

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 199

## **Ebeersreye 114 \* 22159 Hamburg**

mit 369,64/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Bernner Heerweg, Ebeersreye 102 – 120 \* 22159 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Barmbek – Zwangsversteigerungsgericht –  
Spohrstraße 6 \* 22083 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 802 K 32/23

Wohnungsgrundbuch: Farmsen Blatt 7194

Liegenschaftskataster: Flurstücke 3722 und 3815, Gemarkung Farmsen, Größe 23.910 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag: 23. Januar 2024 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-1140

Datum des Gutachtens: 14. Februar 2024



Zum Wertermittlungsstichtag **23. Januar 2024** wurde der  
**Verkehrswert (Marktwert) des Sondereigentums Nr. 199**  
ermittelt mit

**268.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 6 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 14 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei und eine für meine Unterlagen.

---

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Objektübersicht</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<b>4</b>
<b>3. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	10
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	12
<b>4. Objektbeschreibung</b>	<b>13</b>
4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	13
4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 199	17
<b>5. Ertragsverhältnisse</b>	<b>19</b>
<b>6. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>21</b>
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.1.1 Vergleichswertverfahren	21
6.1.2 Ertragswertverfahren	22
6.1.3 Sachwertverfahren	23
6.2 Bodenwertermittlung	24
6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	25
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	25
6.3 Ertragswertverfahren	26
6.3.1 Ertragswertberechnung	26
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	27
6.4 Sachwertverfahren	29
6.4.1 Sachwertberechnung	29
6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	30
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
<b>7. Literaturverzeichnis</b>	<b>35</b>
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	35
<b>8. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>36</b>

## 1. Objektübersicht

Gebäudeart:	Vollunterkellertes Mehrfamilienhaus mit 7 Geschossen. Das Gebäude ist Teil einer Mehrfamilienhausanlage bestehend aus 2 Wohnblöcken mit einer Höhenstaffelung von 4-9 Geschossen nebst Tiefgarage. Die Wohnungen und KfZ-Stellplätze sind nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.	
Gesamteinheit:	Wohnblöcke mit 264 Wohnungen, Garagenanlage mit 250 KfZ-Stellplätzen. Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.	
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 199 im 2. OG nebst Kellerabstellraum	
Adresse:	Ebeersreye 114 * 22159 Hamburg	
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Farmsen Blatt 7194	
Katasterangaben:	Flurstücke 3722 und 3815 – Größe 23.910 m <sup>2</sup> Gemarkung Farmsen	
Miteigentumsanteil:	369,64/100.000	
Wohnfläche:	Dieser Wertermittlung liegt eine Wohnfläche von rd. 71,30 m <sup>2</sup> zugrunde.	
Ausstattung:	2 Zimmer, Küche, Duschbad, separates WC, Diele, Abstellraum, Balkon	
Sondernutzungsrecht:	Besteht am Kellerabstellraum Nr. 199.	
Baujahr:	Ca. 1978	
Nutzung:	Frei lieferbares Objekt.	
Vorschuss (Hausgeld):	484,00 € monatlich inkl. Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.	
Wärmeversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung.	
Allgemeinbeurteilung:	Vollständig sanierte Wohnung mit moderner Ausstattung und ruhiger Ausrichtung innerhalb der Anlage.	
Anmerkung:	Die Sanierung ist Folge eines Brandes mit Todesfolge in der Wohnung.	
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	128.000,00 €
	Ertragswert:	273.000,00 €
	Sachwert:	250.000,00 €
	<b>Verkehrswert:</b>	<b>268.000,00 €</b>

**2. Grundlagen der Gutachtenerstellung**

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek - Zwangsversteigerungsgericht - Spohrstraße 6 * 22083 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	09. November 2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 802 K 32/23.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2024, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de</li><li>(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2024, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de</li><li>(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuch von Farmsen Blatt 7194 vom 27.09.2023</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.10.2023, Maßstab 1:2.000</li><li>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023</li><li>- Auskunft zu bauaufsichtlichen Belangen</li></ul></li><li>(4) Bezirksamt Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none"><li>- Baugenehmigungen zzgl. Ergänzungen</li><li>- Baubeschreibung</li><li>- Bauzeichnungen, Flächenberechnungen</li><li>- Auskünfte zum Bauplanungsrecht</li></ul></li><li>(5) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde: Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 29.11.2023</li><li>(6) Unterlagen und Informationen der WEG-Verwaltung, u.a.<ul style="list-style-type: none"><li>- Teilungserklärung vom 25.09.1995, Notar Dr. H.-H. S., München, UR-Nr. S 5216/1995</li><li>- Ergänzung zur Teilungserklärung vom 06.03.1996, Notar Dr. j. P.-J. v. W., Hamburg, Nr. 1206 der UR 1996</li><li>- Wirtschaftsplan 2023</li><li>- Wohngeldabrechnung 2022 vom 12.04.2023</li><li>- Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen vom 19.06.2023 und 26.09.2022</li><li>- Energiebedarfsausweis vom 12.10.2022</li></ul></li><li>(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 23.01.2024</li><li>(8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none"><li>- Immobilienmarktbericht Hamburg 2023</li><li>- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg</li></ul></li><li>(9) Internetrecherchen, u.a. <a href="http://www.prognos.com/zukunftsatlas">www.prognos.com/zukunftsatlas</a>, <a href="http://www.wegweiser-kommune.de/Hamburg">www.wegweiser-kommune.de/Hamburg</a> und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile</li><li>(10) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek</li></ol>
Tag der Ortsbesichtigung:	23. Januar 2024.  Die Wohnung und der Kellerraum wurden von innen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zu-

stands besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Nachlasspfleger der Eigentümerin und Frau Heike Simon.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 23. Januar 2024.

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

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

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

### 3. Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2022 rd. 1,89 Mio. Einwohnern <sup>1</sup> der Hansestadt Hamburg leben rd. 453.000 im östlich gelegenen Bezirk Wandsbek <sup>2</sup> , davon rd. 37.200 im Stadtteil Farmsen.						
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>						
Großräumige Lagebeschreibung:	<p>Der im Nordosten Hamburgs gelegene Stadtteil Farmsen ist wohnbaulich geprägt. Neben Gebieten mit überwiegend Einfamilienhausbebauung finden sich mehrgeschossige Wohnanlagen auf großen Grundstücken mit ausreichend Grünflächen. Die durch den Stadtteil fließende kleine Berner Au mündet hinter einer Aufstauung im Kupfermühlenteich in der Wandse. Durch den Flusslauf der Wandse und die Parkanlage am Kupferteich ist dieser Stadtteil durch viel Grün geprägt und sind vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gegeben.</p> <p>Farmsen bietet eine sehr gute Infrastruktur. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie ärztliche Versorgung sind im Stadtteil und in der Umgebung umfangreich vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im Berner Heerweg sowie im Einkaufszentrum am U-Bahnhof Farmsen. Die Hamburger Innenstadt und der Flughafen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie auch mit dem PkW über die Autobahnen A 1 und A 24 gut erreichbar.</p>						
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Gebäude ist Teil des Ende der 1970er Jahre entstandenen „Wohnpark Berner Au“ im Stadtteil Farmsen-Berne. Das Grundstück grenzt an den Berner Heerweg und die Straße Ebeersreye, die direkt am nördlich gelegenen Kupferteich vorbeiführt, und liegt rückwärtig angrenzend an die Grünflächen entlang der Wandse. Südlich liegt das nahe gelegene Naturfreibad Ostende.						
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die Umgebung ist geprägt durch wohnbauliche Nutzung in Form von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.						
Entfernungen:	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Überörtliche Anbindung:</td> <td style="padding-right: 20px;">A 24 „Hamburg-Jenfeld“</td> <td style="padding-right: 20px;">A 1 „Stapelfeld“</td> </tr> <tr> <td>Bus- und Stadtbahnan-</td> <td>rd. 100 m</td> <td>„Ebeersreye“,</td> </tr> </table>	Überörtliche Anbindung:	A 24 „Hamburg-Jenfeld“	A 1 „Stapelfeld“	Bus- und Stadtbahnan-	rd. 100 m	„Ebeersreye“,
Überörtliche Anbindung:	A 24 „Hamburg-Jenfeld“	A 1 „Stapelfeld“					
Bus- und Stadtbahnan-	rd. 100 m	„Ebeersreye“,					

