

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120  
D-22051 Hamburg

Wensenbalken 34  
D-22359 Hamburg

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

Datum: 26.10.2024  
Az.: 802 K 5/24

## **GUTACHTEN – ohne Innenbesichtigung -**

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

im **Wohnungsgrundbuch von Barmbek, Blatt 13088** eingetragenen **2.934/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in D-22083 Hamburg, Brucknerstraße 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichnet** sowie einem zugehörigen Kellerraum (Nr. 58)



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 10.09.2024 ermittelt mit rd.

**305.000,00 €** - frei lieferbar -.

**275.000,00 €** - vermietet -.

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
2.1	Lage .....	11
2.1.1	Großräumige Lage .....	11
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
2.4	Privatrechtliche Situation .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>18</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	20
3.3	Nebengebäude.....	20
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	20
3.4	Außenanlagen.....	20
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	20
3.5	Sondereigentum an der Wohnung .....	21
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	21
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	21
3.5.3	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	21
3.5.4	Wohnung.....	21
3.5.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	22
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	22
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	23

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	24
	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	25
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	25
4.2.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	27
<b>5</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>28</b>
5.1.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
5.1.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	29
<b>6</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>30</b>
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	33
6.4	Vergleichswert.....	34
<b>7</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>35</b>
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	35
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
7.3	Ertragswertberechnung.....	38
7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	39
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung – nur informativ -.....</b>	<b>42</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	42
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	43
8.3	Sachwertberechnung – nur informativ .....	45
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	46
<b>9</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>51</b>
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	51
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	51
9.2.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	51
9.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	52
<b>10</b>	<b>Verkehrswert (frei lieferbar, ohne Innenbesichtigung) .....</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>Verkehrswert (vermietet, ohne Innenbesichtigung).....</b>	<b>54</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>55</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>58</b>
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	58
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	59
13.3	Verwendete fachspezifische Software .....	59
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>60</b>

## Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten, Mehrfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 5-geschossig, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe, Abklebung, Bitumendachbahnen o.ä., Fassade Putz mit Anstrich, Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	insgesamt ca. 265 Wohnungen und ca. 5 Gewerbeeinheiten
Baujahr	ca. 1906
Miteigentumsanteil	2.934 / 1.000.000
Sondernutzungsrechte	keine vorhanden
Wohnfläche	Wohneinheit Nr. 58 im 1.OG: ca. 55 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt ist vermietet
Ausstattung	vermutlich überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, verm. Duschbad mit Dusche, Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend verm. Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend verm. Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä., Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Doppelverglasung, Glasbausteine, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
Heizungsart	Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung, fossil), verm. Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage
Energieausweis	liegt vor, Primärenergieverbrauch: 70,6 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergieverbrauch: 100,80 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Grundstücksgröße	insgesamt 7.775 m <sup>2</sup>
Kellerraum / Dachboden	Kellerraum Nr. 58 zugehörig

**Besonderheiten**

ohne Innenbesichtigung  
eingeschränkte Grundstücksbegehung  
Wohneinheit ist vermietet  
Kellerraum zugehörig  
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt  
bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt  
keine Sondernutzungsrechte vorhanden  
keine Baulasten  
Denkmalschutz vorhanden

**Wertermittlung**

Ertragswert	333.000,00.- €
Vergleichswert	336.000,00.- €
Sachwert	142.000,00.- € nur informativ
Bodenwert	079.800,00.- € anteilig
<b>Verkehrswert</b>	<b>305.000,00.- € frei lieferbar</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>275.000,00.- € vermietet</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Brucknerstraße 31 D-22083 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Barmbek, Band 384, Blatt 13088, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Barmbek, Flurstück 2728, zu bewertende Fläche / Grundstücksgröße = 7.775 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Barmbek,  Postfach 760 120 D-22051 Hamburg  Auftrag vom 12.07.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung konnte in Teilbereichen durchgeführt werden.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.06.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 27.05.2024
- Einheitswertbescheid vom 07.02.2024
- Baulastenauskunft vom 19.06.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Zusammenstellung / Ermittlung der Wohnfläche auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch Internetportal geoport (on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien) sowie ImmoPrice (Vergleichswert)
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport

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

- Energieausweis vom 17.04.2018
- Allgemeine Informationen zum Objekt (Wohngeld, Rücklage, Modernisierungen etc.)

Vom Schuldner wurden keine Auskünfte und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

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

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

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

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

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

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

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner und der Mieter waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 55 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoß eines ca. 5-geschossigen Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde ca. 1906 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Kellerraum Nr. 58.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Eine Wohnflächenberechnung konnte der eingesehenen Bauakte nicht entnommen werden und durch die WEG-Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnfläche wurde daher auf Grundlage der Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung zusammengestellt. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen und auch bzgl. der Gesamtwohnfläche vorhanden sein können. Eine Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. der angegebenen Raumgrößen und bzgl. der sich daraus ergebenden Gesamtwohnfläche wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Zu Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf sowie zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund nicht gestatteter Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.

Informationen zum Gebäude (z.B. Wohnfläche, Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, Unterhaltungsstau, Modernisierungsbedarf, Mängel, Schäden etc.) wurden dem Sachverständigen durch den Schuldner nicht mitgeteilt.

Nach Informationen durch die WEG-Verwaltung ist für dieses Jahr die Erneuerung der Grundsiele geplant. Zudem sollen in den kommenden Jahren die einzelnen Treppenhäuser von der Gemeinschaft renoviert werden.

Im Grundbuch von Barmbek Band 384 Blatt 13088 sind in Abt. II Eintragungen bzgl. „Betreiben von zwei Netzstationen“ vorhanden; die Eintragungen üben keinen Werteeinfluss aus.

Gemäß schriftlicher Auskunft sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit ist vermietet Miete : Mieteinnahmen / Miethöhe nicht bekannt
Wohngeld	ab dem 01.01.2024 = 331,74 € monatlich
Instandhaltungsrücklage	buchhalterisch per 27.08.2024 = 61.297,16 €
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden. Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung ist kein Befall bekannt.
Investitionen/Modernisierungen geplante	in 2024 Erneuerung der Grundstiele; für die kommenden Jahre sind Renovierungen der einzelnen Treppenhäuser von der Gemeinschaft eingeplant
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	in den letzten 2 Jahren keine größeren Investitionen
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Hamburg Nord
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.910.000 Einwohner); Bezirk Altona (ca. 328.000 Einwohner) Stadtteil Barmbek Süd (ca. 36.700 Einwohner)

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

Pinneberg (ca. 29 km entfernt)  
Ahrensburg (ca. 31 km entfernt)  
Bad Oldesloe (ca. 47 km entfernt)  
Mölln (ca. 51 km entfernt)  
Lauenburg (ca. 54 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 57 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 60 km entfernt)  
Neumünster (ca. 65 km entfernt)  
Lübeck (ca. 68 km entfernt)  
Kiel (ca. 95 km entfernt)  
Schwerin (ca. 109 km entfernt)  
Wismar (ca. 125 km entfernt)  
Bremen (ca. 128 km entfernt)  
Hannover (ca. 166 km entfernt)  
Berlin (ca. 287 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:  
Hamburg (ca. 7 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 5 (ca. 1,5 km entfernt)  
B 75 (ca. 3 km entfernt)  
B 433 (ca. 4,5 km entfernt)  
B 4 (ca. 5,5 km entfernt)  
B 447 (ca. 5,5 km entfernt)  
B 434 (ca. 5,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Horn (ca. 4,5 km entfernt)  
AS Veddel (ca. 7 km entfernt)  
AS Stellingen (ca. 10 km entfernt)  
AS Schnelsen Nord (ca. 13,5 km entfernt)

Bahnhof:

U-Bahn Saarlandstraße (ca. 650 m entfernt)  
U-Bahn Dehnhaide (ca. 800 m entfernt)  
U-Bahn / S-Bahn Barmbek (ca. 1,3 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 6,5 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Barmbek beträgt ca. 1 km.

### Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

#### Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 50 m bis ca. 1.000 m erreichbar

#### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche, Einkaufszentrum)  
in ca. 100 m bis ca. 1,5 km erreichbar

#### Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen) in ca. 100 m bis ca. 6 km entfernt

#### Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage) Funkmast ca. 100 m entfernt

#### Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) im üblichen Rahmen

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

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

Beeinträchtigungen:

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

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Hinweis: Sportplatz in unmittelbarer Nähe

Topografie:

überwiegend eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Brucknerstraße: ca. 115 m;

Straßenfront Lohkoppelstraße: ca. 95 m;

Straßenfront Schleidenstraße: ca. 68 m;

Straßenfront Ortrudstraße: ca. 72 m;

mittlere Tiefe: ca. 70 m;

mittlere Breite: ca. 100 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 7.775 m<sup>2</sup>;

#### Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 29.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Barmbek, Band 384, Blatt 13088, folgende Eintragung:  Ifd. Nr. 1: Die Hamburgischen Elektrizitätswerke sind berechtigt, auf dem Grundstück drei Netzstationen zu betreiben ..... eingetragen am 13.11.1967  Veränderungen:  Der Inhalt des Rechts ist geändert: Die Berechtigte ist nunmehr berechtigt, zwei Netzstationen zu betreiben .... gemäß Bewilligung vom 06.03.2015 ... eingetragen am 30.03.2015  Das Recht ist übergegangen auf die Stromnetz Hamburg GmbH... eingetragen am 01.09.2020  Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung, siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 13
---------------------------------------	--

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Stand der Denkmalschutzliste.  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan Barmbek Süd Uhlenhorst, folgende Festsetzungen:  W = Wohngebiet; IV = 4 Vollgeschosse (max.); g = geschlossene Bauweise  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Vorkaufsrechtsatzung:	Über die folgenden drei Gebiete sind im Bezirk Hamburg-Nord Aufstellungsbeschlüsse über den Erlass von Sozialen Erhaltungsverordnungen gefasst worden:  Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord Aufstellungsbeschluss vom 10. Oktober 2023, veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 81, S. 1559  <b>Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Süd</b> Aufstellungsbeschluss vom 10. Oktober 2023, veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 81, S. 1560  Soziale Erhaltungsverordnung Jarrestadt Aufstellungsbeschluss vom 10. Oktober 2023, veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 81, S. 1561

Als Grundlage für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnungen wird während der Aufstellungszeitraums durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein Gutachten (Repräsentativuntersuchung) erstellt. Weiterführende allgemeine Informationen zu Sozialen Erhaltungsverordnungen stehen auf der Seite der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung

Nach § 172 Absatz 2 BauGB kann im Aufstellungszeitraum die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauanträge für bis zu zwölf Monate ausgesetzt und der Antrag zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass das Vorhaben die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung beeinträchtigen wird.

Hintergrund: In Hamburg-Nord waren zuletzt für diese drei Gebiete Soziale Erhaltungsverordnungen mit gleichem Namen gültig.

Die Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd“ (alt) wurde mit Urteil vom 14. Februar 2023 vom Hamburgischen Obergericht für unwirksam erklärt. Da die Sozialen Erhaltungsverordnungen „Barmbek-Nord“ (alt) und „Jarrestadt“ (alt) unter den gleichen Mängeln leiden, wurden beide mit Wirkung zum 2. Dezember 2023 aufgehoben.

Zuständig für die Durchführung der Sozialen Erhaltungsverordnung in den jeweiligen Gebieten ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung

**Vorkaufsrechtsatzung:**

Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Süd vom 10. Oktober 2023

Auf Grund von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 4 Satz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), wird verordnet:

In dem in der Anlage rot umgrenzten Bereich steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu. Dieser Bereich wird wie folgt begrenzt:

Osterbekkanal ab der Brücke Bachstraße nach Osten (Flurstück 274), nach Südosten abknickend über die Osterbekstraße (Flurstück 6646), weiter auf der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 6136, nach Südwesten über das Flurstück 5935, weiter auf der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 2826, abknickend auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks 3551, nach Süden über das Flurstück 5935, auf der Weidestraße nach Osten (Flurstück 321), nach Norden auf der Weberstraße (Flurstück 6010) und der Lachnerstraße nach Westen (Flurstück 2921), nach Norden auf der Spohrstraße (Flurstücke 6311, 6443 und 6484), nach Norden über die Osterbekstraße (Flurstücke 6440 und 6315), auf dem Osterbekkanal nach Osten (Flurstücke 274 und 280), nach Südosten abknickend auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 232 (Bahnanlagen), über die Straße Alter Teichweg (Flurstück

3350), weiter auf der südwestlichen Grenze des Flurstücks 101 (Bahnanlagen), nach Westen auf der Straße Dehnhaiide (Flurstück 591), nach Süden auf der Friedrichsberger Straße (Flurstück 6213), über die Wandse (Flurstück 2394) und die Friedrichsberger-Brücke, auf der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 5864 nach Südwesten, weiter dem Eilbekkanal folgend nach Südwesten auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 6758, nach Nordwesten abknickend über den Eilbekkanal und die Uferstraße (Flurstück 895), weiter nordwestlich auf der Richardstraße (Flurstück 857), über die Oberaltenallee (Flurstück 5453), auf die Hamburger Straße abknickend nach Nordosten (Flurstück 6062), nach Nordwesten auf die Adolph-Schönfelder-Straße (Flurstück 637), nach Westen abknickend auf die südlichen Grenzen der Flurstücke 305 und 639, auf der Desenißstraße abknickend nach Südosten und dem Verlauf der Desenißstraße nach Südwesten folgend (Flurstück 641), über die Heitmannstraße (Flurstück 651), nach Südwesten über die Bostelreihe (Flurstück 6709 der Gemarkung Barmbek), über die Humboldtstraße (Flurstück 1010), weiter südwestlich über das Flurstück 1482, die Südgrenze des Flurstücks 1288, auf dem Winterhuder Weg nach Nordwesten (Flurstück 1749), nach Norden auf der Herderstraße (Flurstück 1554 der Gemarkung Uhlenhorst), nach Norden auf der Bachstraße (Flurstück 749 der Gemarkung Barmbek).

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 12, ohne weitere Wertbeeinflussung

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich augenscheinlich keine Stellplätze und Garagenstellplätze.

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 58 ist vermietet.

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

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; geringfügig zu Gewerbezwecken genutzt; ca. 5-geschossig; unterkellert; verm. überwiegend ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1906
Modernisierung:	gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung in den letzten 2 Jahren keine größeren Investitionen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 55 m <sup>2</sup> ; die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 70,6 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergieverbrauch: 100,80 kWh / (m <sup>2</sup> * a)  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen, Sichtmauerwerk, Verblendung o.ä.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

gemäß Teilungserklärung Kellerraum Nr. 58 zugehörig

1. Obergeschoss:

gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 58 mit Flur, Duschbad, Küche, 2 Zimmern sowie Loggia

ohne Innenbesichtigung

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

Konstruktionsart:	Massivbau		
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen o.ä.		
Keller:	Beton, Mauerwerk		
Umfassungswände:	Mauerwerk		
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.	
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken		
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> vermutlich Betonstufen untermauert, Handlauf o.ä.	<u>Geschosstreppe:</u> massive Konstruktion; Stufen belegt mit PVC o.ä.; Holzgeländer, Handlauf o.ä.	
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt		
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz- oder Betonkonstruktion	<u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Abklebung, Bitumendachbahnen o.ä., Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; verm. Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung, fossil), Baujahr 1994; verm. Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Loggia
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar;  Hinweis: aufgrund fehlender Innenbesichtigung können hierzu keine Auskünfte erteilt werden
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist vermutlich normal.

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine bekannt

## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung rd. 55 m <sup>2</sup> ;
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Duschbad, 1 Loggia, 1 Kellerraum;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zimmer 1 rd. 15,5 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Zimmer 2 rd. 15,3 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 10,9 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Flur rd. 6,3 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Duschbad rd. 3,7 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Loggia rd. 3 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.3 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

#### 3.5.4 Wohnung

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen, Kleinstabparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Kunststoffplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz oder Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> vermutlich einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; mit Schlössern und Beschlägen; Stahl- oder Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	einfache / durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;

	<u>Duschbad:</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar;  Hinweis:
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

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

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel/Bauschäden:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar  Hinweis
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
sonstige Besonderheiten:	ohne Innenbesichtigung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – dem äußeren Anschein nach – vermutlich normal;

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine bekannt
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) per 27.08.2024 = 61.297,16 €

### **3.7 Beurteilung der Gesamtanlage**

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2.934/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in D-22083 Hamburg, Brucknerstraße 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum (Nr. 58) zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Barmbek	384	13088	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Barmbek	2728	7.775 m <sup>2</sup>	

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

##### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

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

## 4.2.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

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

---

#### Vergleichswertverfahren

---

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

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

---

#### Ertragswertverfahren

---

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

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

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

---

#### Sachwertverfahren

---

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

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

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

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

## 5 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3.722,76 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,7
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,5
Grundstücksfläche (f)	=	7.775 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>3.722,76 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	3.722,76 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	2,7	2,5	× 0,94	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	7.775	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>3.499,39 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>3.499,39 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	7.775 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>27.207.757,25 €</b> <b><u>rd. 27.200.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 insgesamt **27.200.000,00 €**.

### 5.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - WGFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,50	0,94
Vergleichsobjekt	2,70	1,00

**Anpassungsfaktor** (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,94**

### 5.1.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2.934/1.000.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	27.200.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	27.200.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.934/1.000.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	79.804,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 79.804,80 € <b>rd. 79.800,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 **79.800,00 €**.

