



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Wohnungseigentum Nr. 6

3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss rechts sowie Kellerraum Nr. 6 und Garagenbox Nr. 12

Saseler Chaussee 217b, 22393 Hamburg



Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 36/23
Ortstermin	26.02.2024
Bewertungstichtag	26.02.2024
Erstellungstag	26.03.2024
Verkehrswert	300.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Teilungserklärung.....	7
8.3.	Verwaltung.....	8
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht	9
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	9
9.3.	Baulasten.....	10
9.4.	Denkmalschutz	10
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6.	Altlasten/Altstandort	11
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	11
10.	Lagemerkmale	12
10.1.	Großräumige Lage	12
10.2.	Kleinräumige Lage	13
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	13
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1.	Flächen und Maße.....	14
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	15
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1.	Bodenwertermittlung.....	19
14.2.	Restnutzungsdauer	20
15.	Ertragswertverfahren	21
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	21
15.2.	Liegenschaftszinssatz	21
15.3.	Barwertfaktor	21
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5.	Ertragswertberechnung	23
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	23
16.	Vergleichswertverfahren	24
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
17.1.	Angepasster Ertragswert.....	25
17.2.	Angepasster mittelbarer Vergleichswert	25
18.	Verkehrswert (Marktwert)	25

Fotos

26-32

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Dachgeschosswohnung (Nr. 6 – orange gekennzeichnet)
4. Grundriss Kellergeschoss (Nr. 6 – orange gekennzeichnet)
5. Grundriss Tiefgarage (Nr. 12 – orange gekennzeichnet)
6. Querschnitt
7. Wohnflächenberechnung
8. Berechnung der Garagenflächen
9. Berechnung des umbauten Raumes
10. Auszug BORIS.HH (2 Seiten)
11. Auskunft über den Liegenschaftszinssatz IDA.HH
12. Auskunft über den Gebädefaktor IDA.HH
13. Hausgeldabrechnung 2022 (4 Seiten)
14. Wirtschaftsplan 2023 (2 Seiten)
15. Energieausweis (2 Seiten)
16. Nachweis der Dichtheitsprüfung
17. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	32
Anzahl der Fotos	21

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 14.12.2023 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Sasel Blatt 7673 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem vollunterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise. Das Mehrfamilienhaus verfügt über zwei Eingänge mit jeweils 6 Wohneinheiten. Die 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss rechts und ist mit Nr. 6 gekennzeichnet. Weiter befindet sich der Kellerraum Nr. 6 sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 12 im Sondereigentum.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
 Aktenzeichen 802 K 36/23
 Antragsteller/in Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
 Antragsgegner/in Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Sasel	Band	257	Blatt	7673
-------------	---------	---------------	-------	------	-----	-------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		34,806/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Sasel	5185	4641	Gebäude- und Freifläche, Saseler Chaussee 217a, 217b, 217c, 217d	3.486
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Saseler Chaussee 217b im Dachgeschoss rechts belegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet, sowie der mit Nr. 12 bezeichneten Garagenbox. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Blatt 7662 bis 7685 -vorliegendes Blatt ausgenommen-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht, wenn die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 26. Oktober 1967 mit Änderungen vom 13. März und 29. Juli 1968 (ON 1 in Sasel Blatt 7662) Bezug genommen. Eingetragen am 24. Oktober 1968.				

Lage Saseler Chaussee 217b, 22393 Hamburg, Wohnungseigentum Nr. 6
 Eingetragene/r Eigentümer/in Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
 Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 6 im DG rechts nebst Kellerraum Nr. 6 und Garagenbox Nr. 12
 Wohnfläche ca. 68,70 m²
 Nutzfläche ca. Kellerraum Nr. 6 (nicht vermessen), Garagenbox Nr. 12 (17,34 m²)
 Nutzer/in Bewohnt von Miteigentümer
 Fremdeigentum Nicht vorhanden
 Gewerbebetrieb Nicht vorhanden
 Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt
 Bewertungsverfahren Ertragswertverfahren, mittelbares Vergleichswertverfahren über Gebäudefaktoren
 Wertbestimmendes Verfahren Ertragswertverfahren
 Verkehrswert 300.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg		
Eigentümer/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt		
Auftragsdatum	15.12.2023		
Auftragseingang	18.12.2023		
1. Besuchsankündigung	16.01.2024	für 15.02.2024	verschoben durch Antragsgegner/in
2. Besuchsankündigung	13.02.2024	für 26.02.2024	
Besichtigungsdatum	26.02.2024		
Bewertungstichtag	26.02.2024		
Besichtigungsteilnehmer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter Philip Stabe		
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung		

