

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120
D-22051 Hamburg

Wensensbalken 34
D-22359 Hamburg

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

Datum: 19.03.2025
Az.: 802 K 31/24

GUTACHTEN – ohne Innenbesichtigung -

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

im **Wohnungsgrundbuch von Steilshoop, Blatt 1237** eingetragenen **429 / 10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück in **D-22309 Hamburg, Steilshooper Straße 294**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet sowie einem zugehörigen **Kellerraum Nr. 4**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
11.02.2025 ermittelt mit rd.

230.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
3.1	Lage	13
3.1.1	Großräumige Lage	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.2.1	Demografische Struktur	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	18
3.4	Privatrechtliche Situation	18
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	20
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	20
3.5.2	Bauplanungsrecht	20
3.5.3	Bauordnungsrecht	20
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	21
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	21
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	22
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	22
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
4.2.2	Nutzungseinheiten	23
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	24
4.3	Außenanlagen.....	24
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	24
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG.....	25
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	25
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	25
4.4.3	Wohnung Nr. 4	25

4.4.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	26
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	26
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Grundstücksdaten	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	28
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	28
5.2.1.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	28
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	29
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	29
5.2.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	30
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	31
6	Bodenwertermittlung	32
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	33
6.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	33
7	Vergleichswertermittlung	34
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	37
7.4	Vergleichswert.....	38
8	Ertragswertermittlung	39
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
8.3	Ertragswertberechnung.....	42
8.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	43
9	Sachwertermittlung nur informativ	46
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	47
9.3	Sachwertberechnung nur informativ	49
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	50
10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	55
10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	55
10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	55
10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	55

10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	56
11	Verkehrswert	57
12	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	58
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	61
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	62
13.3	Verwendete fachspezifische Software	62
14	Verzeichnis der Anlagen	63

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 3-geschossig, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä., Fassade teilweise Wärmedämmverbundsystem, überwiegend Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten MFH	insgesamt 24 Einheiten im Mehrfamilienwohnhaus, Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 4
Baujahr	ca. 1960
Miteigentumsanteil	429 / 10.000
Sondernutzungsrechte	keine vorhanden
Wohnfläche	Wohneinheit Nr. 4 im 1.OG: ca. 65,14 m ²
Vermietungssituation	Objekt wird eigengenutzt
Ausstattung	vermutlich überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad verm. mit Dusche und / oder Badewanne, WC und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend verm. PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend verm. Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä., Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
Heizungsart	Fernwärme, vermutlich Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer oder Heizungsanlage
Energieausweis	vorhanden, Ausstellungsdatum 04.07.2018 Primärenergieverbrauch: 60,61 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 86,6 kWh / (m ² * a)
Grundstücksgröße	3.021 m ²
Abstellraum im Gebäude	Kellerraum Nr. 4 zugehörig

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung

Wohneinheit Nr. 4 wird eigengenutzt durch den Schuldner

Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt

bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt

keine Sondernutzungsrechte

Kellerraum zugehörig

Baulast vorhanden

Energieausweis liegt vor

Wertermittlung

Ertragswert 252.000,00.- €

Vergleichswert 235.000,00.- €

Sachwert 123.000,00.- € nur informativ

Bodenwert 076.400,00.- € anteilig

Verkehrswert 230.000,00.- € ohne Innenbesichtigung

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Steilshooper Straße 294 D-22309 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steilshoop, Band 42, Blatt 1237, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Steilshoop, Flurstück 777, Grundstücksgröße / zu bewertende Fläche = 3.021 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – Barmbek Postfach 760 120 D-22051 Hamburg Auftrag vom 21.11.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Das Grundstück konnte begangen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.01.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 22.01.2025
- amtlicher Grundbuchauszug vom 30.10.2024
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2025
- Information zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert
- Informationen zum Planungsrecht / bauaufsichtliche Belange

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die zuständige WEG-Verwaltung
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien sowie ImmoPrice Vergleichswert

Von der betreibenden Gläubigerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Rechnungen über Instandhaltungen
- Teilungserklärung
- Energieausweis
- Kontoauszug Instandhaltungen
- WEG-Gesamtabrechnung 2023
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohnflächenberechnung
- Übersicht Hausgeldrückstände
- Protokolle 2023 / 2024
- Versäumnisurteil
- Zusammenfassung geplanter Investitionen laut WEG-Protokollen

Vom Schuldner wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

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

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

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

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten.

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

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

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 65,14 m² große 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoß eines unterkellerten, 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Das Gebäude wurde ca. 1960 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

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

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 4 von 65,14 m² wurde der Wohnflächenberechnung vom 13.02.1961 entnommen. Aus den Quadratmeterangaben der Räumlichkeiten im Aufteilungsplan Grundriss 1. OG ergeben sich nach Addition ca. 68,51 m². Siehe hierzu Anlage 6, Zeichnungen.

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, konnte die Wohnfläche durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. In diesem Gutachten wird daher die Wohnflächenangabe 65,14 m² aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung zugrunde gelegt.

Für ggf. vorhandene Abweichungen einzelner Raumgrößen bzw. hieraus bedingte Abweichungen zur Gesamtwohnfläche des Wohnungseigentums wird durch den Sachverständigen ausdrücklich keine Haftung übernommen.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach – überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand. Zu Unterhaltungsstau, Renovierungsbedarf, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist eine Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Verpflichtungserklärung, die spätere Herstellung und Betreibung eines Teiles einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, der erforderlichen Verkehrsflächen und der Garagen-Niederfahrt zu dulden entsprechend den braun angelegten Flächen des anliegenden Flurkartenausschnittes.“

Die Baulast übt keinen Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 4 aus.

Im Grundbuch von Steilshoop, Band 42, Blatt 1237 besteht in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) unter lfd. Nr. 1 eine Eintragung mit folgendem Inhalt:

„Der Eigentümer ist verpflichtet, die gemeinsame Grundleitung für Regenwasser für den jeweiligen Eigentümer von Steilshoop Blatt 1196 zu dulden, zu unterhalten und stets offen zu halten.“

Die vorgenannte Eintragung in Abteilung II übt keinen Werteeinfluss auf das zu bewertende Objekt Wohnungseigentum Nr. 4 aus.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit wird eigengenutzt Miete : z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Wohngeld / Hausgeldvorschuss	gemäß Abrechnung vom 18.06.2024 = 230,00 € monatlich, davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen 35,75 €
Instandhaltungsrücklage	per 31.12.2023 = 240.864,61 €
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	gemäß Dichtigkeitsprüfung aus 12 / 2022 ist eine Sanierung der Entwässerungsanlagen zwingend erforderlich; voraussichtliche Kosten ca. 31.000 €; Ausführung der Arbeiten voraussichtlich Anfang August 2025 Anschluss Gebäude an das Glasfasernetz der Deutschen Telekom; Kosten für einen Fachplaner voraussichtlich ca. 3.000 € - 6.000 €; weitere Kosten sind nicht bekannt Instandsetzung (Neuanstrich der Wände und Decken, Türen und Türzargen bis zum Kellerabgang) der Treppenhäuser Hausnr. 294, 294a und 296; Ausführung voraussichtlich nach der Sanierungsarbeiten der Entwässerungsanlagen Tauschen der Heizungsventile (statische in dynamische)
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	übliche Instandhaltung

Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	Baulast vorhanden, siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hamburg

Bezirk: Hamburg Nord

Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Hamburg (ca. 1.861.000 Einwohner);
Bezirk Hamburg Nord (ca. 328.000 Einwohner)
Stadtteil Steilshoop (ca. 20.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Ahrensburg (ca. 18 km entfernt)
Pinneberg (ca. 28 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 35 km entfernt)
Mölln (ca. 52 km entfernt)
Lauenburg (ca. 56 km entfernt)
Lüneburg (ca. 62 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 62 km entfernt)
Neumünster (ca. 66 km entfernt)
Lübeck (ca. 68 km entfernt)
Kiel (ca. 96 km entfernt)
Schwerin (ca. 111 km entfernt)
Wismar (ca. 126 km entfernt)
Bremen (ca. 131 km entfernt)
Hannover (ca. 164 km entfernt)
Berlin (ca. 291 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 11 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 5 (ca. 5 km entfernt)
B 433 (ca. 5,5 km entfernt)
B 75 (ca. 6 km entfernt)
B 447 (ca. 7,5 km entfernt)
B 435 (ca. 7,5 km entfernt)
B 4 (ca. 9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Hamburg Horn (ca. 7 km entfernt)
AS Hamburg Veddel (ca. 10 km entfernt)
AS Schnelsen (ca. 11 km entfernt)
AS Stellingen (ca. 11 km entfernt)
AS Stapelfeld (ca. 13,5 km entfernt)

Bahnhof:

U-Bahn Habichtstrasse (ca. 1,5 km entfernt)
S-Bahn Alte Wöhr (ca. 1,5 km entfernt)
S-Bahn Rübenkamp (ca. 2 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 8 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 6 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Barmbek Nord beträgt ca. 1,5 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen)
innerhalb ca. 1.000 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche) innerhalb ca. 1.000 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bank, Gemischtwarenhandel)
innerhalb von ca. 10 Autominuten erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen) ca. 100 m bis ca. 5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage) in ca. 300 m bis ca. 7.500 Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige oder geschlossene Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbebauung o.ä.

Beeinträchtigungen:

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

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront: Steilshooper Straße: ca. 39 m;

mittlere Tiefe: ca. 79 m;

mittlere Breite: ca. 38 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 3021 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.2.1 Demografische Struktur

Mit Stand 31.12.2023 lebten in Hamburg 1,91 Millionen Menschen, darunter 973.000 Frauen und 937.000 Männer. Im Jahr 2035 werden Prognosen zufolge rund 2,03 Millionen Menschen in Hamburg wohnen. Bis 2040 wird anschließend ein Bevölkerungsrückgang auf etwa 2,02 Millionen Einwohner:innen erwartet.

Aufgrund ihrer hohen Attraktivität als Wirtschafts- und Wohnstandort verzeichnet Hamburg seit vielen Jahren ein Bevölkerungswachstum. Dieses ist zu einem erheblichen Teil auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland sowie aus dem übrigen Bundesgebiet zurückzuführen – mit Ausnahme insbesondere der Umlandkreise in Schleswig-Holstein und Niedersachsen.

Die internationale Anziehungskraft Hamburgs zeigt sich darin, dass sich in den letzten Jahren sowohl die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit als auch die Anzahl der Deutschen mit Migrationshintergrund stetig erhöht hat. Insgesamt leben in Hamburg rund 792.000 Menschen mit Migrationshintergrund. Das sind knapp 40 Prozent aller Hamburger:innen. Zwischen den Stadtteilen bestehen große Unterschiede: Besonders hohe Anteile gibt es in Billbrook (88 Prozent), Veddel (76 Prozent) und Billwerder (69 Prozent). In den zentrumsferneren (süd-)östlichen, eher ländlich geprägten Stadtteilen Spadenland (10 Prozent), Reitbrook (12 Prozent) und Neuengamme (13 Prozent) leben dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund. Die drei häufigsten Herkunftsländer sind die Türkei, Polen und Afghanistan.

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Alter, so wird deutlich, dass insbesondere junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und 35 Jahren nach Hamburg ziehen, um hier eine Ausbildung, ein Studium oder einen Beruf aufzunehmen.

Neben dem positiven Wanderungssaldo profitierte Hamburg von hohen Geburtenzahlen. Von 2010 bis 2021 wurden mehr Kinder geboren als Sterbefälle verzeichnet wurden.

Aufgrund des hohen Zuzugs von jungen Menschen und des zeitweise positiven Geburtensaldos ist der demografische Wandel und die damit verbundene Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung in Hamburg derzeit weniger stark ausgeprägt. Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg das jüngste Bundesland. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch in Hamburg die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren sowohl absolut wie relativ wächst. So leben in Hamburg insgesamt 341.000 Hamburger:innen im Alter von 65 Jahren und älter, unter ihnen 194.000 Frauen und 147.000 Männer. Sie bilden 17,9 Prozent der Hamburger Bevölkerung. Prognosen zufolge wird in rund zehn Jahren etwa jede:r fünfte Hamburger:in 65 Jahre und älter sein (20,7 Prozent). In absoluten Zahlen wird ein Anstieg auf 421.000 Personen erwartet, darunter insbesondere mehr 65- bis unter 75-Jährige sowie mehr Menschen, die 85 Jahre und älter sind.

Die Altersstruktur der Bevölkerung Hamburgs ist durch kleinräumige Unterschiede geprägt: Während in den zentrumsnahen Stadtteilen anteilig unterdurchschnittlich wenig Senior:innen leben, liegt ihr Anteil in vielen Gebieten am Stadtrand bereits heute deutlich über 20 Prozent. Noch ausgeprägter ist die Lage bei der Bevölkerung ab 85 Jahre.

Während ihr Anteil in Hamburg insgesamt 2023 bei knapp drei Prozent lag, war er in Stadtteilen am nördlichen oder westlichen Stadtrand, wie zum Beispiel Poppenbüttel oder Rissen, rund doppelt so hoch.

Darüber hinaus haben in den letzten Jahren insbesondere Anzahl und Anteil der Senior:innen mit Migrationshintergrund zugenommen. Im Zeitraum 2012 bis 2021 wuchsen die Bevölkerung 65+ mit ausländischer Staatsangehörigkeit um 39,4 Prozent und die deutsche Bevölkerung 65+ mit Migrationshintergrund um 67,1 Prozent. Dagegen ging die deutsche Bevölkerung 65+ ohne Migrationshintergrund um 5,3 Prozent zurück. 2021 hatten rund 20,5 Prozent der Hamburger*innen ab 65 Jahren einen Migrationshintergrund.

Bevölkerungsentwicklung:

- Steilshoop verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum.
- Im Vergleich zu anderen Stadtteilen wie Bramfeld weist Steilshoop eine jüngere Bevölkerungsstruktur auf.
- Prognosen zeigen, dass die Einwohnerzahl bis 2035 weiter ansteigen wird.

Altersstruktur:

- Die Altersstruktur in Steilshoop ist relativ ausgeglichen.
- Der Anteil der älteren Bevölkerung ist geringer als in Stadtteilen wie Bramfeld.
- Laut Prognosen wird im Jahr 2035 jeder sechste Einwohner älter als 65 Jahre sein.

Sozialstruktur:

- Steilshoop ist ein Stadtteil mit einer hohen Diversität.
- Es gibt einen hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund.
- Informationen zu Haushalten und Migrationshintergründen sind auf der Internetseite von Statistik Nord zu finden.

Bevölkerungsstand:

- Laut Angaben des Statistikamtes Nord lebten am 31. Dezember 2023 in Steilshoop 19.856 Einwohner.
- Die Bevölkerungsdichte beträgt etwa 7.942 Einwohner pro Quadratkilometer.

Zusammensetzung:

- Geschlecht: Der Anteil der Frauen liegt bei etwa 51,2 %, der Anteil der Männer bei 48,8 %.

- Nationalität:

Etwa 71,2 % der Einwohner haben die deutsche Staatsangehörigkeit. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung beträgt etwa 28,8 %.

- Migrationshintergrund:

Ein bedeutender Teil der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Der Anteil liegt bei 58,9%. Von den unter 18-Jährigen haben 79% einen Migrationshintergrund.

- Altersstruktur:

Die Altersstruktur ist relativ ausgewogen. Ein relevanter Anteil der Bevölkerung sind Kinder und Jugendliche (0-17 Jahre: 20,4 %). Die Anteile der weiteren Altersgruppen verteilen sich wie folgt:

18-24 Jahre: 8,1 %

25-29 Jahre: 6,1 %

30-49 Jahre: 26,6 %

50-64 Jahre: 19,5 %

65 Jahre und älter: 19,4%

- Haushalte:

Die Anzahl der Haushalte in Steilshoop beträgt 9.942. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt liegt bei 2,0. Einpersonenhaushalte machen einen großen Teil aus (48,2 %). Haushalte mit Kindern sind ebenfalls vertreten (21,7 %), davon sind 32,9 % alleinerziehende Haushalte.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; tlw. Gewerbe vorhanden; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 30.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Steilshoop, Band 42, Blatt 1237, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Der Eigentümer ist verpflichtet, die gemeinsame Grundleitung für Regenwasser für den jeweiligen Eigentümer von Steilshoop Blatt 1196 zu dulden, zu unterhalten und stets offen zu halten. Eingetragen am 06. Dezember 1963, umgeschrieben am 08. Februar 1984 auf Steilshoop Blatt 1197 und bei Bildung von Wohnungseigentum hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02. Juli 1985. lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk... eingetragen am 24.10.2024 insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussungen
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke: keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Erkundungen des Sachverständigen und nach Befragung im Orts-termin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 8):

Verpflichtungserklärung, die spätere Herstellung und Betreibung eines Teiles einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, der erforderlichen Verkehrsflächen und der Garagen-Niederfahrt zu dulden entsprechend den braun angelegten Flächen des anliegenden Flurkartenausschnittes.

ohne weitere Wertbeeinflussung

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Steilshoop 7, in Kraft getreten am 27.05.1969, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1962, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
III = zwingend 3 Vollgeschosse;
Baugrenzen

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Innenbereichssatzung:

nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei.

Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

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

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 4 wird durch den Schuldner bewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Flachdach o.ä.; freistehend
Baujahr:	ca. 1960
Modernisierung:	überwiegend übliche Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 65,14 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 60,61 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 86,6 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk, Verblendung, Sichtmauerwerk; Giebelseite: Wärmedämmverbundsystem

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

gemäß Teilungserklärung mit zugehörigem Kellerraum Nr. 4
- ohne Innenbesichtigung -

Obergeschoss:

gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 4 mit Flur, Diele, Küche, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer sowie Loggia
- ohne Innenbesichtigung -

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	überwiegend Mauerwerk, giebelseitig Wärmedämmung durch Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut),
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen, mit Fliesenbelag, Fahrradrampe
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetonkonstruktion, Stufen belegt mit Kunststein o.ä.;
	Handlauf mit Kunststoffummantelung, Metallgeländer mit Anstrich o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium / Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, vermutlich Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Fernheizung; vermutlich Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Loggia
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – normal, gut. Zu Unterhaltungsstau Renovierungs- sowie Modernisierungsbedarf können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Wohnflächenberechnung rd. 65,14 m ² ; die Wohnflächenberechnung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden;
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 19,8 m² gartenseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 13,61 m² eingangsseitig gelegen• Kinderzimmer rd. 10,99 m² gartenseitig gelegen• Küche rd. 7,88 m² eingangsseitig gelegen• Diele rd. 6,64 m² innenliegend• Bad rd. 3,35 m² straßenseitig gelegen• Loggia rd. 2,04 m² gartenseitig gelegen• Abstellraum rd. 0,83 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung Nr. 4" zusammengefasst.

4.4.3 Wohnung Nr. 4

Bodenbeläge:	(schwimmender) Estrich, vermutlich mit Teppichboden, Textilbelag, PVC, Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, Hartschaumplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz oder Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen, Stahl- oder Holzzargen o.ä.

sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> vermutlich 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; helle Sanitäröbekte o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche, vermutlich in einfacher / mittlerer Qualität
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel/Bauschäden:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
sonstige Besonderheiten:	ohne Innenbesichtigung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – dem äußeren Anschein nach – normal.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	gemäß Teilungserklärung keine vorhanden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	vorhandene Instandhaltungsrücklage = rd. 241.000,00 € per 31.12.2023

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden normalen Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen eher ansprechenden Eindruck

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 429 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in D-22309 Hamburg, Steilshooper Straße 294, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum Nr. 4, zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Steilshoop	42	1237	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Steilshoop	777	3.021 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

5.2.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Das Sachwertverfahren wurde zu informativen Zwecken angewendet.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **511,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,60
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,70
Grundstücksfläche (f)	=	3.021 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	511,70 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	511,70 €/m ²	
WGFZ	0,60	ca. 0,70	× 1,15	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.021	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	588,46 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	588,46 €/m²
Fläche	×	3.021 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.777.737,66 € <u>rd. 1.780.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt **1.780.000,00 €**.

6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: gemäß Gutachterausschuss

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,70	1,15
Vergleichsobjekt	0,60	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,15

6.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 429/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.780.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.780.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 429/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	76.362,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 76.362,00 € <u>rd. 76.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 **76.400,00 €**.

7 Vergleichswertermittlung

7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m²	= 2.990,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.990,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		11.02.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		(860/1100) ^{0,5158}	× 0,880	= 2.631,20 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Erstbezugsfaktor			× 1,000	
Baujahresfaktor		1960	× 0,990	= 2.604,88 €/m ²
Erdgeschossfaktor			× 1,000	
Dachgeschossfaktor			× 1,000	
Einbauküchenfaktor			× 1,040	= 2.709,08 €/m ²
Aufzugsfaktor			× 1,000	
Wohnflächenfaktor		0,9552+0,00056x65,14	× 0,991	= 2.684,70 €/m ²
Modernisierungsfaktor		1,00+0,013x(2,3-5,1)	× 1,005	= 2.698,12 €/m ²
Stadtteilmfaktor		Steilshoop	× 1,050	= 2.833,03 €/m ²
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
Aktualisierung		01.01.2024	× 1,271	= 3.600,78 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.600,78 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 3.600,78 €/m²	

7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.600,78 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.600,78 €/m ²	
Wohnfläche	× 65,14 m ²	
Zwischenwert	= 234.554,81 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 234.554,81 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 234.554,81 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 234.554,81 € rd. <u>235.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd. **235.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

8 Ertragswertermittlung

8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca. m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(ca. €/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohn- haus)	1	Wohnung, 1.OG	65,14		12,00	781,68	9.380,16
Summe			65,14	-		781,68	9.380,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.380,16 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 1.528,56 €**

jährlicher Reinertrag **= 7.851,60 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
0,50 % von 76.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert
(beitragsfrei) **- 382,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 7.469,60 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **0,50 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer **× 23,446**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 175.132,24 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 76.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 251.532,24 €**

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 251.532,24 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 0,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums	=	251.532,24 €
	rd.	252.000,00 €

8.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	65,14 m ² × 14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.528,56 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

9 Sachwertermittlung nur informativ

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Sachwertberechnung nur informativ

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.080,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	65,14 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	78.351,20 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	144.714,67 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	144.714,67 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	45.223,33 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	45.223,33 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **45.223,33 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+ 1.808,93 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen **= 47.032,26 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 76.400,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert **= 123.432,26 €**

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

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

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums **= 123.432,26 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 0,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	123.432,26 €
	rd.	123.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	53,5 %	35,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) o.ä.
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	955,00	11,5	109,83
2	1.035,00	53,5	553,73
3	1.190,00	35,0	416,50
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.080,06 gewogener Standard = 2,3			

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.080,06 €/m ² WF
	rd.	1.080,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Loggia	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (45.223,33 €)			1.808,93 €
Summe			1.808,93 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 235.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 252.000,00 €
und der Sachwert mit	rd. 123.000,00 € nur informativ

ermittelt.

10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[123.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 252.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 235.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{240.000,00 \text{ €}}$.

11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 429/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in D-22309 Hamburg, Steilshooper Straße 294, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steilshoop	1237	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steilshoop		777

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd.

240.000,00 €

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

abzgl. 10.000 € (ca. 4%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

230.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

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

Hamburg, den 19. März 2025

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

12 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten 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.

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach ist auf dem Flurstück eine Baulast eingetragen, die nach Auffassung des Sachverständigen jedoch keinen Werteeinfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum ausübt.

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

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

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 15.06.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 4**in **Hamburg, Steilshooper Straße 294**Flur Flurstücksnummer **777**Wertermittlungstichtag: **11.02.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	589,21	3.021,00	76.400,00	
Summe:			589,21	3.021,00	76.400,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [ca. m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus			65,14	1960	80	25	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	9.380,16	1.528,56 € (16,30 %)	0,50	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.172,85 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.530,85 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,51
Verkehrswert/Reinertrag:	29,29

Ergebnisse	
Ertragswert:	252.000,00 €
Sachwert:	123.000,00 € nur informativ
Vergleichswert:	235.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	230.000,00 € ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	11.02.2025

Bemerkungen: Wohnungseigentum wird durch den Schuldner bewohnt, ohne Innenbesichtigung, Kellerraum zugehörig, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt, bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt

13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hamburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung 2004
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) erstellt.

14 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: weitere Ansicht von der Straße mit Zuwegung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Kelleraußentreppe mit Fahrradrampe



Bild 6: weitere Teilansicht



Bild 7: rückwärtige Teilansicht



Bild 8: rückwärtige Teilansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Bereich Hauseingang



Bild 10: Bereich Treppenhaus EG



Bild 11: Bereich Treppenhaus EG

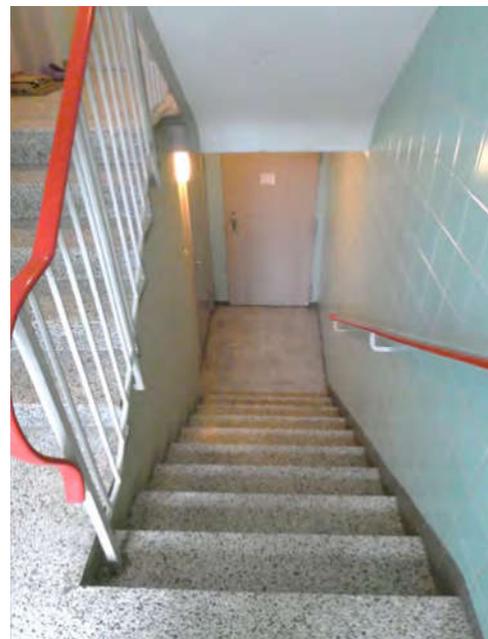


Bild 12: Bereich Treppenhaus EG / Zugang Keller

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Treppenhaus

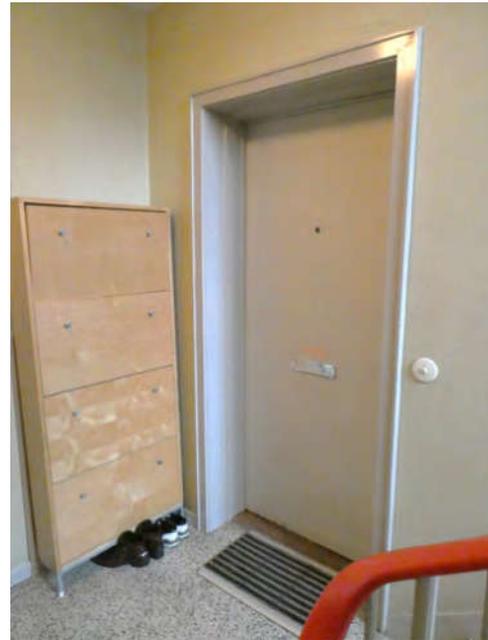


Bild 14: Treppenhaus 1.OG Wohnungseingangsbereich Bewertungsobjekt

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg
22309 Hamburg, Steilshooper Str. 294



geoport



18.03.2025 | 03282294 | on-geo und Hamburg, Landbetrieb Geoinformation und Vermessung

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



0 500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Delfliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. 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, Landbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021.

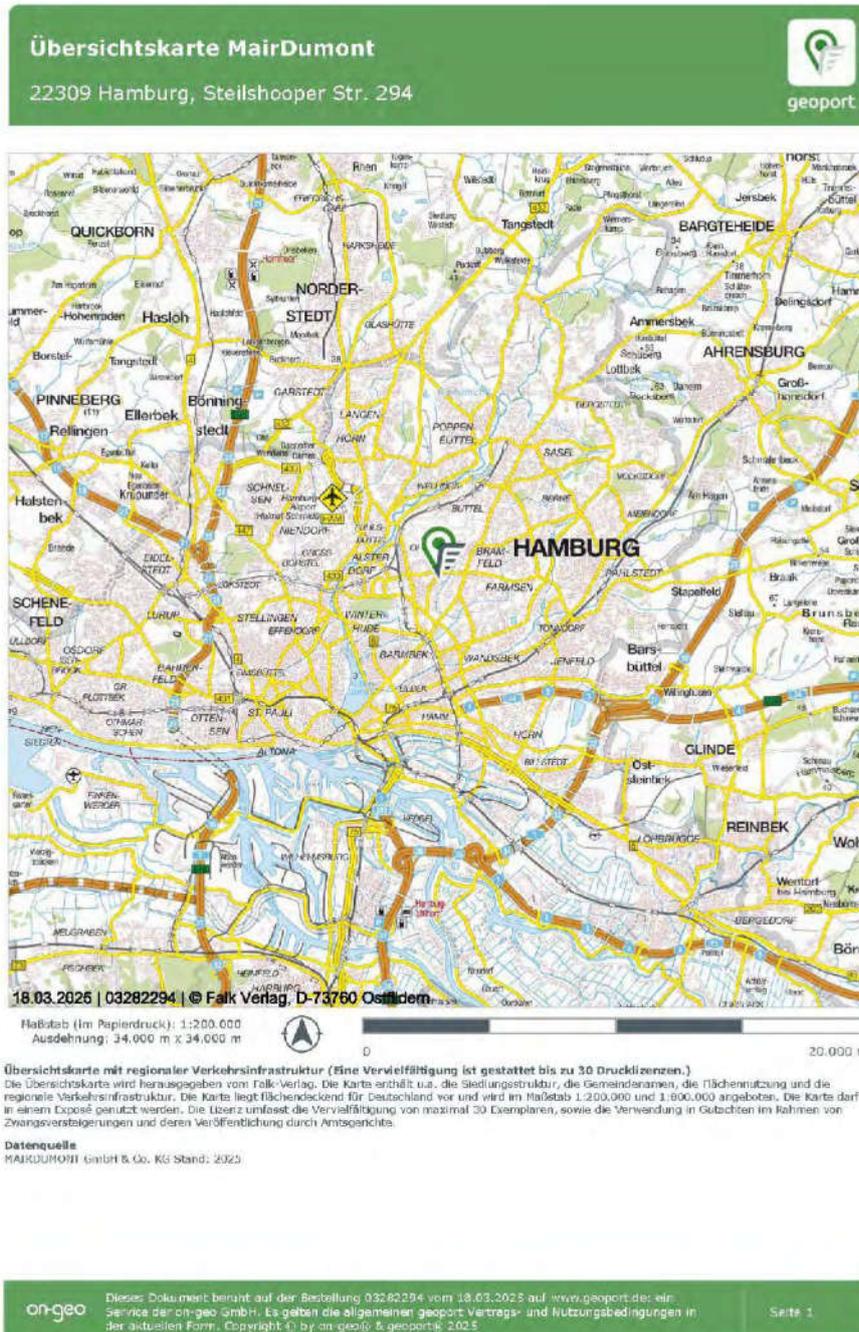
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03282294 vom 18.03.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & geoport, 2025.

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 18.03.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

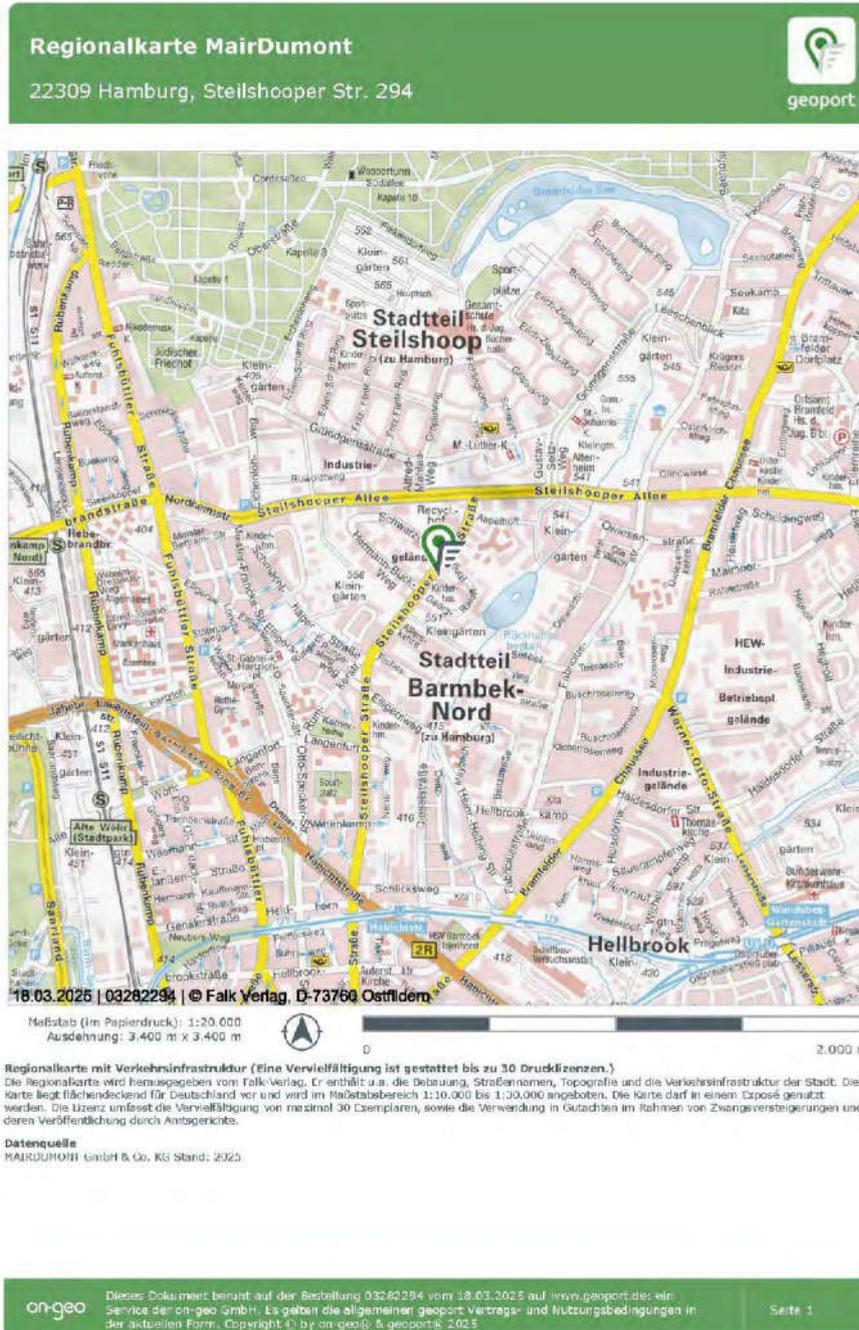
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 18.03.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

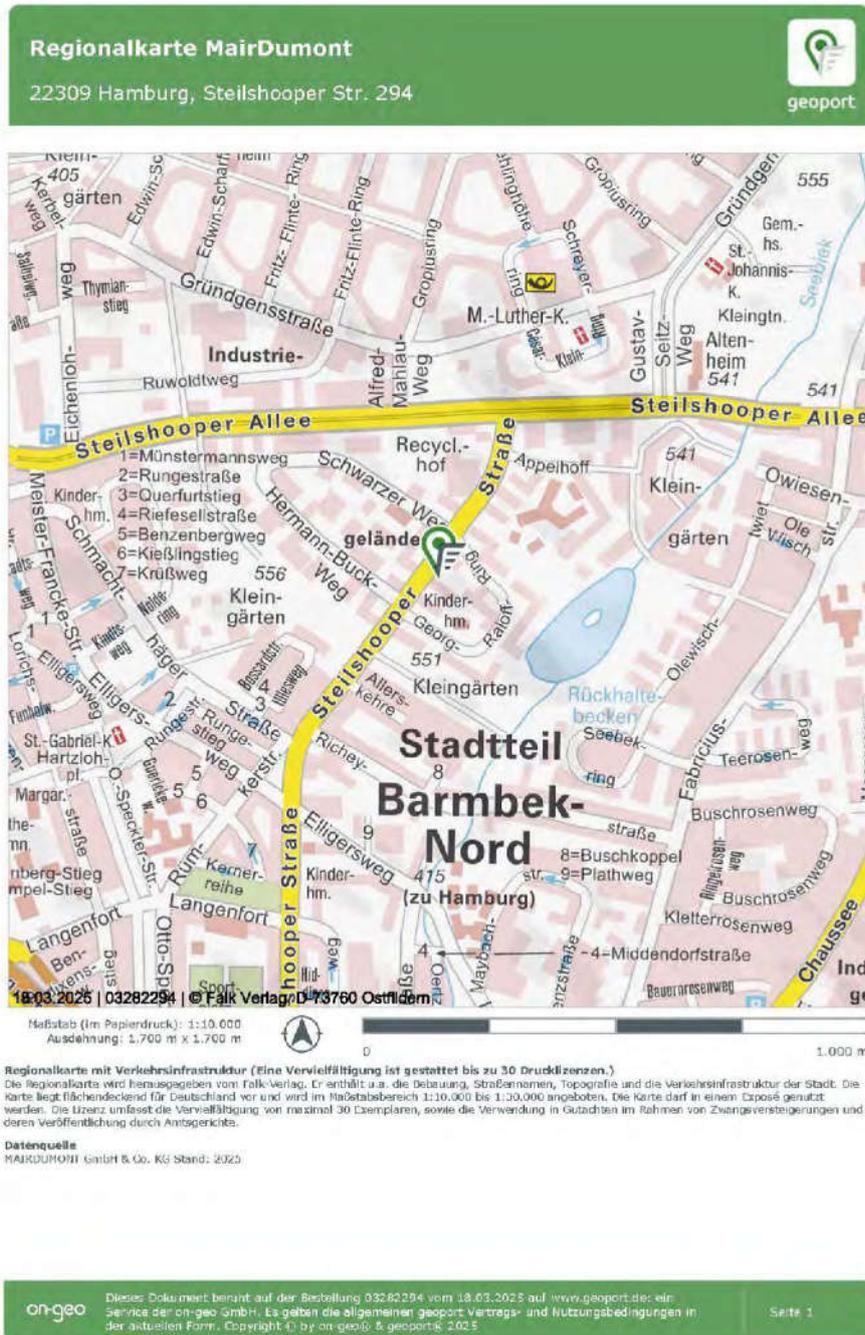
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 18.03.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 18.03.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



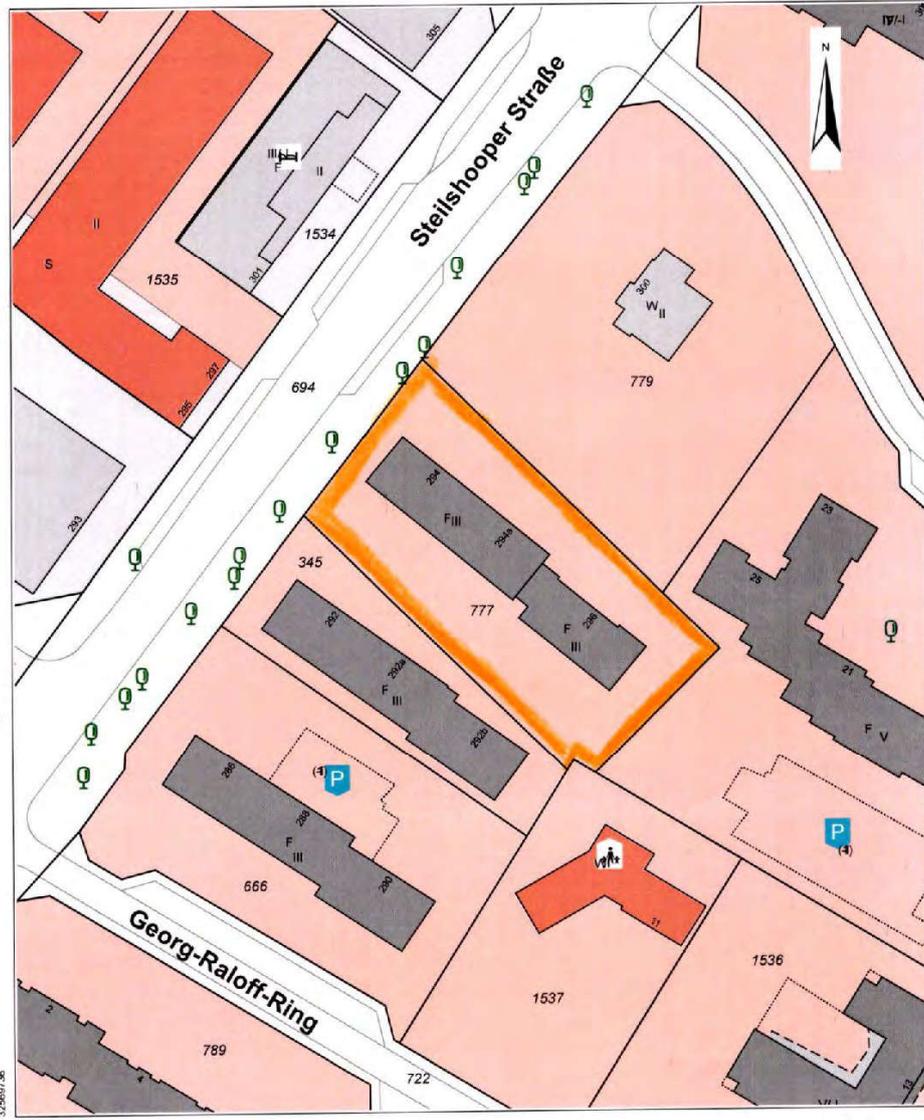
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.01.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120010373

Flurstück: 777

Gemarkung: Steilshoop



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Anlage 6: Grundrisse und Ansichten

Seite 2 von 6

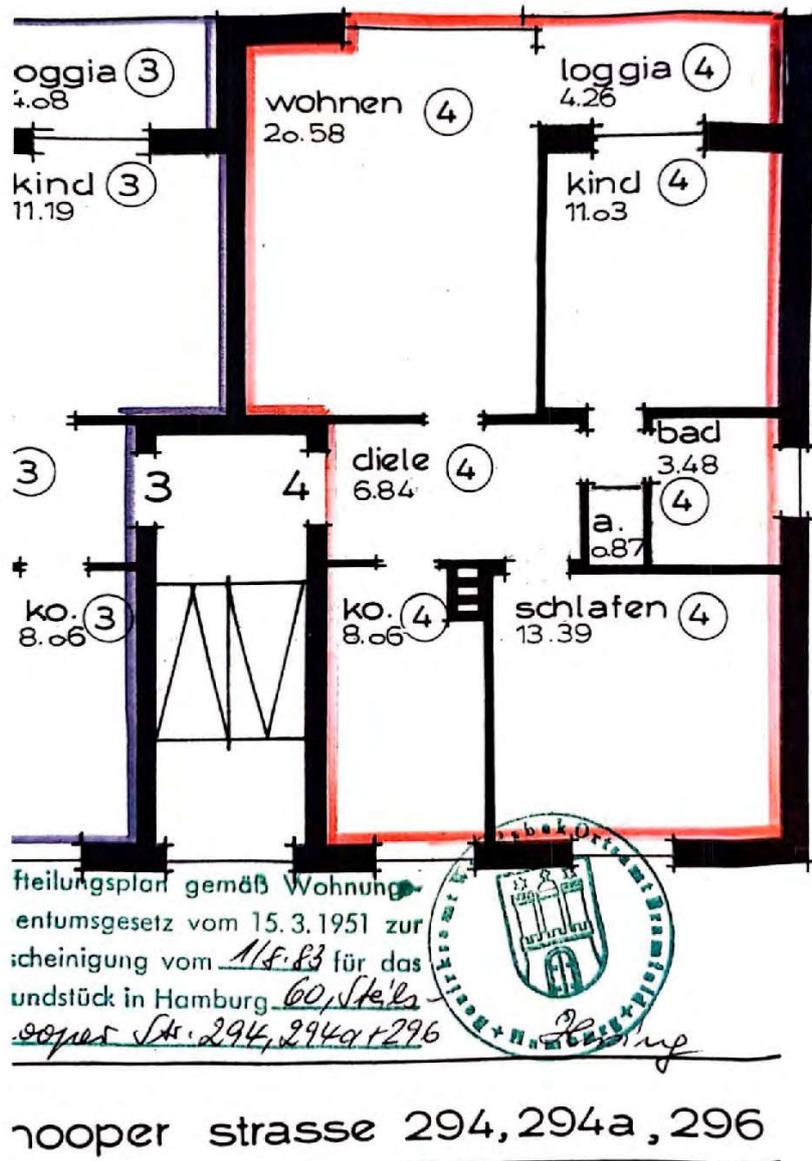


Bild 2: Teilgrundriss 1.OG mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 6: Grundrisse und Ansichten