## 6 Vergleichswertermittlung

### 6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

## 6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

### Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		10.09.2024	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(1900/1100)^{0,5158}$	× 1,325	= 3.961,75 €/m <sup>2</sup>
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Erstbezugsfaktor			× 1,000	
Baujahresfaktor		bis 1919	× 1,290	= 5.110,65 €/m <sup>2</sup>
Erdgeschossfaktor			× 1,000	
Dachgeschossfaktor			× 1,000	
Einbauküchenfaktor			× 1,000	
Aufzugsfaktor			× 1,000	
Wohnflächenfaktor		$0,9552+0,00056x55$	× 0,986	= 5.039,10 €/m <sup>2</sup>
Modernisierungsfaktor		$1,00+0,013x(2,4-7,3)$	× 0,936	= 4.716,60 €/m <sup>2</sup>
Stadtteilmfaktor		Barmbek Süd	× 1,020	= 4.810,93 €/m <sup>2</sup>
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
			× 1,000	
Aktualisierung		01.01.2024	× 1,271	= 6.114,70 €/m <sup>2</sup>
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 6.114,70 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m <sup>2</sup>	
insgesamt – €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			<b>= 6.114,70 €/m<sup>2</sup></b>	

## 6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.114,70 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.114,70 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 55,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 336.308,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 336.308,50 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 336.308,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 336.308,50 €</b> <b>rd. <u>336.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd. **336.000,00 €** ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 7 Ertragswertermittlung

### 7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca. m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	1. OG links	55,00		16,00	880,00	10.560,00
Summe			55,00	-		880,00	10.560,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **10.560,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **3.168,00 €**

**jährlicher Reinertrag** = **7.392,00 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**0,50 % von 79.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei) – **399,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **6.993,00 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = **0,50 %** Liegenschaftszinssatz  
und RND = **40** Jahren Restnutzungsdauer × **36,172**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **252.950,80 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **79.800,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **332.750,80 €**

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

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **332.750,80 €**

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

<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>332.750,80 €</b>
	rd.	<b>333.000,00 €</b>

## 7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

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

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

### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1906 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1906 = 118$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 118 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ und des vorgefundenen Gebäudezustands wird für das Gebäude von einer (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **8 Sachwertermittlung – nur informativ -**

### **8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

## **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Sachwertberechnung – nur informativ

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.099,00 €/m² WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	55,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	65.445,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 10.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	119.568,01 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	119.568,01 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	59.784,01 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	59.784,01 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt** **59.784,01 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** **+ 2.391,36 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen** **= 62.175,37 €**

**beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** **+ 79.800,00 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert** **= 141.975,37 €**

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

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

**marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums** **= 141.975,37 €**

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

<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>=</b>	<b>141.975,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>142.000,00 €</b>

## 8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,5 %	41,5 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	58,5	605,48
3	1.190,00	41,5	493,85
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.099,33 gewogener Standard = 2,4			

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

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

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.099,33 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.099,00 €/m <sup>2</sup> WF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Loggia	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (59.784,01 €)			2.391,36 €
Summe			2.391,36 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## 9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 9.2.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Vergleichswert</b> wurde mit	rd. <b>336.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>333.000,00 €</b>
und der Sachwert mit	rd. 142.000,00 € nur informativ

ermittelt.

### 9.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,40 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a) × 0,90 (b)	= <b>0,900</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,00 (c) × 0,40 (d)	= <b>0,000</b> .
das <b>Vergleichswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>		= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[142.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 333.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 336.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \mathbf{335.000,00 \text{ €}}$ .

**10 Verkehrswert (frei lieferbar, ohne Innenbesichtigung)**

Der **Verkehrswert** für den 2.934/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in D-22083 Hamburg, Brucknerstraße 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum (Nr. 58)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barmbek	13088	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barmbek		2728

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

**335.000,00 €**

(in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

**abzgl. 30.000,00 € (10 %) aufgrund fehlender Innenbesichtigung**

**305.000,00 €**

(in Worten: dreihundertfünftausend Euro)

geschätzt.

## 11 Verkehrswert (vermietet, ohne Innenbesichtigung)

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist jedoch vermietet. Dieser Umstand wirkt sich negativ, d.h. wertmindernd auf den ermittelten Verkehrswert aus. Begründet ist dies u.a. durch eventuelle unfreiwillige Räumung der Wohnung durch den Mieter und den dann anstehenden Räumungsprozess sowie den gegebenen Mieterschutzbestimmungen (Kündigung bei Eigenbedarf). Ein wertmindernder Abschlag liegt erfahrungsgemäß bei 10 – 20 % (im Mittel ca. 15%) vom ermittelten (frei lieferbaren, unvermieteten) Verkehrswert. Die tatsächliche Mieteinnahme ist nicht bekannt. Ich halte eine Wertminderung in Höhe von ca. 10% für angemessen.

<b>Verkehrswert frei lieferbar, nicht vermietet</b>	<b>305.000,00 €</b>
Abschlag ca. 10%	030.000,00 €

<b>Verkehrswert, vermietet</b>	<b>275.000,00 €</b>
--------------------------------	---------------------

Der **Verkehrswert** für den 2.934/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in D-22083 Hamburg, Brucknerstraße 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichnet sowie einem zugehörigen Kellerraum (Nr. 58)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barmbek	13088	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barmbek		2728

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

**275.000,00 €**

(in Worten: zweihundertfünfsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Hamburg, den 27. Oktober 2024

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

## 12 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche 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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 58**in **Hamburg, Brucknerstraße 31**

Flur

Flurstücksnummer **2728**Wertermittlungstichtag: **10.09.2024**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	3.498,39	7.775,00	79.800,00	
Summe:			3.498,39	7.775,00	79.800,00	

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			55,00	1906	80	40	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	10.560,00	3.168,00 € (30,00 %)	0,50	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.451,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>5.000,00 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>26,04</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>37,20</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	333.000,00 €
Sachwert:	142.000,00 € nur informativ
Vergleichswert:	336.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>275.000,00 € (vermietet, ohne Innenbesichtigung)</b>
Wertermittlungstichtag	10.09.2024

Bemerkungen: Wohnungseigentum, vermietet, ohne Innenbesichtigung, Kellerraum zugehörig, bauliche Mängel und / oder Schäden sowie Unterhaltungstau und / oder Modernisierungsbedarf nicht bekannt, keine Baulasten, Denkmalschutz vorhanden

## 13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Hamburgische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2024) erstellt.

## 14 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 02: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 03: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 06: Grundrisse und Schnitt, Ansichten
- Anlage 07: Zusammenstellung Wohnfläche
- Anlage 08: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 09: Energieausweis
- Anlage 10: Baustufenplan
- Anlage 11: Denkmalschutz
- Anlage 12: Eintragung Grundbuch Abt. II = Netzstation

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung



Bild 4: Ansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: weitere Ansicht



Bild 6: weitere Ansicht



Bild 7: weitere Ansicht



Bild 8: Bereich Zugang Gebäude / Hausnummer 31

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Treppenhaus EG

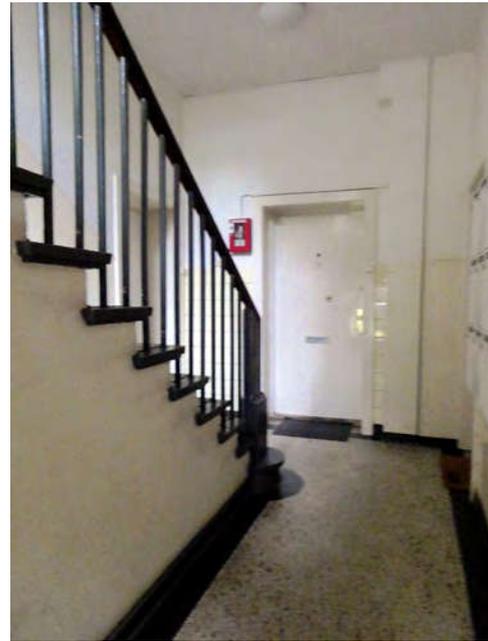


Bild 10: Treppenhaus EG



Bild 11: Treppenhaus EG



Bild 12: Treppenhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Treppenhaus 1.OG



Bild 14: Bereich Zugang Wohnungseigentum  
Nr. 58

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Hamburg**  
22083 Hamburg, Brucknerstr. 31



25.10.2024 / 02:39:0206 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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

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

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

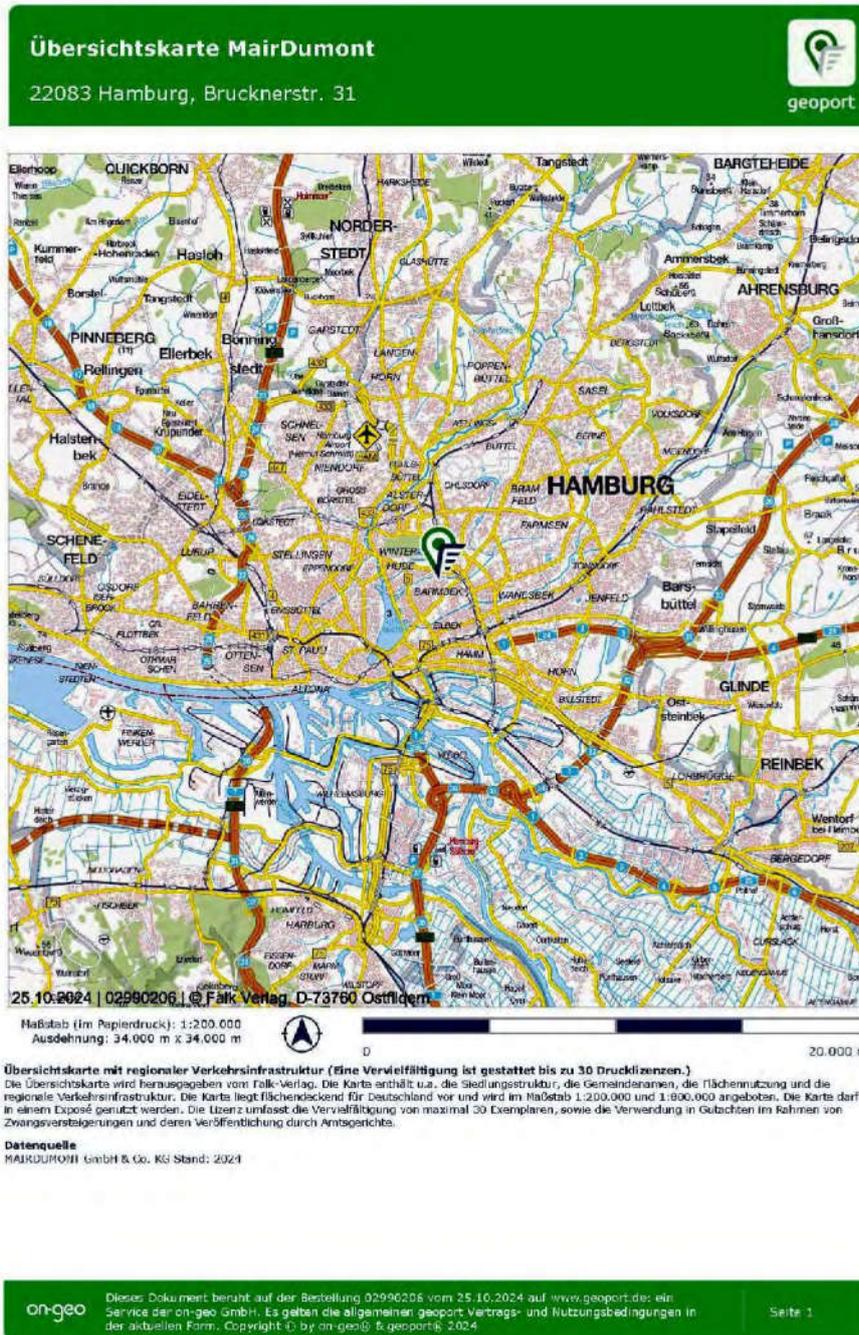
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02996206 vom 25.10.2024 auf [www.geoport.de](https://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 25.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

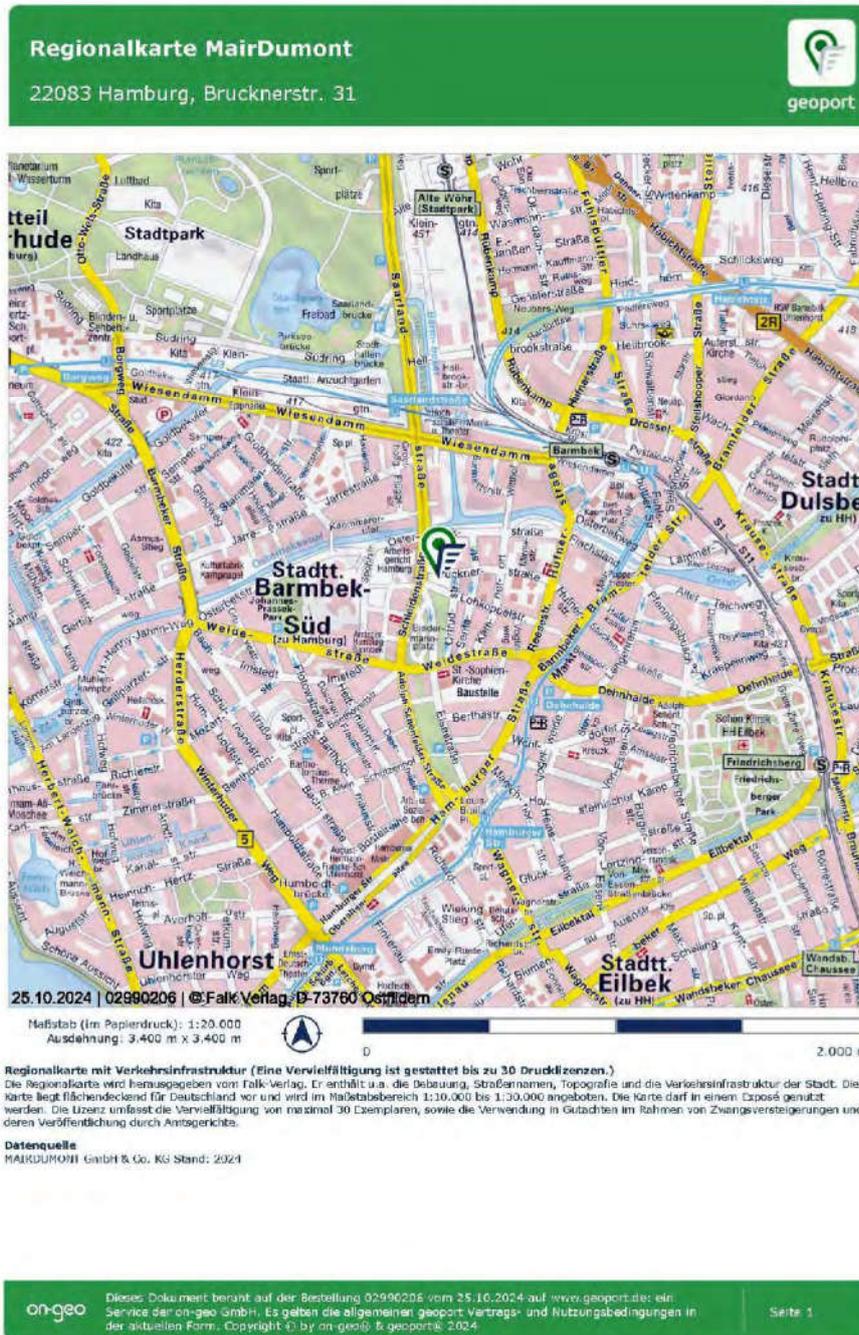
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 25.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

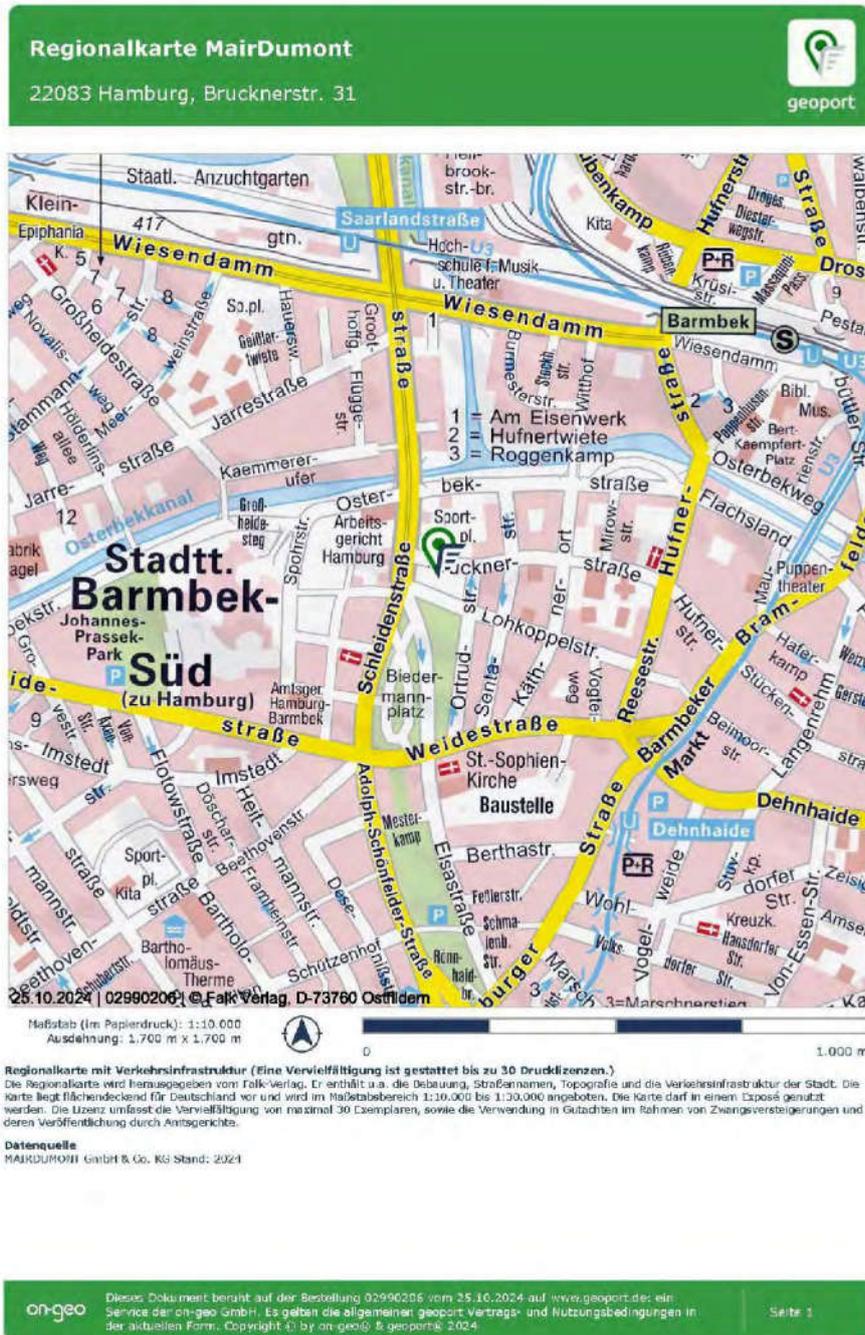
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 25.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

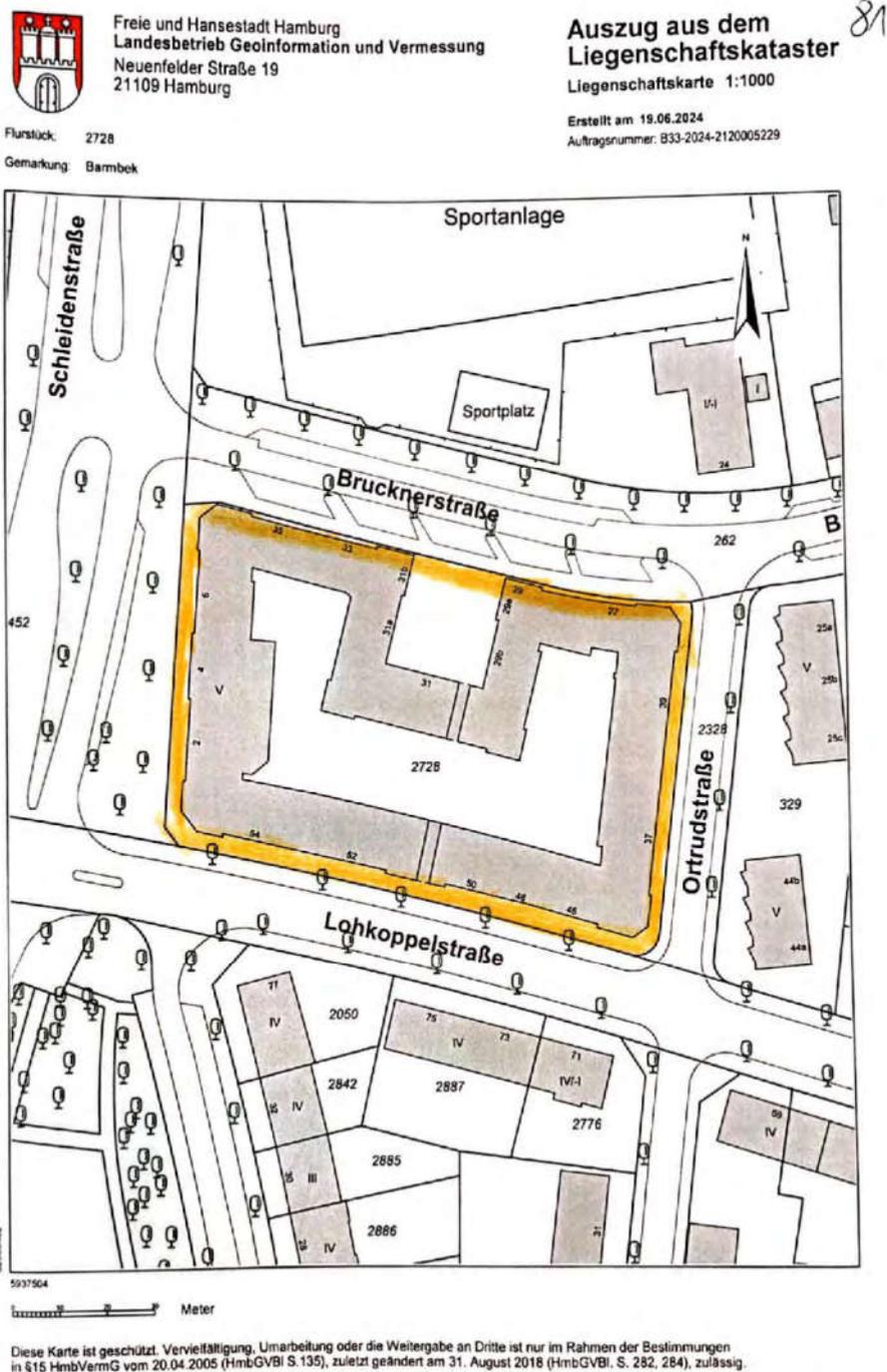
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 25.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 1 von 7

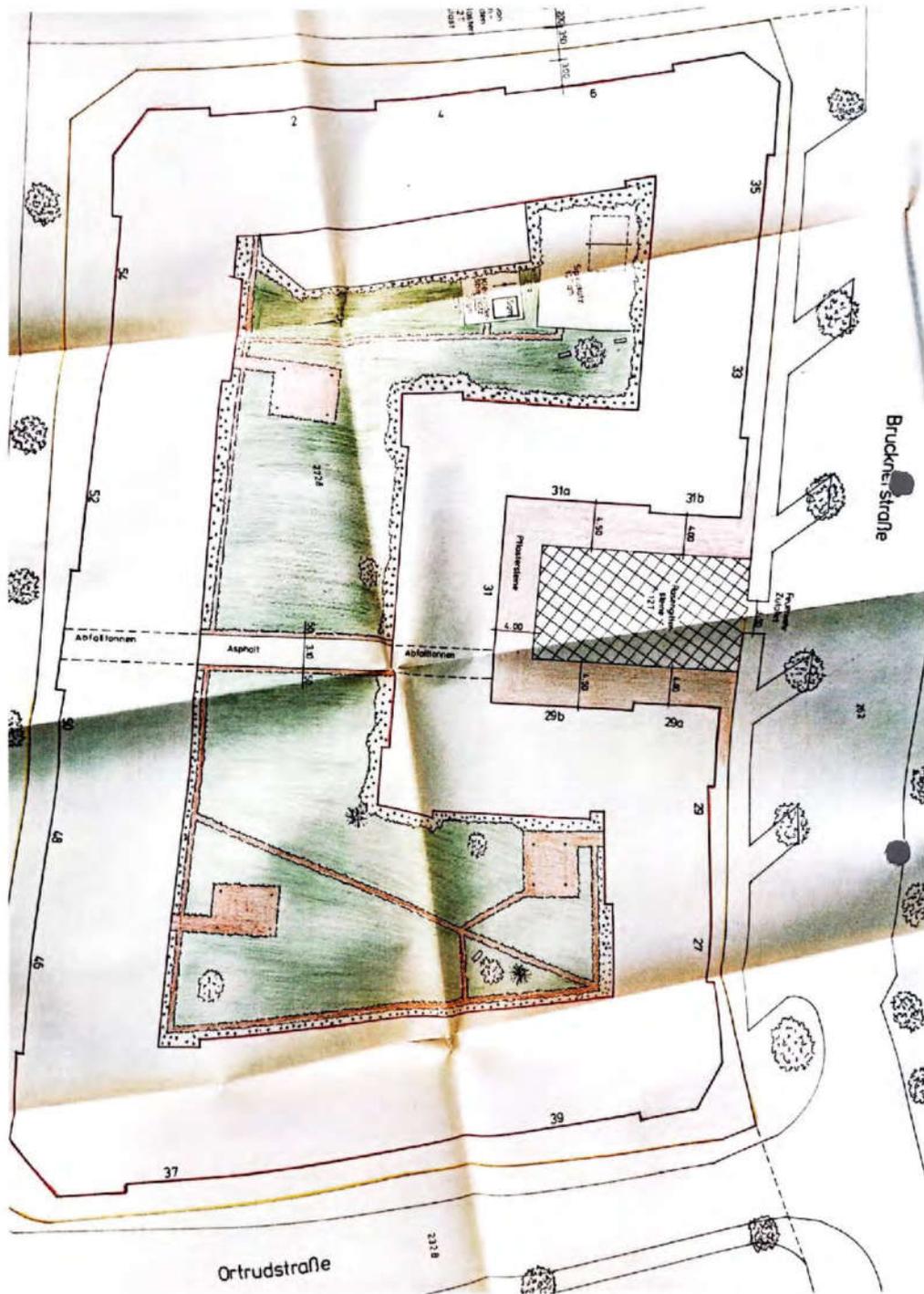


Bild 1: Lageplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 7

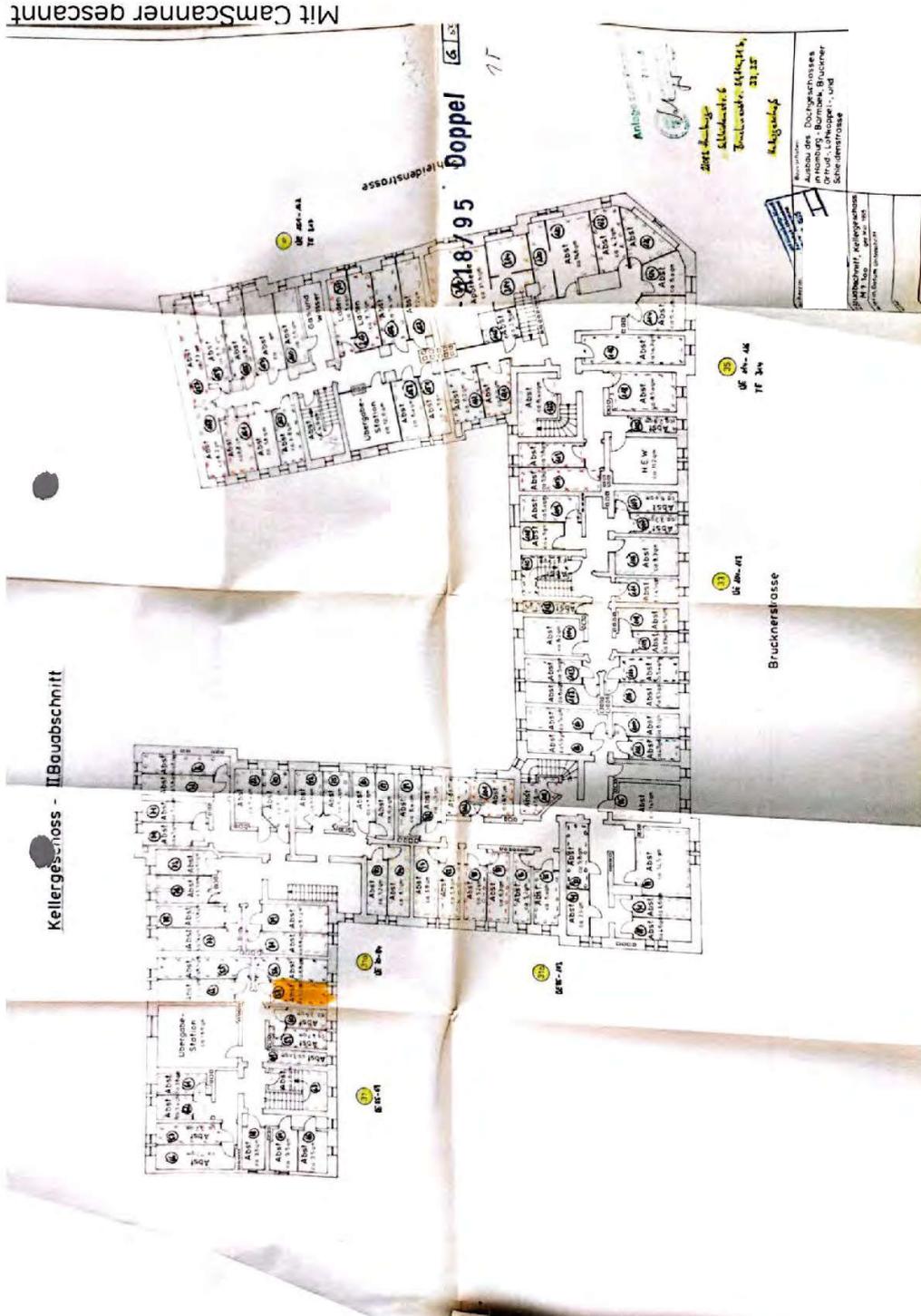


Bild 2: Teilplan KellergeschossWohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 7

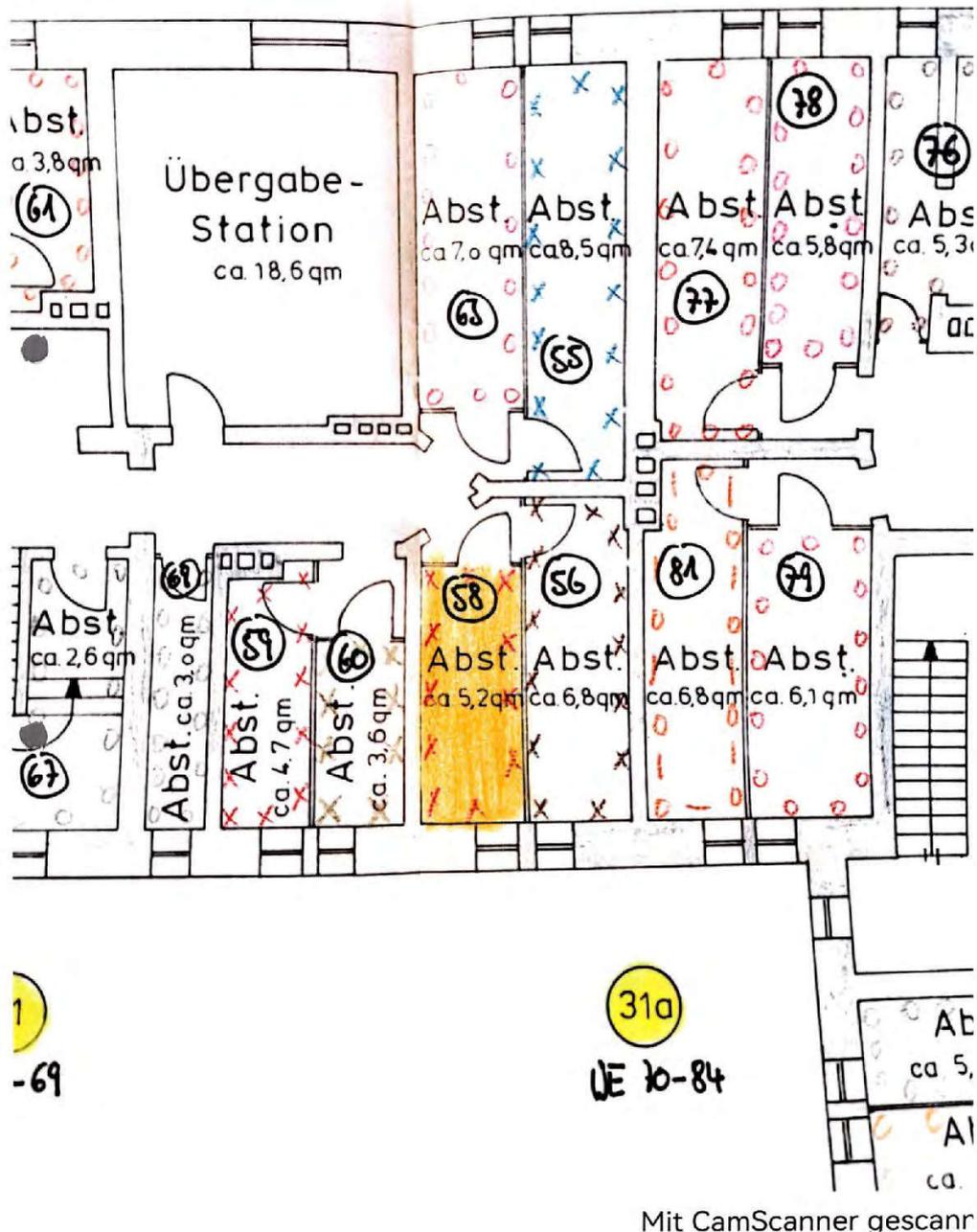
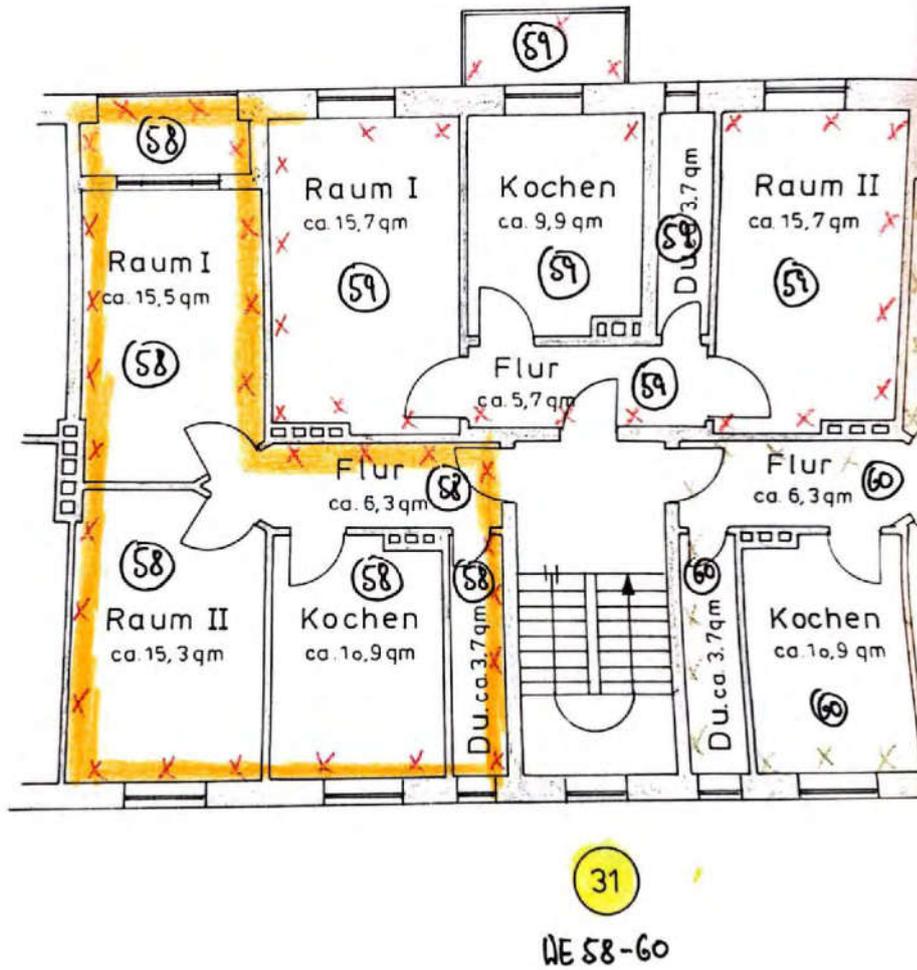


Bild 3: Ausschnitt Teilplan Kellergeschoss mit zugehörigem Kellerraum Nr. 58



Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 5 von 7

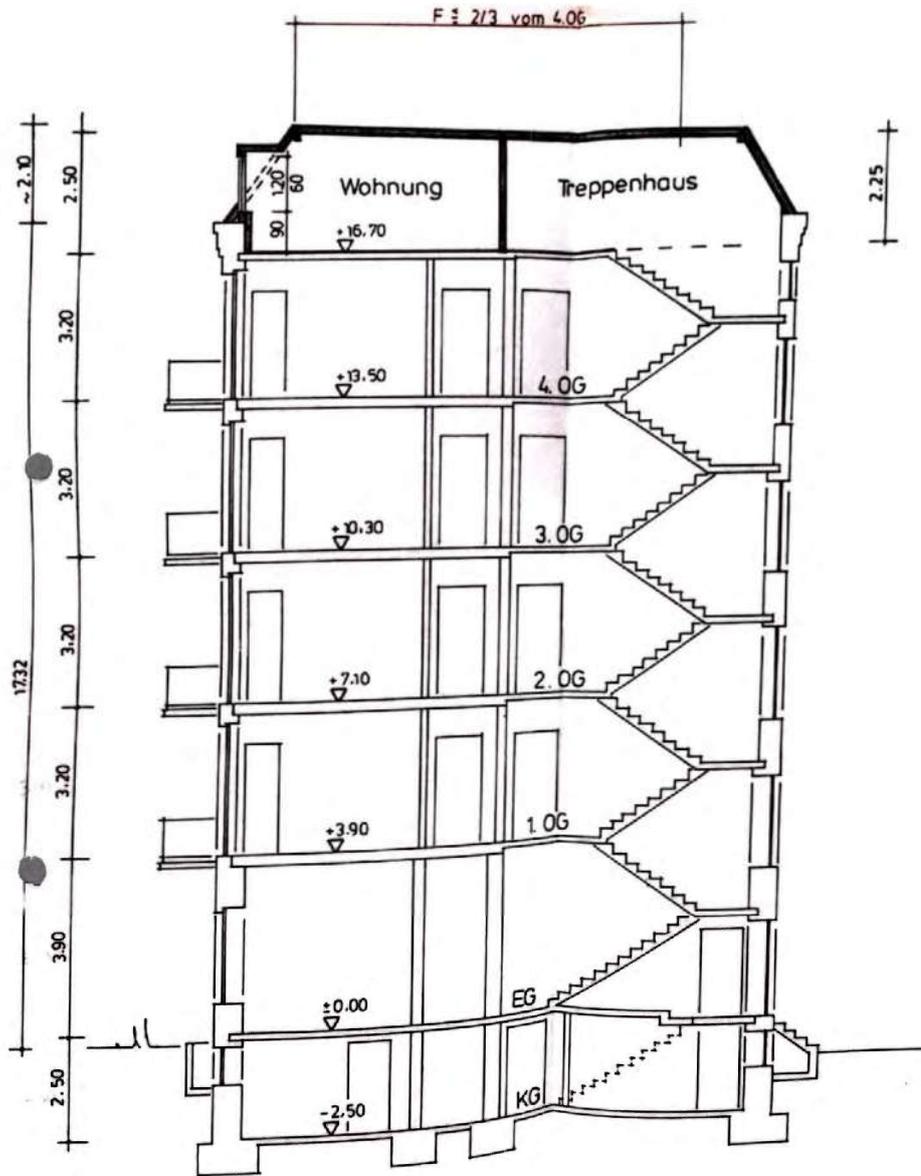


Mit CamScanner gescann

Bild 5: Ausschnitt Teilplan 1. Obergeschoss mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt Nr. 58

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 6 von 7



Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 7 von 7



Bild 7: Ansichten

## Anlage 7: Zusammenstellung Wohnfläche

Seite 1 von 1

**Zusammenstellung der Wohnfläche Wohnung Nr. 58 im 1.OG links****1.OG links**

Flur	ca. 06,30 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 03,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 15,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 15,30 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,90 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 03,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 54,70 m<sup>2</sup> rd. 55. m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen vorhanden sein. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Somit können die Einzelraumflächen des Wohnungseigentums nur annähernd – auf Grundlage von Zeichnungen - angenommen werden. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen zur Gesamtwohnfläche bzw. zu einzelnen Raumgrößen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

41



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120005229  
19. Juni 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35, Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54,  
Ortrudstraße 37, 39, Schleidenstraße 2, 4, 6

Für das Flurstück 2728 ---  
der Gemarkung Barmbek ---

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

---

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

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

Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,  
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710

LGV-F50.011-1.1.19

Marlies Krüger

Mit CamScanner gescannt



Anlage 9: Energieausweis

Seite 2 von 6

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> HH-2018-001820555
2

## Energiebedarf

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

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

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>4</sup>:  
Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:		Deckungsanteil:	
			%
			%
			%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

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

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>4</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

Holzgeroth Software, HS Verbrauchsspez 3.3.30

Anlage 9: Energieausweis

Seite 3 von 6

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer <sup>2</sup> HH-2018-001820555
3

---

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
100,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
70,6 kWh/(m²·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

100,8 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum:		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Kraft-Wärme-Kopplu...	0,70	4326217	—	4326217	1,16
01.01.2014	31.12.2016	Warmwasserzuschlag	0,70	1237819	1237819	—	

### Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Natwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

Hotgeroth Software, HG Verbrauchspass 3.3.30

Brucknerstraße 31 in D-22083 Hamburg

Seite 81 von 92



## Anlage 9: Energieausweis

Seite 5 von 6

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

## Erläuterungen

5

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1**

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

**Erneuerbare Energien – Seite 1**

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

**Energiebedarf – Seite 2**

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

**Primärenergiebedarf – Seite 2**

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

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**

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

**Endenergiebedarf – Seite 2**

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

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**

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

**Endenergieverbrauch – Seite 3**

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

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

**Primärenergieverbrauch – Seite 3**

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

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

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

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3**

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

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

Anlage 9: Energieausweis

Seite 6 von 6

**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Übersicht Eingabedaten**

**Objekt**

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	Lohkoppelstr. 46-54, Schlieidenstr. 2-6, Brucknerstr. 27-35, Ortrudstr. 37-38
PLZ / Ort:	22083 Hamburg-Barmbek-Süd
Gebäudeteil:	Gesamtes Gebäude 13150704 1
Nutzfläche:	20630,32 m <sup>2</sup> berechnet aus der Wohnfläche: 17191,93 m <sup>2</sup> Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten:	313

**Energieverbrauch**

Energieträger:	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil
Einheit:	kWh
Energieinhalt:	1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2014	31.12.2014	1365403	1365403	1365403	100,0	0	0,0
01.01.2015	31.12.2015	1412283	1412283	1412283	100,0	0	0,0
01.01.2016	31.12.2016	1548531	1548531	1548531	100,0	0	0,0

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 22083  
Ort: Hamburg

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse**

**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum:	01.01.2014 - 31.12.2016
Kennwert:	100,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Anlage 10: Baustufenplan

Seite 1 von 2



Anlage 10: Baustufenplan

Seite 2 von 2



## Anlage 11: Denkmalschutz

Seite 1 von 2

ID	Adresse / Lage	Nähere Angaben	eingetragen vor 1.5.2013
22463	Brucknerstraße 27	<p>Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6</p> <p>Type: Etagenhaus</p> <p>Datierung: 1905, um</p> <p>Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßenhof</p>	*
22463	Brucknerstraße 29	<p>Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6</p> <p>Type: Etagenhaus</p> <p>Datierung: 1905, um</p> <p>Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßenhof</p>	*
22463	Brucknerstraße 29a	<p>Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6</p> <p>Type: Etagenhaus</p> <p>Datierung: 1905, um</p> <p>Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßenhof</p>	*
22463	Brucknerstraße 29b	<p>Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6</p> <p>Type: Etagenhaus</p> <p>Datierung: 1905, um</p> <p>Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßenhof</p>	*
22463	Brucknerstraße 31	<p>Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6</p> <p>Type: Etagenhaus</p> <p>Datierung: 1905, um</p> <p>Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelsstraße 46, 48, 50, 52, 54; Orndstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßenhof</p>	*

958

## Anlage 11: Denkmalschutz

Seite 2 von 2

ID	Adresse / Lage	Nähere Angaben	eingetragen vor 1.5.2013
22463	<b>Brucknerstraße 31a</b>	Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35, Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6 Typ: Etagenhaus Datierung: 1905, um Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßentof	*
22463	<b>Brucknerstraße 31b</b>	Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35, Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6 Typ: Etagenhaus Datierung: 1905, um Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßentof	*
22463	<b>Brucknerstraße 33</b>	Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35, Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6 Typ: Etagenhaus Datierung: 1905, um Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßentof	*
22463	<b>Brucknerstraße 35</b>	Adressen: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35, Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6 Typ: Etagenhaus Datierung: 1905, um Ensemble: Brucknerstraße 27, 29, 29a, 29b, 31, 31a, 31b, 33, 35; Lohkoppelstraße 46, 48, 50, 52, 54; Ortudsstraße 37, 39; Schlieidenstraße 2, 4, 6; mit Vorgartenbereich samt Mauerchen und Straßentof	*

959

## Anlage 12: Vorkaufsrechtsatzung

Seite 1 von 2

<b>juris-Abkürzung:</b>	BarmbSVorkRV HA
<b>Ausfertigungsdatum:</b>	10.10.2023
<b>Gültig ab:</b>	18.10.2023
<b>Gültig bis:</b>	31.12.2025
<b>Dokumenttyp:</b>	Verordnung
<b>Quelle:</b>	
<b>Fundstelle:</b>	HmbGVBl. 2023, 328
<b>Gliederungs-Nr:</b>	2130-14

Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Süd (Vorkaufsrechtsverordnung Barmbek-Süd) Vom 10. Oktober 2023

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 18.10.2023 bis 31.12.2025

## Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Süd (Vorkaufsrechtsverordnung Barmbek-Süd) vom 10. Oktober 2023	18.10.2023 bis 31.12.2025
Eingangsformel	18.10.2023 bis 31.12.2025
§ 1	18.10.2023 bis 31.12.2025
§ 2	18.10.2023 bis 31.12.2025
Anlage	18.10.2023 bis 31.12.2025

Auf Grund von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 4 Satz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), wird verordnet:

## § 1

In dem in der Anlage rot umgrenzten Bereich steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu. Dieser Bereich wird wie folgt begrenzt:

Osterbekkanal ab der Brücke Bachstraße nach Osten (Flurstück 274), nach Südosten abknickend über die Osterbekstraße (Flurstück 6646), weiter auf der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 6136, nach Südwesten über das Flurstück 5935, weiter auf der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Flurstücks 2826, abknickend auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks 3551, nach Süden über das Flurstück 5935, auf der Weidestraße nach Osten (Flurstück 321), nach Norden auf der Weberstraße (Flurstück 6010) und der Lachnerstraße nach Westen (Flurstück 2921), nach Norden auf

## Anlage 12: Vorkaufsrechtsatzung

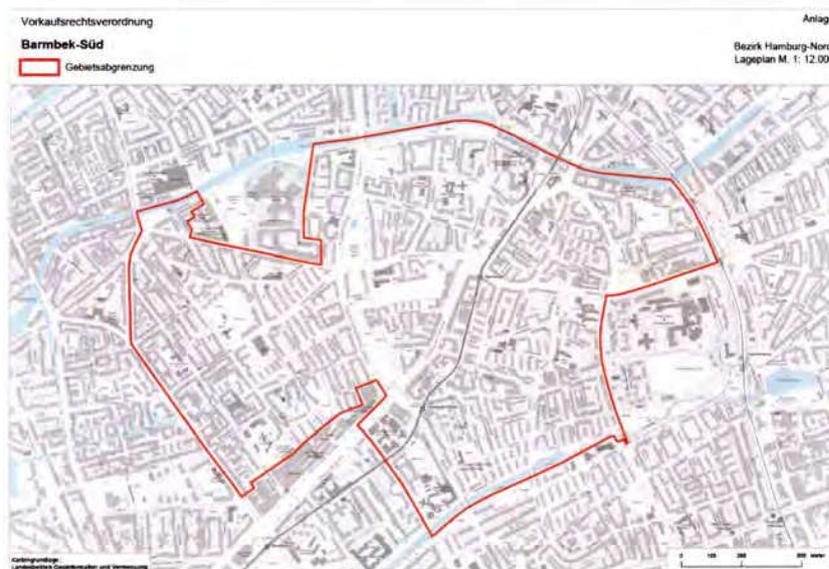
Seite 2 von 2

der Spohrstraße (Flurstücke 6311, 6443 und 6484), nach Norden über die Osterbekstraße (Flurstücke 6440 und 6315), auf dem Osterbekkanal nach Osten (Flurstücke 274 und 280), nach Südosten abknickend auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 232 (Bahnanlagen), über die Straße Alter Teichweg (Flurstück 3350), weiter auf der südwestlichen Grenze des Flurstücks 101 (Bahnanlagen), nach Westen auf der Straße Dehnhaide (Flurstück 591), nach Süden auf der Friedrichsberger Straße (Flurstück 6213), über die Wandse (Flurstück 2394) und die Friedrichsberger-Brücke, auf der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 5864 nach Südwesten, weiter dem Eilbekkanal folgend nach Südwesten auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 6758, nach Nordwesten abknickend über den Eilbekkanal und die Uferstraße (Flurstück 895), weiter nordwestlich auf der Richardstraße (Flurstück 857), über die Oberaltenallee (Flurstück 5453), auf die Hamburger Straße abknickend nach Nordosten (Flurstück 6062), nach Nordwesten auf die Adolph-Schönfelder-Straße (Flurstück 637), nach Westen abknickend auf die südlichen Grenzen der Flurstücke 305 und 639, auf der Desenißstraße abknickend nach Südosten und dem Verlauf der Desenißstraße nach Südwesten folgend (Flurstück 641), über die Heitmannstraße (Flurstück 651), nach Südwesten über die Bostelreihe (Flurstück 6709 der Gemarkung Barmbek), über die Humboldtstraße (Flurstück 1010), weiter südwestlich über das Flurstück 1482, die Südgrenze des Flurstücks 1288, auf dem Winterhuder Weg nach Nordwesten (Flurstück 1749), nach Norden auf der Herderstraße (Flurstück 1554 der Gemarkung Uhlenhorst), nach Norden auf der Bachstraße (Flurstück 749 der Gemarkung Barmbek).

## § 2

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

## Anlage



Anlage 13: Eintragung Grundbuch Abt. II = Netzstation

Seite 1 von 2

0N66-67

281

**Pensionskasse der deutschen Konsumgenossenschaften**

Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit  
2 Hamburg 1 · Besenbinderhof 43

Amtsgericht Hamburg  
Abt. 97 (Grundbuchamt)  
Eingeg. mit Brief... Nr.

am 10. OKT 1967

*Meier*

Eintragungsantrag und-bewilligung

Die  
Pensionskasse der deutschen Konsumgenossenschaften  
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit ✓  
Hamburg 1, Besenbinderhof 43

ist Eigentümerin des im

Grundbuch von Barmbek  
Band 104 Blatt 4732  
eingetragenen Flurstücks 2728  
der Gemarkung Barmbek.

Die Pensionskasse bewilligt und beantragt, auf dem  
vorgenannten Flurstück in Abteilung II des genannten  
Grundbuchs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit  
folgenden Inhalts einzutragen:

" Die Hamburgischen Electricitäts-Werke sind berechtigt,  
auf dem Grundstück drei Netzstationen zu betreiben. "

Die Kosten der Eintragung tragen die Hamburgischen Elec-  
tricitäts-Werke. Der Wert der Dienstbarkeit wird im Kosten-  
interesse mit DM 3.000.-- angegeben.

Hamburg, den 12. Oktober 1967

Pensionskasse  
der deutschen Konsumgenossenschaften  
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit

Anlage 13: Eintragung Grundbuch Abt. II = Netzstation

Seite 2 von 2

282

Hiermit beglaubige ich, der Hamburgische Notar Hugo Wolf W i g g e r, die umstehenden, vor mir anerkannten Unterschriften der mir von Person bekannten Herren:

- 1) \_\_\_\_\_, Vorstandsmitglied,
- 2) \_\_\_\_\_, Vorstandsmitglied.

beider Anschrift: Hamburg 1, Besenbinderhof 43, unter der Firmierung:

Pensionskasse  
der deutschen Konsumgenossenschaften  
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit.

Gleichzeitig bescheinige ich in meiner vorgenannten amtlichen Eigenschaft aufgrund der heute von mir vorgenommenen Einsicht in eine Bescheinigung des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen in Berlin 15, Ludwigskirchplatz 3-4, Aktenzeichen: II P 201 - 1/67 - vom 9. Januar 1967, daß die o. a. Herren Vorstandsmitglieder und als solche zur gemeinsamen Vertretung und Zeichnung unter der obigen Firmierung berechtigt sind.

Hamburg, den 13. Oktober 1967  
Not. Reg. Nr. 799/1967 W

Kostenberechnung	
Wert: DM	3.000.--
Gebühr §§ 32,45 KO	DM 5.--
Gebühr § 150 KO	DM 3.--
Umsatzsteuer	DM 0,32
	DM 8,32

Der Notar:

*HM*



*Wigger*  
Notar