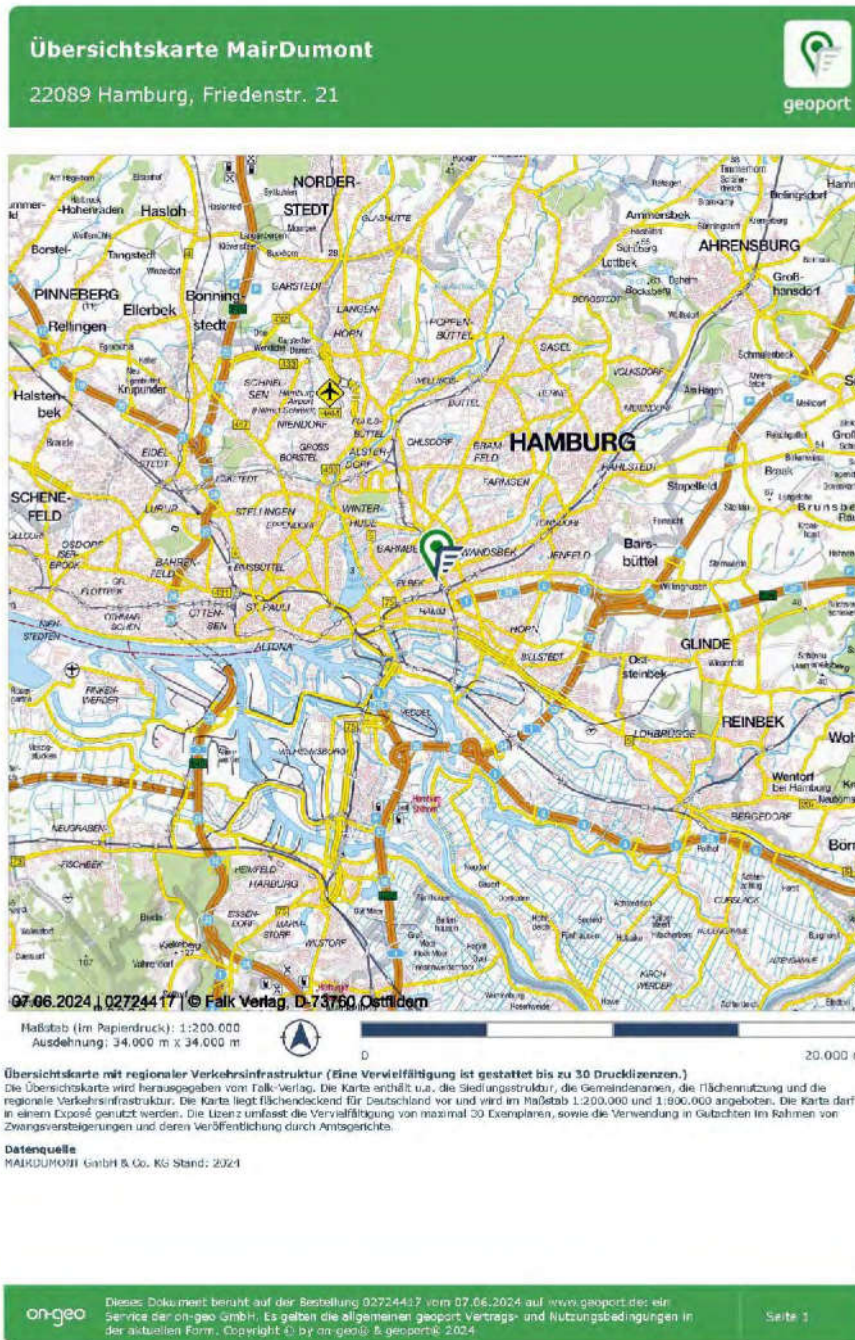
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00724417 vom 07.06.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2024

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

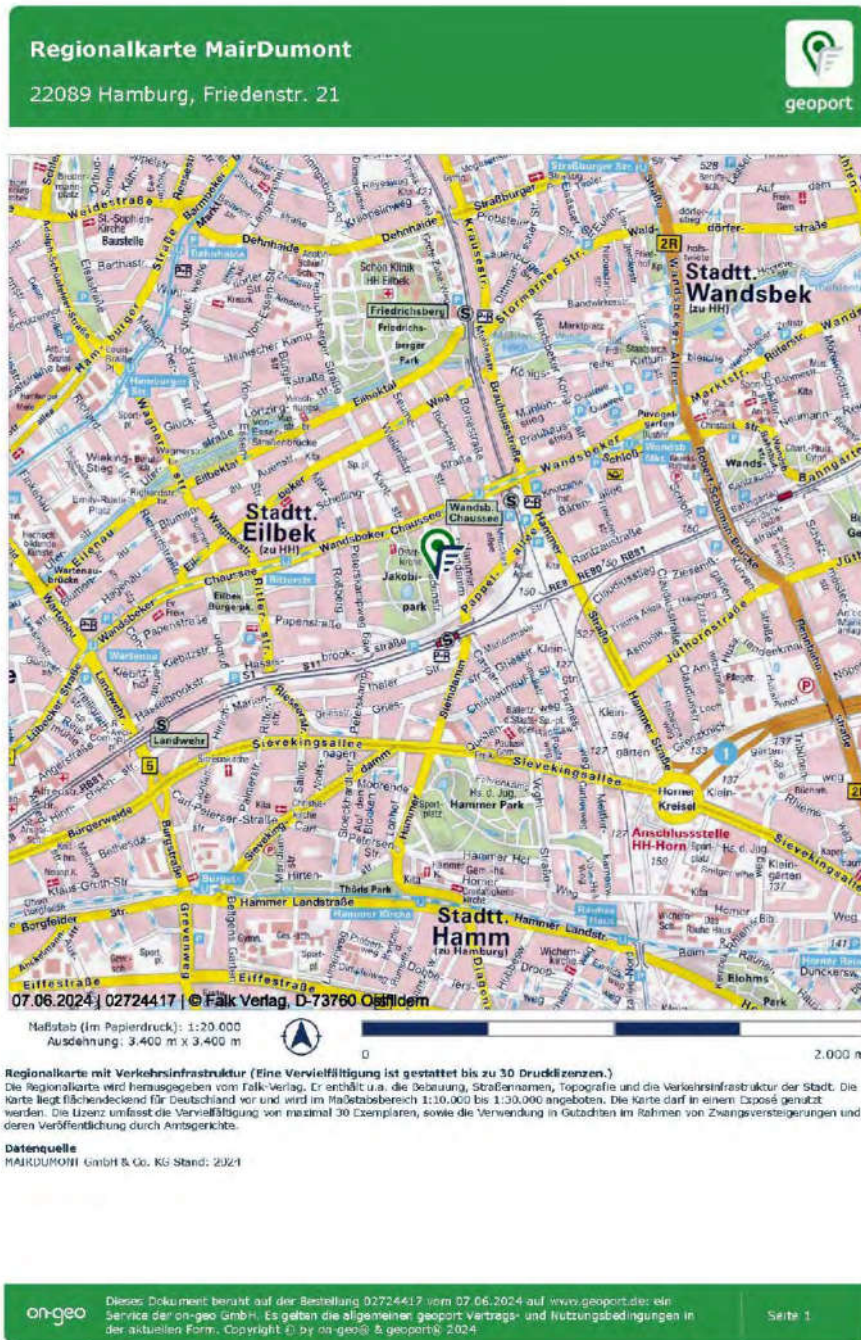


Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.



Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

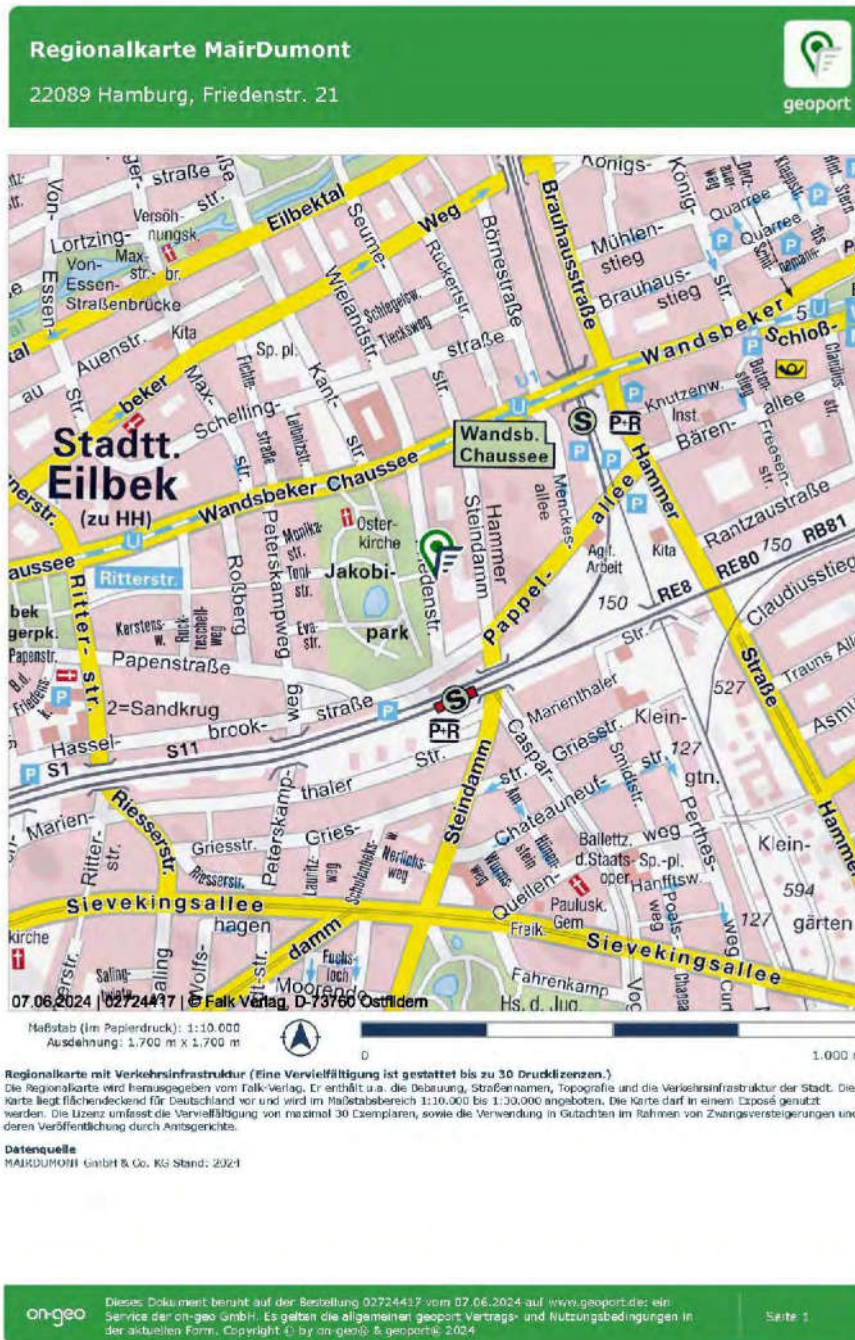
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 07.06.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.



Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

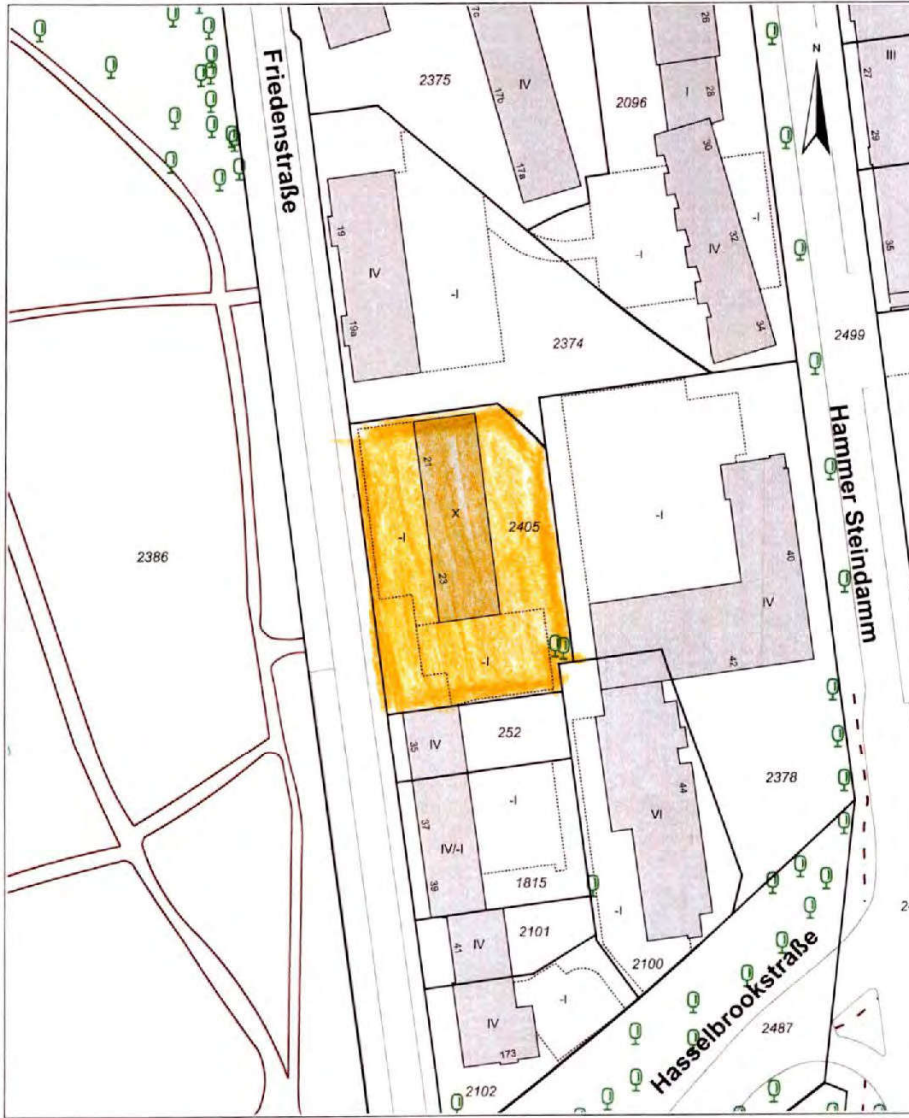


Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Ereilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Erstellt am 20.12.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1454877

Flurstück: 2405  
Gemarkung: Eilbek



5935712  
Meter

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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

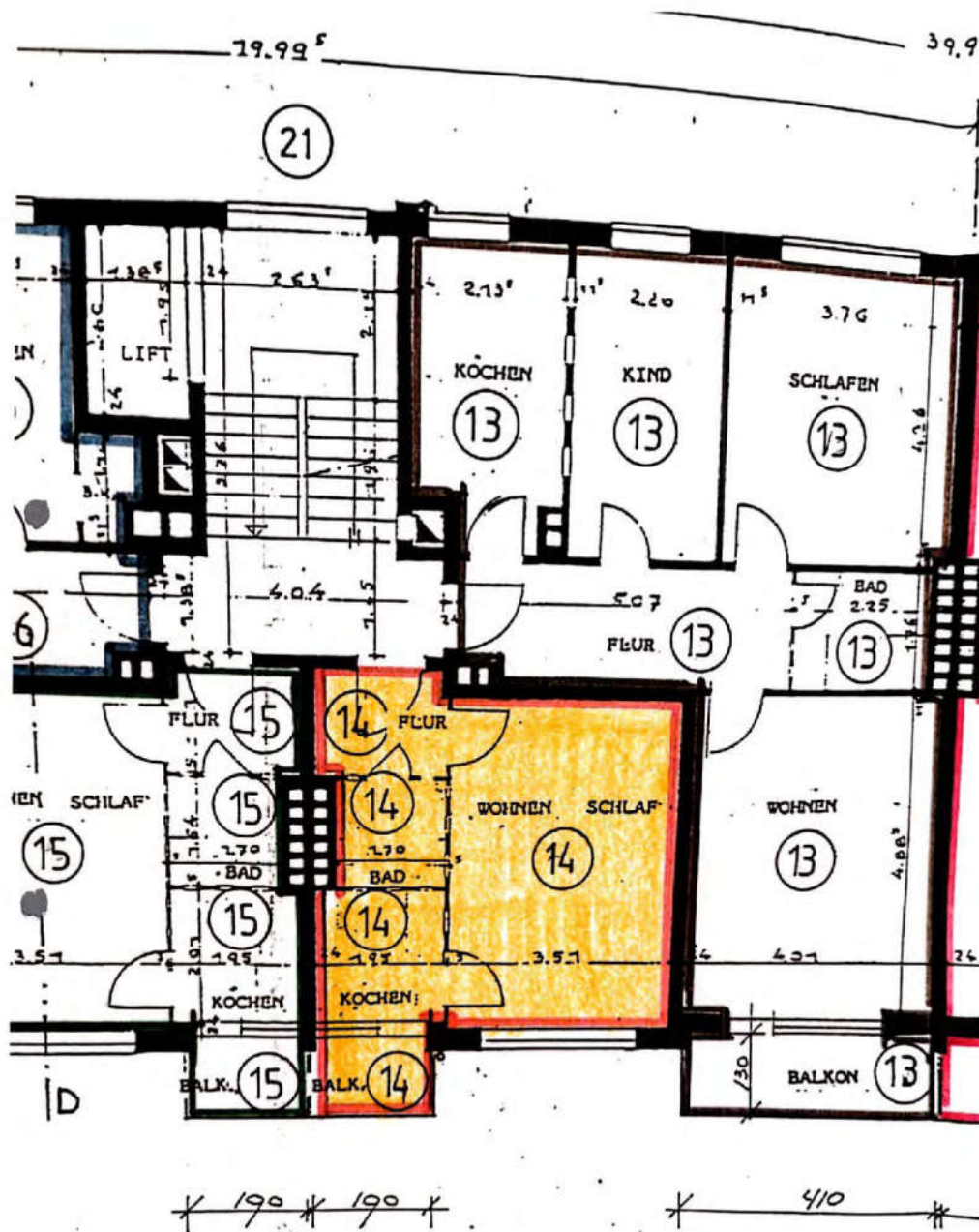
Seite 1 von 9



Bild 1: Gesamtplan Grundriss 3.OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 9



Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Ausschnitt Grundriss 3.OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

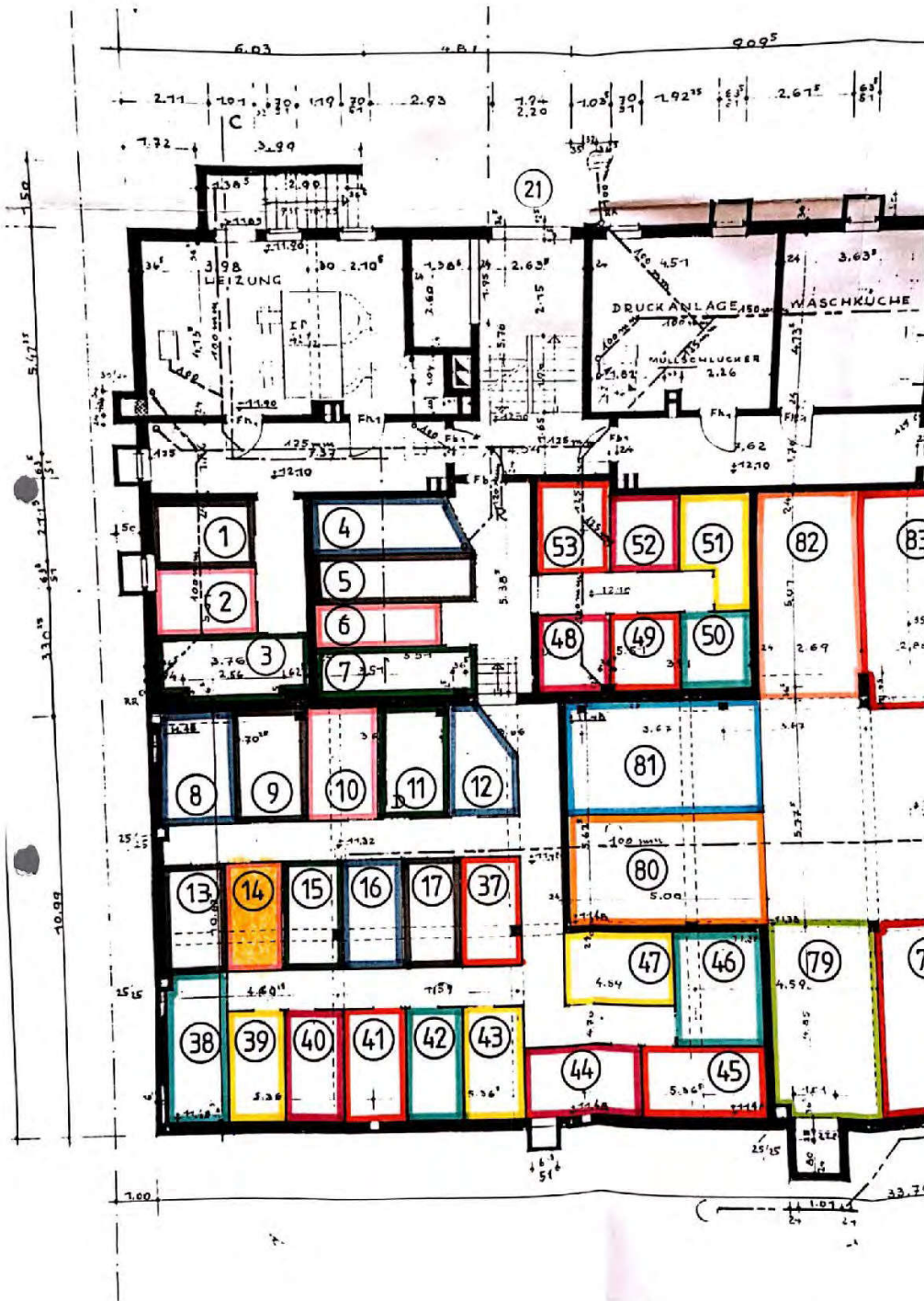






Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 9



Mit CamScanner gescann

Bild 4: Ausschnitt Grundriss KG mit Kennzeichnung zugehöriger Kellerraum

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 9

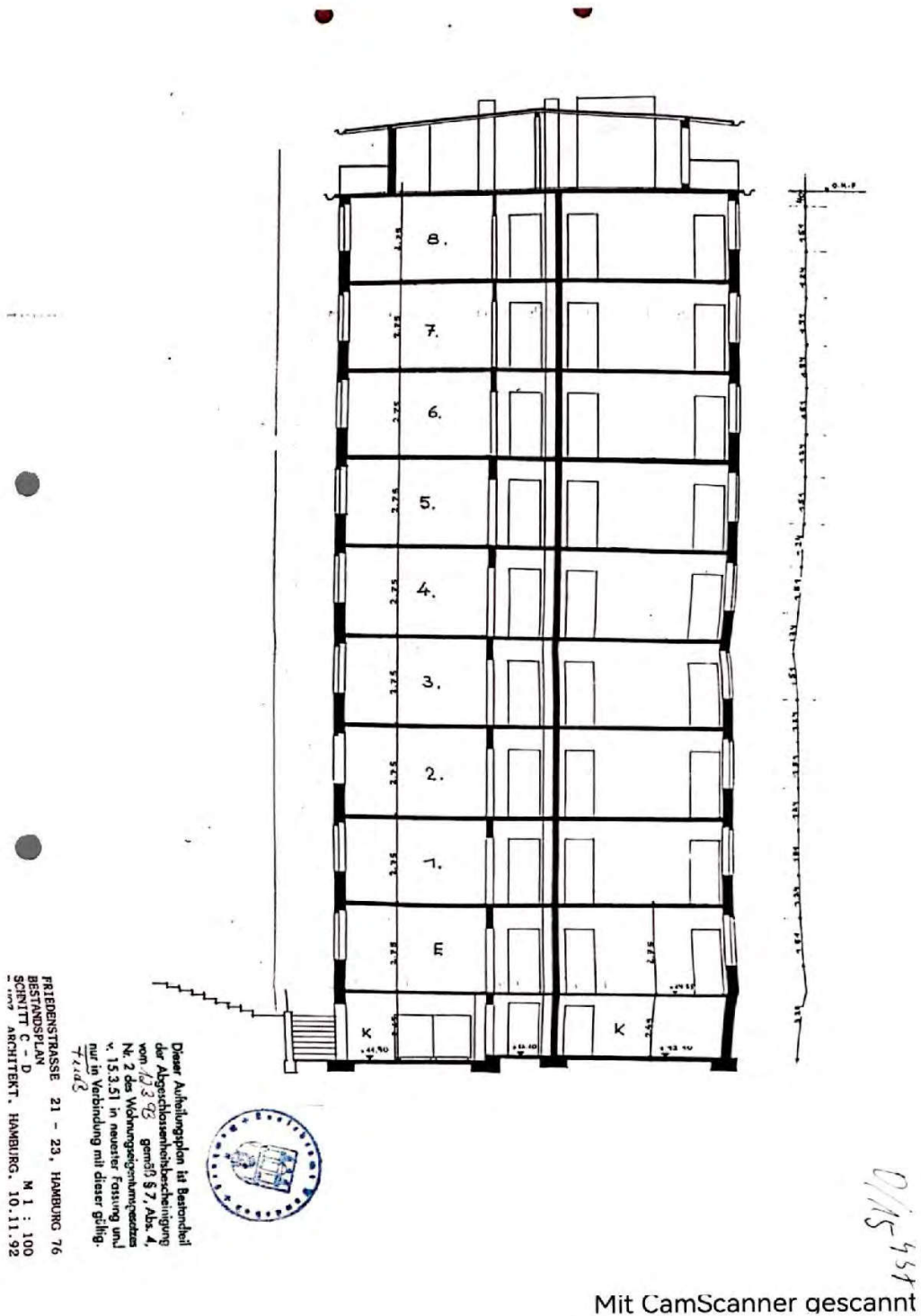
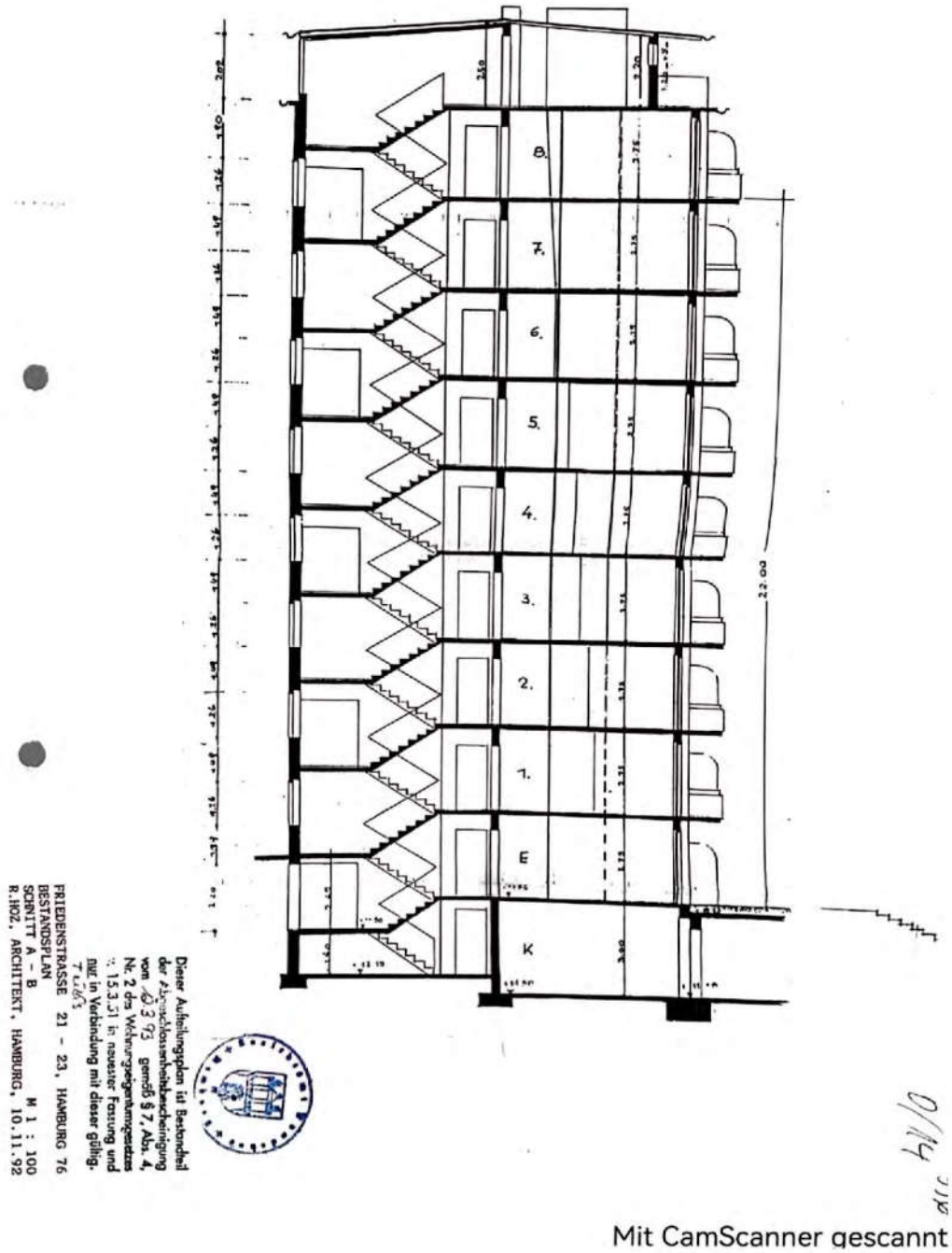


Bild 5: Gebäudeschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 9



Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil  
der Abwandschlussbescheinigung  
von 03.03.93 gemäß § 7, Abs. 4,  
Nr. 2 des Wohnungsgesetzgebungs-  
gesetzes  
: 13.3.01 in neuester Fassung und  
dieser in Verbindung mit dieser gültig.  
7.4.6/3

FRIEDENSTRASSE 21 - 23, HAMBURG 76  
BESTANDSPLAN M 1 : 100  
SCHNITT A - B  
R. HOZ, ARCHITECT, HAMBURG, 10.11.92

Bild 6: Gebäudeschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 9

Mit CamScanner gescannt

0/16  
3/10



Dieser Architektplan ist  
den Regeln der Kunst gemäß  
nach dem 19. Juni 1974  
in § 12 Abs. 1 Nr. 1  
des Bauordnungs-Gesetzes  
in Verbindung mit dem  
Bauordnungs-Gesetz  
des Landes Hamburg

FRIEDENSTRASSE 21 - 27, HAMBURG 76  
DIPLOM-ARCHITECT RÜDIGER MEIER  
R. MEIER, ARCHITECT, HAMBURG, DD. 21. 87

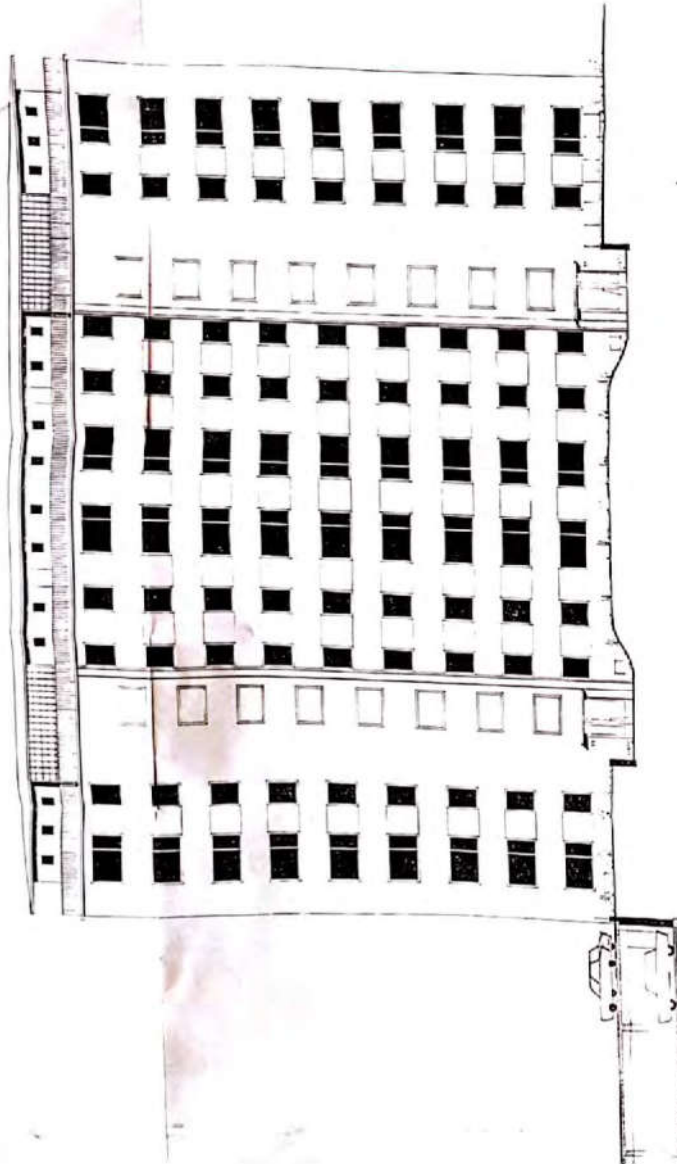


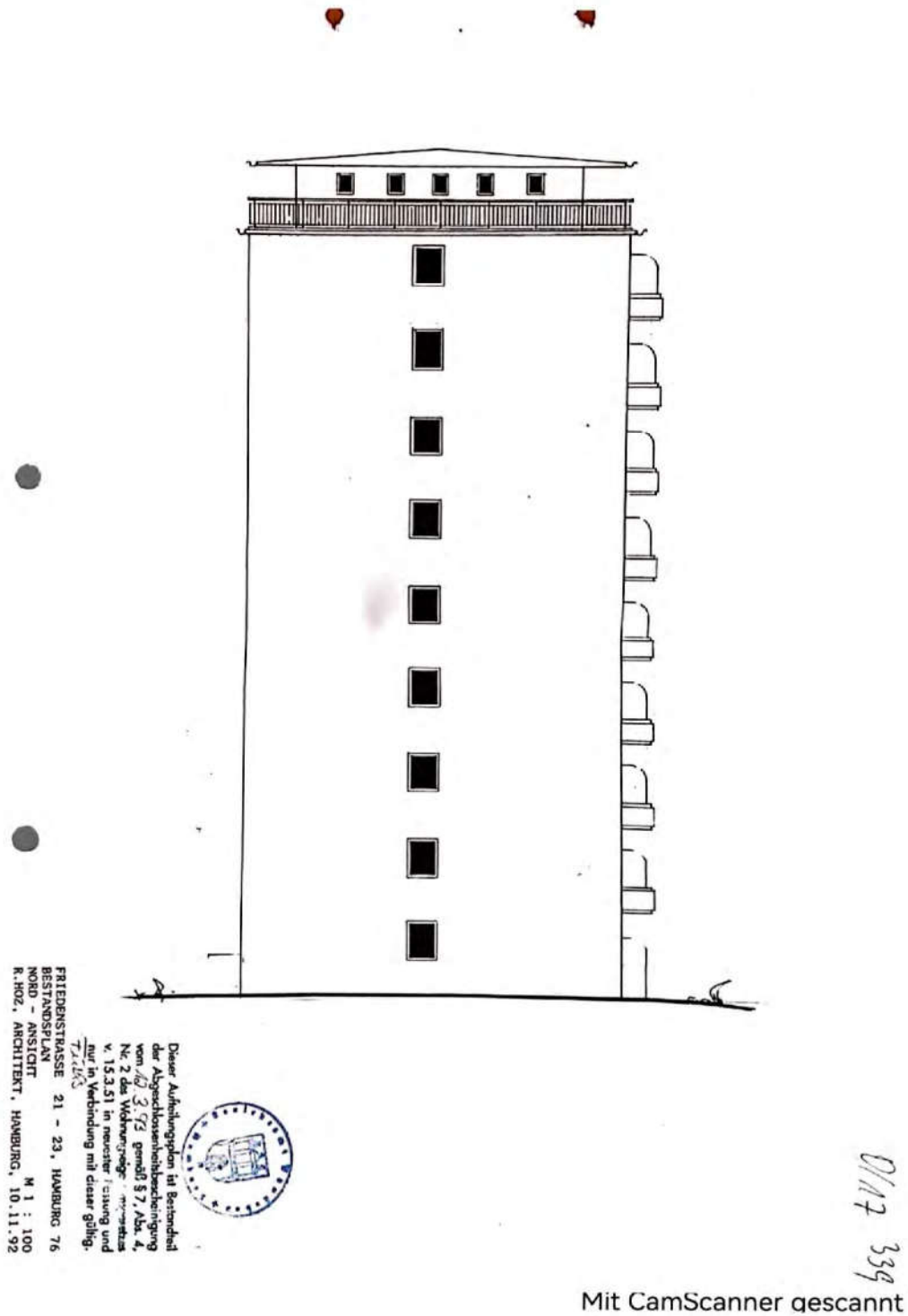
Bild 7: Ansicht





Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 9



Dieser Aufnahmsplan ist Bestandteil  
der Abschlusssachenbescheinigung  
vom 18.3.92 gemäß § 7 Abs. 4  
Nr. 2 des Wohnungsgesetz  
v. 15.3.51 in neuester Fassung und  
nur in Verbindung mit dieser gültig.  
Tz. 10/92

FRIEDENSTRASSE 21 - 23, HAMBURG 76  
BESTANDSPLAN M 1 : 100  
K. HOZ, ARCHITECT, HAMBURG, 10.11.92



Bild 9: Ansicht

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Mehrfamilienwohnhaus, Friedenstraße 21, 22089 Hamburg

**Mieteinheit:** Wohnung 3. OG Mitte

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohmaßen  
 Fertig- und Rohmaßen

auf der Grundlage von:  
 örtlichem Aufmaß (13.05.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Flur	1		1,00	1,445	0,000	1,875	0,000	2,71	1,00	2,71	2,71	
2	Bad	2		1,00	0,805	0,000	1,605	0,000	1,29	1,00	1,29	1,51	
3	Bad	2		1,00	0,270	0,000	0,825	0,000	0,22	1,00	0,22	1,51	
4	Zimmer	3		1,00	5,010	0,000	3,525	0,000	17,66	1,00	17,66	17,66	
5	Küche	4		1,00	1,945	0,000	2,030	0,000	3,95	1,00	3,95	3,95	
6	Balkon	5	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,280	0,000	1,800	0,000	2,30	0,50	1,15	1,15	
											<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>26,98 m<sup>2</sup></b>	
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>26,98 m<sup>2</sup></b>	

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

16

Auftragsnummer: B33-2023-1454877  
20. Dezember 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Friedenstraße 21, 23

Für das Flurstück 2405 ---

der Gemarkung Eilbek ---

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**

LGV-F50.011-03.23

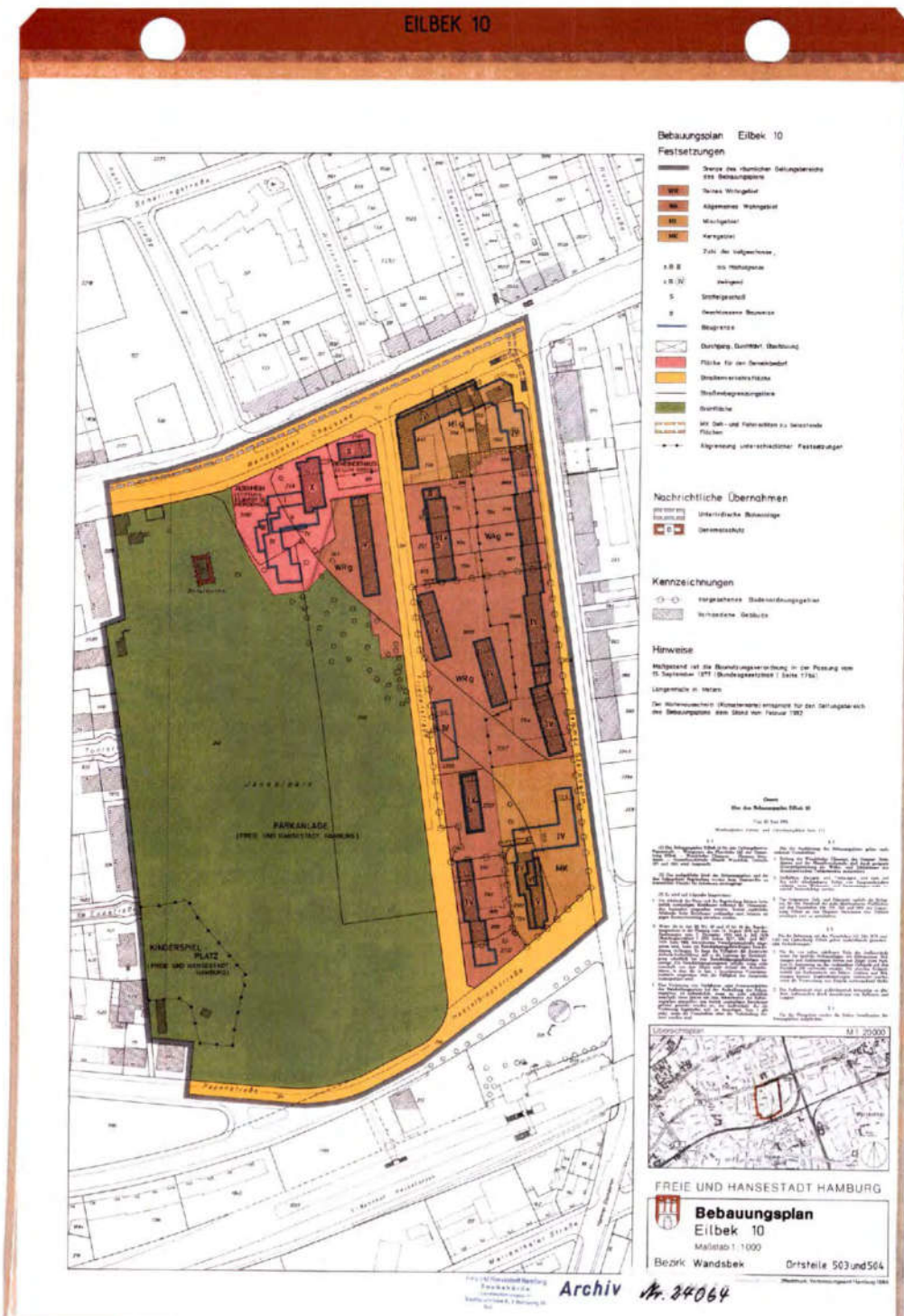
  
\_\_\_\_\_  
Henrik Hüls

SI - 27/12/23  
f



Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 1 von 17



## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 2 von 17

115

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

Nr. 28	DIENSTAG, DEN 26. JUNI	1984
Tag	Inhalt	Seite
20. 6. 1984	Gesetz über den Bebauungsplan Eilbek 10 .....	115
20. 6. 1984	Gesetz über den Bebauungsplan Bergstedt 9 .....	114
20. 6. 1984	Beschluß über die Siebenundvierzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg .....	115
20. 6. 1984	Gesetz über den Bebauungsplan Lohbrügge 75 .....	116

### Gesetz über den Bebauungsplan Eilbek 10

Vom 20. Juni 1984

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Eilbek 10 für den Geltungsbereich Papenstraße — Westgrenze des Flurstücks 242 der Gemarkung Eilbek — Wandsbeker Chaussee — Hammer Stein-damm — Hasselbrookstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 503 und 504) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingeschaut werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 391, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschä-

digung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

#### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Entlang der Wandsbeker Chaussee, des Hammer Stein-damms und der Hasselbrookstraße sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 3 von 17

114

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1984

Nr. 28

2. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
3. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfaßt die Befugnis, für den Anschluß der nicht überbaubaren Hofflächen auf den Flurstücken 254, 255, 762 und 1969 der Gemarkung Eilbek an den Hammer Steindamm eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.

## § 3

Für die Bebauung auf den Flurstücken 242, 246, 2178 und 2182 der Gemarkung Eilbek gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Für die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sowie für bauliche Nebenanlagen wie Stützmauern, Brüstungen und Außentreppen dürfen nur Ziegel roten Farbtons in Anpassung an das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 246 verwendet werden. Für einzelne Architekturtteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse und Brüstungen können Kupferabdeckungen verwendet werden, wenn die Verwendung von Ziegeln vorherrschend bleibt.
2. Die Außenwände sind architektonisch kleinteilig zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Balkonen und Loggien.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 20. Juni 1984.

Der Senat

## Gesetz

## über den Bebauungsplan Bergstedt 9

Vom 20. Juni 1984

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Bergstedt 9 für den Geltungsbereich Schäferredder — Lottbeker Weg — Ostgrenzen der Flurstücke 185 bis 188, Nordwest- und Ostgrenzen des Flurstücks 190 der Gemarkung Bergstedt — Bergstedter Chaussee — über das Flurstück 255, Ostgrenze des Flurstücks 1550 der Gemarkung Bergstedt — Vogtredder — Bergstedter Chaussee (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 524) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des An-

spruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die dem Bedarf der Anwohner dienen. Luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 4 von 17

Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

**BEGRÜNDUNG**

**zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung  
gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch  
für ein Gebiet in den Stadtteilen Eilbek und Wandsbek**

**(Soziale Erhaltungsverordnung „Eilbek“)**

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 5 von 17

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und vorbereitende Maßnahmen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ergebnisse der Repräsentativerhebung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Strukturmerkmale des Gebietes.....	4
2.2	Aufwertungspotential des Wohnungsbestandes .....	6
2.3	Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung .....	8
2.4	Zusammenfassung: Aufwertungs- und Verdrängungspotential sowie Verdrängungsdruck im Gebiet.....	10
2.5	Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung .....	12
<b>3</b>	<b>Rechtliche Wirkung</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>14</b>



**Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung**

Seite 6 von 17

**1 Anlass und vorbereitende Maßnahmen**

Das Verordnungsgebiet umfasst - entsprechend der in der Repräsentativerhebung vorgeschlagenen Abgrenzung - nahezu den gesamten Stadtteil Eilbek (vgl. die Karte auf S. 5); ausgenommen sind die Dreiecksfläche zwischen den Bahngleisen am Südostrand und das angrenzende Gewerbegebiet, eingeschlossen sind allerdings einzelne dort gelegene Mehrfamilienhäuser, außerdem die Grundstücke der Gebäude Mühlenstraße 9 bis 19 im äußersten Nordosten des Verordnungsgebietes, die zum Stadtteil und der Gemarkung Wandsbek gehören.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und der derzeitigen Trends in einzelnen Wohnungsteilmärkten weist Eilbek durch die Nähe zur Innenstadt, die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Infrastruktur eine besondere Nachfragegunst auf. Bisher eher „unauffällig“, ist Eilbek mit zunehmender Verengung des Markts in den zentraleren Stadtteilen mittlerweile in den Fokus der Immobilienwirtschaft und der Nachfrage gerückt. Aufgrund der Zunahme hochpreisiger Angebote in jüngster Zeit sind Ansätze einer Gentrifizierung zu verzeichnen. Eine zunehmende Aufwertung des Bestands - darunter auch die aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen - ist daher zu vermuten.

Für das Gebiet kann nicht von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess ausgegangen werden. Vielmehr bestehen weitere Aufwertungspotenziale, die – ggf. geleitet von spekulativen Interessen - Verdrängungsprozesse der angestammten Wohnbevölkerung in Gang setzen können.

Zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet steht das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung vom 10.12.2002 (HmbGVBl. S. 324), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.09.2018 (HmbGVBl. S. 292), zur Verfügung.

Zur Gewinnung von ersten Anhaltspunkten über die tatsächliche Situation und den städtebaulichen Handlungsbedarf hatten die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und das Bezirksamt Hamburg-Wandsbek eine Voruntersuchung (Plausibilitätsprüfung) für eine mögliche Soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen veranlasst. Diese wurde von der ARGE Kirchhoff/Jacobs durchgeführt und im April 2018 abgeschlossen. Die Voruntersuchung lieferte Indizien dafür, dass Veränderungen - namentlich ein Aufwertungs- und Verdrängungsdruck – im Untersuchungsgebiet vorliegen; das Gebiet hat sich als Standort für Wohneigentum etabliert und ist verstärkt für Investitionen aus der Immobilienwirtschaft und die private Kapitalanlage von Interesse. Auf Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchung hat der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek am 15.05.2018 empfohlen, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 27 BezVG zu bitten, den Aufstellungsbeschluss und Vergabe einer Repräsentativuntersuchung einzuleiten. Das Bezirksamt Wandsbek hat nachfolgend die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen am 17.05.2018 darum gebeten, einen Aufstellungsbeschluss und eine Verordnung über eine Repräsentativerhebung vorzubereiten.

Der Senatsbeschluss vom 16. Oktober 2018 über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in den Stadtteilen Eilbek und Wandsbek wurde am 23. Oktober 2018 im Amtlichen Anzeiger (S. 2445f.) bekanntgemacht.

Im Zuge dessen beauftragte der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Durchführung der Repräsentativuntersuchung (durchgeführt durch die ARGE Kirchhoff/Jacobs), mittels derer ein mögliches städtebauliches Erfordernis für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung und ihr Vollzug weiter geprüft werden sollte. Die dafür erforderliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz vom 19. März 1991 (zuletzt geändert am 17. Februar 2009) wurde ebenfalls durch den Senat am 16.10.2018 erlassen und am 23.10.2018 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt (S. 346-348) bekanntgemacht.

Seite 3 von 14

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 7 von 17

Ziel der Untersuchung war es, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale sowie den Verdrängungsdruck im Gebiet festzustellen und die zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung zu ermitteln. Ziel war auch, die Notwendigkeit einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu untersuchen und zu klären, ob die Anwendungsvoraussetzungen und die Anwendungsmöglichkeiten vorliegen sowie den gebietstypischen Ausstattungsstandard der Wohnungen zu erheben. Die Repräsentativuntersuchung wurde zwischen Januar und März 2019 mittels standardisierter mündlicher Interviews bei einer repräsentativen Zufallsstichprobe von 1.075 Haushalten durchgeführt. Neben der Befragung wurden Expertengespräche und Sekundäranalysen sowie Begehungen des Gebiets durchgeführt.

### 2 Ergebnisse der Repräsentativerhebung

#### 2.1 Strukturmerkmale des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst nahezu den gesamten Stadtteil Eilbek; ausgenommen sind die Dreiecksfläche zwischen den Bahngleisen am Südostrand und das angrenzende Gewerbegebiet, eingeschlossen sind allerdings einzelne dort gelegene Mehrfamilienhäuser, außerdem die Grundstücke der Gebäude Mühlenstraße 9 bis 19 im äußersten Nordosten des Untersuchungsgebietes, die zum Stadtteil und zur Gemarkung Wandsbek gehören.

Eilbek weist eine äußerst günstige Verkehrslage auf: eine geringe Entfernung zur City und zu den benachbarten Subzentren und eine hervorragende Anbindung durch den ÖPNV. Es gibt einige stark belastete Durchgangsstraßen, in weiten Teilen aber auch attraktive ruhige Wohnlagen. Die Wandsbeker Chaussee verläuft mittig in Ost-West-Richtung durch das Gebiet.

Im 2. Weltkrieg wurde Eilbek - wie die benachbarten Stadtteile - weitestgehend zerstört. Zwischen 1948 und den 1960er Jahren gab es einen umfassenden Wiederaufbau - meist in der Form von Geschoßwohnungsbau für Familien. Rund drei Viertel aller Gebäude und über 80 % der Wohnungen entfallen auf diesen Zeitraum. Das Gebiet besteht allerdings aus unterschiedlichen Teilbereichen, die durch teils homogene, teils heterogene Nutzungen und Baustrukturen bzw. Eigentümer/innen geprägt sind.

Am Ost- und Westrand des Untersuchungsgebietes gibt es Verbrauchermärkte/Discounter sowie östlich nahe gelegen das Wandsbeker Bezirkszentrum (Wandsbeker Markt). Die gebietsinterne Nahversorgung erfolgt weitgehend entlang der Wandsbeker Chaussee und ist z.T. im Wandel. Die Infrastruktur in Eilbek ist umfangreich: Es gibt 3 Grundschulen, 14 Kindertagesstätten, 2 Sportvereine, 3 Kirchen, 2 Berufsfachschulen, Wohnprojekte und viele Angebote/Treffpunkte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

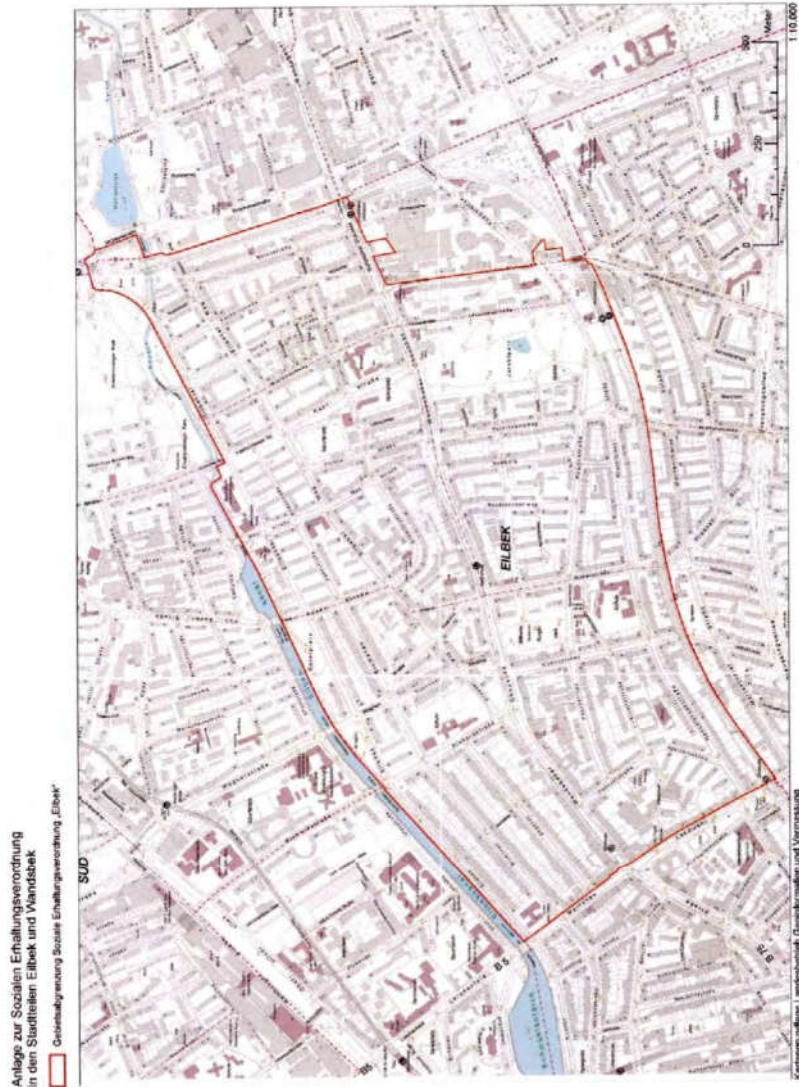
Im Gebiet dominiert die Wohnnutzung. Der größte Teil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet entfällt auf privatwirtschaftliche Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, gut 20 % entfallen auf Genossenschaften. Die städtische SAGA spielt mit einem Anteil von 5 % der Wohnungen nur eine geringe Rolle; der Anteil der Sozialwohnungen liegt mit 3 % deutlich unter dem Hamburger Durchschnittswert (ca. 8 %). (siehe auch Kap. 2.2.3)

Eine ausgeprägte Stadteilkultur, die sich über das gesamte Gebiet erstreckt, ist nur ansatzweise erkennbar. Allerdings sind in kleineren Teilbereichen eine starke Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner und ein großes Engagement für das jeweilige Umfeld zu verzeichnen, was insgesamt für intakte Strukturen und ein stabiles Zusammenleben der Wohnbevölkerung spricht.

Seite 4 von 14

Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 8 von 17



Karte: Maßnahmensgebiet – Soziale Erhaltungsverordnung „Eilbek“, ohne Maßstab



## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 9 von 17

### 2.2 Aufwertungspotential des Wohnungsbestandes

Im gesamten Gebiet wurde anhand folgender Indikatoren Aufwertungspotential festgestellt:

#### 2.2.1 Ausstattungsstandard und Qualität der Wohnungen

Aufgrund umfassender Kriegszerstörungen liegt der Bestand der Wohnungen mehrheitlich mit über 80 % in Nachkriegsbauten bis 1967. Rund 12 % des Bestandes entfällt auf jüngere Gebäude und lediglich 7 % auf Alt- und Zwischenkriegsbauten.

Anhand der Stichprobe hochgerechnet gab es im Frühjahr 2019 rund 13.000 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Es befinden sich lediglich 3 % des Gesamtbestands aller Wohnungen (Stichtag 01.01.2018, Anzahl 436) in der Belegungs- und/oder Mietpreisbindung (1. Förderweg). Ein Fünftel dieser Wohnungen wird bis zum 01.01.2022 aus der Bindung laufen.

Die Größe der Wohnungen spielt eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung der Nachfrage. Mit durchschnittlich 2,6 Wohnräumen und 63 m<sup>2</sup> sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet überwiegend relativ klein. Es dominieren 2-, 2 ½- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 80 %. Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern machen 11 % des Wohnungsbestands aus, 8 % der Wohnungen enthalten nur ein Zimmer. Der sehr geringe Altbaubestand enthält in der Regel die größeren Wohnungen. Die durchschnittliche Zimmerzahl beträgt hier 3,8, die Wohnfläche 89 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf eine zahlungskräftige Nachfrage mit größeren Flächenansprüchen sind bereits in der Vergangenheit Zusammenlegungen von Wohnungen im Bestand der Zwischen- und Nachkriegszeit zu verzeichnen. Hier bietet sich ein Ansatzpunkt für Bestandsveränderungen, die zu einer Verdrängung der bisher ansässigen Wohnbevölkerung führen können.

Der Ausstattungsstandard weist im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren kaum Defizite auf. Es verfügen 97 % der Wohnungen über Sammelheizung und Bad. Insbesondere die größeren Wohnanlagen der Nachkriegszeit mit aus heutiger Sicht oft unzureichenden Qualitäten sind in der Vergangenheit meist entsprechend modernisiert worden. Eine zentrale Warmwasser-Aufbereitung, Iso- oder Doppelfenster, eine Küche mit Herd und Spüle, Fliesen im Bad (Boden und Wand) und in der Küche (Wand), eine akustische Gegensprech-/ Türöffneranlage und ein Freisitz gehören zum gebietstypischen Standard - sind also bei mehr als zwei Drittel der Wohnungen vorhanden. Darüber hinaus bestehen innerhalb der meisten Wohnungen Spielräume für eine mietwirksame Aufwertung, wie beispielsweise bauliche Veränderungen, Nachrüstung von Aufzügen oder Ergänzung eines zusätzlichen Bades oder WC in größeren Wohnungen.

Es ist festzustellen, dass der Gebäudebestand in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets optisch einen Instand gehaltenen bis guten, tlw. sehr guten Eindruck macht. Einzelne Gebäude und Straßenabschnitte sind davon auszunehmen. Die Auswertungsergebnisse der Befragung zeigen, dass 15% aller Wohnungen in Häusern liegen, die Mängel an Fassaden, Eingangsbereichen bzw. Treppenhäusern aufweisen. Es ist nach Einschätzung der Befragten diesbezüglich noch weiteres Aufwertungspotential vorhanden.

#### 2.2.2 Mietenstruktur

Die Bestandsmieten im Gebiet belaufen sich nach dem Ergebnis der Befragung auf durchschnittlich 9,10 € nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Spanne reicht von 4,82 bis 24,71 € nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Hinsichtlich der Neuvermietungs-mieten ist anhand einer Auswertung von Wohnungsangeboten im Internet festzustellen, dass diese in den vergangenen zehn Jahren weitestgehend konstant parallel zu den Hamburger Werten angestiegen sind, aber meist etwas unter dem Durchschnitt lagen. Im Jahr 2018 wurde ein Wert von durchschnittlich 12,80 € nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht. Im Frühjahr 2019 wurde für Eilbek im Rahmen der Internetrecherche die Preisgruppe 13,00 bis 14,50 € nettokalt/m<sup>2</sup>

Seite 6 von 14

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 10 von 17

Wohnfläche ausgewiesen. Diese Werte können der Erhebungssystematik bedingt nur einen der Teil der Bestandswohnungen und Neubauten darstellen.

Die tatsächlichen Neuvermietungsrenten liegen im Durchschnitt niedriger, wie die Befragungsergebnisse der Repräsentativerhebung zeigen: Bei den in den Jahren 2018/2019 eingezogenen Haushalten (alle Vermietergruppen und Arten des Wohnraums) liegt der Durchschnitt bei 11,08 Euro nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Spanne reicht von 6,86 bis 24,71 Euro nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche. 70 % der Neuvermietungsrenten liegen über dem jeweiligen oberen Mietenspiegel-Spannenwert. Die Ergebnisse zeigen, dass mit der Mietsteigerung auch in Eilbek der Verdrängungsdruck auf weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen steigt.

Das Mietenniveau und die allgemeine Mietentwicklung sind nicht unmittelbarer Gegenstand der Sozialen Erhaltungsverordnung bzw. der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Erhaltungsziele sind jedoch dann tangiert, wenn sich strukturell die schützenswerte Bevölkerung bzw. einzelne Gruppen ihren Wohnstandort nicht mehr leisten können.

### 2.2.3 Wohnstatus und Eigentümerwechsel / Umwandlung

Im Untersuchungsgebiet wohnen 91 % der Haushalte zur Miete, einschließlich solcher in vermieteten Eigentumswohnungen, 9 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer/innen. Untermietverhältnisse gibt es nur im Einzelfall. Mit lediglich 3 % der Wohnungen, die sich in der Mietpreisbindung des geförderten Wohnungsbaus befinden, liegt Eilbek bereits deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt von 8,2 %. Bis zum 01.01.2022 werden ein Fünftel dieser Wohnungen aus der Bindung laufen und der Anteil sich nochmals verringern.

Bezüglich der Eigentümerstruktur entfallen rund 45 % des Wohnungsbestandes auf private Einzeleigentümer/innen sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen. Von den abgeschlossenen Eigentumswohnungen ist ca. ein Drittel selbstgenutzt, der Rest wird vermietet. Ein Drittel (29 %) des Wohnungsbestandes ist Wohnungseigentümergeinschaften zuzuordnen. Insgesamt fallen demnach 70 % der Mietwohnungen auf privatwirtschaftliche Eigentümer. In den vergangenen zehn Jahren haben ca. 8 Mehrfamilienhäuser pro Jahr den/die Eigentümer/in gewechselt. Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der zu erwartenden konstant bleibenden Nachfrage nach Immobilien bei den privatwirtschaftlichen Eigentümer/innen sowie professionellen Akteuren auch zukünftig zu Eigentümerwechseln kommen wird.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaften (21 %) und der SAGA Unternehmensgruppe (5 %) konzentriert sich räumlich im Nordosten und Südwesten Eilbeks.

Ein wesentlicher Indikator für den Verdrängungsdruck stellt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dar, da die Umwandlungen im Allgemeinen zu höheren Wohnkosten führen können – unabhängig von der Ausgangsmiete, weil der an der potentiellen Rendite orientierte Kaufpreis finanziert werden muss. Entsprechend sind vielfach Kapitalanleger/innen bzw. künftige zahlungskräftige Nutzer/innen die Zielgruppe. In den vergangenen Jahren kam es im Untersuchungsgebiet regelmäßig zu Umwandlungen. Ein Indikator dafür stellen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen (AB) dar. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 sind für Bestandswohnungen 436 AB erteilt worden. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist seit 2011 (Zensus) von 36 % auf ca. 32 % (Befragungsergebnisse) zurückgegangen. Die rückläufigen Zahlen an selbstgenutzten Eigentumswohnungen deuten darauf hin, dass in jüngerer Vergangenheit vermehrt Kapitalanleger/innen im Gebiet auftreten.

Seite 7 von 14

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 11 von 17

### 2.2.4 Modernisierungs- und Investitionstrends

Im hier dominierenden Nachkriegsbestand von Wohnungen waren bis weit in die 1950er Jahre Ofenheizung, Boiler für die Warmwasserbereitung, ein bis zwei Stromkreise (gelegentlich auch über zwei Wohnungen), Einfachverglasung und kein Freisitz vielfach Standard. Seit den 1960er Jahren ist solcher Bestand weitgehend modernisiert worden und im Innern auf dem Stand der jeweiligen Modernisierungsepoche; manche Objekte sind auch mehrfach saniert/modernisiert worden. Zum Teil gab es nachträgliche Wärmedämmung, Balkonanbau, Wohnungszusammenlegungen, eine Neugestaltung der Eingangssituationen/Außenbereiche und eine Nachrüstung mit Tiefgaragen - insbesondere bei den größeren Wohnanlagen. Auch in der jüngeren Vergangenheit stellen Wärmedämmung und die Nachrüstung bzw. Vergrößerung von Balkonen einen hohen Anteil bei den Bauanträgen.

Innerhalb der letzten fünf Jahre wurden in 25 % der Bestandswohnungen bauliche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt oder es sind solche geplant. Es handelt sich dabei beispielsweise um die Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung), den Einbau neuer Fenster und/oder die Modernisierung der Gebäudetechnik sowie auch die Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad bzw. der Küche und den erstmaligen Anbau bzw. die Vergrößerung von Balkonen. In der Regel können die genannten Maßnahmen entsprechende Mieterhöhungen nach sich ziehen. In 72 % der Wohnungen sind innerhalb der letzten fünf Jahre Maßnahmen weder durchgeführt worden noch geplant. Bezüglich der Aufwertungswahrscheinlichkeit ist ergänzend festzuhalten, dass das Untersuchungsgebiet keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch erfahren hat. Somit besteht weiterhin ein Spielraum für mietrelevante Verbesserungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen sowie am äußeren Gebäudebestand.

Auch bei den Sozialwohnungen im Untersuchungsgebiet dürfte ein bauliches Verbesserungspotenzial bestehen. Sobald diese aus der Bindung laufen, sind Mietpreissteigerungen zu erwarten, jedoch können dann auch vorhandene Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden.

### 2.3 Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung<sup>1</sup>

Ein Verdrängungspotenzial wurde mittels folgender sozialstruktureller Indikatoren festgestellt:

#### 2.3.1 Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben zurzeit rund 23.000 Menschen in gut 13.000 Wohnungen. Hinzu kommen einige Sondersituationen wie soziale Wohnprojekte und eine große Altenwohnanlage. Der Anteil der Alleinlebenden liegt bei 42 % und damit etwas unter dem Hamburger Durchschnitt von 49 %. Familien stellen 21 % der befragten Haushalte (Hamburg 24 %), bei knapp einem Viertel handelt es sich um Alleinerziehende. Der Anteil der übrigen Haushalte ohne Kinder ist mit 37 % höher als in Hamburg (27 %); darunter handelt es sich zu 29 % um Paare und zu 8 % um sonstige Mehrpersonenhaushalte (= 5 % Wohngemeinschaften und 3 % Mehrgenerationen-Haushalte).

Abweichend von anderen zentrumsnahen Gebieten, wo die Altersgruppe der 35 bis 55 jährigen stärker vertreten ist, liegt die Altersstruktur in Eilbek nahe an der gesamtstädtischen Verteilung. Lediglich die älteren Menschen ab 65 Jahren sind etwas geringer vertreten (20 gegenüber 24 %) zugunsten der jungen Haushalte bis 35 Jahre (29 gegenüber 25 %). Bei 23 % der erfassten Haushalte weisen alle oder ein Teil der Personen einen Migrationshintergrund auf.

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den Ergebnissen der Repräsentativerhebung (ARGE Kirchhoff/Jacobs, Aug. 2019) und können aufgrund der Erhebungs- bzw. Auswertungsmethode teilweise von den amtlich geführten Statistiken abweichen.

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 12 von 17

## 2.3.2 Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potential

Die Haushalte verfügen zum überwiegenden Teil über höhere Bildungsabschlüsse. In 40 % der Haushalte kann mindestens eine Person ein abgeschlossenes Studium vorweisen und in 27 % verfügt mindestens ein Mitglied über die allgemeine Hochschulreife (Abitur). Bei 12 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks-/Hauptschulabschluss, bei 22 % in einem Realschulabschluss. Der Schulabschluss wird als ein Indikator für die Sozialstruktur und für die Handlungskompetenz in Krisensituationen gewertet. Er gibt tendenziell Aufschluss über die Fähigkeit, sich über eine Rechtslage zu informieren bzw. sie auf die eigene Situation zu beziehen, Rechte wahrzunehmen, Hilfen zu finden und sie auszuschöpfen (Behörden, Beratung/Initiativen, Rechtsanwalt). Eine Akademisierung, die als Indikator für eine Gentrifizierung gewertet wird, ist im Gebiet bereits in Ansätzen zu erkennen.

Aktuell gibt es in 73 % der Haushalte mindestens eine erwerbstätige Person, bei 4 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld, bei 20 % ausschließlich aus Renten. Trotz des relativ hohen Anteils an Haushalten mit Rentenbezug liegt die Quote der erwerbstätigen Haushalte noch über dem Wert Hamburgs (66 %). Personenbezogen dominieren unter den Erwerbstätigen - wie in Hamburg insgesamt - die Angestellten und Beamten (84 %; FHH 76 %). Der Anteil der Selbständigen liegt mit 9 % niedriger als der in Hamburg (13 %) und deutlich niedriger als in den übrigen Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung. Die Arbeitslosenquote liegt im Gebiet bei 5 %, in Hamburg bei 6,2 %. Ebenso häufig wie in Hamburg handelt es sich um Arbeitslose nach SGB II (63 %).

Die Bevölkerungsstruktur ist trotz der Zuwanderung bessergestellter Bevölkerungsgruppen noch immer durch nennenswerte Anteile ökonomisch schwächer gestellter Gruppen geprägt. Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt bei 2.630 Euro netto pro Monat. Während das Durchschnittseinkommen der Haushalte mit bis zu fünf Jahren Wohndauer bei 2.780 Euro netto liegt, so liegt das durchschnittliche Haushaltseinkommen bei längerer Wohndauer bei lediglich 2.160 Euro netto, dies liegt unter anderem am Erwerbsstatus, also an einem dominierenden Anteil an Ruhegeldempfängern. Bei rund 75 % der Haushalte liegt das Durchschnittseinkommen unter 3.200 Euro netto. Rund 14 % der Haushalte leben mit einem Netto-Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 750 Euro pro Monat.

Durchschnittlich bringen die Haushalte im Gebiet nach den Ergebnissen der Befragung rund 33 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Bruttomiete auf. 52 % weisen eine relativ hohe Belastung von 30 % oder mehr auf. Eine Belastung von 40 % oder mehr tragen insbesondere Alleinerziehende (57 % dieser Haushalte) und Singles aller Altersgruppen (43 %), hier besonders Personen im Alter ab 60 Jahren (56 %).

## 2.3.3 Gebietsbindung der Bevölkerung

Eine lange Wohndauer ist ein Indiz für eine starke Identifikation und Verbundenheit mit dem Stadtteil. Die durchschnittliche Wohndauer von 11,6 Jahren in Eilbek zeugt von einer gewissen Sesshaftigkeit. Die Untersuchung zeigt, dass rund ein Drittel der Haushalte mindestens zehn Jahre in ihrer Wohnung leben. Aufgrund des Generationenwechsels im Nachkriegsbestand ist allerdings auch bei einem Teil des Bestands eine relativ hohe Fluktuation zu verzeichnen. Die Hälfte aller Haushalte ist in den vergangenen 5 Jahren eingezogen.

Eine lange Wohndauer geht in der Regel mit einer hohen Wohnzufriedenheit einher. Dementsprechend herrscht im Gebiet - trotz einiger lokal begrenzter Beeinträchtigungen aus der Verkehrssituation oder anderen Faktoren - insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Es sind 94 % der Befragten mit ihrem Gebiet und dem Umfeld "sehr zufrieden" oder "eher zufrieden". Die diversen Infrastrukturangebote im Gebiet werden genutzt, 96 % der Haushalte erledigen ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf im Umfeld.

Seite 9 von 14

**Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung**

Seite 13 von 17

Für ein intaktes Zusammenleben und aus städtebaulicher Sicht bewährte Strukturen sprechen funktionierende Nachbarschaften, eine gute Vernetzung im jeweiligen Umfeld und ehrenamtliches Engagement für das Gebiet. Die Umzugsneigungen im Gebiet sind als gering einzuschätzen. Lediglich 8 % der Haushalte wollen oder müssen auf jeden Fall in den nächsten zwei Jahren umziehen.

**2.4 Zusammenfassung: Aufwertungs- und Verdrängungspotential sowie Verdrängungsdruck im Gebiet**

Nach Darstellung der Indikatoren ist festzuhalten, dass es im Gesamtgebiet ein Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial gibt, welches in Verbindung mit einem sich verstärkenden Verdrängungsdruck mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Aufwertungs- und Umstrukturierungsprozess in Gang setzt und vertieft, der zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung führt.

**2.4.1 Verdrängungspotential**

Im Gebiet ist eine hohe Zufriedenheit der Bewohner/innen mit der Wohnsituation und dem Umfeld zu verzeichnen. Die Bewohner/innen mit längerer Wohndauer sind stark in ihrem Stadtteil verwurzelt, die Kontakte und sozialen Netze ausgeprägt und von Toleranz und Zusammenhalt gekennzeichnet. Es gibt sowohl funktionierende soziale Kontakte/Netze und informelle Gruppen in den einzelnen städtebaulich einheitlichen Teilbereichen, insbesondere bei Eigentümern mit größerem Bestand (hier auch Raumbangebote, Aktivitäten/Veranstaltungen) als auch ein reges Quartiersleben (Aktionen unterschiedlicher Art, von Bewohnern/Gewerbetreibenden und öffentlichen und privaten Einrichtungen im Stadtteil getragen). Obwohl aus den Ergebnissen der Befragung zu erkennen war, dass viele Bewohner keinen Überblick über das gesamte Gebiet haben, jeweils weiter entfernte Bereiche nicht kennen und ein Identitätstiftendes Zentrum fehlt, gibt es ein "Wir-Gefühl" in Eilbek.

Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist noch durch nennenswerte Anteile sozial- bzw. einkommensschwächer gestellter Gruppen geprägt, die bei einer weiteren Aufwertung des Bestands und einer damit verbundenen Mietsteigerung hinsichtlich der Mietleistungsfähigkeit nicht mithalten können. Verdrängungspotential ist damit gegeben.

Ein Großteil der angestammten Bevölkerung (75 %) verfügt über ein geringes bis mittleres Haushalts-einkommen von unter 3.200 Euro netto monatlich. Bei 14 % der Haushalte liegt das Einkommen bei unter 750 Euro netto monatlich. Diese zählen damit zu der durch Verdrängungsdruck besonders gefährdeten Bevölkerungsgruppe.

Das betrachtete Gebiet weist eine Vielzahl unterschiedlicher Situationen aufgrund der historischen Entwicklung, der Bau- und Eigentümerstrukturen sowie der Nutzungen auf. Insbesondere hinsichtlich der Bewohnerstruktur und dem Gebäudebestand und -qualitäten gibt es in Teilgebieten signifikante Unterschiede. Diese liegen jedoch nicht räumlich kompakt bzw. isoliert vor, so dass in allen Teilgebieten schützenswerte / verdrängungsgefährdete Gruppen vorhanden sind.

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht demnach eine schützenswerte Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur.

Hinzu kommt die Zielsetzung, den in Eilbek bereits relativ niedrigen Anteil geförderten, preisgebundenen Wohnraums soweit möglich zu stabilisieren und ggf. auszubauen, sowie den Stadtteil Eilbek den langjährigen städtebaulichen Zielsetzungen folgend auch als Standort für Familien mit Kindern und anderen größeren Haushaltstypen zu bewahren und einer weiteren Verstärkung des innerstädtisch zu beobachtenden Trends zu einer Monostrukturierung mit überwiegend nur 1-Personenhaushalten entgegenzuwirken; auch wenn diese grundsätzlich als zu berücksichtigender Teil der Wohnbevölkerung anzusehen sind.

Seite 10 von 14

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 14 von 17

## 2.4.2 Aufwertungspotential

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der größte Teil des Gebäudebestandes den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen genügt. Insbesondere die größeren Wohnanlagen sind in der Vergangenheit meist schon entsprechend durchmodernisiert worden – wenn auch oft nicht auf den aktuellen Stand der Technik.

Es ist festzuhalten, dass bei vielen Gebäuden sowohl außen als auch innen Spielräume für eine mietsichere Verbesserung und somit Aufwertung bestehen. Dies betrifft zunächst die genannten gebietsuntypischen Ausstattungsmerkmale (siehe Kap. 2.2.1), dann aber auch andere Maßnahmen, wie beispielsweise bauliche Veränderungen in den relativ kleinen Zwischen- und Nachkriegswohnungen, die Nachrüstung von Aufzügen in Gebäuden, die Ergänzung eines zusätzlichen Bades oder WC in großen Wohnungen.

Insgesamt ist für Eilbek ein Aufwertungspotential festzustellen. Bauliche Aufwertungsmaßnahmen können zu deutlichen Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen im gesamten Untersuchungsgebiet führen.

## 2.4.3 Verdrängungsdruck

Insgesamt liegen erste erkennbare Anzeichen für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess im gesamten Gebiet vor. Die bereits getätigten modernisierungsbedingten Investitionen, stetige Eigentümerwechsel bei Mehrfamilienhäusern und die regelmäßigen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in der Vergangenheit deuten darauf hin, dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihren Bestand den Bedürfnissen einer zahlungskräftigeren Klientel anpassen. Diese Entwicklungen können entsprechende strukturelle Veränderungen in Eilbek nach sich ziehen.

Die Ergebnisse der gesonderten Betrachtung der Haushalte mit kurzer Wohndauer zeigen, dass es sich im Allgemeinen um junge Haushalte und solche, die in einer Umbruchphase sind, handelt. Unter den im Gebiet umgezogenen Haushalten sind vor allem Paare mit Kindern und junge Singles überdurchschnittlich vertreten. Die Haushalte sind häufiger erwerbstätig. Das Durchschnittseinkommen liegt nicht wesentlich höher als bei den übrigen Haushalten im Untersuchungsgebiet. Deutliche Unterschiede sind lediglich bei den selbstnutzenden Wohnungseigentümer/innen auszumachen. Neben dem Neubau von Eigentumswohnungen im Gebiet ist zu erwarten, dass Umwandlungen den Druck auf den Mietwohnungsmarkt in den nächsten Jahren weiterhin erhöhen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Prozesse lässt sich für das gesamte Untersuchungsgebiet ein erhöhter Verdrängungsdruck ausmachen, der sich auf die am Wohnungsmarkt schwächsten Bevölkerungsgruppen auswirkt. Nach den Befragungsergebnissen stoßen bereits jetzt schon viele Haushalte an ihre Belastungsgrenze. Zudem fürchten auch Haushalte mit mittlerem Einkommen sich den Stadtteil bald nicht mehr leisten zu können.

Von den 436 geförderten Wohnungen wird in den kommenden zwei Jahren (bis 01.01.2022) ein Fünftel aus der Bindung fallen. Mit den zu erwartenden Aufwertungsmaßnahmen und Mietanhebungen sind weitere negative Auswirkungen auf den angespannten Wohnungsmarkt und die Versorgung ohnehin benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu befürchten. Der Verdrängungsdruck auf das Gebiet wird weiter erhöht.

Bei Betrachtung der Neuvermietungen im Untersuchungsgebiet ist ein stetiger Preisanstieg der Angebotsmieten über die vergangenen Jahre erkennbar. Der Mietpreistrend lässt darauf schließen, dass zukünftig weitere Preissteigerungen zu erwarten sind und damit der Verdrängungsdruck stärker zunehmen wird. Mit einer durchgreifenden Entlastung für Eilbek aufgrund von Neubautätigkeiten im Gebiet ist angesichts nur sehr begrenzter Neubaupotentiale nicht zu rechnen.

Seite 11 von 14



**Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung**

Seite 15 von 17

Für die Zukunft ist eine Aufwertung des baulichen Bestandes in Eilbek zu erwarten. Ohne Steuerung dieses Prozesses ist die Zusammensetzung der aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerung gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne des Gesetzes zu steuern, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Die Möglichkeiten, mit Verwaltungshandeln auf städtebaulich unerwünschte Entwicklungen einzuwirken, sind gegeben.

**Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im gesamten Gebiet sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gegeben sind.**

**2.5 Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung**

Als städtebauliches Instrument hat die Verordnung nicht zum Ziel, den einzelnen Haushalt zu schützen; hierfür stehen andere Instrumente bereit. Vielmehr geht es darum, negative städtebauliche Folgewirkungen für ein Gebiet oder die übrige Stadt zu vermeiden, die daraus resultieren können, dass das Wohnungsangebot strukturell verändert wird und Haushalte mit vergleichbarem sozioökonomischen Status nur noch eine geringe Chance haben nachzurücken.

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich der städtebaulichen Folgewirkungen spielt der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können, aber auch für einen Teil der Normalverdiener - insbesondere für junge, wachsende Haushalte. Für sie alle bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Eilbek nur geringe Chancen, aus eigener Kraft im Bestand Ersatz zu finden. Auf die Stadt kann im Falle einer Verdrängung von Teilen der ansässigen, auf den Stadtteil angewiesenen Wohnbevölkerung also die Aufgabe zukommen, in erhöhtem Maß bezahlbaren Wohnraum durch Neubau bereit zu stellen, z.B. im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus. Dies wird kaum im Gebiet selbst möglich sein. Negative Folgen würden ggf. auch aus der Auflösung eines intakten Milieus mit ausgeprägten informellen Netzen und sozialer Integrationskraft resultieren, das z.B. auch Menschen mit unterschiedlichen soziokulturellen Hintergründen integriert, soziale Wohnprojekte ermöglicht und somit einen Beitrag zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen leistet. Bei einem Verzicht auf eine Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wäre daher zu befürchten, dass diese Gruppen in bereits belastete monostrukturierte Quartiere oder an abgelegene Standorte verdrängt werden und dort zu einer Verschärfung von Problemfeldern beitragen. Somit sind weitere Folgen für andere Stadtquartiere bzw. die Stadt Hamburg zu erwarten - auch solche indirekter Art: Die Verdrängung verstärkt städtebaulich unerwünschte Segregationsprozesse; Einkommensschwächere Gruppen werden sich einen Ersatz in weniger stark nachgefragten Gebieten der äußeren Stadt suchen und dort andere verdrängen; etwas besser gestellte Haushalte werden den Druck auf andere innenstadtnahe Gebiete erhöhen.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde darüber hinaus die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, also insbesondere für ältere Menschen und Familien.

In der Summe werden wahrnehmbare Folgen resultieren, die zu erheblichen Kosten für die öffentliche Hand führen können, zumal entsprechende Prozesse auch in anderen innerstädtischen Gebieten vorzufinden sind.

Im Ergebnis werden daher die möglichen städtebaulichen Folgen einer wie dargestellt zu befürchtenden Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung und der Änderung ihrer Zusammensetzung kritisch eingeschätzt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen

Seite 12 von 14



**Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung**

Seite 16 von 17

Entwicklung soll entsprechenden Prozessen daher mit der Verordnung nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB entgegengesteuert werden.

Ziel ist dabei insbesondere auch der Erhalt stabiler, selbsttragender Bewohnerstrukturen und die Vermeidung einer möglichen Segregation und einseitiger Haushalts- und Bevölkerungsstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

### 3 Rechtliche Wirkung

In Verbindung mit der Umwandlungsverordnung und der Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB, ist das Schutzinstrument der Sozialen Erhaltungsverordnung in besonderem Maße geeignet, den festgestellten Verdrängungseffekten bezüglich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Der Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung hat für Eigentümer und Mieter unmittelbar keine Folgen. Die Soziale Erhaltungsverordnung begründet in einer ersten Stufe für verschiedene Tatbestände nach § 172 BauGB – Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen – über das allgemeine Baurecht hinaus einen besonderen Genehmigungsvorbehalt. Dies gilt im Rahmen der nach § 172 BauGB erlassenen Umwandlungsverordnung auch für die Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum/Teileigentum). Die Genehmigung darf nur versagt werden, soweit der genehmigungsbedürftige Sachverhalt dem Ordnungsziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entgegensteht. Die zweite Stufe (Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB) tritt erst ein, wenn ein konkretes Vorhaben im Sinne des Gesetzes auf dem Grundstück verfolgt wird.

Jeder dem Genehmigungsvorbehalt unterliegende Sachverhalt wird im Rahmen der Einzelfallprüfung und nach Maßgabe des BauGB auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit auf die Vereinbarkeit mit dem Ordnungsziel, d.h. der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geprüft. Bestimmte besondere Fallkonstellationen sind vom Gesetzgeber privilegiert und begründen nach § 172 Abs. 4 BauGB einen Genehmigungsanspruch.

Bei Rückbauten oder Teilrückbauten von Gebäuden kann im Einzelfall eine Genehmigung in Betracht kommen, wenn die Verdrängungswirkung des Rückbaus in dem konkreten Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung ausgeschlossen und dadurch kompensiert wird, dass sich der Eigentümer verpflichtet, entsprechenden Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl, Größe und Struktur oder entsprechenden Sozialen Mietwohnungsbau in gleicher Anzahl, Größe und Struktur in dem Gebiet neu zu bauen.

Bei der Änderung baulicher Anlagen – auch solchen Änderungen, die nach anderen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind – ist der gebietstypische Ausstattungsstandard der Wohnungen in die Entscheidung einzubeziehen.

Nutzungsänderungen können neben einer allgemeinen baurechtlichen und der Genehmigung nach §§ 172, 173 BauGB auch einer Genehmigung nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz bedürfen. Im Übrigen wird nach Prüfung pflichtgemäß und rechtmäßig entschieden.

Im Ordnungsgebiet gilt zudem das Vorkaufsrecht der Freien und Hansestadt Hamburg nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Der Käufer kann gemäß § 27 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden.

Seite 13 von 14

## Anlage 9: Bebauungsplan mit Erhaltungsverordnung

Seite 17 von 17

**4 Zusammenfassung**

**Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung ist es aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig und geboten, im gesamten Aufstellungsgebiet eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als angemessenes und wirksames Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erlassen.**

Die Folgen einer bei ungesteuerter Entwicklung zu erwartenden Aufwertung des Wohnungsbestandes und der damit einhergehenden Verdrängung von erheblichen Teilen der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung bewirken, wie vorhergehend beschrieben, besondere städtebauliche Nachteile.

Wie die Repräsentativuntersuchung belegt, wäre das Eintreten dieser Folgen auch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten, weil

- die starke Nachfrage des Gebiets als Wohnstandort auf einen allgemein großen Nachfrageüberhang in der Gesamtstadt trifft,
- im Mietwohnungsbestand noch Spielräume für bauliche Änderungen und Verbesserungen des Ausstattungsstandards bestehen und davon auszugehen ist, dass diese auch von Eigentümern/innen bzw. Investor/innen genutzt werden
- ein Fünftel der Sozialwohnungen im Gebiet in den nächsten zwei Jahren aus der Bindung läuft und in Folge Preissteigerungen und bauliche Aufwertung zu erwarten sind, wodurch der günstige Mietwohnraum weiter gemindert wird,
- immer noch zahlreiche Haushalte in Wohnungen mit einer günstigen Miete, aber deutlichem Aufwertungspotenzial leben und die Neuvermietungsmieten großes Potenzial für modernisierungsbedingte Kostenumlagen bieten,
- bisherige Entwicklungen sowie das zunehmende Interesse am Erwerb von Wohneigentum im Gebiet vermehrt Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erwarten lassen und damit den Mietwohnungsbestand weiter reduzieren.

**Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung für das gesamte Gebiet vor.**

Seite 14 von 14

Anlage 10: Energieausweis

Seite 1 von 6

# ENERGIEAUSWEIS

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

Gültig bis: **18.02.2018**

Registriernummer<sup>2</sup> **HH-2018-001701676**

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Friedenstraße 21 - 23, 22089 Hamburg	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 14253408 1	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993	
Anzahl Wohnungen	72	
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	3.945,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizwerk, fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 METRONA**

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

19.02.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

Herzberoth Software, HB Verbrauchsgüter 3.3.28  
Lizenziert für BRUNATA Wärmemesser, Hagen GmbH & Co. KG

Anlage 10: Energieausweis

Seite 2 von 6

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2018-001701676

2

---

## Energiebedarf

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

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

**Primärenergiebedarf**

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

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>**

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-5 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

---

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

---

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>t</sub> <sup>5</sup> :	W/(m <sup>2</sup> ·K)

### Vergleichswerte Endenergie

7

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

Holger Roth Software: HS Verbrauchspass 3.3.28

Friedenstraße 21 in 22089 Hamburg

Seite 103 von 107



Anlage 10: Energieausweis

Seite 3 von 6

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> HH-2018-001701676
3

---

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**137,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**78,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
**137,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, fossil	0,57	1244869	—	1244869	1,12
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	0,57	236736	236736	—	

---

### 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<sub>W</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

Hotpensoft: Software, HS Verbrauchspass 3.3.28

Friedenstraße 21 in 22089 Hamburg

Seite 104 von 107

Anlage 10: Energieausweis

Seite 4 von 6

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

HH-2018-001701676

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	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung der Kellerdecke/des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf besonderem 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Anlage 10: Energieausweis

Seite 5 von 6

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 5 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1**

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

**Energiebedarf – Seite 2**

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

**Primärenergiebedarf – Seite 2**

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

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

**Endenergiebedarf – Seite 2**

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

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**

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

**Endenergieverbrauch – Seite 3**

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

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

**Primärenergieverbrauch – Seite 3**

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

**Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3**

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

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3**

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

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



## Anlage 10: Energieausweis

Seite 6 von 6

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)**Übersicht Eingabedaten****Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Friedenstraße 21 - 23  
 PLZ / Ort: 22089 Hamburg  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 14253408 1  
 Nutzfläche: 3945,60 m<sup>2</sup>  
 berechnet aus der Wohnfläche: 3288,00 m<sup>2</sup>  
 Verhältnisfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 72

**Energieverbrauch**

Energieträger: Heizwerk, fossil  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	403295	403295	403295	100,0	0	0,0
01.01.2016	31.12.2016	428789	428789	428789	100,0	0	0,0
01.01.2017	31.12.2017	412785	412785	412785	100,0	0	0,0

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22089  
 Ort: Hamburg

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 137,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)