Seite 3 von 6

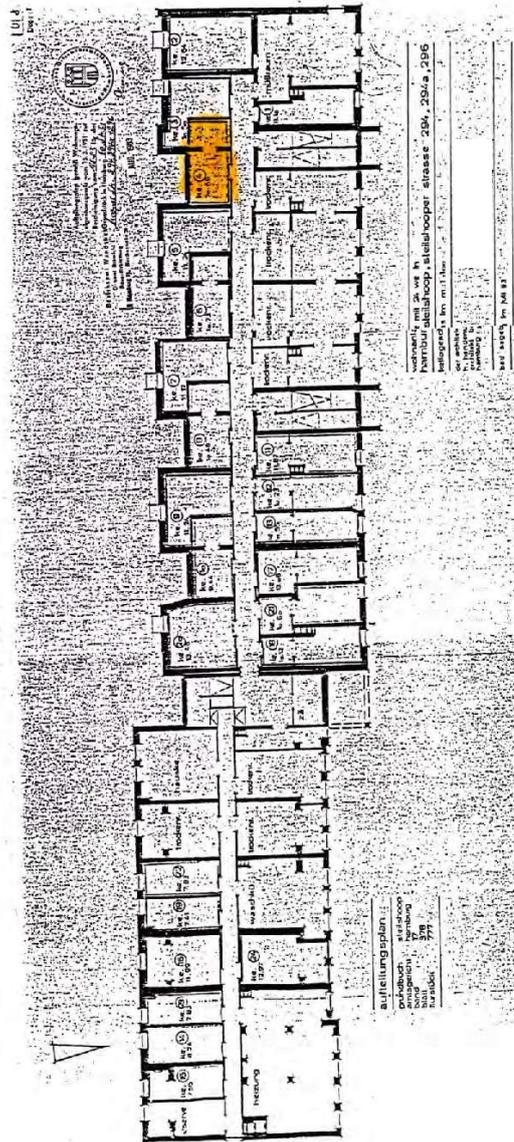


Bild 3: Gesamtplan Kellergeschoss mit Kennzeichnung zugehöriger Kellerraum

Anlage 6: Grundrisse und Ansichten

Seite 5 von 6

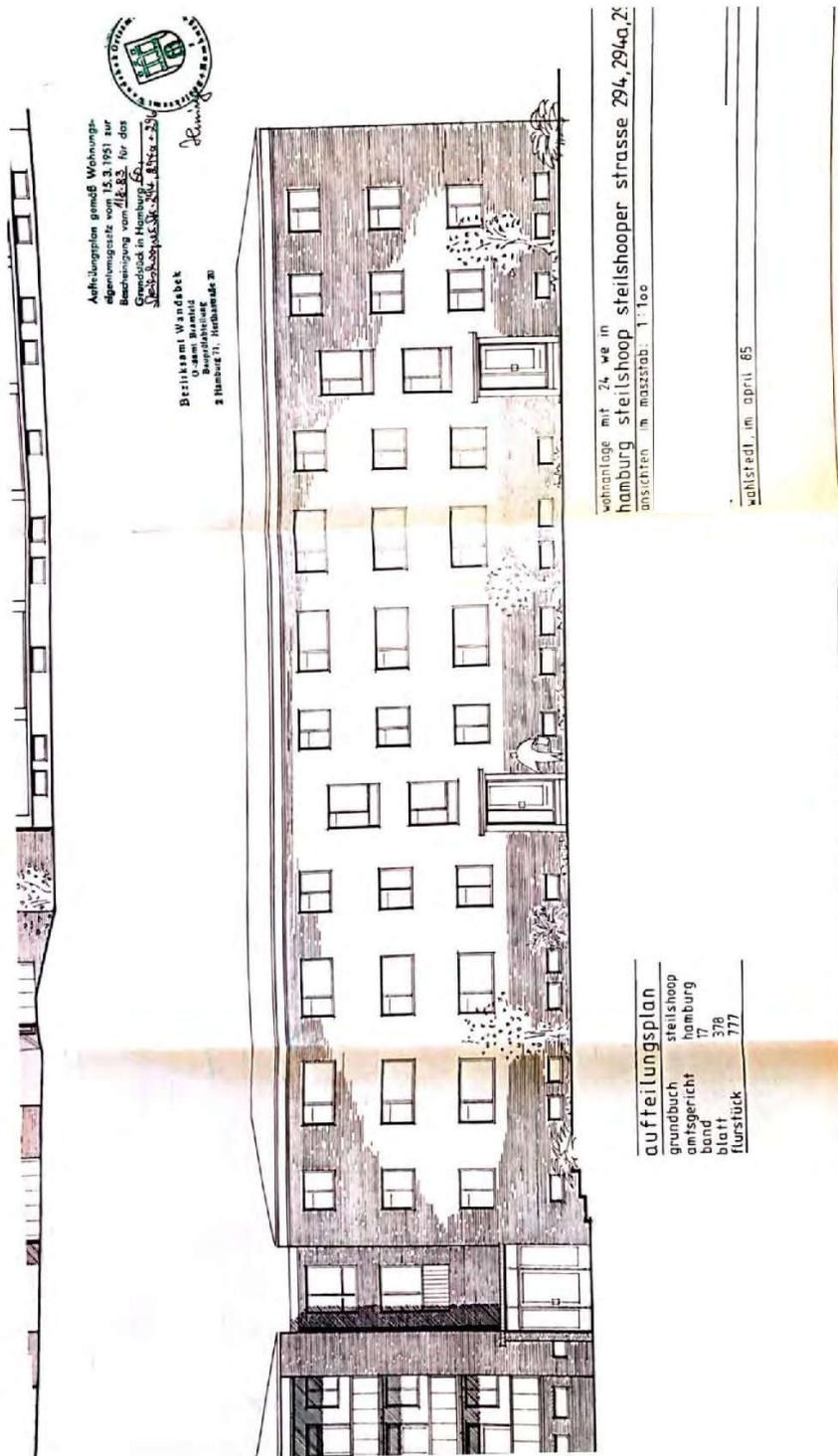


Bild 5: traufseitige Ansicht / Eingangsbereich

Anlage 6: Grundrisse und Ansichten

Seite 6 von 6



Bild 6: traufseitige Ansicht / Gebäuderückseite

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Zur Flächenberechnung vom 13. Februar 1961		- Seite 1 -		
Betreff: Steilshooper Straße 296 - Block 1 -				
			Übertrag:	64,53 qm
<u>1. Obergeschoß-Wohnung Nr. 4 (links)</u>				
Raum	109 Wohnzimmer	4,04 x 4,50	=	19,80 qm
"	110 Schlafzimmer	3,64 x 3,74	=	13,61 qm
"	111 Kinderzimmer	3,06 x 3,59	=	10,99 qm
"	112 Küche	2,17 x 3,78 - 0,43 x 0,75	=	7,88 qm
"	113 Bad	1,70 x 1,97	=	3,35 qm
"	114 Vorraum	3,36 x 1,73 + 0,84 x 0,98	=	6,64 qm
"	115 Schrank	0,84 x 0,99	=	0,83 qm
"	116 Loggia	<u>1,38 x 2,96</u>	=	<u>2,04 qm</u>
				<u>65,14 qm</u>
				2
insgesamt 1. Oberg. Block 1 Haus A				129,67 qm
<u>2. Obergeschoß-Wohnung Nr. 5 (rechts)</u>				
Raum	202 Wohnzimmer	5,02 x 3,99	=	20,03 qm
"	203 Schlafzimmer	3,52 x 3,69	=	12,99 qm
"	204 Kinderzimmer	3,47 x 3,12	=	10,83 qm
"	205 Küche	3,78 x 2,17 - 0,43 x 0,75	=	7,88 qm
"	206 Bad	1,70 x 1,97	=	3,35 qm
"	207 Vorraum	1,73 x 3,36 + 0,84 x 0,98	=	6,64 qm
"	207a Schrank	0,84 x 0,87	=	0,73 qm
"	208 Loggia	<u>1,38 x 3,02</u>	=	<u>2,08 qm</u>
				64,53 qm
				2
<u>2. Obergeschoß-Wohnung Nr. 6 (links)</u>				
Raum	209 Wohnzimmer	4,04 x 4,90	=	19,80 qm
"	210 Schlafzimmer	3,64 x 3,74	=	13,61 qm
"	211 Kinderzimmer	3,06 x 3,59	=	10,99 qm
"	212 Küche	2,17 x 3,78 - 0,43 x 0,75	=	7,88 qm
"	213 Bad	1,70 x 1,97	=	3,35 qm
"	214 Vorraum	3,36 x 1,73 + 0,84 x 0,98	=	6,64 qm
"	215 Schrank	0,84 x 0,99	=	0,83 qm
"	216 Loggia	<u>1,38 x 2,96</u>	=	<u>2,04 qm</u>
				65,14 qm
				2
insgesamt 2. Obergeschoß Block 1 Haus A				129,67 qm
Block 1 (Haus B)				

<u>Erdgeschoß-Wohnung Nr. 7 (rechts)</u>				
Raum	18 Wohnzimmer	3,99 x 5,02	=	20,03 qm
"	19 Schlafzimmer	3,74 x 3,57	=	13,35 qm
"	20 Kinderzimmer	3,17 x 3,40	=	10,78 qm
"	21 Küche	2,17 x 3,69 - 0,43 x 0,75	=	7,68 qm
"	22 Bad	1,70 x 1,97	=	3,35 qm
"	23 Vorraum	3,36 x 1,73 + 0,84 x 0,98	=	6,64 qm
"	24 Schrank	0,84 x 0,87	=	0,73 qm
"	25 Terrasse	<u>1,38 x 3,07</u>	=	<u>2,12 qm</u>
				64,68 qm
				2
Übertrag:				64,68 qm

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 4



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120010373

22. Januar 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Steilshooper Straße 294, 294a, 296

Für das Flurstück 777 --

der Gemarkung Steilshoop --

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 folgende Belastungen eingetragen.

Baulastenblattnummer 500530 ---
(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 1 Baulast)

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

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

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LGW-F50.011-01.2025

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 4

0

Belegenheit des Baugrundstücks (Str.u.Nr.) Steilshooper Str. 294 - 296 Grundbuch Steilshoop Blatt 378 Flurstück 777 Größe 3021 m ²	530	
--	------------	--

Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt **WANDSBEK**
 Bauprüf Abteilung **BRAMFELD**

Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Ortsamt Bramfeld
 27 NOV. 1981
 Bauprüf Abteilung

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

nach § 112 Hamburgische Bauordnung

Testamentsvollstrecker des

Als Eigentümer
 Erbbauberechtigter (die schriftliche Zustimmungserklärung des Grundeigentümers ist außerdem beizubringen)

des **belasteten Grundstücks:** Grundbuch **Steilshoop**
 Erbbaugrundbuch
 Blatt **378** Flurstück **777**
 belegen: Straße **Steilshooperstr. 294-296** Nr.
 in Hamburg

übernehme ich für das Bauvorhaben auf dem

begünstigten Grundstück: Grundbuch **Steilshoop**
 Erbbaugrundbuch
 Blatt **379** Flurstück **345**
 belegen: Straße **Steilshooperstr. 292-292 b** Nr.
 in Hamburg

folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

Die spätere Herstellung und Betreibung eines Teiles einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, der erforderlichen Verkehrsflächen und der Garagen-Niederfahrt zu dulden entsprechend den braun angelegten Flächen des anliegenden Flurkartenausschnittes.

Kennz. 0

10. DEZ. 1981

Datum Unterschrift (Vor- u. Zunahme)

Die vorstehende Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

10. DEZ. 1981

Datum

BA 3/2-82/00/11 - 02, 76

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

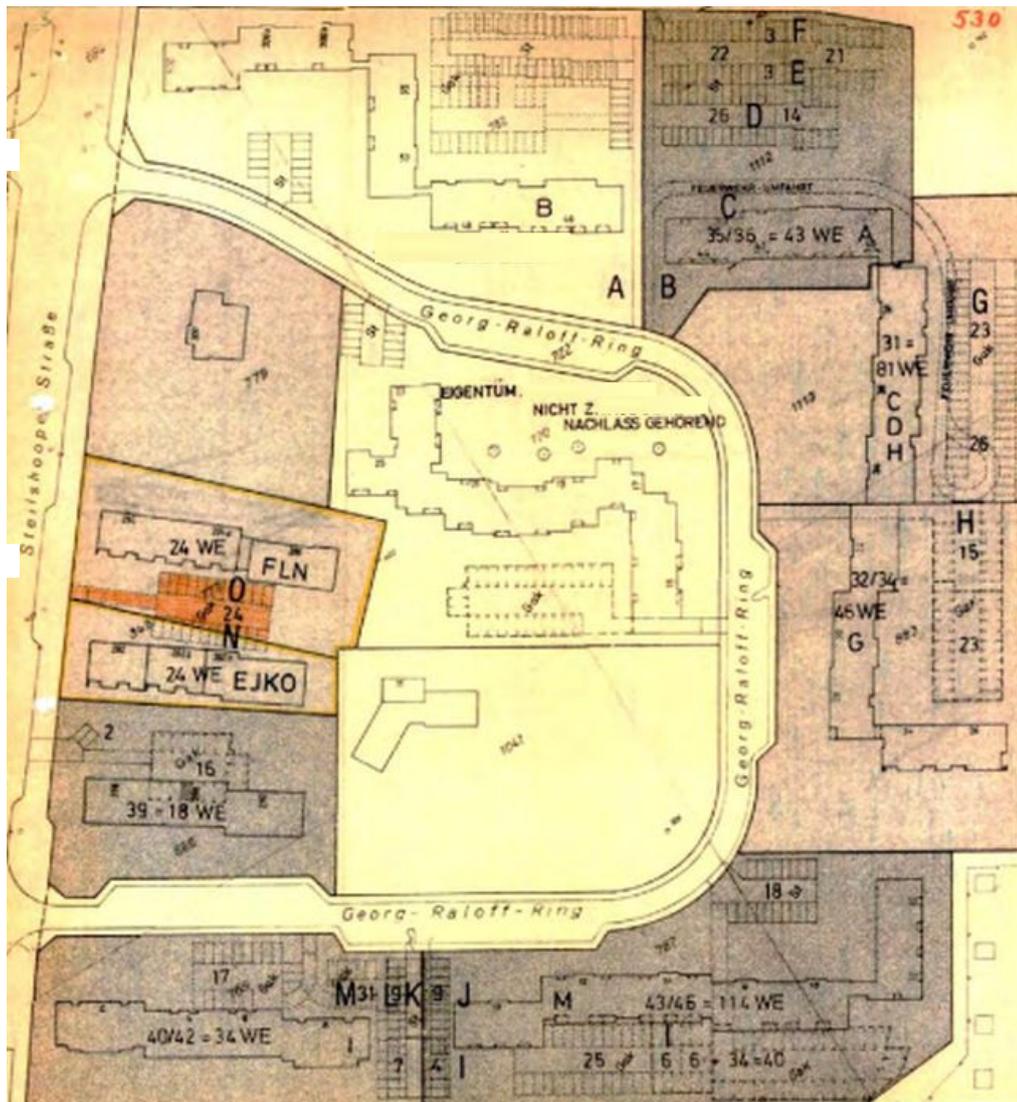
Seite 3 von 4

A Lfd. Nr.		B Inhalt der Eintragung	C Bemerkungen
1		<p>Verpflichtung für die spätere Herstellung und Betreibung eines Teiles einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, der erforderlichen Verkehrsflächen und der Garagen-Niederfahrt zu dulden entsprechend den braun angelegten Flächen des anliegenden Flurkartenausschnittes gemäß Erklärung vom 10.12.1981</p> <p>Hamburg, den 10.12.1981</p>	<p>s. Protokoll Seite _____</p> <p>Seite _____</p>

BAW 2.82.60/12b - 10.74

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 4



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 4

96

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1969

Nr. 18

**Verordnung
über den Bebauungsplan Steilshoop 7**

Vom 27. Mai 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Steilshoop 7 für den Geltungsbereich Steilshooper Straße — Nordgrenze des Flurstücks 51, über das Flurstück 31 der Gemarkung Steilshoop — Seebek — Südwestgrenze des Flurstücks 34 der Gemarkung Steilshoop (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 516) wird festgestellt.

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
2. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
3. Außer den im Plan festgesetzten Garagen unter Erdgleiche sind weitere auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 27. Mai 1969.

Herausgegeben vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, Staatliche Pressestelle.
Druck und Verlag Lütcke & Wulff, Hamburg 1, Heidenkampsweg 76 B. Ruf: 24 69 49.
Bestellungen nehmen die Ausgabestelle Heinrich F. Pohnke, Hamburg 1, Steindamm 24 (Ruf: 24 21 36)
und die Postämter unter C 1160 B Amtlicher Anzeiger entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen halbjährlich 13,20 DM.
Einzelstücke je angefangene vier Seiten 0,20 DM. (Preise einschließlich 5,5 % Mehrwertsteuer).

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 3 von 4

Freie und Hansestadt Hamburg
Kreisbehörde
Landesplanungsausschuss
Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf 34 10 08

Begründung

Steilshoop 7
27.5.69

Archiv

I

Der Bebauungsplan Steilshoop 7 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 5. März 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 269) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus, das im Süden und Osten von Grünflächen und Außengebieten eingefasst wird.

III

Das Plangebiet ist an der Steilshooper Straße mit einzelnen ein-, zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern und im Innern mit einem Gemeindehaus der ev.-luth. Kirchengemeinde bestanden. Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 31 sind mehrere Gewerbebetriebe vorhanden, u.a. eine Futtermittelhandlung, ein Sägewerk, ein Schrott- und Autohandel sowie eine Bierhandlung, während der Teil zur Seebek ungenutzt ist. Im Südteil des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenkolonie mit etwa 90 Parzellen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln sowie Flächen für den Gemeinbedarf, für Grünflächen und für den Verkehr zu sichern.

Das Baugebiet ist vorwiegend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch eine differenzierte mehrgeschossige Wohnbebauung wird eine in sich abgeschlossene Wohnanlage geschaffen.

- 2 -

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 4 von 4

- 2 -

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die zur Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlichen Läden eingerichtet werden.

Die vorhandenen Flächen der ev.-luth. Kirchengemeinde Bramfeld werden geringfügig nach Osten und Süden erweitert; es soll dort ein Altersheim entstehen. In den Parkanlagen sollen ein Regenwasserrückhaltebecken und Spielflächen angelegt werden. Der südliche Teil des Flangebiets ist für Dauerkleingärten festgesetzt.

Das ausgewiesene Gehrecht wurde festgesetzt, um eine Fußgänger-Verbindung von der Steilshooper Straße zur Parkanlage zu sichern.

Zur Erschließung des neuen Baugebiets wird eine 10,0 m breite Straße mit Aufweitungen für Parkbuchten erforderlich. Die Steilshooper Straße soll entsprechend ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraße auf 25,0 m ausgebaut werden.

IV

Das Flangebiet ist etwa 123 400 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 600 qm (davon neu etwa 7 900 qm), für neue Parkanlagen etwa 19 400 qm und für Dauerkleingärten etwa 28 700 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen- und Grünflächen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim Bau der Erschließungsstraße muß ein Behelfsheim beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau, die Herrichtung der Parkanlage mit dem Regenwasserrückhaltebecken und den Spielflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

Anlage 10: Energieausweis

Seite 1 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 04.07.2028 Ausweis ID 1225950 Registriernummer HH-2018-002007978 1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Steilshooper Straße 294-296, 22309 Hamburg	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude ³	1960	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992	
Anzahl Wohnungen	-	
Gebäudenutzfläche (A _H)	2173 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Fernwärme,	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Ausstatter

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen
Osterweg 6
22587 Hamburg
www.jb-cornelsen.de


 04.07.2018
 Ausstellungsdatum

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

Anlage 10: Energieausweis

Seite 3 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer HH-2018-002007978

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

86.6 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch

60.61 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **86.6 kWh/(m²a)**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme	0,7, 0,0	182360	32825	149535	1.10
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme	0,7, 0,0	160877	28958	131919	1.09
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme	0,7, 0,0	176970	31855	145115	1.12

Vergleichswerte Endenergiebedarf

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschläge in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Steilshooper Straße 294 in D-22309 Hamburg

Seite 90 von 92

Anlage 10: Energieausweis

Seite 5 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises