

Sabine Oskoui

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

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



Amtsgericht Hamburg- Wandsbek
Abteilung 717
Schädlerstraße 28

22041 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 08.03.2023

Az.: 006/2023

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 717 K 8/22

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einer **Doppelhaushälfte** und **Garage** bebaute Grundstück in
22043 Hamburg- Tonndorf, Schweinfurthweg 6.



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **07.02.2023** ermittelt mit rd.

570.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inklusive Anlagen.

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

¹ In Bezug auf Rechte/Lasten/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

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

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- Wandsbek vom 24.10.2022. Geschäftszeichen: 717 K 8/22.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Am 09.01.2023 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Dienstag, den 07.02.2023 um 10.30 Uhr. Den Parteien wurde der Termin schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt. Den Rechtsbeiständen wurde eine Kopie der Schreiben an ihre Mandantschaft übermittelt.

Zum Ortstermin war die (Mit-)Eigentümerin/Bewohnerin anwesend. Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht gestattet, mit Ausnahme von Mangelhaftigkeiten.

Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück: Flurstück 1721 **Schweinfurthweg 6 in 22043 Hamburg-Tonndorf** ist mit einer 2-geschossigen Doppelhaushälfte unter flachgeneigtem Dach und Garage bebaut.

Das Wohnhaus ist unterkellert.

Grundstücksgröße: 396 m².²

Baujahr: Gemäß den übermittelten Unterlagen und nach Bauakteneinsicht wurde das Bauwerk ursprünglich im Zeitraum 1931/1938 erbaut.

Im Zeitraum 2004 - 2014 wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt u.a. Erneuerung der Elektrik/Leitungssysteme. Erneuerung von Fenster, Hauseingangstüre, Heizungsanlage sowie der Innenausstattung. Fassadendämmung. Sanierung der Garage.³

Teilweise sind Mangelhaftigkeiten vorhanden - vgl. Punkt 3.1.8 im Gutachten.

Die **Wohn- Nutzfläche** des Einfamilienhauses beträgt im **Erd- Obergeschoss** rd. **106 m²**.⁴

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Vorraum, Kellerräume.

Erdgeschoss: Eingangsbereich/Treppenverbindung/Flur, 2 Zimmer, Küche, Gäste-WC.

Obergeschoss: Flur, 2 ½ Zimmer,⁵ Bad/WC.

Das Gebäude dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde übermittelt - vgl. Punkt 9.2.
- Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

² Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

³ Gemäß den übermittelten Informationen.

⁴ Inklusive Balkon - ohne Terrassenfläche.

⁵ Gemäß DIN 283 sind dies Wohn- und Schlafkammern von mind. 6 und weniger als 10 m² Wohnfläche.

Sabine Oskoui

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| | Inhaltsverzeichnis..... | 3 |
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 8 |
| 2.1 | Lage..... | 8 |
| 2.2 | Straßenbeschreibung/Erschließung..... | 13 |
| 2.3 | Gestalt und Form und Grundstücksgröße..... | 13 |
| 2.3.1 | Auszug aus der Liegenschaftskarte..... | 14 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 15 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 15 |
| 2.5.1 | Baulasten, Denkmalschutz etc..... | 15 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 16 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 17 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 18 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 18 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung/Bebauung..... | 18 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 18 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 18 |
| 3.1.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 20 |
| 3.1.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 21 |
| 3.1.3 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche..... | 22 |
| 3.1.4 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 24 |
| 3.1.5 | Fenster und Türen..... | 24 |
| 3.1.6 | Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung..... | 25 |
| 3.1.7 | Besondere Bauteile/Einrichtungen..... | 25 |
| 3.1.8 | Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung..... | 25 |
| 3.2 | Garage..... | 29 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 29 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 30 |
| 4.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren..... | 30 |
| 4.1.1 | Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt..... | 31 |
| 4.1.2 | Verkehrswertermittlung..... | 32 |
| 4.1.3 | Allgemeines..... | 32 |
| 4.1.4 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks..... | 32 |
| 4.1.5 | Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks..... | 33 |
| 4.2 | Sachwertermittlung..... | 35 |
| 4.2.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 35 |
| 4.2.2 | Sachwertberechnung..... | 36 |
| 4.2.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung..... | 37 |

Sabine Oskoui

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

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3 | Ertragswertermittlung | 45 |
| 4.3.1 | Ertragswertberechnung | 46 |
| 4.3.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 47 |
| 4.4 | Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen | 51 |
| 4.4.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 51 |
| 4.4.2 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 52 |
| 4.5 | Verkehrswert | 52 |
| 5 | Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes | 53 |
| 6 | Sensitivitäts- und Risikoanalyse | 58 |
| 7 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung | 59 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 59 |
| 7.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur..... | 59 |
| 8 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung | 60 |
| 9 | Anlagen..... | 61 |
| 9.1 | Planzeichnungen | 61 |
| 9.2 | Energieausweis | 62 |

Sabine Oskoui

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Doppelhaushälfte und Garage.**

Objektadresse: **22043 Hamburg- Tonndorf, Schweinfurthweg 6.**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek;
Grundbuch von Tonndorf-Lohe; Band 77; Blatt 2380.
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2.

Katasterangaben: Gemarkung: Tonndorf.
Flurstück 1721; Liegenschaftsbuch 136; Hof- und Gebäude-
fläche Schweinfurthweg 6 mit 396 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg – Wandsbek
Schädlerstraße 28 in 22041 Hamburg.
Auftrag vom 24.10.2022 (Datum des Auftragschreiben);
Auftragseingang: 14.11.2022.

Eigentümer: dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft.
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Ver-
kehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 07.02.2023.

Tag der Ortsbesichtigung: 07.02.2023 - Innen- und Außenbesichtigung.
Die Doppelhaushälfte konnte von innen und außen
begutachtet werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui und
die (Mit-)Eigentümerin/Bewohnerin.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: *Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im
Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur
Verfügung gestellt:*
➤ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Tonndorf-
Lohe vom 24.10.2022;
➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte und
Flurstücks- Eigentumsnachweise vom 13.05.2022;

Sabine Oskoui

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

- Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch vom 11.05.2022;
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Wandsbek vom 08.06.2022;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 13.05.2022.

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

- Einsicht in die Bauakte am 06.12.2022 - Fotos aus der Bauakte u.a. Grundrisszeichnungen, Schnitt;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 23.11.2022;
- Schriftliche Anfrage beim Bezirksschornsteinfeger;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Aktueller LBS-Immobilienmarktatlas für Hamburg und Umgebung;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Vom (Mit-)Eigentümer wurden folgende Unterlagen/Auskünfte per Mail übermittelt:

- Planunterlagen aus dem Ursprungsjahr des Gebäudes;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Flurkarte vom 29.06.2011;
- Marktwerteinschätzung FIDANIA Büro Alstertal/Wald-dörfer - Februar 2022;
- Informationen zur Nutzung;
- Energieausweis vom 18.02.2023;
- Bericht zur energetischen Situation des Gebäudes und Vorschläge für Maßnahmen vom 07.09.2012;
- Informationen zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wie folgt:

„2004-2010: Elektrik, Wände, Decken, Schnitt, Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen, Fenster teilweise.

2011-2014: Fenster, Haustür, Fassadendämmung (Hohlraumdämmung), Dämmung oberste Geschossdecke, neue Gasheizung, Keller abgedichtet und gedämmt, Wasser- und Abwasseranschlüsse (Grundstücksgrenze bis Hauseinführung) neu, Sonnenschutzelemente, Garage saniert.

Zu den energetischen Sanierungen gibt es ein Konzept eines Energieberaters inklusive Abschlussbestätigung.

- Die gesetzlich vorgeschriebene Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde in 2022 durchgeführt. Die Dichtigkeit wurde bestätigt.

Sabine Oskoui

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

- Abweichend von den Grundrisszeichnungen wurden auf dem Grundstück bereits getrennte Leitungen für Abwasser und Regenwasser verlegt.
Beide Leitungen sind über Übergabeschächte an die beiden Sielleitungen angeschlossen.“

Von der (Mit-)Eigentümerin wurden beim Ortstermin gescannte Ausdrucke der Grundrisszeichnungen vorgelegt sowie folgende Eckdaten zum Gebäude übergeben:

„Wohnfläche: 106 m²; Garage: 18 m²; Gartenhaus: 7 m²; Grundstücksgröße: 396 m²; Baujahr: 1933. Modernisierungen: ca. 2012/2013: Abwasser zur Straße erneuert. Keller abgedichtet. Ca. 2013: Garage. Einblasdämmung. Dach gedämmt. Heizung erneuert (Gas, Zentral). 2014: Fenster teilweise erneuert. Außenjalousien EG und OG. Bad OG saniert; Küche.“

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehört 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 Mängel/Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert 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/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen, keine Gewähr übernommen.

Sabine Oskoui

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

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

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

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

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

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

Zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Situation:

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Marktsituation - insbesondere in Bezug auf die aktuell bestehenden Unsicherheiten u.a. Auswirkungen der politischen Ereignisse, Energie-/ Rohstoff- und Zinssituation, Inflation - noch nicht abschließend bestimmbar.

Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind ggf. mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist daher angeraten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage⁶

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Tonndorf im Bezirk Wandsbek.

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

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

Tonndorf wird von den beiden Hauptverkehrsadern in Hamburgs Osten, der B 75 und der Bahntrasse Hamburg- Lübeck, geteilt.

⁶ Quelle: u.a. Internet; Hoffmann und Campe: Hamburg von Altona bis Zollenspieker.

Sabine Oskoui

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

Der Stadtteil grenzt im Norden an Farmsen-Berne, im Osten an Rahlstedt, im Süden an Jenfeld und im Westen an Wandsbek. Die Wandse- Seite prägen Wohnhäuser und Kleingärten, während im Süden Gewerbeansiedlungen, Geschäfte und das weit bekannte Studio Hamburg den Wohnstadtteil auflockern.

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

Einen eigentlichen Ortskern gibt es nicht. Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten/Schulen, Ärzte/ Apotheken etc. gibt es in Tonndorf und in der nahen Umgebung dennoch ausreichend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe/naher Erreichbarkeit.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Seitenstraße zum Holstenhofweg. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe.

Künftige Baumaßnahmen durch die S 4: Die Strecke von Hamburg - Hasselbrook nach Ahrensburg - Gartenholz wird für die neue S-Bahnlinie auf einer Länge von 20 Kilometern entlang der bestehenden Gleise ausgebaut. Das Projekt ist dabei in drei Bauabschnitte unterteilt

Im Bauabschnitt 2 entstehen zwei weitere neue Stationen in Hamburg: „Holstenhofweg“ und „Pulverhof“. Zudem werden zwei neue Straßenüberführungen „Holstenhofweg“ und „Nornenweg“, drei neue Eisenbahnbrücken und drei zusätzliche Personenunterführungen gebaut. Darüber hinaus werden zwei Personenunterführungen und eine Eisenbahnbrücke erweitert.

Die neue Station „Holstenhofweg“ wird als Mittelbahnsteig mit einer Bahnsteiglänge von 210 Metern und einer Höhe von 96 Zentimetern gebaut. Die Station ist über zwei Treppen und Aufzüge an der Straßenüberführung (SÜ) „Holstenhofweg“ erreichbar.⁷

Der Baubeginn sowie die Dauer der Maßnahmen sind abschließend noch nicht veröffentlicht.