<sup>1</sup> Quelle: statista, veröffentlicht Juni 2023

<sup>2</sup> Quelle: statista, Stand Jan. 2024

schluss:	rd. 2 km	Linien 16, 171 U-Bahn Farmsen (U 1)
Fernbahnanschluss:	rd. 10 km	HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 11 km	Flughafen Hamburg
Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 500 m rd. 2 km rd. 5 km rd. 11 km	Berner Heerweg EKZ Farmsen EKZ Wandsbek Quarree City Hamburg
Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a. im Umkreis von rd. 1 km:  Kita Berner Heerweg 115 Grundschule Eckerkoppel, Berner Heerweg 99 Gyula Trebitsch Schule, Stadtteilschule mit gymnasialem Zweig, Barenkrug 16 Ganztagsgrundschule Charlottenburger Straße rd. 3 km	

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

### 3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Rd. 218 m (Flurstück 3815), rd. 34 m (Flurstück 3715). <sup>3</sup>
Mittlere Tiefe:	Rd. 168 m (Flurstück 3815), rd. 40 m (Flurstück 3715). <sup>4</sup>
Grundstücksgröße:	23.910 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch.
Grundstücksform:	Flurstück 3815 mit unregelmäßiger, annähernd dreieckiger Grundstücksform. Flurstück 3722 mit regelmäßiger rechteckiger Grundstücksform.
Topographie:	Flurstück 3815 mit straßenseitig ebener Lage auf Straßenniveau sowie von Ost nach West abfallendem Gelände. Flurstück 3722 mit ebener Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über lageübliche Geräuscheinflüsse hinausgehend nicht bekannt geworden.

### 3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Ebeersreye ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete zweispurige Strasse. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind Gehwege und Stellplatzstreifen vorhanden.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg sind die Straße Ebeersreye und Berner Heerweg endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	<p>Vor der Straßenfront Ebeersreye liegt ein Regenwassersiel. Vor einem Teil der Front Ebeersreye liegt ein Schmutzwassersiel. Für die Siele der derzeitig besielten Frontlänge des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Bei Verlängerung des Schmutzwassersiels für die restliche Grundstücksfront können noch Sielbaubeiträge fällig werden.</p> <p>Vor einem Teil der Front Ebeersreye liegt eine Druckrohrleitung. Hierfür können noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz fällig werden. Die Beitragspflicht entsteht mit der Veröffentlichung.</p> <p>Vor der Front Berner Heerweg liegen ein Schmutz und ein Regenwassersiel. Für das Siel der derzeitig besielten Frontlänge des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.</p> <p>Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt</p>

<sup>3</sup> Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

<sup>4</sup> Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

	<p>Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung, Telefon- und Kabelanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise. Die Gebäudekomplexe sind freistehend ohne Grenzbebauungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird dementsprechend eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

### 3.4 Rechtliche Situation

#### 3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche  
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.09.2023 aus der Gerichtsakte herangezogen.

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

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

Grundbuch von: Farmsen  
Blatt: 7194

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Miteigentumsanteil: 369,64/100.000  
Gemarkung: Farmsen  
Flurstücke: 1) 3722  
2) 3815  
Wirtschaftsart und Lage: 1) Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Berner Heerweg, Ebeersreye  
2) Gebäude- und Freifläche, Wohnen Berner Heerweg Ebeersreye 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120  
Grundstücksgröße: 23.910 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 199 bezeichneten Wohnung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25.09.1995 und die Änderung vom 06.03.1996 Bezug genommen.

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 1: Pumpwerksrecht (einschl. eines Zulaufs zum Pumpwerk und einer Druckrohrleitung vom Pumpwerk).

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 2 Baubeschränkung

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 1 und 2 in der Wertermittlung

Die Eintragungen der lfd. Nr. 1 und 2 lasten auf dem Flurstück 3815 und sind zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg bestellt. Ein Werteeinfluss auf das einzelne Sondereigentum ist nicht erkennbar.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stromnetz Hamburg GmbH. Diese ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Netzstation sowie Kabel zu betreiben.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 3 in der Wertermittlung

Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um die Sicherung üblicher Versorgungseinrichtungen. Ein Werteinfluss auf das einzelne Sondereigentum ist nicht erkennbar.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Lfd. Nr. 7: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 7 in der Wertermittlung

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der lfd. Nr. 7 ist ohne Werteinfluss.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 05.10.2023 ist für das Bewertungsflurstück 3722 der Gemarkung Farmsen keine Baulast eingetragen.

Für das Flurstück 3815 ist gem. Baulastenblattnummer 500034 eine Baulast eingetragen. Es handelt sich um die Verpflichtung, zu Gunsten des Flurstücks 3722, Berner Heerweg, eine Grundstücksfläche für 2 PkW-Stellplätze freizuhalten.

Diese Eintragung ist ohne Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt.

**3.4.2 Baurechtliche Grundlagen**

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.															
Landschaftsschutzgebiet:	Besteht nicht.															
Denkmalschutz	Besteht nicht.															
Städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnungen:	Sind nicht bekannt geworden.															
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.02.1977 Baugenehmigung für 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit 128 Wohnungen (Block I)</li> <li>- 17.02.1977 Baugenehmigung für fünf 4-9 geschossige Mehrfamilienhäuser (Block II) zzgl. Nachtragsbaugenehmigungen</li> <li>- 07.06.1978 Baugenehmigung für 5 Mehrfamilienhäuser mit 128 Wohnungen und Kinderspielplatz</li> <li>- 12.08.1978 Schlussabnahmeschein</li> <li>- 17.01.1994 und 16.05.1994 Abgeschlossenheitsbescheinigungen</li> </ul>															
Bauplanungsrecht:	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Farmsen-Berne 6, Feststellungsdatum 10.11.1970, mit folgenden Festsetzungen:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>WA</td> <td>=</td> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>IX</td> <td>=</td> <td>neugeschossige Bauweise</td> </tr> <tr> <td>g</td> <td>=</td> <td>geschlossene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>=</td> <td>Grundflächenzahl 0,4</td> </tr> <tr> <td>GFZ 1,0</td> <td>=</td> <td>Geschossflächenzahl 1,0</td> </tr> </table> <p>Es sind Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Gem. Auskunft des Bezirksamtes Wandsbek aus der Gerichtsakte, datierend 05.10.2023, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück keine Beschränkungen vor.</p>	WA	=	Allgemeines Wohngebiet	IX	=	neugeschossige Bauweise	g	=	geschlossene Bauweise	GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4	GFZ 1,0	=	Geschossflächenzahl 1,0
WA	=	Allgemeines Wohngebiet														
IX	=	neugeschossige Bauweise														
g	=	geschlossene Bauweise														
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4														
GFZ 1,0	=	Geschossflächenzahl 1,0														
Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.															
Entwicklungsstufe:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.															
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.															

#### 4. Objektbeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung bezieht sich vorrangig auf den Hauseingang Ebeersreye 114, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Darüber hinaus wird für die Wertermittlung ein dem Baujahr insgesamt entsprechender üblich instandgehaltener Zustand und eine überwiegend mittlere Ausstattung der Gesamtanlage unterstellt.

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

##### 4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Gebäudeart:	Vollunterkellertes Mehrfamilienhaus mit 7 Vollgeschossen.
Baujahr:	1978.
<b>Ausführung/Ausstattung:</b>	
Ausgeführte Modernisierungen/Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen:	Sind mit Ausnahme einer von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen und begonnenen umfangreichen Fassaden- und Dachsanierung nicht bekannt geworden.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Gründung/Fundament:	Flachgründung/Beton.
Fassade:	Stahlbetonfertigteile mit Verblendstein. Rückseite der Loggien in Leichtkonstruktion.
Innenwände:	Kalksandstein oder Ziegelmauerwerk. Nichttragende Innenwände 11,5 cm KSL im Keller, in den Obergeschossen 10 cm Gips oder Porenbetonplatten.
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion als Kaltdach, Wärmeisolierung, Kiesschüttung, innenliegende Entwässerung.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Hauseingang:	Überdachter, ebenerdiger Eingangsbereich, Eingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsglas, Beleuchtung, freistehende Klingel- und Gegensprech- und Briefkastenanlage.
Treppenhaus:	Treppen und Podeste aus Beton mit Kunststeinbelag, Fensterbelichtung.

Wärmeversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energieausweis 2001.
Energieeffizienz:	Endenergiebedarf 78,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a, Energieeffizienzklasse C lt. Energiebedarfsausweis vom 12.10.2022 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 für Ebeersreye 112 – 120 und gültig bis 11.10.2032.
Wasserzu- und -ableitungen:	Rohrinstallationen für Kalt- und Warmwasser nach DIN 1988. Entwässerung nach DIN 1986.
Lüftungsanlagen:	Sammelschachtlüftung für innenliegende Sanitärräume.
Wasserzähler:	Sind vorhanden.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Elektrischer Türöffner, Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Aufzug, Telefon- und Kabelanschluss.
Besondere Bauteile am Gemeinschaftseigentum:	Balkone, Terrassen.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Aufzugsanlage.
Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar. Für die beschlossene umfangreiche Fassaden- und Dachsanierung sind nach Auskunft der Verwaltung bereits Sonderumlagen gezahlt worden.  Die Eigentümerversammlung hat eine Fachfirma mit der Planung der erforderlichen Instandsetzung der Trinkwasseranlage beauftragt. Die Planungskosten werden aus der Rücklage gezahlt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei Beschlussfassung zur Gesamtinvestition der Sanierungsmaßnahme die Finanzierung zusätzlich über Sonderumlagen erfolgen muss. Ein Werteinfluss wird im Rahmen der Würdigung der Höhe der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt, s.u.
Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum:	Keine erkennbar.
Kellergeschoss:	Im Kellergeschoß befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume mit Trennwänden aus Holzlatten sowie Gemeinschaftsräume wie Wasch- und Trockenraum und ein Zugang zur Tiefgarage.
Garage/Stellplätze:	Die Stellplätze bilden eigene Teileigentume und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Nebengebäude:	Nicht vorhanden.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Zuwegungen befestigt mit Betonplattenbelag und Rasengittersteinen, Mülltonnenstandplatz. Grundstücksanlage mit großzügigen Grünflächen, Bewuchs und Kinderspielplatz.
Eigentumsregelung:	Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. Teilungserklärung nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG.  Lt. Organisationsbeschluss der Eigentümerversammlungen vom

26.09.2022 und 19.06.2023 ist die Stimmberechtigung des § 14 Teilungserklärung wie folgt auszulegen:

„Jeder Eigentümer hat eine Stimme, und zwar für mehrere Einheiten je eine Stimme. Besitzt ein Eigentümer neben seiner Eigentumswohnung noch einen Tiefgaragenstellplatz, so erhält er deswegen keine zusätzliche Stimme. Besitzt ein Eigentümer nur ein Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz ohne sonstiges Wohnungs- oder Teileigentum, so erhält er dafür eine Stimme, für mehrere Tiefgaragenstellplätze steht ihm aber nicht je eine Stimme, sondern nur insgesamt eine Stimme zu. Über Angelegenheiten der Tiefgarage stimmen nur deren Eigentümer ab.“

Die Wohnungs- und Teileigentume sind frei veräußerlich und vererblich. Sie können vermietet oder verpachtet sowie mit Wohnungs- oder Nutzungsrechten belastet werden. Der Eigentümer hat den jeweiligen Nutzer dem Verwalter gegenüber bekanntzugeben.

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, die dieser aus einem wichtigen Grund verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen kann.

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

- Sondernutzungsrechte: Sind lt. Teilungserklärung an Kellerabstellräumen und an Garten-/Terrassenflächen vereinbart.
- Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude und die Gesamtwohnanlage präsentieren sich von außen in einem üblich instandgehaltenen Zustand, die Außenanlagen sind gepflegt.
- Erhaltungsrücklage: Die Pflicht zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage besteht nach § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung.
- Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum 31.12.2022 eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 321.000,00 € vorhanden. Sonderumlagen für die beschlossene Fassaden- und Dachsanierung wurden bereits erhoben. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bezüglich der Ertüchtigung der Trinkwasseranlage eine Sonderumlage noch erhoben wird.
- Der wertmindernde Einfluss einer Sonderumlage wird üblicherweise nach dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes am Gesamtobjekt ermittelt. Es kann zum Wertermittlungstichtag weder eine Aussage über die zeitliche Beschlussfassung noch über deren Umfang getroffen werden. Ich halte einen wertmindernden Einfluss für die Finanzierung über Sonderumlagen auf der Grundlage des lt. Versammlungsprotokoll aus dem Jahr 2022 vorläufig erwarteten Investitionsvolumens von rd. 1,3 Mio. Euro netto auch zum Wertermittlungstichtag für sachgerecht und halte diesen als pauschalen Abschlag mit rd. 50% auf den auf dieser Grundlage ermittelten rechnerischen Anteil mit rd. 2.000,00 € an.
- Die Höhe des Ansatzes berücksichtigt die bestehende Unsicherheit zum Zeitpunkt und Umfang des Beschlusses. Hierbei wird vernachlässigt, dass die Investitionen ggf. noch Preissteigerungen unterlie-

gen, da andererseits die Instandhaltungsrücklage durch regelmäßige Zuführungen steigt.

Sonstiges:

Lt. Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.06.2023 sind die Kosten der Erneuerung eines Fensters künftig vom Eigentümer selbst zu tragen. Auf Grundlage eines vorliegenden Angebotes sind die Kosten vor der Auftragserteilung durch die Verwaltung auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft einzuzahlen.

#### 4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 199

Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem aus der Bauakte vorliegenden Grundriss, vgl. Anl. 5.																											
Raumaufteilung:	2 Wohnräume, Küche, Abstellraum, Duschbad, separates WC, Diele, Balkon. Die Wohnräume und der Balkon sind westlich und südlich ausgerichtet. Die Küche ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet, Diele, Bad, WC und Abstellraum sind innenliegend.																											
Wohn-/Nutzfläche:	<p>Im Ortstermin wurden die Maße einer aus der Bauakte vorliegenden Flächenberechnung für den Typ 2-Raum-Wohnung auf Plausibilität geprüft, vgl. Anl. 6. Es ergaben sich nur geringe Abweichungen zur Anl. I der Teilungserklärung, so dass in dieser Wertermittlung die Wohnfläche aus der Teilungserklärung mit rd. <b>71,30 m<sup>2</sup></b> als zutreffend übernommen wird.</p> <p>Es sind 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Abstellraum und Balkon vorhanden. Die nachfolgenden Größenangaben entstammen der Bauakte, die Fläche des Balkons ist hierin anteilig mit 1/2 Anteil enthalten. Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet.</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Raum</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Größe, rd.</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Ausrichtung</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnraum:</td> <td>26,66 m<sup>2</sup></td> <td>W</td> </tr> <tr> <td>Schlafraum:</td> <td>15,90 m<sup>2</sup></td> <td>W</td> </tr> <tr> <td>Küche:</td> <td>9,48 m<sup>2</sup></td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Diele:</td> <td>7,28 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Bad:</td> <td>3,74 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>WC:</td> <td>2,09 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum:</td> <td>1,75 m<sup>2</sup></td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Balkon anteilig</td> <td>5,04 m<sup>2</sup></td> <td>W</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Raum</u>	<u>Größe, rd.</u>	<u>Ausrichtung</u>	Wohnraum:	26,66 m <sup>2</sup>	W	Schlafraum:	15,90 m <sup>2</sup>	W	Küche:	9,48 m <sup>2</sup>	S	Diele:	7,28 m <sup>2</sup>	innenliegend	Bad:	3,74 m <sup>2</sup>	innenliegend	WC:	2,09 m <sup>2</sup>	innenliegend	Abstellraum:	1,75 m <sup>2</sup>	innenliegend	Balkon anteilig	5,04 m <sup>2</sup>	W
<u>Raum</u>	<u>Größe, rd.</u>	<u>Ausrichtung</u>																										
Wohnraum:	26,66 m <sup>2</sup>	W																										
Schlafraum:	15,90 m <sup>2</sup>	W																										
Küche:	9,48 m <sup>2</sup>	S																										
Diele:	7,28 m <sup>2</sup>	innenliegend																										
Bad:	3,74 m <sup>2</sup>	innenliegend																										
WC:	2,09 m <sup>2</sup>	innenliegend																										
Abstellraum:	1,75 m <sup>2</sup>	innenliegend																										
Balkon anteilig	5,04 m <sup>2</sup>	W																										
Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,50 m.																											
Besonnung/Belichtung:	Gut, im Bad und WC durch die Lage entsprechend eingeschränkt.																											
Belüftung:	Fensterbelüftung Richtung Süden und Osten.																											
Türen:	Glatte Türblätter.																											
Fenster:	Kunststofffenster, in den Wohnräumen bodentief und mit Druckbeschlägen.																											
Fußböden:	Wohnräume und Küche mit Vinylbelag, Bad und WC gefliest.																											
Wandbeläge:	Glattputz, Tapete und weißer Anstrich. Sanitärräume zusätzlich mit Fliesenbelag. Küche mit Abdeckplatte im Bereich der Objekte.																											
Deckenbeläge:	Glattputz, Tapete und weißer Anstrich.																											
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.																											
Sanitäre Installationen:	Duschbad mit eingebauter Duschwanne und Waschbecken. Separates wandhängendes WC und Waschbecken.																											
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, E-Herd mit Backofen, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination, Vorrichtung für Spülmaschine, Spüle.																											

	Im angrenzenden Abstellraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.
Einbaumöbel:	Einbauküche, s.o.
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Balkon.
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Nicht vorhanden.
Baumängel/Bauschäden im Sondereigentum:	Sind nicht vorhanden.  Zum Besichtigungstermin stand Wasser auf dem Balkon, eine Überprüfung des Abflusses wurde auskunftsgemäß im Anschluss beauftragt. Ein Werteinfluss ist nicht gegeben.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Nicht erkennbar.
Abstellraum außerhalb der Wohnung:	Dem Sondereigentum ist der Kellerabstellraum Nr. 199 zugeordnet.
Miteigentumsanteil:	369,64/100.000.
Vorschuss (Hausgeld):	Die Verpflichtung zur Zahlung eines Hausgeldes ergibt sich aus § 11 der Teilungserklärung.  Gem. Wirtschaftsplan 2023 beträgt der Vorschuss monatlich 484,00 € inkl. Heizung und einer anteiligen Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 118,83 €. Ein Anteil von 302,90 € ist auf einen Mieter umlegbar.  Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Wirtschaftsplan gem. Beschluss der Eigentümerversammlung für das Jahr 2024 unverändert fortgeführt wird.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Anteilige Zinserträge sowie Einnahmen aus Waschmaschinennutzung und Kellermieten sind im Hausgeld verrechnet.
Feuerkassenwert:	Nicht bekannt.

## 5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel Für Wohnungen:	Mietenspiegel von: Wohnlage <sup>5</sup> : Baualtersklasse: Ausstattung: Feld: Größenklasse: Mittelwert: Spanne:	2023 Normal 1978 – 1993 mit Bad und Sammelheizung L 3 66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup> 8,16 €/m <sup>2</sup> 6,63 €/m <sup>2</sup> – 9,96 €/m <sup>2</sup>
Nutzung:	Frei lieferbares Objekt.	
Zum Mietansatz:	Es werden folgende verfügbare Datenquellen als Orientierungshilfe zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages der Wohnung herangezogen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hamburger Mietenspiegel für Wohnraum 2023<sup>6</sup></li> <li>- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023</li> <li>- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter</li> </ul>	

### Hamburger Mietenspiegel, s.o.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 erfaßt nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse wurde durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

### IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 weist Durchschnittsmieten für einen mittleren bis guten Wohnwert in einer Spanne von 11,58 €/m<sup>2</sup> bis 15,19 €/m<sup>2</sup> aus. Diese Werte beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer)“ und basieren vor allem auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

### Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Farmsen im 4. Quartal 2023 bei rd. 10,75 €/m<sup>2</sup>. Innerhalb eines Jahres ist demnach ein moderater Anstieg von rd. 1,5% zu verzeichnen.

Diese Angaben basieren auf Angebotspreisen, Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen statt.

<sup>5</sup> lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dez. 2023

<sup>6</sup> Veröffentlicht am 12.12.2023

Einordnung der Eigentumswohnung Nr. 199:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Stadtteillage mit einer grundsätzlich guten Nachfrage und Vermietbarkeit. Die Wohnung hat mit getrenntem Wohn- und Schlafrum zzgl. Balkon eine nachgefragte Größe, der Grundriss ist individuell gestaltet. Für die Neuvermietung nach vollständiger Sanierung mit einer modernen Ausstattung inkl. Einbauküche, dem Balkon in westlicher Ausrichtung sowie der insgesamt ruhigen Ausrichtung der Wohnung halte ich eine Miete von rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> für marktüblich (i.S. von nachhaltig) erzielbar an.

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

## 6. Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

#### 6.1.1 Vergleichswertverfahren

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

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

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

alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

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

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

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Ermittlung des Gebädefaktors ( $m^2$ -Preis) von frei lieferbaren Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteillage, die Baualterklasse, die Lage im Gebäude, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für frei verfügbare Eigentumswohnungen im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwirk. Der zeitliche Geltungsbereich gilt ab dem 01.07.2014 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors liefert damit einen Anhaltspunkt und wird zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen.

### **6.1.2 Ertragswertverfahren**

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke sowie für die Objektart Eigentumswohnung trifft dies zu, vgl. [4, a.a.O., S. 569 f.]. Kleiber weist darauf hin, dass insbesondere auch die Objektart Eigentumswohnung dem Ertragswertverfahren zuzuordnen ist, sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist.

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

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

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund

und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

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

### **6.1.3 Sachwertverfahren**

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

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

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

## 6.2 Bodenwertermittlung

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

Ich gehe in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit und dauerhaften Beibehaltung einer entsprechenden Bebauung aus, zumal es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt. Gem. BW-RL Abschnitt 6 (5) stelle ich die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand und die überwiegende Wohnnutzung ab. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01232694
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGfZ:	1,20
Stichtag:	01. Januar 2023
Bodenrichtwert:	1.459,59 €/m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGfZ rd.	1,00
Stichtag:	23. Januar 2024

## Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

### Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird entsprechend der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angesetzt. Danach sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz. Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGFZ der realisierten Nutzung, die für das Grundstück mit einer aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelten WGFZ von rd. 1,00 durchgeführt wird. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg beträgt der auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert rd. 1.450,00 €/m<sup>2</sup>.

### Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes für diesen Zeitraum liegen zum Zeitpunkt der Gutachterstattung noch nicht vor.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen den Erhebungsstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 um rd. 14% gesunken ist. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2023 aktualisierten Daten. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage und Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird gesondert berücksichtigt. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung wird an dieser Stelle keine Anpassung vorgenommen.

### Sonstige Anpassungen

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

### 6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert wie folgt:

Grundstücksgröße:		23.910	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	x	1.450,00	€/m <sup>2</sup>
Abgabenfreier Bodenwert	=	34.669.500,00	€
	rd.	34.670.000,00	€

### 6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gem. den obigen Erläuterungen wird der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 199 entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 369,64/100.000, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA wird nach den vorliegenden Unterlagen als in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entsprechend für die Bodenwertermittlung angehalten. Es ergibt sich folgender anteiliger Wert für den Grund und Boden:

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert, rd.	34.670.000,00 €
Miteigentumsanteile (ME) 369,64/100.000	0,0036964
vorläufiger anteiliger Bodenwert	128.154,19 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	00,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 128.154,19 € <b>rd. 128.000,00 €</b>

## 6.3 Ertragswertverfahren

### 6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohnfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
		Je m <sup>2</sup>	Monatlich	Jährlich
EG rechts	71,30	12,00	855,60	10.267,20
<b>Jährliche (Nettokalt-) Miete</b>				<b>10.267,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	ETW 13,30 €/ m <sup>2</sup>		687,50 €	
Verwaltungskosten	ETW		339,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		205,34 €	-
				<b>1.231,84 €</b>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>				<b>= 9.035,36 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>				<b>- 2.560,00 €</b>
Liegenchaftszinssatz x Bodenwert:		2,00%	von 128.000,00 €	
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>= 6.475,36 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)				<b>x 24,999</b>
p =	2,00% Liegenchaftszinssatz			
n =	35 Jahre Restnutzungsdauer			
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				<b>= 161.874,96 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)				<b>+ 128.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2023)</b>				<b>= 289.874,96 €</b>
<b>Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse</b>				<b>x 0,95</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>= 275.381,21 €</b>
<b>Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>-2.000,00 €</b>
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Berücksichtigung anstehende Sonderumlage			-2.000,00 €	
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>				<b>= 273.381,21 €</b>
				<b>rd. 273.000,00 €</b>

### **6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung**

#### **Wohnfläche**

Die aus der Bauakte vorliegende allgemeine Wohnflächenberechnung für den Typ 2-Zimmer Wohnungen des Bauvorhabens wurde im Ortstermin durch eine überschlägige Kontrollmessung auf Plausibilität im Vergleich zu den Angaben der Teilungserklärung, Anlage I, geprüft. Es ergab sich nur eine geringe Abweichung, so dass insgesamt die Angabe der Teilungserklärung als sachgerecht in dieser Wertermittlung übernommen wird. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohrertrag**

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

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1ff. entnommen.

#### **Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)**

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

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

- Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023
- veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze gem. der Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f.

- Formel des GAA Hamburg zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Die überregionalen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Objektgröße im Modell der ImmoWertV Ertragswertrichtlinie als Durchschnittswerte abgeleitet. Bezogen auf mittlere Lagen und Ausstattungen sind Daten verfügbar sowohl für die Objektart Mehrfamilienhaus als auch für die Objektart Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Diese werden für die Wertermittlung zunächst als allgemein anwendbar herangezogen. Durch Ermittlung eines Korrekturfaktors auf Grundlage der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte kann hilfsweise ein regionaler Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden, der mit rd. 2,00 als sachgerecht angehalten wird.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

### **Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse**

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2023 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungsstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Nach den Auswertungen des GAA für ganz Hamburg sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen inkl. Stellplatzkosten in Hamburg im Jahr 2022 um rd. 4% im Vergleich zum Erhebungszeitraum 2021 gesunken, vornehmlich seit dem 01.07.2022. Ich weise darauf hin, dass zum Wertermittlungsstichtag keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungsstichtag schätze ich unter Berücksichtigung des aktuell stagnierenden Preisrückgangs einen Abschlag in Höhe von 5% als sachgerecht ein.

### **Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

<sup>7</sup> Vgl. [5], S. 605 ff.

## 6.4 Sachwertverfahren

### 6.4.1 Sachwertberechnung

Objekt			Eigentumswohnung
Berechnungsbasis			Anteilige Flächen
Wfl. m <sup>2</sup> , rd.			71,30
<b>Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)</b>	BPI	NHK	
im Basisjahr 2010	100,0	2.020,00 €	
am Wertermittlungsstichtag	179,1	3.617,82 €	x 3.617,82 €
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>			
Normgebäude			= 257.950,57 €
Zu- und Abschläge			
besondere Bauteile			+ 0,00 €
Balkon	+ 0,00 €		
besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
<b>Objektherstellungskosten (inkl. BNK)</b>			= 257.950,57 €
<b>Baunebenkosten (BNK)</b>			
prozentualer Betrag	0,0 %		
absoluter Betrag			+ 0,00 €
<b>Objektherstellungskosten (inkl. BNK)</b>			= 257.950,57 €
<b>Alterswertminderung</b>	Linear		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre		
prozentuale Alterswertminderung	56,25 %		
absoluter Betrag			- 145.097,19 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
Gebäude			= 112.853,37 €
<b>Objektsachwert</b>			= 112.853,37 €
<b>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</b>			+/- 0,00 €
<b>Objektsachwert insgesamt</b>			= 112.853,37 €
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	4,0%		+ 4.514,13 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>			= 117.367,51 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 128.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums</b>			= 245.367,51 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>			x 1,08
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2023)</b>			= 264.996,91 €
<b>Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse</b>			x 0,95
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			251.747,06 €
<b>Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			-2.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>			
Berücksichtigung anstehende Sonderumlage	-2.000,00 €		
<b>(Marktangepasster) Sachwert</b>			= 249.747,06 €
<b>Sachwert des Wohnungseigentums</b>			<u>rd. 250.000,00 €</u>

## 6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die Wohn-/Nutzfläche des Sondereigentums Nr 199. Diese wurde für den zu bewertenden Miteigentumsanteil aus dem Aufteilungsplan (Anl. I zur Teilungserklärung) als sachgerecht übernommen. Die von [2] auf die Wohnfläche umgerechneten BGF-bezogenen NHK 2010 der Sachwertrichtlinie bilden für das einzelne Sondereigentum einen besseren Bezugsmaßstab als die anteilige BGF am Gesamtgebäude.

### Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem zugrundeliegenden Ausstattungsstandard angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Band II, Abschnitt 3.01.1 bezogen auf die Wohnfläche entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus  
Gebäudetyp: Gebäude mit > 20 Wohneinheiten

Unterstellte Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	1.190,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.	1,00	1.190,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Mehrspänner		0,97	1.154,30 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	2.020,03 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Standardbezogene NHK 2010			rd. 2.020,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 zum Stand November 2023 entnommen

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Der Ansatz für den Balkon ist über die Wohnfläche als Bezugsmaßstab in den NHK/m<sup>2</sup> Wfl. enthalten, so dass kein zusätzlicher Ansatz erfolgt.

### Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

**Baunebenkosten**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Alterswertminderung**

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

**Außenanlagen**

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Der Umfang der Außenanlagen des Bewertungsobjektes entspricht einem üblichen Maß vergleichbarer Wohnanlagen, auf das einzelne Sondereigentum entfällt ein geringer Anteil. Ich halte einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 4% als sachgerecht an.

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Berechnung des Gebädefaktors (Preis/m<sup>2</sup>) für frei lieferbare Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteil- und Geschosslage, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Küche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der ermittelte Wert liegt rd. 10% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Er gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar als Marktanpassung angewendet werden.

Die Verwertbarkeit wird für das Objekt aufgrund der guten Objekt- und Standorteigenschaften für den regionalen Immobilienmarkt als unproblematisch eingeschätzt. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Bewertungsgrundstück für einen großen Käuferkreis geeignet und wird aufgrund der vollständig sanierten Ausstattung mit Einbauküche und Balkon mit ruhiger Westausrichtung als nachgefragt eingeschätzt.

Es handelt sich um ein Objekt, in dem die Eigentümerin während des Wohnungsbrandes auf dem Balkon ums Leben gekommen ist. Dieser Makel des Verrufs bewegt sich außerhalb des Messbaren, kann jedoch in sachverständiger Einschätzung einschränkend auf den Käuferkreis wirken. Insgesamt halte ich auf Grundlage der vom regionalen GAA vorliegenden Informationen einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,08 als sachgerecht an.

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

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Sachwert	rd. 250.000,00 €
---	------------------

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

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertragswertverfahren in besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit  
das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$  und  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,50 (c) * 0,60 (d) = 0,30$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[273.000,00 € * 1,00 + 250.000,00 € * 0,30] / 1,30 = \text{rd. } 267.692,00 €$ .

Für das im Grundbuch von Farmsen Blatt 7194 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum Nr. 199 mit 369,64/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Berner Heerweg, Ebeersreye 102 – 120 \* 22159 Hamburg wird der **Verkehrswert** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

**268.000,00 €**

(in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2024 geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Wert von rd. 3.759,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors einer bezugsfreien Eigentumswohnung in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.834,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2023. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Baualter, Wohnungsgröße und Geschosslage sowie die Ausstattungsmerkmale Aufzug und Einbauküche. Der ermittelte Verkehrswert liegt unter Berücksichtigung der sanierten Ausstattung und der Lage auf dem Immobilienmarkt mit einem leicht stagnierenden Preisrückgang zum aktuellen Wertermittlungsstichtag in einer plausiblen Höhe.

Börsen, 14. Februar 2024

gez. Heike Simon

---

Heike Simon

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

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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 der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

- [1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2022).
- [2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage
- [4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 sowie Kleiber, Digital, Stand 2024
- [5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschl. der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- SW-RL: Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts i.d.F. v. 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)
- VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)
- EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts i.d.F. v. 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)
- HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)
- WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

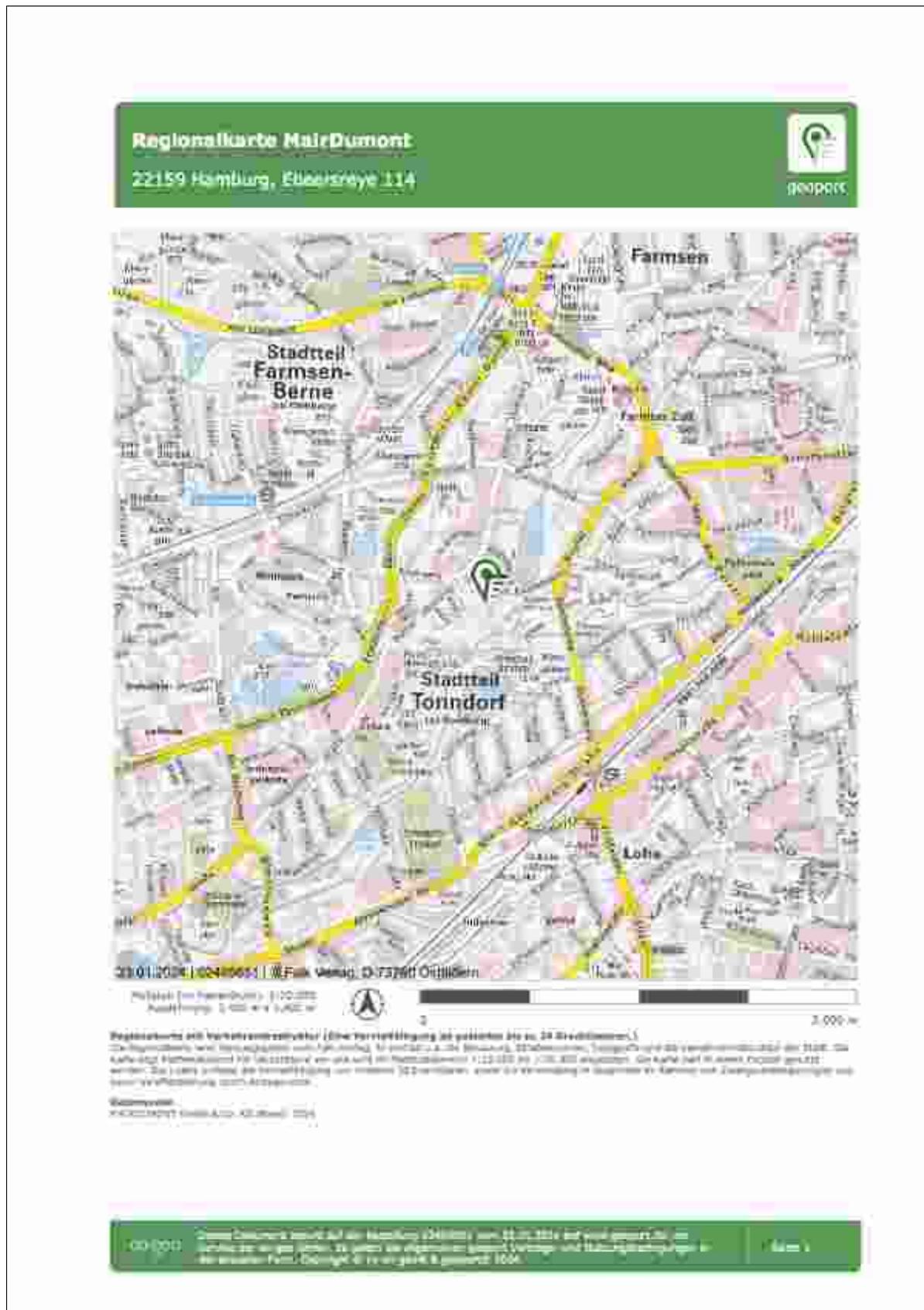
**8. Verzeichnis der Anlagen**

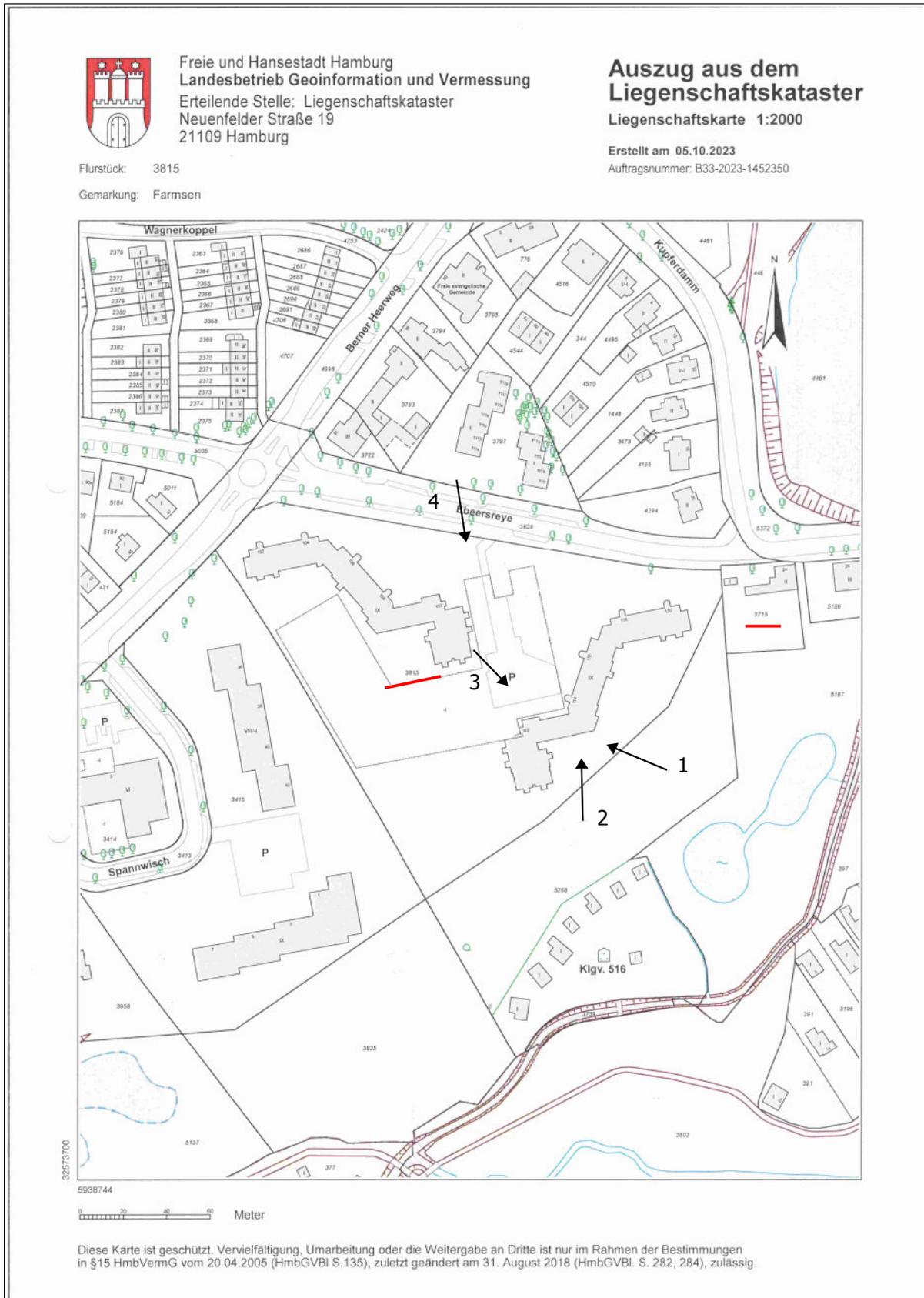
<b>Anlage 1: Übersichtskarte.....</b>	<b>37</b>
<b>Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....</b>	<b>38</b>
<b>Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4.....</b>	<b>39</b>
<b>Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3.....</b>	<b>40</b>
<b>Anlage 5: Bauzeichnungen.....</b>	<b>45</b>
<b>Anlage 6: Wohnflächenberechnung.....</b>	<b>47</b>
<b>Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010.....</b>	<b>48</b>



### Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

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



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

**Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3**

Bild 1: Ansicht Südost



Fenster Küche und  
Essdiele

Bild 2: Ansicht Süd



Bild 3: Ansicht Nordwest



Bild 4: Straßenansicht Ebeersreye



Bild 5: Hauseingang Ebeersreye 114



Bild 6: Wohnungseingang, Garderobe

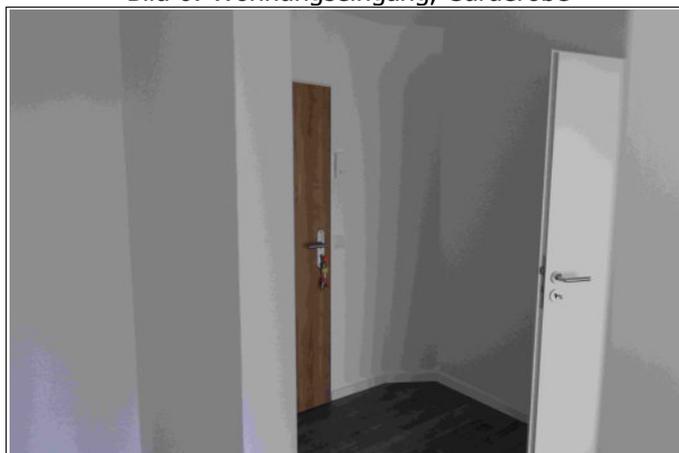


Bild 7: Wohnraum Schlafen



Bild 8: Essdiele



Bild 9: Küche



Bild 10: Küche



Bild 11: Duschbad



Bild 12: WC



Bild 13: Abstellraum



Bild 14: Balkon

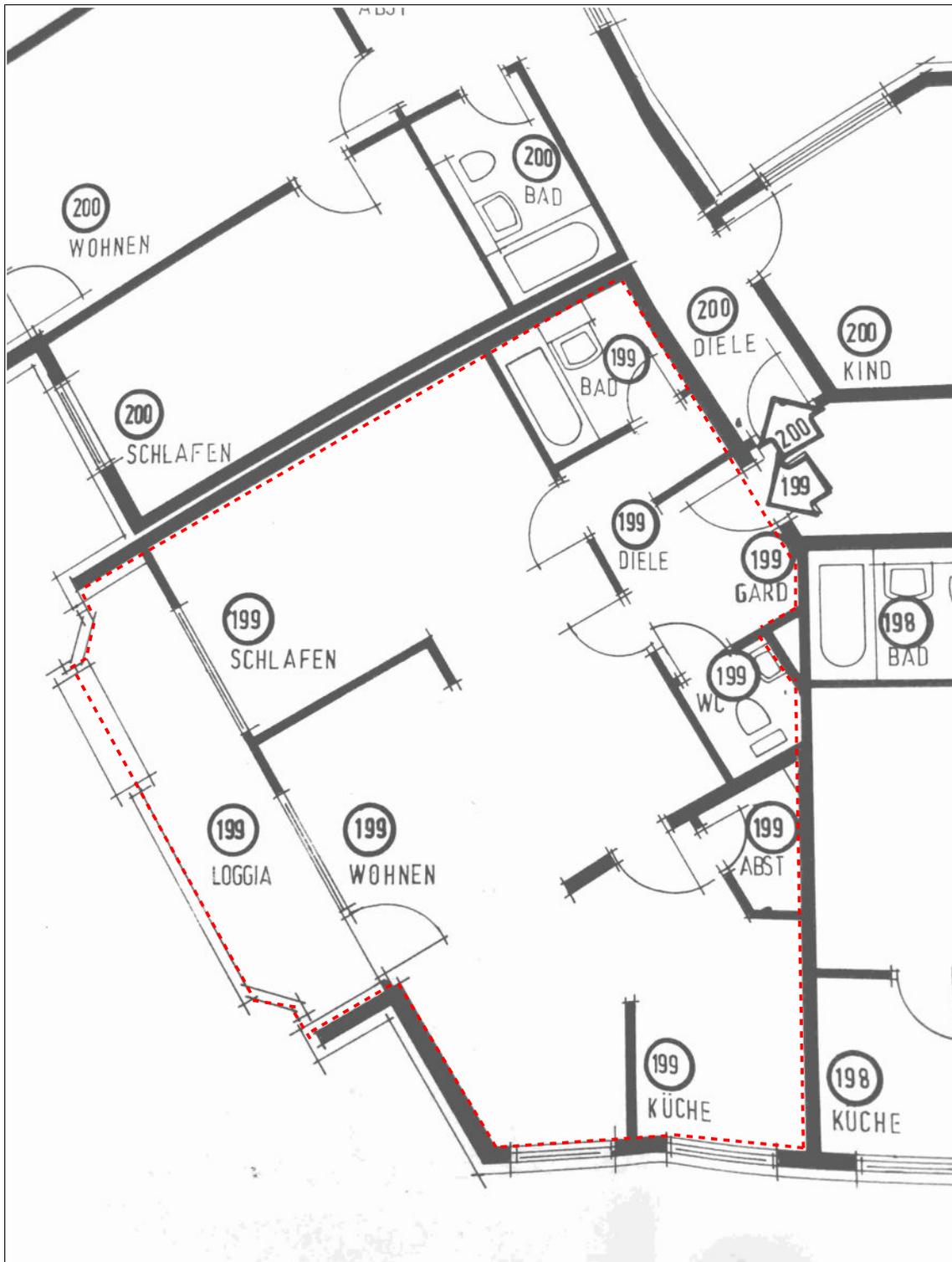


Bild 15: Blick vom Balkon

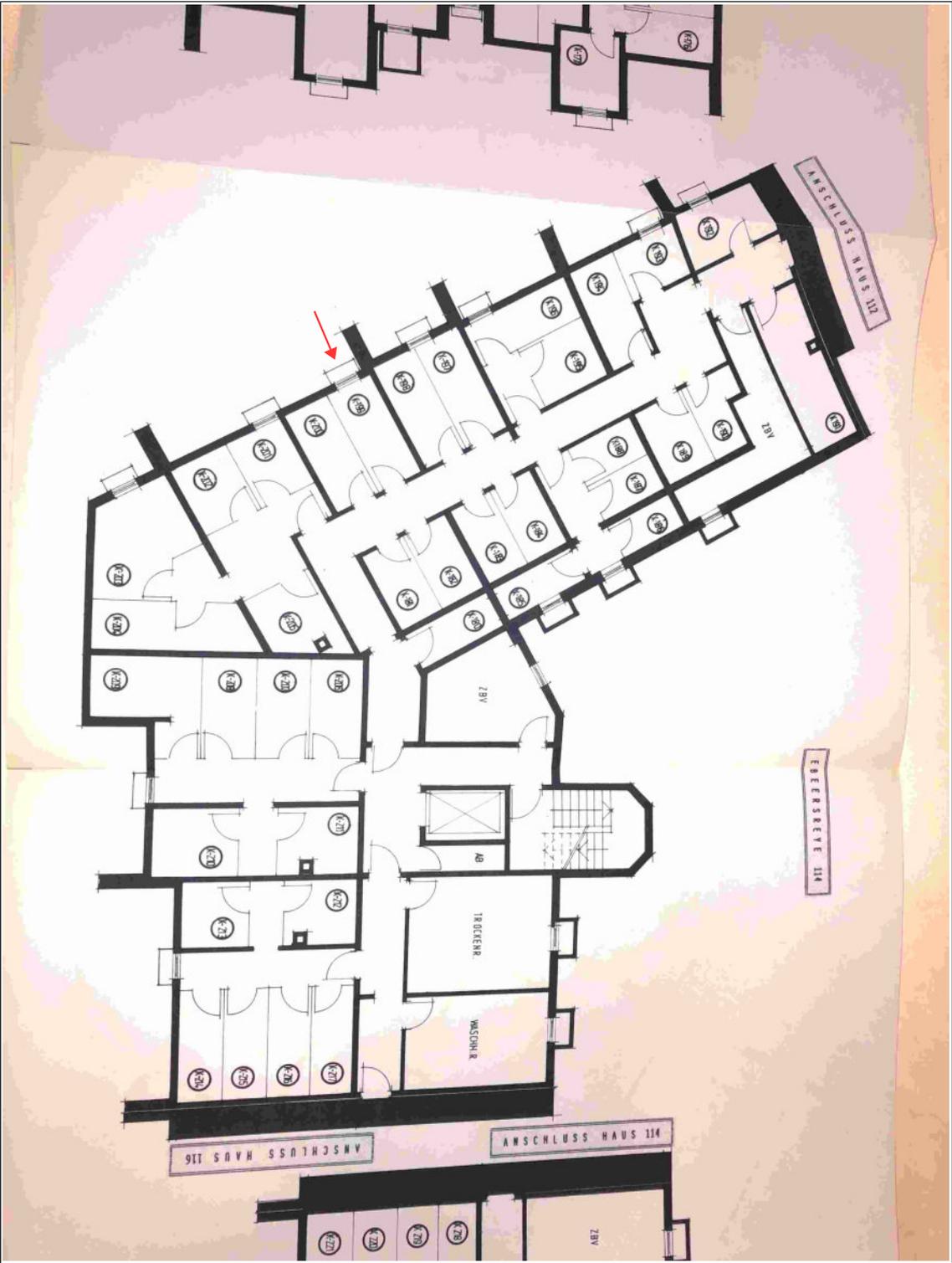


**Anlage 5: Bauzeichnungen**

Grundriss ETW 199



Lage Kellerabstellraum Nr. 199



**Anlage 6: Wohnflächenberechnung**  
Foto aus der Bauakte für 2-Raum-Wohnung

HAMBURG-FARMSSEN	
TYP L	2-RAUM
WOHNRAUM	$5.30 \times 3.70 + \frac{1.75 + 2.48}{2} \times 2.55 + 1.90 \times 1.80 \times \frac{1}{2} - 0.60 \times 0.10 = 26.66 \text{ QM}$
SCHLAFRAUM	$3.00 \times 5.30 = 15.90 \text{ ''}$
KÜCHE	$\frac{2.90 + 1.80}{2} \times 2.70 + \frac{1.75 + 1.55}{2} \times 1.90 = 9.48 \text{ ''}$
DIELE	$3.34 \times 2.25 - 0.10 \times 1.20 - 0.40 \times 0.60 \times \frac{1}{2} = 7.28 \text{ ''}$
BAD	$2.25 \times 1.76 - 0.30 \times 0.75 = 3.74 \text{ ''}$
WC	$1.50 \times 1.50 - 0.45 \times 0.70 \times \frac{1}{2} = 2.09 \text{ ''}$
ABSTELLR.	$\frac{1.50 + 0.40}{2} \times 1.35 + \frac{1.55 \times 0.60}{2} = 1.75 \text{ ''}$
LOGGIA	$\frac{1}{2} \times (6.46 \times 1.60 - 0.50 \times 0.50) = 5.04 \text{ ''}$
	<u>71.94 QM</u> =====
TYP L S	SPIEGELBILDLICH
	71.94 QM =====

**Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010**

Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gem. Anl. 2 der SW-RL mit Ergänzungen (1-2) durch Sprengnetter. Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung dar, entsprechend der jeweiligen ausgewählten Standardstufe können Abweichungen vom tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes bestehen.

<b>Gebäudestandard</b>				
<b>Standardstufe 1</b>	<b>Standardstufe 2</b>	<b>Standardstufe 3</b>	<b>Standardstufe 4</b>	<b>Standardstufe 5</b>
<b>Außenwände (Wägungsanteil 23%)</b>				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach (Wägungsanteil 15%)</b>				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/ Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)</b>				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Fachwerkwände, einfach Putz/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürenelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz; raumhohe aufwendige Türelemente

<b>Gebäudestandard</b>				
<b>Standardstufe 1</b>	<b>Standardstufe 2</b>	<b>Standardstufe 3</b>	<b>Standardstufe 4</b>	<b>Standardstufe 5</b>
<b>Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)</b>				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
<b>Fußböden (Wägungsanteil 5%)</b>				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)</b>				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung (Wägungsanteil 9%)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
<b>Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)</b>				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, aufwendige Personenaufzugsanlage
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
--	--	100%	--	--