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Sasel	Band	257	Blatt	7673
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		Größe m ²
1		34,806/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Sasel	5185	4641	Gebäude- und Freifläche, Saseler Chaussee 217a, 217b, 217c, 217d		3.486
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Saseler Chaussee 217b im Dachgeschoss rechts belegenen Wohnung nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet, sowie der mit Nr. 12 bezeichneten Garagenbox. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Blatt 7662 bis 7685 -vorliegendes Blatt ausgenommen-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht, wenn die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 26. Oktober 1967 mit Änderungen vom 13. März und 29. Juli 1968 (ON 1 in Sasel Blatt 7662) Bezug genommen. Eingetragen am 24. Oktober 1968.					

Erste Abteilung

Eigentümer/in

Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Keine

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Teilungserklärung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 20.03.1968 sowie die Abänderungen bzw. Ergänzungen vom 20.03.1968 und 06.08.1968 liegen mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Miteigentumsanteil von 34,806/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 6 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts mit einer Wohnfläche von ca. 68,70 m² nebst dem dazugehörenden im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Kellerraum sowie dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Garagenbox, 17,34 m² groß.

Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Es handelt sich um eine standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum wie sie in den 70er Jahren üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 27.09.1967 erteilt.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Mieterverwaltung

Keine

Instandhaltungsrücklage

318.004,53 € gesamte Wohnanlage per 31.12.2022

11.068,47 € für diese Wohnung (Stand Abrechnung 2022 – Anlage 13)

Verwaltergebühr

428,40 € jährlich für diese Wohnung

Hausgeld

344,60 € mtl. – dies entspricht etwa 5,02 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Betrag beinhaltet eine Zuführung zur Erhöhung der Rücklage von mtl. 87,02 €. Der Wirtschaftsplan 2023 liegt als Anlage bei (Anlage 14).

Sonderumlagen

Keine, und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten (gem. Auskunft der WEG-Verwaltung).

Protokolle und Beschlüsse

Die Protokolle und Beschlüsse der letzten 3 Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert der Wohnung beeinflussen würden.

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung B-Plan Nr. B 45 - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Zone: W1o
- Wohngebiet
- Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Für die Flächen am rot signierten Straßenrand der Wohngebiete gelten diese Einschränkungen nicht.
- Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1.000 m², bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m², bei Reiheneinzelhäusern 200 m² nicht überschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 5.000 m² betragen.

Angaben gemäß Onlineeinsicht daten-hamburg.de vom 04.03.2024.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, vom 25.01.2024 sind folgende Auskünfte erteilt worden:

Erschließungsbeiträge

Die Stichstraße Saseler Chaussee ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Stichstraße Saseler Chaussee liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner. Die Freie und Hansestadt Hamburg, -vertreten durch die Behörde für Wirtschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge-, erklärt folgendes: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und

Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu 8 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.“

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaualast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 04.12.2023 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 23.01.2024 wurde online eingesehen am 04.03.2024. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	<p>Am 12.01.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem der Freien und Hansestadt Hamburg gestellt.</p> <p>Am 09.02.2024 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg schriftlich mit, dass für das genannte Flurstück keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können sie nur durch entsprechende Untersuchungen des Geländes erlangen.</p>

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	<p>Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.</p> <p>Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.</p> <p>Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.</p> <p>Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.</p> <p>Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 30.05.2017 vor (Anlage 15).</p> <p>Der Energieverbrauchskennwert beträgt: 170,1 kWh/(m²*a)</p>
Dichtheitsprüfung	Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten.

Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstücks-eigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Die Dichtheitsprüfung hat am 08.03.2023 stattgefunden. Die Prüfung ergab, dass die Anlage in allen Teilen dicht ist (Anlage 16).

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg, rd. 1,83 Millionen Einwohner
Stadtteil	Sasel
Ortsbeschreibung	<p>Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Zentrum der Metropolregion Hamburg. Sie ist Stadtstaat, Kommune und zugleich ein Bundesland, mit Bezug auf die Einwohnerzahl zweitgrößte Stadt Deutschlands, drittgrößte im deutschen Sprachraum sowie achtgrößte in der Europäischen Union. Sie ist Industrie- und Handelsstandort sowie Verkehrsknotenpunkt im norddeutschen Raum. 86 Millionen Tagesbesucher und über 13 Millionen Übernachtungen im Jahr zeugen von einem der attraktivsten Tourismusziele in Deutschland. Interessant und sehenswert sind u.a. die moderne HafenCity samt Elbphilharmonie, die Speicherstadt, der Hafen mit Landungsbrücken, der Altonaer Fischmarkt, St. Pauli mit der Reeperbahn, die Innenstadt mit Binnenalster, bekannte Hamburger Bauwerke und Kulturdenkmäler, wie z.B. der Michel und das Rathaus. Darüber hinaus finden zahlreiche Veranstaltungen und Musicalaufführungen statt.</p> <p>Hamburg Sasel ist ein Stadtteil im Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg. Er ist dem Bezirk Wandsbek zugeordnet mit ca. 24.355 Einwohnern (Stand Dezember 2022 lt. Wikipedia). Sasel ist umgeben von Poppenbüttel (westlich), Lemsahl-Mellingstedt (nördlich), Bergstedt und Volksdorf (östlich), Farmsen-Berne (südöstlich) sowie Wellingsbüttel und Bramfeld (südlich).</p>
Verkehrsanbindungen	<p>Verkehrsanbindungen bestehen durch die U-Bahn-Linie 1, mit der Haltestelle Poppenbüttel sowie durch Buslinien des HVV über den Saseler Marktplatz (Ring 3). Die Saseler Chaussee verbindet Sasel in Richtung Süden mit Bramfeld und weiterführend der Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Norden mit Bergstedt.</p>

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

Entfernungen mit KFZ ⁴	Norderstedt-Mitte	12 km
	Hamburg-Flughafen	10 km
	Hamburg-Hauptbahnhof	15 km
	Lübeck	57 km
	Kiel	90 km

Wirtschaft⁵ Hamburg zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Hier begegnet man einem vielfältigen Branchenmix. Insbesondere hervorzuheben sind in Hamburg folgende Wirtschaftszweige: Industrie, Logistik, Finanzwirtschaft, Handel - mit dem Containerhafen ein wichtiger Umschlagplatz für Waren aller Art im Nordeuropahandel, Überseehandel und Ostseeanrainer -, maritime Wirtschaft, Nanotechnologie, Ernährungswirtschaft und Windenergie (Metropolregionen), Luftfahrtindustrie, Medien und Kreativwirtschaft, Life Sciences, Chemie und Tourismus.
Gewerbesteuerhebesatz Hamburg: 470%.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Die Wohnung ist in der Saseler Ch. nördlich des Ring 3 gelegen.
Schulen	In Sasel gibt es drei Grundschulen und ein Gymnasium (Oberalster).
Versorgung	Einkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Das große AEZ – Alstertaler Einkaufszentrum ist nur 1,5 km entfernt.
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Spielplätze und Förderverein für Kinder
Naherholung	Naturschutzgebiet Hainesch-Iland, Hennebergpark an der Alster, Gutspark und Alsterwanderweg in der näheren Umgebung.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Ungleichmäßig geschnittenes Grundstück am Ende eines Wendehammers Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im östlichen Mehrfamilienhaus. Die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern befindet, erfolgt von Osten. Vor beiden Mehrfamilienhäusern und der Tiefgarage ist eine große Fläche befestigt. Der Garten und die Loggien sind überwiegend nach Westen ausgerichtet.
Erschließung	Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer kurzen Stichstraße mit Wendehammer der Saseler Chaussee. Die Lage ist ca. 50 m von der vierspurigen, viel befahrenen Straße entfernt. Daher sind nur geringe Geräuschmissionen festzustellen.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.
Befestigungen	Weg zum Hauseingang in Betongehwegplatten
Umfriedungen	Maschendrahtzaun zur rechten Seite
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche und Sträucher, offen zum Nachbarn,

⁴ Entfernungsangaben gemäß Google Maps

⁵ Infos zum Wirtschaftsstandort Hamburg: www.hwf-hamburg.de/wirtschaftsstandort/

Umfeld Umliegende Bebauungen überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie ein neueres Mehrfamilienhaus (2-geschossig mit Staffelgeschoss). Südlich grenzt ein großes Gewerbegrundstück an, das aktuell ungenutzt ist und wo ggf. (sozialer) Wohnungsbau entstehen könnte, falls das Baurecht eine dahingehende Bebaubarkeit zulässt.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen Das Haus ist vollunterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Je Mehrfamilienhaus sind 12 Wohneinheiten vorhanden, also insgesamt 24 Wohneinheiten.

Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Bad und eine Diele. Alle Zimmer gehen von der Diele ab. Es sind somit keine gefangenen Räume vorhanden. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 6 sowie die Tiefgaragenbox Nr. 12 jeweils im Sondereigentum.

Baujahr/Baugenehmigungen

12.06.1967	Baugenehmigung Mehrfamilienhaus
8.8. und 21.10.1968	Gebrauchsabnahme Mehrfamilienhaus /TG
27.09.1967	Abgeschlossenheitsbescheinigung MFH
24.04.1968	Abgeschlossenheitsbescheinigung Tiefgarage

Veränderungen Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.

12.1. Flächen und Maße

Wohnflächen

Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Die Maßangaben stimmen mit den Angaben in der Teilungserklärung überein.

Wohnfläche	68,70 m ²	
Nutzfläche	Kellerraum Nr. 6 (nicht vermessen)	
	Tiefgaragenstellplatz Nr. 12	17,34 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung erfolgte nach augenscheinlichem Eindruck. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Fassade	Roter Verblendstein, hell gefugt, eine Giebelseite mit Wärmedämmverbundsystem, Sockelhöhe ca. 60 cm
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, im Bereich der Wohnung Dachloggia, vorne Flachdachgaube mit Zementfaserschindeln eingefasst, Kupferrinnen und -abläufe
Treppenhaus	Durchgehendes Fensterband, Kunststeinstufen und -podeste, Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen
Hauseingangstür	Weißer Alurahmentür mit Ornamentverglasung, seitlich Festelement mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage, einstufiger Podest mit Rost, überdeckt von einer Betonkragplatte
Wohnungstür	Breite Holztür mit Spion, Zylinderschloss
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster (aus den 1980er Jahren)
Innentüren	Weißer, glatte, endbehandelte Stiltüren in Stahlumfassungszargen
Heizung	Flachheizkörper mit Thermostaten
Elektrik	Elektronunterverteilung im Flur, Porzellandrehsicherungen, keine FI-Schutzschalter
Fußboden	Bis auf Küche und Bad Stäbchenparkett, originaler Fußboden, abgeschliffen und versiegelt
Küche	Weißer, quadratische Bodenfliesen, zwei Küchenzeilen mit weißen Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, Geschirrspüler, SIEMENS-Cerankochfeld und -Backofen, Dunstabzugshaube, freistehender Kühlschrank, graumelierte Arbeitsplatte mit grauer 1-Lochspüle, Einhandbrausearmatur, Unterstellmöglichkeit für Waschmaschine, VELUX-Kunststoffdachflächenfenster, Nischenrückwände wie Arbeitsplatte
Bad	Weißer, quadratische Bodenfliesen - im Eingangsbereich tlw. gerissen, ca. 2,00 m hohe, helle Wandfliesen - seitlich des Fensters mehrere Fliesen gerissen, Wanne, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, breiter Waschtisch mit Einhandarmatur, STIEBEL ELTRON Durchlauferhitzer, Kunststofffenster, Handtuchheizkörper - rostig
Flur	Deckenhoher, zweitüriger Einbauschränk, hier befindet sich die Elektronunterverteilung
Wohnzimmer	Ausgangsmöglichkeit zur Dachloggia
Kinderzimmer	Gaube, Doppelflügelkunststofffenster
Schlafzimmer	Gaube, Doppelflügel Fenster, Einbauschränk über die gesamte Zimmertiefe, 10-türig, deckenhoher
Dachloggia	Gelber, kleinformatiger Fliesen, nachträglich mit Kunststoffpaneelen überdeckt, kleine gemauerte Brüstung mit Metallgeländer, ca. 2 m breite, manuelle Markise

Hinweis	Auf der Giebelseitenaußenwand mit Wärmedämmverbundsystem sind innen im Wohnzimmer Kondensationsfeuchtigkeitsspuren, vermutlich aufgrund kondensierender Stahlträger, zu sehen.
Keller	Geglätteter Betonfußboden, Stahlbetondecke, massive Abtrennung zu den anderen Kellerräumen, Holzbrettertür mit Vorhängeschloss, einfachverglastes Metallfenster mit Gittervorsatz, Stromanschluss
Trockenraum	Gemeinschaftskellerraum
Waschraum	Gemeinschaftskellerraum, münzbetriebene MIELE-Waschmaschine
Tiefgarage	Zwischen den Gebäuden, oberhalb Rasenfläche, Notausgang von der Tiefgarage zum Garten mit Betonsteintreppe, betonierte Abfahrt, seitlich Betontreppe, unten Gliedertor, oben Metallgeländer, Zufahrt über Handsensor, oberhalb der Garagenabfahrt mehrere Stellplätze, Zufahrt über graue Betonverbundsteinpflaster, Betonbauweise, niedrige Bauweise (lichte Höhe unter Träger ca. 2,00 m), mehrere Einzelstellplätze, mit Maschendraht abgetrennt, der wohnungszugehörige Stellplatz ohne Maschendrahtzaun und frei zu befahren.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Von außen macht die Anlage einen gepflegten Eindruck. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem baualterstypischen Zustand. Die Innenwand des Wohnzimmers zur Giebelseite mit Wärmedämmverbundsystem ist mit Feuchtigkeitsspuren versehen. Dies sollte fachmännisch geprüft und ggf. behoben werden. Die WEG-Verwaltung ist vermutlich dafür zuständig, weil es sich bei den Außenwänden um Gemeinschaftseigentum handelt.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Sasel mit durchschnittlicher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung ist selbstgenutzt. Sie bietet sich daher vorrangig für Eigennutzer an. Es kommen auch Kapitalanleger in Frage, die dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten erwerben, denn sie könnten nach dem Erwerb die Wohnung vermieten zur Erzielung von Kapitaleinkünften. Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien

sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen.

Auf Grund des Alters und des Zustands sowie der Lage wird die Verkäuflichkeit derzeit für dieses Objekt als noch durchschnittlich eingestuft.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.</p>

⁶ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl Eigentumswohnungen können im Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren bewertet werden. Das Vergleichswertverfahren kann im sog. unmittelbaren Vergleich durch die Auswertung von Wohnungen mit gleichen Eigenschaften erfolgen oder im mittelbaren Vergleich über Gebädefaktoren, die durch Auswertungen von Verkäufen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg abgerufen werden können. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf den Mieteinnahmen und weiteren Berechnungsmethoden. Innerhalb dieser Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren angewandt. Das mittelbare Vergleichswertverfahren über sog. Gebädefaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg wird als Plausibilitätsprüfung des Ertragswertes unterstützend angewandt.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 10)

Abruf	20.03.2024
Stand	01.01.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Zone / Region / Straße	Wandsbek
Nutzungsart /Anbauart	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,5
Bodenrichtwert	721,12 €/m ²
Wertrelevante GFZ Bewertungsgrdst.	0,7 (gemäß Berechnung aus vorliegenden Unterlagen)
GFZ-angepasster Bodenrichtwert	959,94 €/m ²

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		959,94 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	26.02.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	GFZ 0,5	GFZ 0,7	1,000	bereits berücksichtigt
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			959,94 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	3.486	3.346.350,84 €	
Bodenwertanteil Whg. 6	34,806	1.000	116.473,09 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 1968 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes sowie durchgeführter kleinerer Modernisierungsmaßnahmen wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 25 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Das Portal On-Geo gibt eine Mietpreisspanne zwischen 11,64 €/m² - 14,66 €/m² und einen angemessenen an. Bei der Ausweisung der Mietpreise wurden bereits Objektdaten wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung und Zustand berücksichtigt.

Innerhalb dieser Wertermittlung wird aufgrund des Zustandes sowie der Beschaffenheit von einer marktgerechten Miete ausgegangen in Höhe von: 13,00 €/m² netto kalt

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung⁷ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal IDA.HH Auskunft über den Liegenschaftszinssatz, diese Auskunft erfolgte für das Grundstück Saseler Chaussee 217b (Anlage 11).

Der mitgeteilte Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in dieser Lage beträgt: 1,19 %

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	1,19
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	21,51

⁷ ImmobilienwertDatenAuskunft Hamburg

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁸.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

Verwaltungskosten	395 € jährlich je Eigentumswohnung 45 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten	12,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche 100 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresertrages

⁸ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Eigentumswohnung Nr. 6	69	13,00	897,00	
Tiefgaragenstellplatz Nr. 12	pauschal		75,00	
	69		972,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				11.664,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	12,95 € /m ²		893,55 €	
Instandhalt.kosten Garage	100,00 € Stück		100,00 €	
Verwaltungskosten	395,00 € Stück		395,00 €	
Verwaltungskosten Garage	45,00 € Stück		45,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		233,28 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			14,29%	1.666,83 €
vorläufiger Jahresreinertrag				9.997,17 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				9.997,17 €
Liegenschaftzinssatz		1,19 %		
Bodenwert(anteil)			116.473,09 €	
./. Bodenwertverzinsung				1.386,03 €
Gebäudeertragsanteil				8.611,14 €
x Barwertfaktor			21,51	185.225,62 €
+ Bodenwert				116.473,09 €
vorläufiger Ertragswert				301.698,71 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftzinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftzinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftzinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftzinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftzinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbetrachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

Innerhalb dieser Wertermittlung erfolgt ein Vergleich im mittelbaren Vergleichswertverfahren über Gebädefaktoren. Diese Gebädefaktoren werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte online vom Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung unter IDA.HH veröffentlicht.

Die Auskunft über den Gebädefaktor befindet sich in den Anlagen dieses Gutachtens (Anlage 12).

Gebädefaktoren sind erzielte Kaufpreise pro m² Wohnfläche unter Zugrundelegung der objektspezifischen Eigenschaften.

Folgende Berechnungsergebnisse liegen vor:

WE-Nr.	Wohnfläche		Gebädefaktor		vorl. Vergleichswert
6	68,70	x	4.358 €	=	299.395 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

An der Innenwand zur Giebelseite des Wärmedämmverbundsystems sind Feuchtigkeitsspuren ersichtlich. Es ist nicht genau bekannt, woraus diese resultieren. Daher sollte dies fachmännisch geprüft werden. Sollte sich herausstellen, dass die Feuchtigkeit über die Außenwand der Giebelseite mit Wärmedämmverbundsystem entstanden ist, würde die Gemeinschaft und nicht der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung finanziell dafür aufkommen müssen.

Es verbliebe aber sicherlich eine Neudekoration der Innenwand. Des Weiteren sind kleinere Maßnahmen ggf. vorzunehmen, wie z.B. Austausch gerissener Fliesen und Ersatz oder Behandlung des rostigen Heizkörpers. Zusammenfassend wird daher ein kleiner Abzug vorgenommen in Höhe von: 3.000,00 €

Ansonsten befindet sich die zu bewertende Eigentumswohnung in einem durchschnittlich baualtersgerechten Zustand.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	301.699,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	298.699,00 €

17.2. Angepasster mittelbarer Vergleichswert

vorläufiger mittelbarer Vergleichswert rd.	299.395,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
Angepasster /bereinigter mittelbarer Vergleichswert	296.395,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 6, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Sasel Band 257 Blatt 7673, erfolgte über das Ertragswert- und mittelbare Vergleichswertverfahren über Gebäudefaktoren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Den Verkehrswert schätze ich im Ertragswertverfahren in Höhe des Ertragswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

300.000,00 €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)




.....
Torsten Kühl

Uetersen, 26.03.2023 tk/ps



1.

Eingangsbereich, Ostansicht



2.

Hauseingangstür



3.

Südostansicht



4.

Weg zum Hauseingang



5.

Südwestansicht



6.

Nordwestans. – Dachloggia



7.

Zufahrt Tiefgarage



8.

Dito



9.

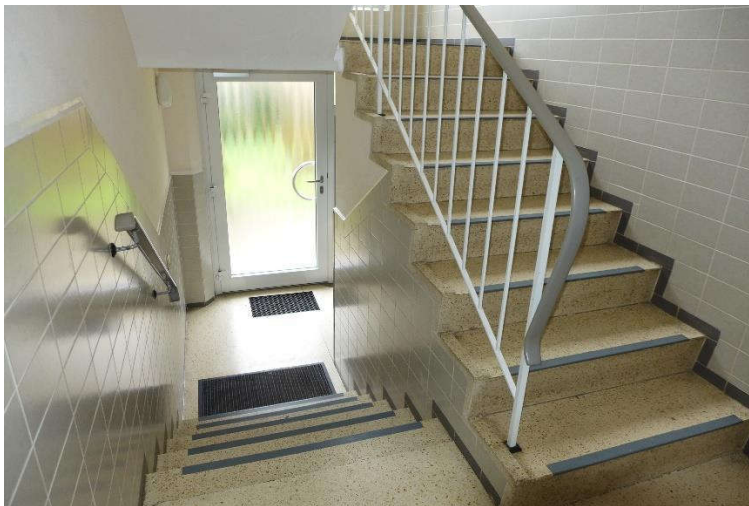
Tiefgarage – Innenansicht



Lage Garagenbox Nr. 12

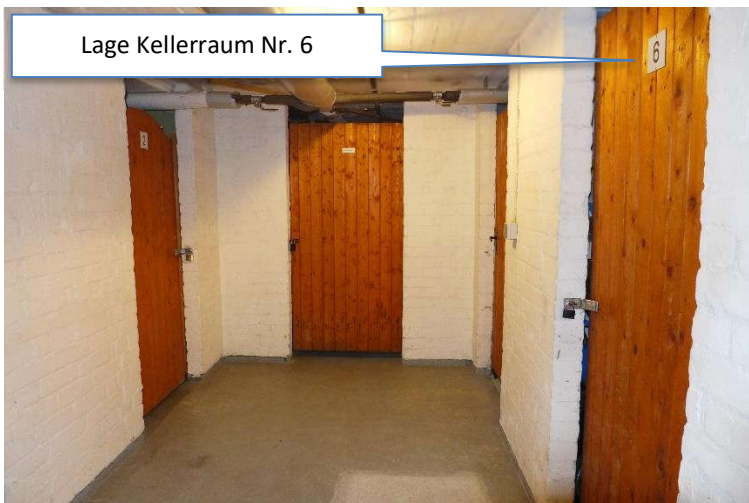
10.

Tiefgarage – Stellplatz



11.

Treppenhaus



Lage Kellerraum Nr. 6

12.

Kellerraum Nr. 6



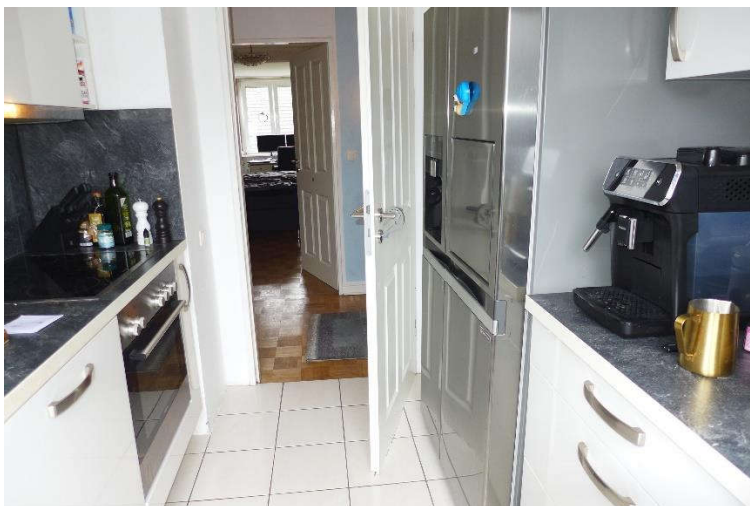
13.

Gemeinschaftswaschkeller



14.

Gemeinschaftstrockenraum



15.

Küche



16.

Dito



17.

Bad



18.

Dito