Durch die Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen u.a. durch zusätzlichen (Baustellen-)Verkehr / Immissionen zu erwarten. Nach Abschluss der Maßnahmen ist das Bewertungsobjekt durch die zukünftige S4-Haltestelle „Holstenhofweg“ gut in den öffentlichen Nahverkehr einbezogen.⁸

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Hamburg. |
| Stadtteil und Einwohnerzahl: | Hamburg: rd. 1,8 Mio. Einwohner; Bezirk Wandsbek: 444.037 Einwohner (Stand: 31.12.2021); Stadtteil Tonndorf: 15.203 Einwohner (Stand: 31.12.2021). |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | A 24 Anschlussstelle Hamburg- Jenfeld: rd. 2-3 km entfernt. Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 11 - 12 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 8 - 9 km entfernt. |

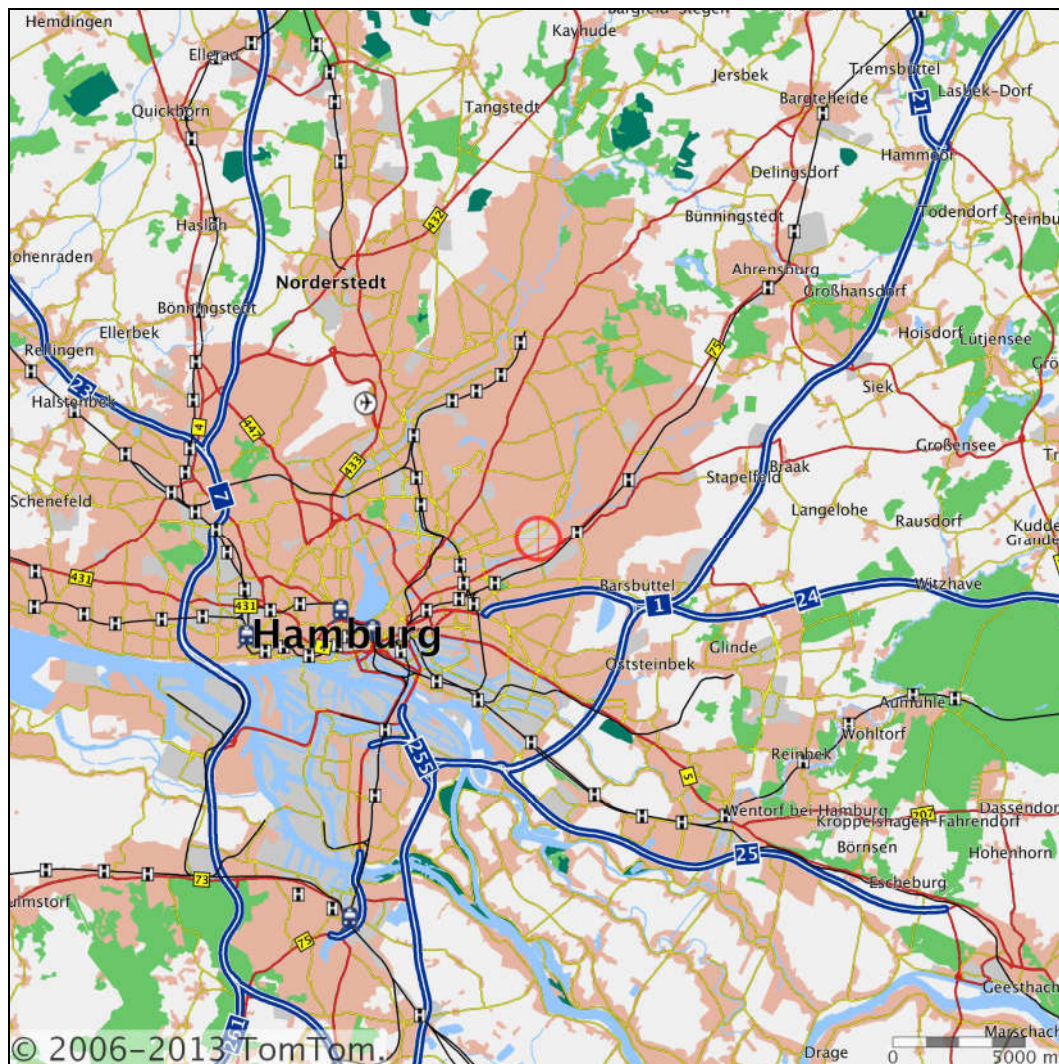
⁷ Quelle: Internet.

⁸ **Hinweis:** Inwieweit durch die anstehenden Bautätigkeiten aktuell ein Einfluss auf den Verkehrswert besteht ist, zum Wertermittlungsstichtag, nicht vorhersehbar. Potentielle Bieter/Käufer werden die Situation nach individuellen Prämissen/Empfindungen berücksichtigen.

Sabine Oskoui

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

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



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

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: März 2013

Innerörtliche Lage:

Östlich von der Hamburger-City gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld.

Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden.

Sabine Oskoui

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

| | |
|---|---|
| Wohnlage: | Normale Wohnlage. ⁹ |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der nahen Umgebung: | Im Bereich des Bewertungsgrundstückes vorherrschend 2-geschossige, offene Bauweise; wohnbauliche Nutzungen. Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. |
| Beeinträchtigungen: | Zum Ortstermin/Wertermittlungstichtag: Normal - entsprechend dem Umfeld und der Nähe zum Holstenhofweg (stark befahrene Durchgangsstraße). |
| Topographische Grundstückslage: | Vorherrschend eben. |
| ➤ Stadtplan, detailliert | |

Sabine Oskoui

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

➤ Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Sabine Oskoui

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

2.2 Straßenbeschreibung/Erschließung

Straßenbeschreibung:¹⁰

Die Straße ist eine Anliegerstraße, in beide Richtungen befahrbar. Sie führt von der Straße: Am Grundwasserwerk auf rd. 120 m. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Schmutzwasser- und Regenwassersiel. Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Gebäudes - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

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

Anmerkung:

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

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße/Form:

Flurstück 1721: 396 m².

Straßenfront: rd. 12 m.

Mittlere Tiefe: rd. 31 m.

Bemerkungen: Rechteckige Grundstücksform. Im Bereich der Garage um ca. 50 cm verschobene Grenze.¹¹

¹⁰ Quelle: u.a. Internet-online-street.

¹¹ Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde ca. 1973 hier ein Grenzausgleich vorgenommen.

Sabine Oskoui

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

2.3.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung



Sabine Oskoui

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs von Tonndorf-Lohe, Blatt 2380 vom 24.10.2022 ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- Wandsbek, Az: 717 K 8/2022, ON 30); eingetragen am 11.05.2022.¹²

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 entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Mietbindungen:

Keine.

Das Objekt ist, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz etc.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 1721 der Gemarkung Tonndorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen.¹³

¹² Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

¹³ Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 13.05.2022.

Sabine Oskoui

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

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulasten-ähnliche 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.

Denkmalschutz:

In die Denkmalliste - nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand: 28.03.2022 - ist das Objekt nicht eingetragen.¹⁴

Beschränkungen/Auflagen:

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.¹⁵

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:¹⁶

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Baustufenplan Tonndorf - Jenfeld mit den Festsetzungen:

W = Wohnbauflächen;

2 = zweigeschossige Bauweise;

o = offene Bauweise.

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung.

Baustufenpläne enthalten regelmäßig Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise.

Mittels der Baustufentafel in § 11 BPVO ergibt sich zwar regelhaft das Maß der bebaubaren Grundstücksfläche, mangels Festsetzung von Baulinien oder –grenzen enthalten Baustufenpläne aber keine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Es werden auch keine Festsetzungen über örtliche Straßenverkehrsflächen (somit auch keine Straßenlinien, siehe § 13 BPVO) getroffen. Deshalb sind Baustufenpläne keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, sondern einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.

¹⁴ Quelle: Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg - online.

¹⁵ Gemäß Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamts Wandsbek vom 08.06.2022.

¹⁶ Gemäß Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamts Wandsbek vom 08.06.2022.

Sabine Oskoui

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

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dann (nur) hinsichtlich der Beurteilung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB, sofern der Baustufenplan nicht durch einen anderen einfachen Bebauungsplan wie z.B. Teilbebauungsplan, der entsprechende Festsetzungen enthält, zu einem qualifiziert überplanten Bebauungsplan ergänzt wird.

Hinweis: Bei der Genehmigung von baulichen Anlagen sind für weite Teile des hamburgischen Staatsgebietes noch Bebauungspläne alten Baurechts als sogenannte übergeleitete Bebauungspläne zu beachten, die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen zustande gekommen sind und die auch jetzt noch Gültigkeit haben.

Im Zusammenhang mit diesen alten Bebauungsplänen gelten einige planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aus dem Jahr 1938 fort.

Ständige Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der letzten Jahrzehnte haben Vorschriften der BPVO aufgehoben, eingeschränkt bzw. neu ausgelegt.

Die Genehmigung baulicher Vorhaben kann daher ggf. von den ursprünglichen Festlegungen im Baustufenplan abweichend genehmigt werden.

Auf dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Doppelhaushälfte in 2-geschossiger Bauweise. Die Bebauung fügt sich in die übliche Umgebungsbebauung ein.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Informationen aus der Bauakte und der dort vorhandenen Pläne sowie auf Basis der übermittelten Unterlagen/Informationen durchgeführt.

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

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

Die Bauakte wurde am 06.12.2022 eingesehen. In der Bauakte waren nachfolgende Unterlagen vorhanden:

- Vorhaben: Einbau einer Warmwasserzentralheizungsanlage/Ölfeuerungsanlage mit Batterietranks im Wohnhaus: Baugenehmigung 1422/67 vom 19.12.1967;
- Vorhaben: Erstellung einer freistehenden Garage: Bauantrag vom 11.08.1971; Baugenehmigung 1058/71 vom 22.09.1971; Schlussabnahmeschein vom 14.12.1971;

Sabine Oskoui

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

- Vorhaben: Ausrohrung eines vorhandenen Kalksandstein-Schornstein mit einem Stahlrohr: Baugenehmigungsbescheid W821/85 vom 18.12.1985.
- Planzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) aus dem Jahr 1931 - Typ C.

Weitere Unterlagen z.B. Baugenehmigungsbescheid für die Errichtung des Gebäudes waren in der Akte nicht vorhanden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: ¹⁷

Erschließungsbeiträge: Die Straße Schweinfurthweg ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor der Front Schweinfurthweg liegen ein Schmutzwasser- und ein Regenwassersiel.

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung/Bebauung

Das Bewertungsgrundstück: Flurstück 1721 ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Garage.

Die Doppelhaushälfte dient Wohnzwecken und ist, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Unterlagen;
- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und Ortsbesichtigung.

¹⁷ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.05.2022.

Sabine Oskoui

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

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 nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁸

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen den Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommenen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen, Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.), das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung der Doppelhaushälfte und der Garage. Das Dach wurde nicht begutachtet.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteeinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

¹⁸ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

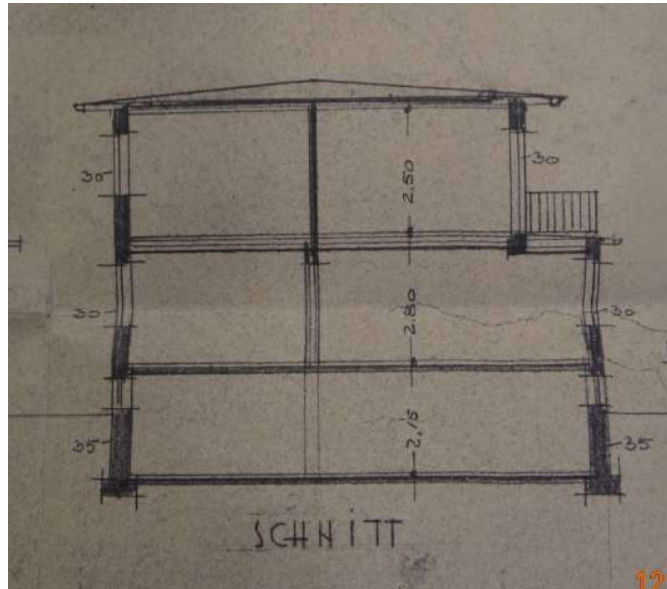
Sabine Oskoui

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

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Doppelhaushälfte.
Einfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise, unter flachgeneigtem Dach. Das Bauwerk ist unterkellert.

- Foto aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung



Außenansicht: Putzfassade (gedämmt).
Regenrinnen und -fallrohre aus Zink.

Die Außenfassade (insbesondere im Eingangsbereich, Vorbau/Balkon und rückseitig an der Garage) ist nicht endgültig fertig-/hergestellt.



Baujahr: Gemäß den übermittelten Unterlagen und nach Bauakten-einsicht wurde das Bauwerk ursprünglich im Zeitraum 1931/1938 erbaut.

Sabine Oskoui

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

Modernisierungsmaßnahmen/
Erhaltungsmaßnahmen:

Im Zeitraum 2004 - 2014 wurden Maßnahmen durchgeführt insbesondere:¹⁹

- Fassadendämmung (Hohlraumdämmung);
- Dämmung oberste Geschossdecke;
- Erneuerung der Elektrik, Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen;
- Erneuerung von Fenster und Hauseingangstüre;
- Kellerabdichtung und Dämmung;
- Erneuerung/Modernisierung der Innenausstattung;
- Sanierung der Garage.

Hauseingangsbereich:

Eingangsstufen/-podest. Massive Hauseingangstüre mit Glasausschnitten.

Am Eingangsbereich sind Fertigstellungsmaßnahmen notwendig. Im Sockelbereich Abplatzungen erkennbar.



3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)²⁰

| | |
|-------------------|--|
| Gründung: | Sohlplatte, Streifenfundamente (gemäß Schnittzeichnung). |
| Konstruktionsart: | Massivbauweise. |
| Dach: | Dachform: Flachgeneigtes Dach. |
| Decken: | Massiv- sowie Holzdecken. |
| Wände: | Mauerwerk, Leichtwände etc.. |
| Treppen: | Holztreppen mit Teppichtritt. |

¹⁹ Vgl. hierzu auch Punkt 1.3 im Gutachten.

²⁰ Für nicht sichtbare bzw. nicht besichtigte Bauteile (u.a. Fundamente, Wände, Decken, Dach) sind die Informationen den Planzeichnungen entnommen bzw. stellen auf eine übliche Ausführung im Baujahr ab. Für die tatsächliche Ausführung/Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

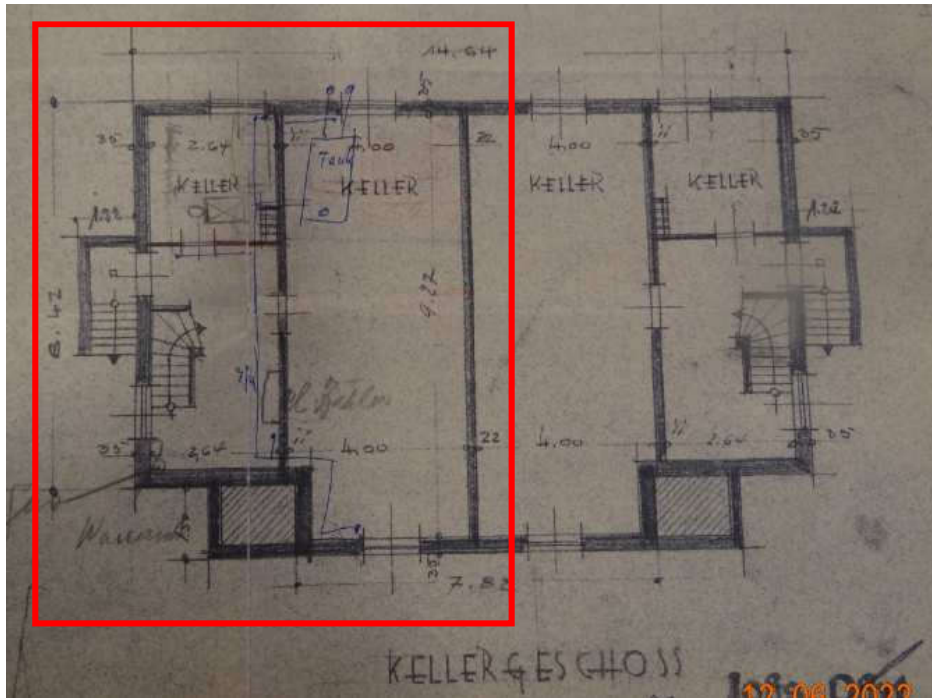
Sabine Oskoui

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

3.1.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

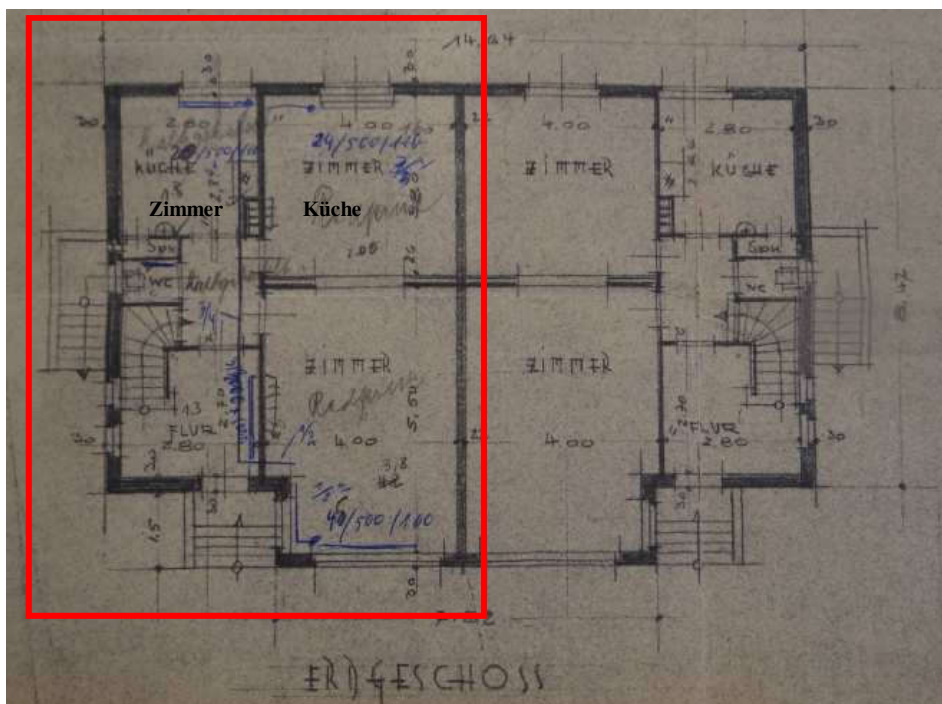
Grundriss - Kellergeschoss

Foto aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung



Grundriss - Erdgeschoss

Foto aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung

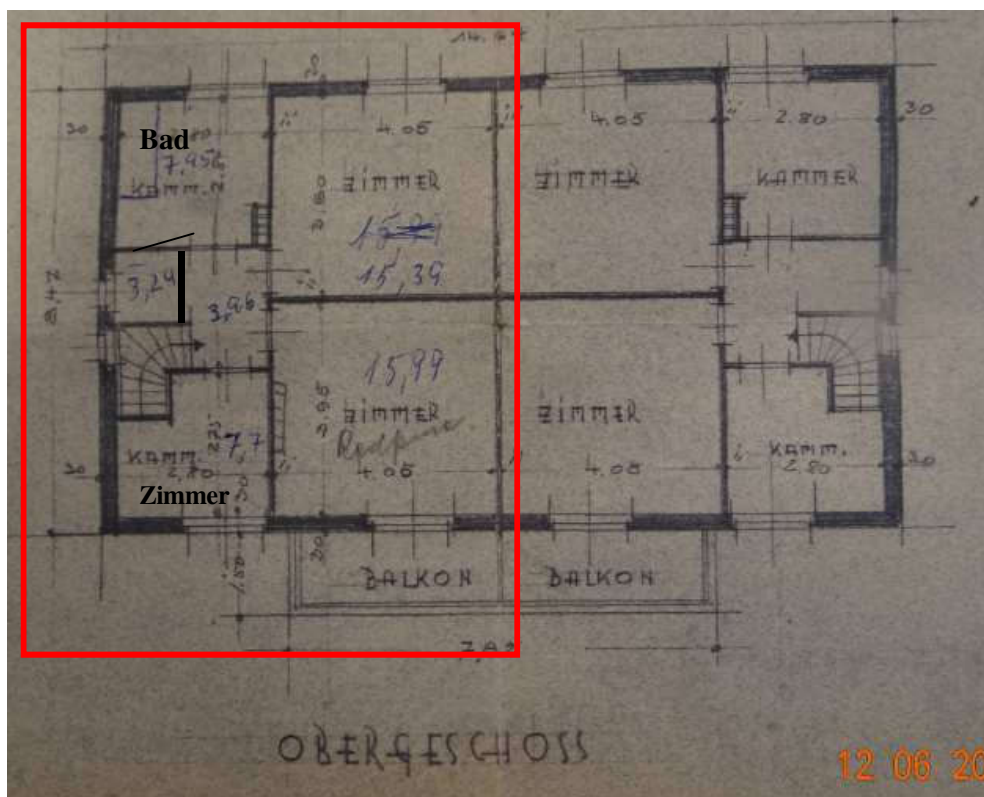


Sabine Oskoui

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

Grundriss - Obergeschoss

Foto aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung



Hinweis: Die Aufteilung im Erdgeschoss und Obergeschoss entspricht nicht exakt den Darstellungen der Grundrisszeichnung. Die Grundrisszeichnung/Raumaufteilung weicht, im Erdgeschoss, insbesondere von der tatsächlichen Ausführung dahingehend ab, dass die im Plan bezeichnete Küche als Zimmer und das daneben befindliche Zimmer als Küche genutzt wird.

Im Obergeschoss wurde das Bad vergrößert und Zwischenwände geschlossen/versetzt. Vgl. Darstellungen im Grundrissplan.

Im Keller befinden sich insgesamt 3 Kellerräume. Der große Kellerraum wurde unterteilt.

Die **Wohn- Nutzfläche** der Doppelhaushälfte beträgt im Erd- und Obergeschoss rd. **106 m²**.²¹

Im Kellergeschoss variieren die durchschnittlichen, lichten Raumhöhen zwischen 1,82 - 1,84 m. Im Erdgeschoss zwischen 2,47 m - 2,50 m und im Obergeschoss zwischen 2,39 - 2,44 m.

Hinweis: Die Raumhöhen wurden vor Ort anhand partiellen Stichmaßen durchgeführt - mittels einfachem Lasermessgerät. Teilweise sind Unebenheiten vorhanden. Inwieweit die unterschiedlichen Raumhöhen/Unebenheiten der baujahresbedingten Üblichkeit entsprechen bzw. der Bauausführung geschuldet sind, wurde nicht untersucht.

Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. wurde nicht durchgeführt - dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

²¹ Der Balkon ist hierin mit ½ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

Sabine Oskoui

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

3.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Innenausstattungen im Erd- und Obergeschoss wurden überwiegend erneuert/modernisiert und sind in vorherrschend zeitgemäßer Ausführung und allgemein in mittlerer - guter Qualität.

| | |
|--------------------|---|
| Kellergeschoss: | <p><u>Bodenbeläge:</u> Meist Bodenfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung.</p> <p><u>Decken- und Wandbekleidungen:</u> Mauerwerk gestrichen bzw. verputzt und gestrichen sowie teilweise Wandfliesen in unterschiedlicher Ausgestaltung.</p> <p>Bis auf den Hobbyraum wurde die Ausstattung der Kellerflächen nicht instandgesetzt/modernisiert.</p> |
| Erd-/Obergeschoss: | <p><u>Bodenbeläge:</u> Bodenfliesen, Holzdielen, Laminat.</p> <p><u>Decken- und Wandbekleidungen:</u> verputzt und gestrichen.</p> <p>Küche im Arbeitsbereich mit Wandplatte.</p> <p>Gäste-WC und Bad/WC mit Wandfliesen.</p> <p>Partiell eingefasste Decken.</p> |

3.1.5 Fenster und Türen

| | |
|----------|--|
| Fenster: | <p>Fenster- und Fenstertürelemente in unterschiedlicher Ausgestaltung. Meist aus Kunststoff mit Isolierverglasung, abschließbaren Oliven.</p> <p>Es wurden Fenster ca. 2011-2014 erneuert.</p> <p>Kunststoff-Glaselement in der Küche als Ausgang zum Garten sowie Fenster im Gäste-WC, Bad ca. aus 2003.²²</p> <p>Außenjalousien.</p> <p>Kellerfenster: u.a. Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und abschließbaren Oliven.</p> |
| Türen: | <p>Massive Hauseingangstüre mit Glasausschnitten.</p> <p><u>Innentüren:</u> Vorherrschend Zimmertüren als Rahmentüren (weiß) partiell mit Glasausschnitt. Meist Holzzargen.</p> <p>Schiebetüre zwischen Küche und Zimmer.</p> <p>Türen im Kellerbereich: einfache Holz-(latten-)Türen; fh-Türe sowie glattes Türelement.</p> <p>Zugangstüre zur Garage (Kellertreppe) aus Holz mit Glasausschnitt und Sicherheitsriegel.</p> |

²² Gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin.

Sabine Oskoui

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

3.1.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|-------------------------------|--|
| Elektroinstallation: | Insgesamt zeitgemäße Ausstattung - entsprechend den durchgeführten (mitgeteilten) Maßnahmen. Ausreichend Lichtauslässe sowie Steckdosen sind vorhanden. Übliche fernmeldetechnische Anschlüsse sind vorhanden. Rauchwarnmelder sind vorhanden. |
| Heizung/Warmwasserversorgung: | Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Heizkörper. Heizung/Warmwasserversorgung: Erdgas. Baujahr Heizung: 2014 - gemäß Energieausweis. Ein Schreiben an den Bezirksschornsteinfeger, mit Bitte um Auskunft zur Heizungsanlage, blieb unbeantwortet. <u>Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG):</u> Es wird unterstellt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG 2020 entspricht. Ein Energieausweis liegt vor - vgl. Punkt 9.2 im Gutachten. |
| Wasserinstallationen: | Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. |
| Sanitäre Installation: | <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC mit Stand-WC, Waschbecken mit Unterschrank. <u>Obergeschoss:</u> Bad mit bodengleicher Duschkabine mit Glasumrandung, Wanne, Waschbecken mit Unterkonstruktion. Bereich mit wandhängendem Spülklosett. Handtuchhalter-Heizung. Das Bad wurde ca. 2014 modernisiert. |

3.1.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen

| | |
|--------------------------|---|
| Besondere Einrichtungen: | Hebepumpe im Keller. |
| Küchenausstattung: | Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken und separates Einzelelement. Dunstabzugshaube, Spüle, elektrische Geräte u.a. Herd mit Cerankochfeld, Spülmaschine, Backofen, Kühlschrank. ²³ |
| Besondere Bauteile: | Hauseingangstreppe, Balkon, Keller-/Verbindungstreppe zur Garage. |

3.1.8 Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung

| | |
|---|--|
| Mangelhaftigkeiten/ Unzulänglichkeiten etc.: | Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse. |
|---|--|

²³ Nach Angaben beim Ortstermin wurde die Ausstattung ca. 2014 für ca. 10.000,00 € angeschafft.

Sabine Oskoui

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

Die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf das wesentlich Erkennbare und ist nicht abschließend.²⁴

Nachfolgende Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten u.ä. wurden von der (Mit-)Eigentümerin angezeigt bzw. waren augenscheinlich ersichtlich:

- An der Außenfassade/Eingangsbereich/rückseitig an der Garage sind die Sanierungsmaßnahmen nicht vollendet - diesbezüglich sind Fertigstellungsmaßnahmen notwendig;
- Der Balkon bedarf einer Instandsetzung/Sanierung;



- Im Gebäude sind, im Bereich der Fenster im Bad, Schlafzimmer, Probleme u.a. mit Stock-/Schimmelbildungen ersichtlich.

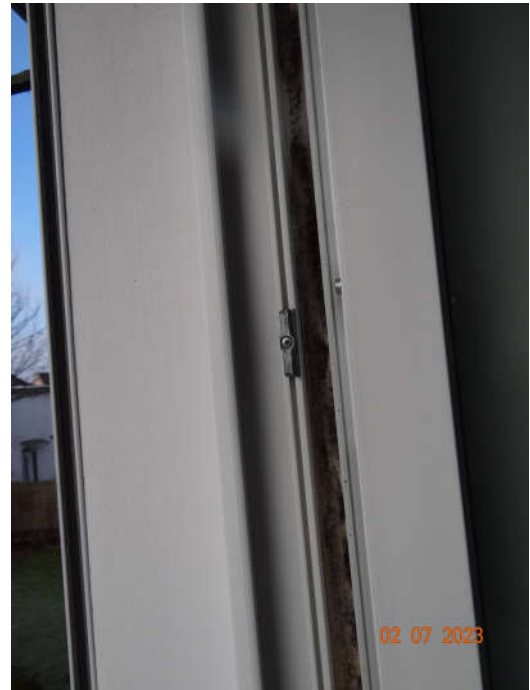
Gemäß den Angaben beim Ortstermin sind die Fenster undicht;



²⁴ Die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten, dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Sabine Oskoui

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



- Die Holz-Innentreppe zum Kellerbereich soll von einem Holzwurm befallen sein;²⁵



- Im Keller sind – in den begutachteten Bereichen – u.a. Schadenbilder (u.a. Absandungen, Abplatzungen) ersichtlich.²⁶ Zudem sind im Keller Unebenheiten spürbar. Feuchtigkeit war, zum Ortstermin, mit einem einfachen Messgerät, nur partiell und im unteren Sockelbereich messbar.

²⁵ Diesbezüglich waren beim Ortstermin keine offensichtlichen Schadensstellen ersichtlich. Zerstörerische Maßnahmen sind, im Zuge eines Verkehrswertgutachtens, nicht zulässig. Zur abschließenden Beurteilung bedarf es daher einer gesonderten Beurteilung.

²⁶ Im Kellerbereich wird Allerlei aufbewahrt, daher waren die Wand- Bodenbeläge nicht allesamt einsehbar.

Sabine Oskoui

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

Gemäß den übermittelten Informationen wurde im Zeitraum 2011 - 2014 der Keller abgedichtet und gedämmt.

Aller Voraussicht nach handelt es sich demnach um alte Schadensbilder. Dieses wird der Wertermittlung zugrunde gelegt. Es wird weiter angenommen, dass die Bauwerksabdichtung fachgerecht, als geeignete Schutzmaßnahme vor eindringendem Wasser u.a. durchgeführt wurde und hier lediglich Putz-/Anstricharbeiten o.ä. (noch) durchzuführen sind.

Weitere bzw. gravierende Mängel/Schäden waren augenscheinlich nicht ersichtlich. Diesbezügliches wurde beim Ortstermin auch nichts angezeigt.

Hinweis: Abnutzungen/ Gebrauchsspuren/ Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in den Wertansätzen (u.a. Baujahr/Alterswertminderung/Normalherstellungskosten) berücksichtigt.

Ausnehmend Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bau-schäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Besonnung/Belichtung:

Sämtliche Aufenthaltsräume verfügen über Fenster und/oder Fenstertürelemente, so dass insgesamt im Gebäude eine gute/ annehmbare Besonnung/ Belichtung besteht.

Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Gebäude in einem normalen Bauzustand, entsprechend dem Baujahr und den durchgeführten Maßnahmen.

Teilweise sind Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Fertigstellung der Sanierung notwendig - vgl. vorige Darstellung.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Objekt bzw. das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Sabine Oskoui

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

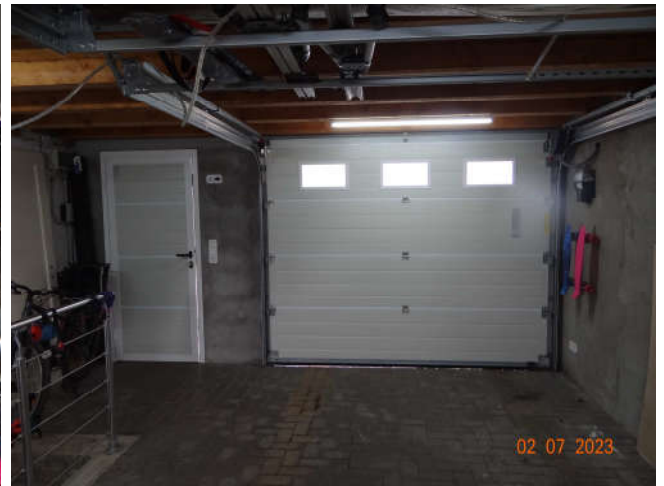
3.2 Garage

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage in Grenzbebauung.

Die Garage wurde ca. 1971/72 erstellt und ca. 2012 saniert/erweitert (gemäß den Angaben beim Ortstermin).

Die Garage ist in massiver Bauweise unter Flachdach errichtet und bis an das Wohnhaus angebaut und verfügt über einen Ausgang zum Garten.

Ausstattung: 2 Rolltore, Stromanschluss. Zugangstreppe (Kellertreppe) als Verbindung zum Haus.



3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Gartenanlage u.a. mit Wiese, Büsche, Pflanzungen. Einfriedungen. Befestigte Außenfläche/ Terrasse.

Vorgarten mit Wiese, Einfriedung. Die Zufahrts-/Stellplatzbefestigungen im Bereich der Garage sind noch nicht endgültig fertiggestellt.



Sabine Oskoui

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einer **Doppelhaushälfte** und **Garage** bebauten Grundstück in **22043 Hamburg-Tonndorf, Schweinfurthweg 6** zum Wertermittlungstichtag **07.02.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | |
|---------------|-------|
| Grundbuch | Blatt |
| Tonndorf-Lohe | 2380 |

| | | |
|-----------|-----------|--------------------|
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Tonndorf | 1721 | 396 m ² |

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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 Beschaffenheiten 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²⁷ Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

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

²⁷ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Sabine Oskoui

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

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

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

4.1.1 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewergrundstücken.²⁸ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt. Handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern vorherrschend zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, ist das **Sachwertverfahren** vorrangig anzuwenden.

Das Bewertungsgrundstück mit 396 m² Grundstücksgröße ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Garage - Baujahr ursprünglich 1931/1938. Üblicherweise werden derartige Objekte zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren ist daher vorrangig anzuwenden.

Dennoch wird das Ertragswertverfahren zusätzlich angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- In der Freien und Hansestadt Hamburg besteht auch ein Käufermarkt welcher derartige Immobilien zur Vermietung anbietet;
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

²⁸ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

Sabine Oskoui

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

4.1.2 Verkehrswertermittlung

4.1.3 Allgemeines

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

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

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

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

4.1.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes: **1.076,89 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

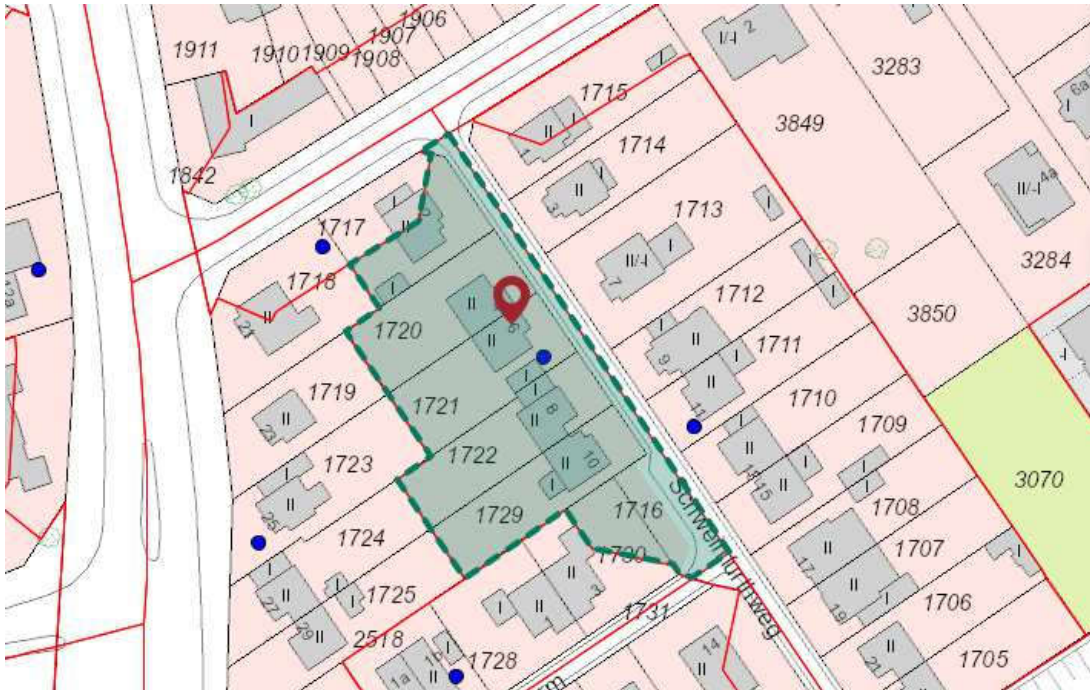
| | | |
|--|---|--|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | Ein- Zweifamilienhausbebauung (Wohnbebauung) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei, abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz |
| Anbauart | = | Doppelhaushälften |
| Grundstücksfläche | = | 400 m ² |
| Lage zur Straße | = | Frontlänge |

Sabine Oskoui

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg mit Darstellung des Richtwertgrundstück (blau) und des Bewertungsgrundstückes (rot)



4.1.5 Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|--|---|--|
| Wertermittlungsstichtag | = | 07.02.2023 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | Ein- Zweifamilienhausbebauung (Wohnbebauung) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anbauart | = | Doppelhaushälfte |
| Grundstücksfläche | = | 396 m ² |
| Lage zur Straße | = | Frontlänge |

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand | |
|--|-----------------------------------|
| tatsächlicher abgabenfreier Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 1.076,89 €/m ² |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.076,89 €/m² |

Sabine Oskoui

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

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2022 | 07.02.2023 | × 1,00 ²⁹ |
| zeitlich angepasster Bodenwert | | | = 1.076,89 €/m² |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | |
|---|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Lage | durchschnittliche Lage | durchschnittliche Lage ³⁰ | × 1,00 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 1.076,89 €/m² |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 |
| Art der Nutzung | Wohnbebauung | Wohnbebauung | × 1,00 |
| Anbauart | Doppelhaushälfte | Doppelhaushälfte | × 1,00 |
| Fläche (m ²) | 400 | 396 | × 1,0026557 ³¹ |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = 1.079,75 €/m² |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts | |
|--|---|
| abgabenfreier relativer Bodenwert | = 1.079,75 €/m² |
| Fläche | × 396 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert | = 427.581,00 € <u>rd. 428.000,00 €</u> |

Der **Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2023:
rd. 428.000,00 €.

²⁹ Es wurde der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg, aller Voraussicht nach, im April 2023 beschlossen und veröffentlicht.

³⁰ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsobjektes (durchschnittliche Lage des Richtwertgrundstückes) abgeleitet, so dass hier keine weiteren Anpassungen vorzunehmen sind.

³¹ Die Anpassung an die Grundstücksgröße erfolgt - trotz der minimalen Abweichung vom Richtwertgrundstück - mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses - Quelle: BORIS.HH.

Sabine Oskoui

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

4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 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 ImmoWertV21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) 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 ImmoWertV21).

Sabine Oskoui

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

4.2.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung: Schweinfurthweg 6 | Doppelhaushälfte |
|--|-------------------------------|
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 215,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 07.02.2023 (2010 = 100) | 171,8 |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 749,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.286,78 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 276.657,70 € |
| Regionalfaktor | 1,75 |
| Gebäudeherstellungskosten | 484.150,98 € |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 36 Jahre |
| • prozentual | 55,00 % |
| • Faktor | 0,45 |
| Zeitwert | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 217.867,94 € |
| • Nebengebäude/Garage | 15.500,00 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 233.367,94 € |

| | |
|--|------------------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | 233.367,94 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + -- |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 233.367,94 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 428.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 661.367,94 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,00 |
| marktübliche Abschläge - 10 % | - 66.136,79 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 595.231,15 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| Mängel/Unzulänglichkeiten pauschal | - 25.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 570.231,15 € |
| | rd. 570.000,00 € |

Sabine Oskoui

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

4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde – entsprechend den wertbezogenen Vorgaben der Sachwertrichtlinie/Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - auf Grundlage der vorliegenden Planzeichnungen ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche: Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.³² Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude.

Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur³³ entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppelhaushälfte
Gebäudeart: Erd- und Obergeschoss, flachgeneigtes Dach, unterkellert.

³² Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

³³ Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien/Sachwertrichtlinie.

Sabine Oskoui

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|---|--|--|
| 2 | 695,00 | 49,0 | 340,55 |
| 3 | 800,00 | 51,0 | 408,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 748,55 gewogener Standard = 2,5 | | | |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 748,55 €/m² BGF
rd. 749,00 €/m² BGF

Nebengebäude/Garage

Die Garage wird, entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschuss, mit einem Kostenkennwert, entsprechend berücksichtigt.

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses erfolgt für die besonderen Bauteile kein gesonderter Ansatz.

Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besonderen Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden. Besondere Einrichtungen dürfen nur berücksichtigt werden, sofern sie nicht bereits im Ansatz der NHK 2010 enthalten sind und für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht.

Die vorhandene Küchenausstattung ist im Ansatz des Sachwertfaktors - mittels Einbauküchenfaktor - enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors ist der Regionalfaktor mit 1,75 angegeben.

Sabine Oskoui

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

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.

Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

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

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

Für das Gebäude wird eine übliche Gesamtnutzungsdauer – entsprechend den Modellvorgaben zum Sachwertfaktor - von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die durchgeführten Maßnahmen nach Alter < 15 - 20 Jahre entsprechend der Anlage 2 der ImmoWertV21 gewürdigt.

| <u>relevante durchgeführte Maßnahmen < 15 - 20 Jahre</u> | |
|---|-----|
| ➤ Erneuerung der Heizungsanlage | 2,0 |
| ➤ Dämmmaßnahmen | 1,0 |
| ➤ Modernisierung insbesondere von Fenster/Außentüre, Innenausstattung, Leitungssysteme, Bad/Sanitär | 6,5 |
| Summe | 9,5 |

Punktraster-Methode zur Ermittlung der Modernisierungspunkte: In diesem Modell werden für Modernisierungsmaßnahmen sogenannte „Modernisierungspunkte“ vergeben. Aus der Anzahl der Punkte ergibt sich ein Modernisierungsgrad.

Sabine Oskoui

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

In Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad und der modellabhängigen Gesamtnutzungsdauer wird dann eine modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt.

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1934 = 89 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 89 Jahre =) 0 Jahren.

Aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Aus der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 36 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 44 Jahre =) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude eine modifizierte Restnutzungsdauer von **36 Jahren** abgeleitet und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt - analog dem Modell des Gutachterausschusses, zur Ableitung des Sachwertfaktor - kein gesonderter Ansatz.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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

- den zu ihrer Ableitung herangezogenen Normalherstellungskosten und ihrem Bezugsjahr;
- dem angesetzten Regionalfaktor;
- der zur Anwendung kommenden Alterswertminderungskurve;
- der angesetzten Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer sowie
- dem angesetzten Bodenwert.

Sabine Oskoui

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

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

In seinem Immobilienmarktbericht 2022 hat der Gutachterausschuss in Hamburg eine Formel zur Bestimmung des Sachwertfaktors für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor wurde in folgendem Modell abgeleitet:

- Bodenwert: objektspezifischer Bodenwert zum Stichtag;
- Normalherstellungskosten: gemäß Anlage 4 der ImmoWertV;
- Baupreisindex: interpoliert zum Modellstichtag. Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht;
- Besondere Bauteile: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierter Restnutzungsdauer nach ImmoWertV entsprechend der Modernisierungspunktzahl;
- Alterswertminderung: linear;
- Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Regionalfaktor: 1,75 für ganz Hamburg;
- Garagen: Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010); Carports: Ansatz mit Kostenkennwert 3.000,00 €/Stück (2010).

Die relative Standardabweichung beträgt $\pm 16 \%$.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Formel mit **1,0** bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der übrigen Wertermittlungsparameter zugrunde liegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Marktanpassungsfaktors auch durch eine Anpassung z.B. 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.

Zur Darstellung des aktuellen Marktgeschehens wird nachfolgend ein Auszug aus dem aktuellen Preistrend von Grossmann & Berger dargestellt:

▪ **Marktgeschehen - G&B Immobilienpreistrend 2023**

Wohnen im Bestand - Hamburg und Umland. Stand: November 2022:

„Jahrelang kannten die Preise für Wohnimmobilien nur eine Richtung. Der rasante Anstieg der Bauzinsen hat jedoch diese dynamische Preisentwicklung abrupt zum Stoppen gebracht. Seit Jahresbeginn sind die Zinsen für ein Immobiliendarlehen mit fünfzehnjähriger Zinsbindung von 1,3 % auf über 3,7 % gestiegen. Die dramatische Verteuerung der Baufinanzierungskosten und die erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken lassen derzeit für viele Haushalte den Traum von der eigenen Immobilie unerreichbar werden.“

Sabine Oskoui

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

Auch wenn Experten davon ausgehen, dass sich der Zinsanstieg mit Blick auf die erwartete konjunkturelle Eintrübung verlangsamen könnte, werden die Finanzierungskosten 2023 signifikant über dem Niveau von 2021 bleiben. Ein zusätzlicher Schock am Immobilienmarkt sind die durch die Energiekrise stark gestiegenen Nebenkosten, die auf absehbare Zeit deutlich höher sein werden als 2021. Der Wohnimmobilienmarkt war auf diese Krisen nicht vorbereitet und reagierte in Teilbereichen mit Lähmung. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt hat sich die Nachfrage bereits seit dem Frühjahr 2022 deutlich abgekühlt. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der aktiv im Vertrieb befindlichen Immobilien um ein Vielfaches. Nach einer Phase des Stillstandes schlägt sich mittlerweile die veränderte Marktsituation in sinkenden Kaufpreisen nieder. In vielen Lagen werden durchschnittliche Preisabschläge für Standard-Immobilien im Bereich bis 15 % gegenüber dem Niveau von 2021 registriert.

Die G&B Preisprognose wurde entsprechend angepasst. Für Wohnimmobilien mit einem großen energetischen Modernisierungsbedarf sowie einer unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr liegen die Abschläge mitunter im Bereich von bis zu 35 %. Insgesamt haben sich die Vermarktungszeiten verlängert. Während Immobilien 2021 in der Regel in weniger als drei Monaten verkauft wurden, verlängerte sich die Vertriebsphase 2022 auf durchschnittlich sechs Monate.....

In den letzten Jahren war in den meisten Lagen der Nachfrageüberhang so groß, dass die Energieeffizienz der Immobilien bei Käufern nur eine untergeordnete Rolle spielte. Zudem waren die Energiekosten sehr günstig. Dementsprechend wurde auch vergleichsweise wenig investiert.

Dies rächt sich nun, da der energetische Zustand sich von einem sekundären zu einem primären Kriterium für Käufer entwickelt hat. Aktuell haben wir aber einen enormen Sanierungsrückstau im Bestand, der auf Lieferengpässe, steigende Materialkosten und Handwerkerangel trifft. Vor diesem Hintergrund sind Preisabschläge für Immobilien mit großem energetischen Modernisierungsbedarf für 2022 und 2023 zusammen im Bereich von bis zu 35% zu beobachten...“

Im Immobilienpreisspiegel Hamburg - Stand 3/2023 ³⁴ werden durchschnittliche Kaufpreise für Hamburg veröffentlicht. Demnach lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein 100 m² großes Haus im Jahr 2022 bei 6.405,81 € und zu Beginn des Jahres 2023 bei 5.804,11 € - demzufolge ergibt sich ein durchschnittlicher Preisrückgang, in diesem Segment, in Hamburg von rd. 9,5 %.

Der aktuelle Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg wird ebenso wie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, aller Voraussicht nach, erst im April 2023, erfolgen. Demnach ist die derzeitige Marktsituation nicht in vorliegenden Daten berücksichtigt.

Die aktuelle Marktsituation als auch die zukünftige Baustellensituation im direkten Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstückes (vgl. Punkt 2.1) wird hier mit einem pauschal **geschätzten Abschlag** von **10 %** gewürdigt. Da es sich hierbei um eine Schätzung handelt, obliegt es dem künftigen Bieter/Käufer die Situation anders zu beurteilen.

³⁴ Quelle: Internet - Wohnungsbörse/Immobilienpreisspiegel Hamburg.

Sabine Oskoui

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.“ D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) von vorhanden Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann eine Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung, durch pauschale Ansätze erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte
- und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und somit
- grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde (dazu ist die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Hierzu werden Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-) Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.³⁵

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage. In der Freien und Hansestadt Hamburg, sind die Käufer eher bereit, aufgrund der Angebotssituation, Schäden (in gewissem Umfang) hinzunehmen als in ländlicher Lage. Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungs-/Sanierungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn im Einfamilienhausmarkt im Rahmen einer Kaufüberlegung über notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer in Einzelfällen mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht.

Die Wertminderungsansätze werden daher in Abhängigkeit von der Schadenskategorie (kleine - mittlere Schäden) und deren Einfluss auf den Verkehrswert beurteilt.

³⁵ Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

Sabine Oskoui

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

Entsprechend erfolgt ein **pauschal bemessener Wertabschlag** für die vorhandenen Mangelhaftigkeiten - vgl. Punkt 3.1.8 - von **rd. 25.000,00 €**.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahe beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

Zusatz: Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

Sabine Oskoui

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

4.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sabine Oskoui

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

4.3.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | ertragsrelevante Fläche rd. (m ²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | |
|--------------------|---|--|-----------------|
| | | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Schweinfurthweg 6 | | | |
| Doppelhaushälfte | 106 | 1.400,00 | 16.800,00 |
| Summe | 106 | 1.400,00 | 16.800,00 |

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.800,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(13 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **2.184,00 €**

jährlicher Reinertrag = **14.616,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,5 % von 428.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **6.420,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **8.196,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz
und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer × **27,661**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **226.709,56 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **428.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **654.709,56 €**

marktübliche Abschläge - 10 % - **65.470,96 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **589.238,60 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Mängel/Unzulänglichkeiten pauschal – **25.000,00 €**

Ertragswert = **564.238,60 €**

rd. 564.000,00 €

Sabine Oskoui

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte ertragsrelevante Wohnfläche der Doppelhaushälfte basiert auf den Flächenangaben in den Grundrisszeichnungen bzw. soweit daraus nicht ersichtlich auf Grundlage der Maße beim Ortstermin.

Die Flächen-(angaben) wurden vor Ort mittels Aufmaß von Erd- und Obergeschoss - durch ein einfaches Laser-Messgerät - auf Plausibilität geprüft.

Die Terrassenfläche ist im Ansatz des Rohertrages gewürdigt. Der Balkon wurde mit $\frac{1}{2}$ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet. Die der Ertragswertberechnung zugrunde gelegten Flächen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

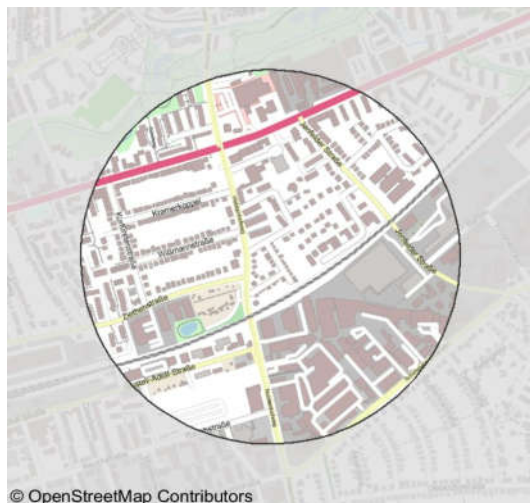
Rohertrag

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

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

Auszug IS24/Mietpreise Wohnimmobilien: Auswertungszeitraum Januar - Dezember 2022

Ortsübersicht Umkreis 500 Meter / Umkreis 1.000 Meter



Umkreis 500 Meter



Umkreis 1.000 Meter

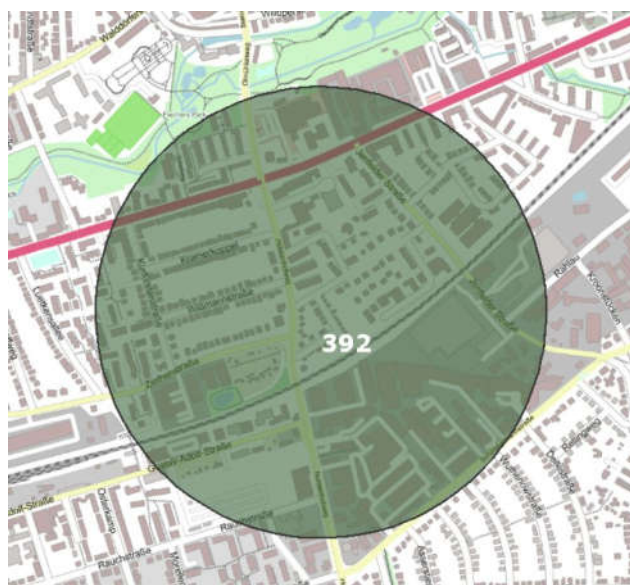
Sabine Oskoui

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

Mietpreise: Umkreis 500 Meter

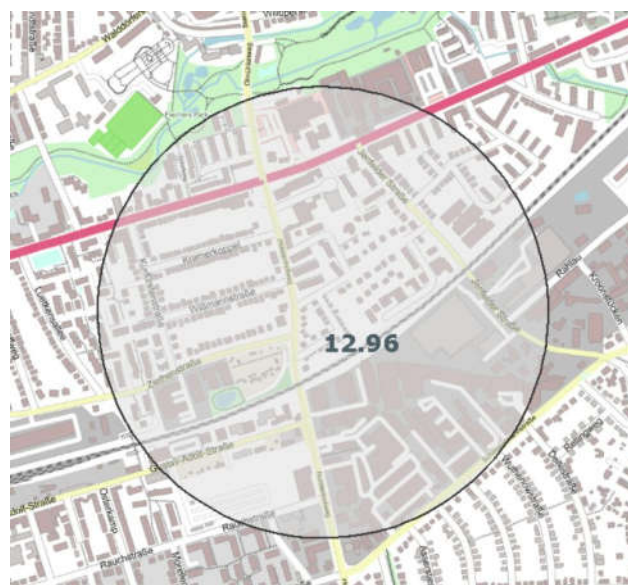
| Größe | Angebote | | | Gesuche |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| | Anzahl Angebote | Kaltmiete/ m ² | Streuungsintervall (90%) | Anzahl Gesuche |
| Alle Mietangebote | 35 | 13,16 € | 9,21 € - 19,43 € | 183.858 |
| Wohnungen | 33 (94,3%) | 13,00 € | 9,21 € - 19,43 € | 167.870 (91,3%) |
| >90 - 120 m ² | 2 (5,7%) | 14,61 € | 12,42 € - 16,81 € | 96.354 (52,4%) |
| >120 - 160 m ² | 1 (2,9%) | 10,36 € | - | 91.870 (50%) |
| >160 m ² | - | - | - | 91.260 (49,6%) |
| Häuser | 2 (5,7%) | 15,89 € | 14,00 € - 17,78 € | 15.988 (8,7%) |
| <=90 m ² | 2 (5,7%) | 15,89 € | 14,00 € - 17,78 € | 13.470 (7,3%) |
| >90 - 120 m ² | - | - | - | 13.314 (7,2%) |
| >120 - 160 m ² | - | - | - | 12.009 (6,5%) |

Marktübersicht Umkreis 500 Meter - alle Angebote: Wohnungen und Häuser



© OpenStreetMap Contributors

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 392



© OpenStreetMap Contributors

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 12.96

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

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

In oben angeführten Darstellungen/Auszug handelt es sich um Angebotsmieten was bei der Beurteilung der marktüblich erzielbaren Miete zu beachten ist. Aufgrund der geringen bzw. fehlenden Angebotszahl ist die Auswertung nicht repräsentativ.

Sabine Oskoui

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

❖ On-geo Vergleichsmietpreise

| Informationen zur Lage | |
|------------------------|------------------------|
| Stadt/Stadtteil | Hamburg/22043 Tonndorf |
| Straße/Hausnummer | Schweinfurthweg 6 |
| Objektangaben | |
| Objektart | Doppelhaushälfte |
| Wohnfläche | 106 |
| Grundstücksfläche | 396 |
| Baujahr | um 1934 |
| Ausstattung/Zustand | Normal/gut |
| Mindestangebote | 6 |

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

| Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise | |
|---|---|
| Angemessener Wert [EUR/m ²] | 11,65 |
| Preisspanne [EUR/m ²] | 8,82 - 15,72 |
| Bemerkung | Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 272 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 22043) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Oktober 2019 bis September 2022 zugrunde. |
| Quelle | on-geo GmbH |
| Stand | 2022 |

➤ Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2021

Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

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

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden V
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, we
In der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2021“ gen

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird für die Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für die Doppelhaushälfte angesetzt. Dies wird wie folgt begründet: Potentielle Mieter für derartige Objekte mieten das Bewertungsobjekt im „Gesamten“ d.h. mit entsprechenden Freisitz-/ Gartenflächen, Neben-/Abstellflächen, Pkw-Stellplätze/Garage u.ä..

Sabine Oskoui

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

Unter Würdigung der Lage, der direkten Umgebung sowie der Gebäudeart/Baujahr, den durchgeführten Maßnahmen und der Größe der Doppelhaushälfte - wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von monatlich 1.400,00 € - inklusive Garage - als angemessen beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten. Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße. Bei der Aufstellung der Bewirtschaftungskosten wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die jährlichen Instandhaltungskosten sowie die Verwaltungskosten und das jährliche Mietausfallwagnis wurden nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV21 ermittelt.

Auf eine Berücksichtigung der Betriebskosten wird verzichtet, da ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer die Bewirtschaftungskosten auf den jeweiligen Mieter umlegen wird.

Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten:

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Instandhaltungskosten Bewertungsansatz: € 13,50 m ² /p.a. x 106 m ² | 1.431,00 € |
| ➤ Mietausfallwagnis Bewertungsansatz prozentual: 2 % | 336,00 € |
| ➤ Verwaltungskosten Bewertungsansatz | 344,00 € |
| <u>Bewirtschaftungskosten</u> | <u>2.111,00 €</u> |

= prozentual rd. 13 %

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV21 ist, zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Die gesetzliche Definition drückt aus das

- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln.

Sabine Oskoui

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

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

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet und in seinem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze wurden im Modell ImmoWertV21 abgeleitet. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 37 %!

Aufgrund der hohen Standardabweichung greift die Sachverständige, zur weiteren Plausibilisierung, auf bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze zurück. Hierfür wird der Liegenschaftszinssatz aus dem in Sprengnetter Immobilienbewertung veröffentlichten Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, herangezogen. Diese Liegenschaftszinssätze sind im Modell ImmoWertV abgeleitet und in Abhängigkeit von der Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Standardobjekt in normaler/durchschnittlicher Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind hier nicht berücksichtigt.

Unter Würdigung

- der Lage (Bodenwertniveau) und des direkten Umfeldes;
- der Restnutzungsdauer des Gebäudes;
- der Objektart und -größe sowie³⁶
- der Marktsituation in der Freien und Hansestadt Hamburg

wird der Liegenschaftszinssatz für die Doppelhaushälfte mit **1,0 %** angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes 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 Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

³⁶ Je länger die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

Sabine Oskoui

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

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

4.4.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

- Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **570.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **564.000,00 €**.

Da das Ergebnis des Ertragswertverfahrens den Sachwert hinreichend stützt (Abweichung lediglich 1 %) wird der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

4.5 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einer **Doppelhaushälfte** und **Garage** bebauten Grundstück in **22043 Hamburg-Tonndorf, Schweinfurthweg 6**

| | | |
|---------------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | |
| Tonndorf-Lohe | 2380 | |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Tonndorf | 1721 | 396 m ² |

wird zum Wertermittlungstichtag **07.02.2023** geschätzt mit rd.

570.000,00 €.

in Worten: fünfhundertsiebzigttausend Euro

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

Hamburg, den 08.03.2023

Sabine Oskoui

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

Sabine Oskoui

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

5 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

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

Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert. Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert.

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

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

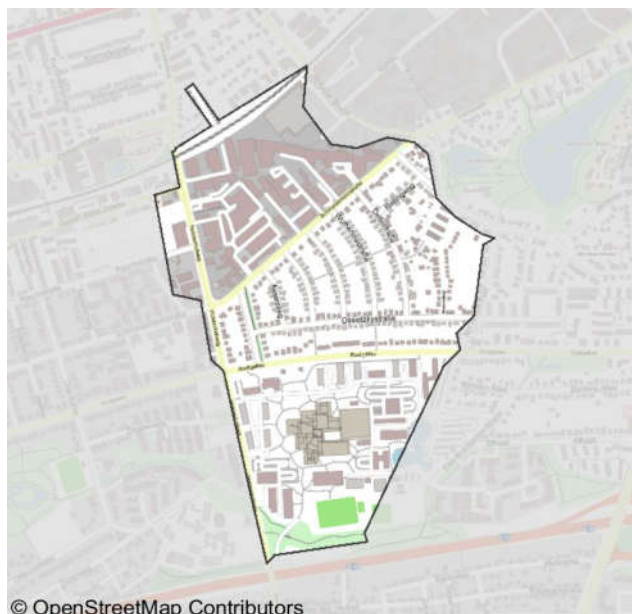
Die in Zeitungsangeboten bzw. Internetangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen können - nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich - je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen.

Auszug - IS24 - Kaufpreise für Wohnimmobilien

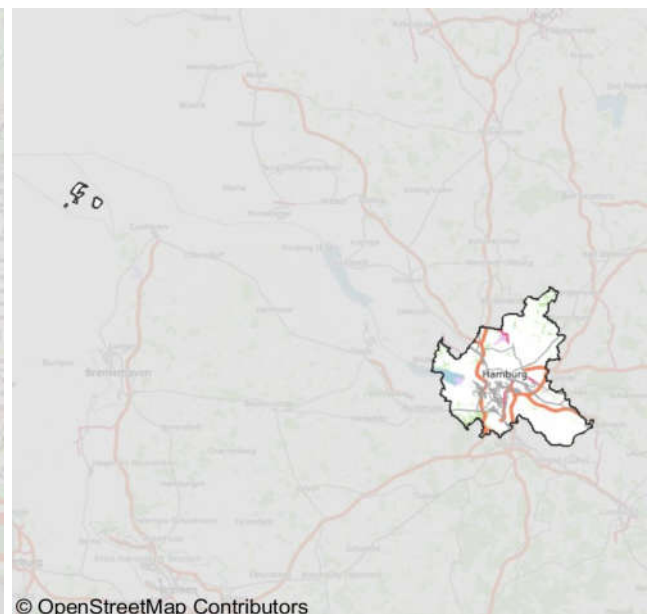
Auswertungszeitraum: Juli 2022 – Dezember 2022

Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Dezember 2022



© OpenStreetMap Contributors
Mikromarkt

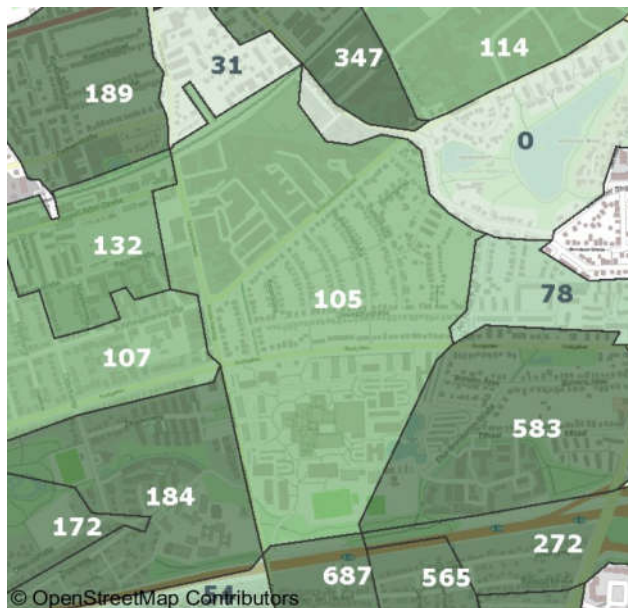


© OpenStreetMap Contributors
Hamburg, Freie und Hansestadt

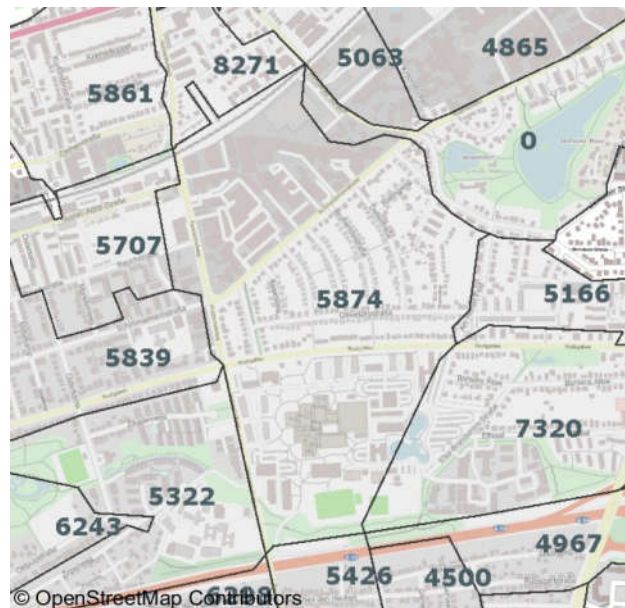
Sabine Oskoui

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

Marktübersicht Mikromarkt - Angebote aller Objekte: Häuser und Wohnungen



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 105



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 5.874

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

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

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Mikromarkt

| Größe | Angebote | | |
|---------------|-----------------|-------------------------|--|
| | Anzahl Angebote | Kaufpreis je m²/ gesamt | Streuungsintervall (90%) |
| DHH, RH | 3 (100%) | 5.132 € 742.667 € | 4.146 €-6.200 € 655.000 €-798.000 € |
| <=90 m² | - | - | - |
| >90 - 120 m² | - | - | - |
| >120 - 160 m² | 3 (100%) | 5.132 € 742.667 € | 4.146 €-6.200 € 655.000 €-798.000 € |

In angeführten Darstellungen/Auszug handelt es sich um Angebotspreise im Zeitraum Juli 2022 - Dezember 2022. Aufgrund der sehr geringen Angebotszahl ist die Auswertung nicht repräsentativ. Nachfolgend wird daher eine Auswertung für Gesamt-Hamburg dargestellt.

Sabine Oskoui

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

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Hamburg, Freie und Hansestadt

| Größe | Angebote | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|--|
| | Anzahl Angebote | Kaufpreis je m ² / gesamt | Streuungsintervall (90%) |
| DHH, RH | 1.246 (100%) | 5.777 € 712.895 € | 3.644 €-8.829 € 350.000 €-1.250.000 € |
| <=90 m ² | 178 (14,3%) | 5.383 € 417.658 € | 3.300 €-7.529 € 244.000 €-599.670 € |
| >90 - 120 m ² | 512 (41,1%) | 5.732 € 626.449 € | 3.742 €-7.929 € 399.750 €-878.213 € |
| >120 - 160 m ² | 456 (36,6%) | 5.765 € 792.040 € | 3.752 €-8.910 € 499.000 €-1.250.000 € |

Im **LBS-Immobilienmarktatl**s Hamburg und Umland 2022 sind Preistabellen u.a. zur Entwicklung der Immobilienpreise nach Stadtteilen von Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand angeführt, basierend auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts F & B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

Die dort angegebenen Preise geben jeweils Mittelwerte der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche im Markt wieder.

Gebildet werden diese aus dem Angebotspreis und der Größe und um einen empirisch abgeleiteten Kontrahierungsabschlag gemindert, so dass die ermittelten Preise die Objektpreise darstellen. Abweichungen nach oben oder unten vom berichteten Mittelwert sind für einzelne Immobilien je nach Lage möglich.

❖ Für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand im Stadtteil **Hamburg- Tonndorf** wird ein **Mittelwert von 4.606,00 €/m²** angeführt. Die Spanne beträgt: 3.302,00 - 6.741,00 €/m².

❖ On-geo Vergleichspreise

| Informationen zur Lage | |
|------------------------|------------------------|
| Stadt/Stadtteil | Hamburg/22043 Tonndorf |
| Straße/Hausnummer | Schweinfurthweg 6 |
| Objektangaben | |
| Objektart | Doppelhaushälfte |
| Wohnfläche | 106 |
| Grundstücksfläche | 396 |
| Baujahr | 1934 |
| Ausstattung/Zustand | Normal/gut |
| Mindestangebote | 6 |

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

Sabine Oskoui

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

| Informationen zur Lage - Vergleichspreise | |
|---|--|
| Angemessener Wert [EUR/m ²] | 5.300,00 |
| Preisspanne [EUR/m ²] | 4.559,00 - 6.163,00 |
| Bemerkung | <p>Es wurden 828 Vergleichsobjekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2022). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22041), Baujahr 1932, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.536 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22041), Baujahr 1934, Wohnfläche 140 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.992 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22041), Baujahr 1934, Wohnfläche 130 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.600 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 22047), Baujahr 1928, Wohnfläche 100 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.950 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 22043), Baujahr 1932, Wohnfläche 100 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.150 €/m² |
| Quelle | on-geo GmbH |
| Stand | 2022 |

❖ Auszug aus der Preisübersicht im Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Freie und Hansestadt Hamburg 2022

Freistehende Einfamilienhäuser
Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2021

| Baujahre | | Schlechte Lage | Mäßige Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Bevorzugte Lage |
|---------------|------------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|
| bis 1919 | Minimum | 1.000 | | 1.741 | 4.375 | 7.316 |
| | Maximum | 6.000 | * | 9.322 | 10.754 | 17.925 |
| | Mittelwert | 3.476 | | 5.858 | 7.146 | 12.477 |
| | Anzahl | 10 | 1 | 13 | 7 | 12 |
| 1920 bis 1939 | Minimum | 3.142 | 2.125 | 2.500 | 1.864 | 6.579 |
| | Maximum | 6.379 | 6.174 | 8.571 | 22.250 | 25.098 |
| | Mittelwert | 4.297 | 4.570 | 5.674 | 8.833 | 14.096 |
| | Anzahl | 9 | 14 | 21 | 31 | 9 |

Abgrenzung der Lageklassen: mittlere Lage = Bodenrichtwerte > 250,00 € bis 340,00 €/m² (zum Stand: 31.12.2011 – bei 1.000 m² Grundstücksgröße).

Nach der im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022 veröffentlichten Formel zur Ermittlung des Gebädefaktor (m²-Preis) von Einfamilienhäusern ergibt sich ein

Gebädefaktor/Vergleichsfaktor für das **Bewertungsobjekt** von rd. **6.550,00 €/m²** Wohnfläche.

Sabine Oskoui

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

7.2.1 Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

| | |
|------------------------------------|--|
| Sachlicher Geltungsbereich: | Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten definiert). Für vermietete Einfamilienhäuser und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.2.4 und 7.2.5 zu verwenden. |
| Räumlicher Geltungsbereich: | ganz Hamburg ohne Neuwerk |
| Zeitlicher Geltungsbereich: | ab 1.1.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig |
| Anzuwendende Formel: | |
| Gebädefaktor | = 5.355 €/m ² Wohnfläche * Lagefaktor * Altersfaktor * Baujahrsfaktor * Grundstücksgrößenfaktor * Kellerfaktor * Garagenfaktor * Wohnflächenfaktor * Standardstufenfaktor * Ecklagefaktor * Wohnungszahlfaktor * Einbauküchenfaktor * Geschossfaktor * Fußbodenheizungsfaktor * Solarenergiefaktor * Rechtsformfaktor * Stellungsfaktor * Stadtteiffaktor * Aktualisierungsfaktor |

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wurde gesamt mit rd. **570.000,00 €** geschätzt.

Der m²-Preis entspricht demnach - bei 106 m² ertragsrelevanter Fläche: **rd. 5.377,00 €/m²**.

Ohne Würdigung des marktüblichen Abschlages, der besonderen Merkmale/Unzulänglichkeiten ergibt sich ein diesbezüglich bereinigter Verkehrswert: 623.500,00 € und ein m²-Preis: **5.882,00 €/m²**.

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes/m²-Preis - ohne die vorstehenden Besonderheiten - weicht ca. - 10 % von dem Wert ab, der sich auf Grundlage der vom Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt vorgegebenen Gleichung - ebenfalls ohne diese Besonderheiten - für den Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) ergeben würde.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert/ Gebädefaktor beträgt: +/- 16 %.

Die bestehende Abweichung liegt im Bereich der Schätzungenungenauigkeit.

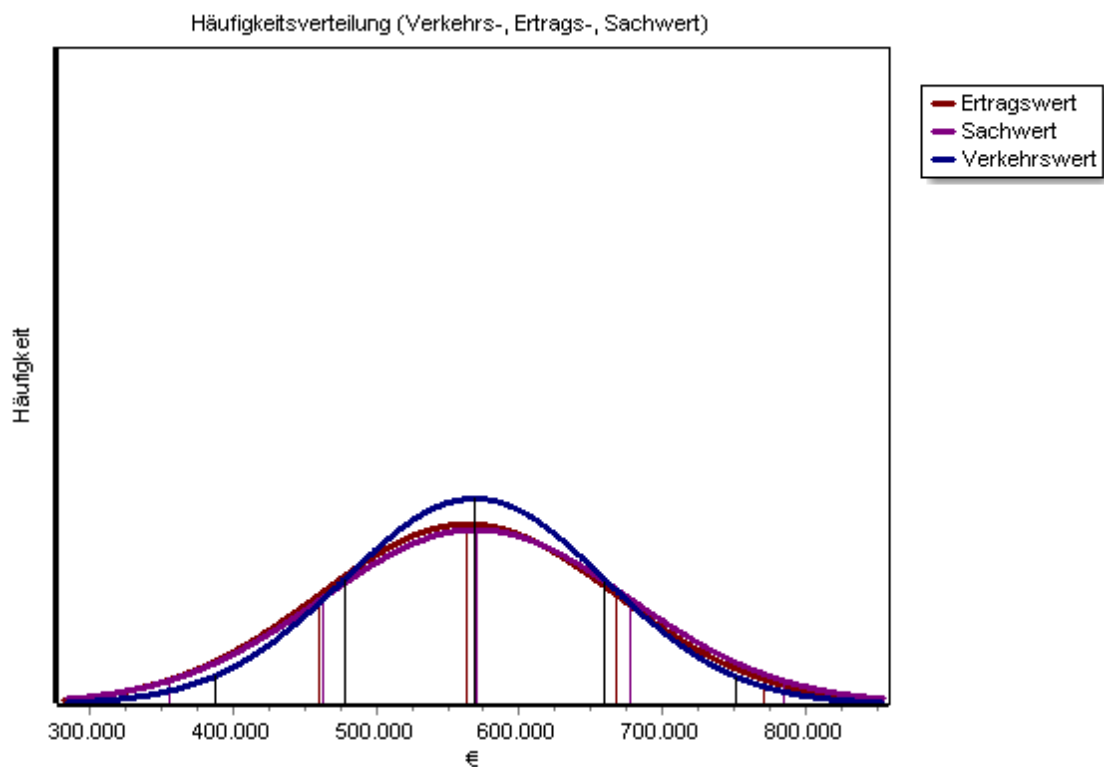
Der ermittelte Verkehrswert ist somit plausibel auch unter Würdigung der angeführten Vergleiche.

6 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.³⁷

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



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

³⁷ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

Sabine Oskoui

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Sabine Oskoui

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

8 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

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

Sabine Oskoui

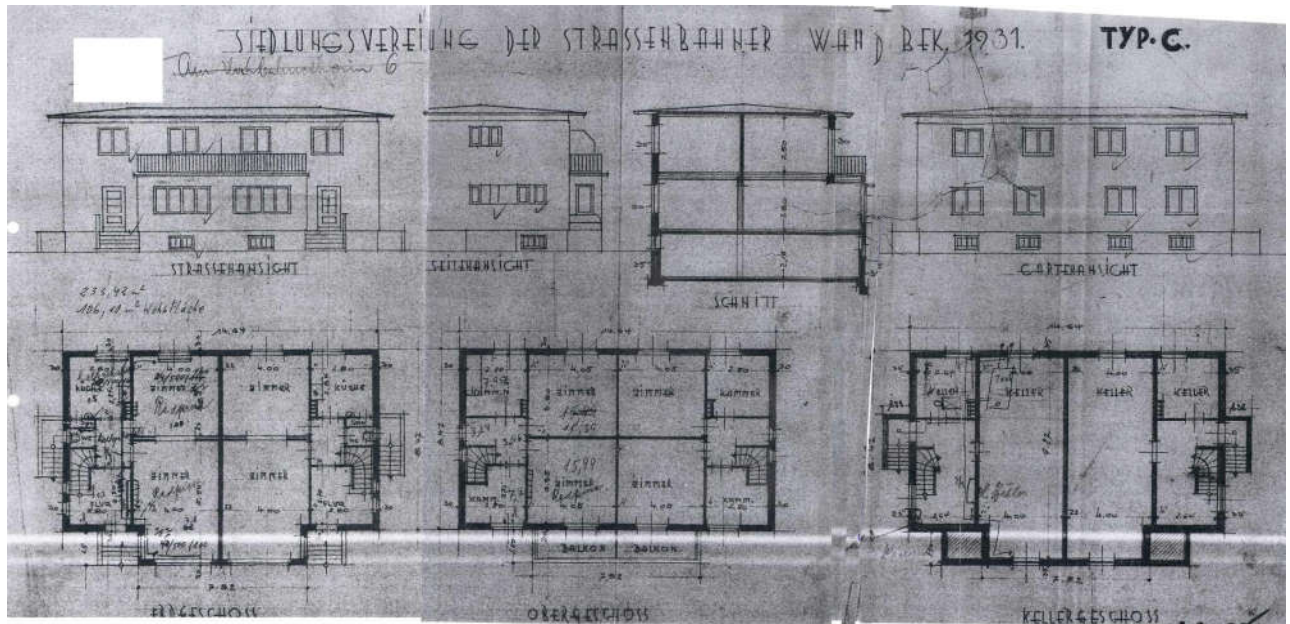
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

9 Anlagen

9.1 Planzeichnungen

- Vom (Mit-)Eigentümer übermittelte Planunterlagen

nicht maßstäbliche Darstellung



9.2 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 18.02.2033
Registriernummer: HH-2023-004423141
1

| Gebäude | | Gebäudeteil: (freiwillig) |
|---|--|--|
| Gebäudetyp | Doppelhaushälfte | |
| Adresse | Schweinfurthweg 6 22043 Hamburg | |
| Gebäudeteil | Gesamtheizung | |
| Baujahr Gebäude ^{1,2} | 1998 | |
| Baujahr Heizung ³ | 2014 | |
| Anzahl der Wohnungen | 1 | |
| Gebäudeheizfläche (A _h) | 150,56 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴ | Erdgas | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵ | Erdgas | |
| Erneuerbare Energien | An: <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/> | |
| Art der Lüftung | <input checked="" type="checkbox"/> Filterlüftung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme |
| Inspizierungspflichtige Kälteanlagen ⁶ | Anzahl: - | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: - |
| Art der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sanierung/Verkauf <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudeheizfläche 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 6).

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Wenker (M.A.)
Severinskirchpl. 11
50678 Köln
Aussteller

Köln, den 18.02.2023
Ausstellungsdatum

[Signature]
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten GEG, gegebenenfalls den angewendeten Änderungsprozess zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG relevant
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeretten häufiger der Übergangsbereich
⁵ Kälteanlagen oder kombi-näre Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 14 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent(m²a)

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf (Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4703: 10

Energetische Qualität der Gebäudeteile HT: (Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a) Verfahren nach DIN V 18599

Normierte Wärmebrücke (bei Neubau): Eingehalten Verfahren nach § 31 GEG ("Mittelgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG Anteil der

| A/E | Deckungsanteil | Pflichterfüllung: |
|--------|----------------|-------------------|
| % | % | % |
| % | % | % |
| Summe: | | |

Maßnahmen zur Einsparung⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 68 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 68 GEG in Verbindung mit § 36 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 68 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 36 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Einmalbau: M1: Neubau, M2: Modernisierung, M3: Sanierung/Verkauf
 Mehrfachbau: M1: Neubau, M2: Modernisierung, M3: Sanierung/Verkauf
 Normierte Wärmebrücke: M1: Einmalbau, M2: Mehrfachbau
 Nicht-energetische Maßnahmen: M1: Einmalbau, M2: Mehrfachbau
 Vereinfachungen: M1: Einmalbau, M2: Mehrfachbau

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro m² Gebäudeheizfläche (A_h) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

³ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG
⁵ nur bei Neubau
⁶ G1: Einzelbau, M1: Mehrfachbau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,27 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:
82,34 kWh/(m²·a)

90,58 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 82,34 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ¹ | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Wasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|---------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Von | bis | | | | | | |
| 05.2017 | 04.2018 | Erdgas | 1,10 | 10626,94 | 196,85 | 10740,07 | 1,12 |
| 05.2018 | 04.2019 | Erdgas | 1,10 | 11774,77 | 211,95 | 11982,83 | 1,24 |
| 05.2019 | 04.2020 | Erdgas | 1,10 | 9117,12 | 164,11 | 8953,01 | 1,20 |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizessel 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leertafelausschläge, Warmwasser- oder Kühlpumpe in kWh
³ EPF: Erdgasverbrauch, MW: Wärmestromverbrauch

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: HH-2023-004423141 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind: möglich nicht möglich

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|------------------------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|
| | | | Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Wärmeerzeuger | Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | Lüftungsanlage | Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 3 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 4 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 5 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 6 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 7 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 8 | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

weitere Einträge in Anlage

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

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei uns: info@energieausweis-erstellen-online.de Kontaktieren Sie uns gerne unter: info@energieausweis-erstellen-online.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

ErläuterungenRegistriernummer: HH-2023-0044231414

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

| | |
|---|---|
| <p><u>Angabe Gebäudeteil - Seite 1</u> Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.</p> <p><u>Erneuerbare Energien - Seite 1</u> Hier wird darüber informiert, welche und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.</p> <p><u>Endergiebedarf - Seite 2</u> Der Endergiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nichtwertig ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baustandarten bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenkomfort und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.</p> <p><u>Primärenergiebedarf - Seite 2</u> Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Verluste“ (Erzeugung, 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.</p> <p><u>Angewandte Qualität der Gebäudehülle - Seite 2</u> Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsebene bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsebenen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.</p> <p><u>Endergiebedarf - Seite 2</u> Der Endergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innenkomfort, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.</p> <p><u>Angabe zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2</u> Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kühlenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Umsetzung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.</p> | <p><u>Endergieverbrauch - Seite 3</u> Der Endergieverbrauch 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 Wohnheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrigierten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endergieverbrauch 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 Wohnheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein passender Zuschlag rechtmäßig bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Wärmesetzanlagen 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 eingepreist sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.</p> <p><u>Primärenergieverbrauch - Seite 3</u> Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.</p> <p><u>Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3</u> Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.</p> <p><u>Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3</u> Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 27 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweiskategorie der Seite 2 oder 3.</p> <p><u>Vergleichswerte - Seite 2 und 3</u> Die Vergleichswerte auf Endergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.</p> |
|---|---|

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises