

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 - St. Georg

Lübeckertordamm 4  
D-20099 Hamburg

Wensenbalken 34  
22359 Hamburg

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

Datum: 18.02.2024  
Az.: 902 K 11/23

## **GUTACHTEN - ohne Innenbesichtigung -**

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

im **Wohnungsgrundbuch von Winterhude, Blatt 18136** eingetragenen **440,360/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **gemischt genutzten Gebäude** bebauten Grundstück in **22303 Hamburg, Barmbeker Straße 5a**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 24** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem offenen Pkw-Stellplatz**, im Aufteilungsplan mit „J“ bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
08.12.2023 ermittelt mit rd.

**790.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten.  
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>7</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	10
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
3.1	Lage .....	12
3.1.1	Großräumige Lage .....	12
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	13
3.2	Gestalt und Form .....	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.4	Privatrechtliche Situation .....	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	16
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum – gemischt genutztes Gebäude .....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	20
4.3	Außenanlagen.....	20
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	20
4.4	Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss.....	21
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	21
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	21
4.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	21
4.4.2.2	Wohnung (Loft) im Staffelgeschoss .....	21
4.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	22

4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	23
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	23
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	24
5.4	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	24
5.5	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.6	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	25
5.7	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
5.8	Anwendbare Verfahren .....	26
5.9	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	27
5.10	Bodenwertermittlung .....	28
5.10.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
5.10.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	29
<b>6</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>31</b>
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
6.1.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
6.1.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	34
6.1.3	Vergleichswert.....	35
<b>7</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>36</b>
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
7.3	Ertragswertberechnung.....	39
7.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	40
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung – nur informativ - .....</b>	<b>43</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	43
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
8.3	Sachwertberechnung - nur informativ - .....	47
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	48
<b>9</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>53</b>
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	53
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	53
9.2.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	53
9.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	54

---

<b>10</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>55</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>56</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>59</b>
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	59
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	60
12.3	Verwendete fachspezifische Software .....	60
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>61</b>

# 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	ehemalige Zigarrenfabrik, Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung; nicht unterkellert, ca. 4-geschossig, Staffelgeschoss, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe, Bitumendachbahnen oder Abklebung, Fassade Putz mit Anstrich, Mauerwerk verputzt o.ä.
Einheiten	Gebäude mit insgesamt 11 Wohnungseigentumen und 13 Teileigentumen
Baujahr	ca. 1905 (Ursprung)
Miteigentumsanteil	440,36 / 10.000 Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 24
Sondernutzungsrechte	an einem offenen Pkw-Stellplatz (gem. TE mit „J“ gekennzeichnet)
Wohnfläche	Wohneinheit (Loft) Nr. 24 im Staffelgeschoss ca. 112 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt ist vermutlich leerstehend und baulich nicht fertiggestellt
Ausstattung	überwiegend vermutlich mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, nach Fertigstellung vermutlich Bad innenliegend, mit Dusche, Badewanne, WC / Vorwandinst. und Waschbecken, Gäste-WC mit WC / Vorwandinst. und Waschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä., Fenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung o.ä., Holztüren mit Holzzargen o.ä.
Heizungsart	vermutlich Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage, ggf. Fußbodenheizung o.ä.
Energieausweis	ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor
Grundstücksgröße	859 m <sup>2</sup>

**Besonderheiten**

ohne Innenbesichtigung

Wohneinheit (Loft) ist vermutlich leerstehend

Wohneinheit (Loft) ist vermutlich nicht bewohnbar

Wohneinheit (Loft) ist vermutlich im Rohbauzustand

Sondernutzungsrecht an einem offenen Pkw-Stellplatz „J“ vorhanden

bauliche Mängel innerhalb / außerhalb des Staffelgeschosses nicht bekannt

bauliche Schäden innerhalb / außerhalb des Staffelgeschosses nicht bekannt

Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) eingetragen in Winterhude Blatt 6081 in Abteilung II Nr. 6

nur alter Energieausweis vorliegend (ohne Gültigkeit)

Gebäude: ehemalige Zigarrenfabrik

**Wertermittlung**

Ertragswert	1.050.000,00.- €	
Vergleichswert	1.050.000,00.- €	
Sachwert	0.556.000,00.- €	nur informativ
Bodenwert	0.367.000,00.- €	anteilig
<b>Verkehrswert</b>	<b>790.000,00.- €</b>	<b>- ohne Innenbesichtigung -</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (Loft) in einem gemischt genutzten Gebäude (ehemalige Zigarrenfabrik)
Objektadresse:	Barmbeker Straße 5a D-22303 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Winterhude, Blatt 18136, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Winterhude, Flurstück 1684, Grundstücksgröße = 859 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hamburg – St. Georg,  Lübeckertordamm 4 D-20099 Hamburg  Auftrag vom 21.10.2023 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.12.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	08.12.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine stark eingeschränkte Außenbesichtigung des Wohnungseigentums im Staffelgeschoss durchgeführt werden. Das vorgenannte Objekt konnte nicht von innen in Augenschein genommen 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 27.09.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 27.09.2023
- amtlicher Grundbuchauszug vom 20.09.2023
- Informationen zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen auf Grundlage von vorliegenden Zeichnungen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die zuständige WEG-Verwaltung
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch IZ-Wohnmarktanalyse
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel 2023
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten

Von der betreibenden Gläubigerin wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Antragsgegner wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Von der WEG-Verwaltung wurden folgende Auskünfte und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Objekt
- veralteter Energieausweis vom 30.04.2014
- Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 2022, 2023
- Protokolle von außerordentlichen Eigentümerversammlungen in 2023
- Information zum monatlichen Wohngeld

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.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 112 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung (Loft) im Staffelgeschoß eines ca. 4-geschossigen gemischt genutzten Gebäudes. Das Gebäude wurde ca. 1905 in massiver Bauweise für die Nutzung als Zigarrenfabrik erstellt. Der letzte Umbau erfolgte bis ca. 2021. Die Aufstockung der WE 24 erfolgte während des letzten Umbaus durch den Abriss des Bestandsflachdachs und Aufsetzen des jetzigen Baukörpers.

Das Gebäude verfügt – dem äußeren Anschein nach – überwiegend über einen mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard.

Zur vorgenannten Wohnfläche des Bewertungsobjekts können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Raumgrößen und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohnfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus vorliegenden Zeichnungsangaben ergeben. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Gemäß Teilungserklärung ist dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einem offenen Kfz-Stellplatz (Stellplatz „J“) zugeordnet. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6, Seite 81.

Nach allgemeinen Informationen befindet sich das Bewertungsobjekt am Tag der Begehung in einem Rohbauzustand. Das Wohnungseigentum Nr. 24 ist seit ca. 2021 ungenutzt und befindet sich zum Begehungstermin in einem unfertigen Bauzustand. Die Bauarbeiten wurden seit ca. 2021 nicht weitergeführt bzw. fortgesetzt.

Durch die WEG-Verwaltung wird mitgeteilt, dass vermutlich die Frischwasserübergabestation – wie bei den anderen Hinterhaus-Einheiten – fehlt. Des Weiteren sollen keine Heizkörper und / oder Warmwasserauslässe in der Wohneinheit 24 vorhanden sein. Zudem sollen alle Arbeiten im Gebäudeinnern noch ausstehen sowie ebenfalls alle erforderlichen Arbeiten bzgl. der Fertigstellung der Terrassenflächen und Absturzsicherungen.

Zu weiterem Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie sonstigen Besonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

### Aufgrund

- der fehlender Innenbesichtigung,
- der gesamten erforderlichen Arbeiten für die Fertigstellung des Bewertungsobjekts
- der Beseitigung von ggf. vorhanden baulichen Mängeln und / oder Schäden am Bewertungsobjekt
- der erforderlichen Kosten für begleitende Architekten- und Statikerleistungen etc.

wird vom ermittelten Verkehrswert ein wertmindernder Abschlag in Höhe von ca. 25% vorgenommen. Siehe hierzu auch im Gutachten Seite 49.

Dem Gutachten ist lediglich ein veralteter, ungültiger Energieausweis beigelegt; nach Mitteilung der WEG-Verwaltung liegt kein aktueller Energieausweis vor.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit ist vermutlich leerstehend (Rohbauzustand) Miete: z.Zt.: vermutlich keine Mieteinnahmen
Wohngeld	zurzeit = 297,70 € monatlich
Instandhaltungsrücklage	theoretischer Anteil an der tatsächlichen Instandhaltungsrücklage per 31.12.2023 = 1.351,54 €
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 ent-sprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	Installation von Wallboxen für Elektroautos, Herstellung Fluchttreppenhaus Nr. 3a einschl. Vornahme brandschutz-technischer Maßnahmen sowie Herstellung einer ausreichenden Lüftung der an das Fluchttreppenhaus angrenzenden Bäder Haus Barmbeker Str. 1 und 3a
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	Anschluss WE 13 im Hinterhaus an die Zentralheizung; Kündigung Kabelfernsehanschlussvertrag, Anbringung von Parkplatzschildern, Dachabdichtung Bereich Aufstockung, Mängelbeseitigung nach Dichtigkeitsprüfung, Malerarbeiten Vorderfassade, Notabdichtung Penthouse 5a wg. Dachdurchfeuchtung, Beseitigung von Mängeln und Fertigstellungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum Hinterhaus Nr. 3a, 5a;
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	vorhanden, siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Hamburg Nord
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.905.000 Einwohner); Bezirk Hamburg Nord (ca. 323.000 Einwohner) Stadtteil Winterhude (ca. 58.000 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 22 km entfernt)  
Bad Oldesloe (ca. 48 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 56 km entfernt)  
Bad Segeberg (ca. 60 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 61 km entfernt)  
Neumünster (ca. 64 km entfernt)  
Lübeck (ca. 67 km entfernt)  
Kiel (ca. 94 km entfernt)  
Schwerin (ca. 110 km entfernt)  
Wismar (ca. 125 km entfernt)  
Bremen (ca. 128 km entfernt)  
Hannover (ca. 161 km entfernt)  
Berlin (ca. 287 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 6,5 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 5 (unmittelbare Lage an der Bundesstraße)  
B 75 (ca. 2,5 km entfernt)  
B 4 (ca. 5 km entfernt)  
B 431 (ca. 9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Hamburg Horn (ca. 5 km entfernt)  
AS Stellingen (ca. 8 km entfernt)  
AS Schnelsen (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:

U-Bahn Borgweg (ca. 1,3 km entfernt)  
U-Bahn Mundsburg (ca. 1,6 km entfernt)  
U-Bahn Dehnheide (ca. 1,6 km entfernt)  
S-Bahn Barmbek (ca. 2,5 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 4,5 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 6,5 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Winterhude beträgt ca. 1,5 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 100 m bis ca. 1,1 km erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 150 m bis ca. 2,1 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn (Regionalverkehr), internationaler Flughafen)  
in ca. 200 m bis ca. 5,5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Funkmast) in ca. 500 m Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

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

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:  
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; kein Garten vorhanden, Hofgrundstück

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Barmbeker Straße:  
ca. 15 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 30 m;

mittlere Breite:  
ca. 25 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 859 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße 5); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum stark eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas oder Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss; Telefonan- schluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; keine Einfriedung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon- taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein- flüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 20.09.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grund- buchs von Winterhude, Blatt 18136 folgende Eintragungen:  lfd. Nr. 1:  Baubeschränkung zwecks gemeinschaftlicher Durchfahrt bzgl. der Flächen d1, a, d, für Winterhude 3452. Unter Bezugnahme der Bewilligung vom 26.11.1908 (ON 3) eingetragen am 10.12.1908, umgeschrieben am 01.12.1959 und erneut umge- schrieben am 28.10.1991  lfd. Nr. 2:  Baubeschränkung bzgl. der Fläche a für Winterhude 3452. Unter Bezugnahme der Bewilligung vom 26.11.1908 (ON 4) eingetra- gen am 10.12.1908, umgeschrieben am 01.12.1959 und erneut umgeschrieben am 28.10.1991
---------------------------------------	---

## lfd. Nr. 3:

Baubeschränkung zwecks gemeinschaftlicher Durchfahrt bzgl. der Flächen d1, a, d, für Winterhude 6081. Unter Bezugnahme der Bewilligung vom 26.11.1908 (ON 6) eingetragen am 10.12.1908, umgeschrieben am 01.12.1959 und erneut umgeschrieben am 28.10.1991

## lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 6081; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 28.02.1991 (ON 97 in Blatt 6081) eingetragen am 29.10.1991.

Die Rechte Nr. 1, 2, 3 und 4 von Blatt 6082 bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum auf die Blätter 17693 bis 17715 übertragen am 07.12.2015 und bei Bildung dieses Sondereigentums hierher übertragen am 15.02.2018

## lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Müllbehälterstandortnutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Winterhude Blatt 3452; gemäß Bewilligung vom 13.09.2012 – URNr. 3728/2012 Notar ..... in Hamburg (ON 91 in Blatt 3452) eingetragen am 09.10.2012 in Blatt 6082 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum auf die Blätter 17693 bis 17715 übertragen am 07.12.2015 und bei Bildung dieses Sondereigentums hierher übertragen am 15.02.2018

## lfd. Nr. 6:

Zwangsversteigerungsvermerk...  
eingetragen am 20.09.2023

---

Hinweis:  
alle Eintragungen ohne weitere Wertbeeinflussungen

---

## Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## Herrschervermerke:

keine

## nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2023 vor.

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

- für das begünstigte Vorhaben auf dem Flurstück 1683 (Ausbau Dachgeschoss) die in dem Lageplan blau schraffiert dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltende Zufahrt / Umfahrt zur Verfügung zu stellen.

- für das begünstigte Vorhaben auf dem Flurstück 1683, Gemarkung Winterhude, die in dem Lageplan braun dargestellte Baulastfläche für einen Kfz-Stellplatz (Nr. 6) einschließlich Zufahrt zur Verfügung zu stellen.

---

Hinweis:  
ohne weitere Wertbeeinflussung

---

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

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;  
IV = 4 Vollgeschosse (max.);  
g = geschlossene Bauweise

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Mehrfamilienhaus mit tlw. gewerblicher Nutzung (ehemalige Zigarrenfabrik) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere offene Pkw-Stellplätze.

Das Objekt Wohnungseigentum ist vermutlich leerstehend und baulich abschließend nicht fertiggestellt (Rohbauzustand).

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum – gemischt genutztes Gebäude

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäude mit Mischnutzung: Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen; viergeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; mehrseitig angebaut; mit Staffelgeschoss
Baujahr:	1905 (Ursprung / Zigarrenfabrik)
Modernisierung:	siehe hierzu auch im Gutachten Ausführungen Seite 11
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche der WE 24 beträgt rd. 112 m <sup>2</sup> ; die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Energieeffizienz:	Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor; es liegt lediglich ein Energieausweis aus dem Jahr 2014 vor, der jedoch keine Gültigkeit besitzt (siehe Anlage 9).
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 weitere Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

## 4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

nicht vorhanden

Staffelgeschoss:

vermutlich mit Flur, Bad, WC, Kochen / Essen / Wohnen sowie Schlafbereich und 2 Terrassen

Hinweis: ohne Innenbesichtigung / vermutlich Rohbauzustand

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä. gem. statischer Berechnung
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Plattenbauweise, Beton o.ä.
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk;  nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton o.ä.
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton; besseres Stahlgeländer, Stufen mit Anstrich (ohne Belag)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Stahlbeton  <u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachfläche  <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Bitumendachbahnen, Kunststoffabklebungen o.ä.

## 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche / bessere Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zähler-schrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Bau-jahr ca. 2018; vermutlich Flachheizkörper, mit Thermostatventi-len, ggf. Fußbodenheizung
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) und / oder mechanische, d.h. ventilatorbetrie-bene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenlie-genden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Dachterrassenflächen
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 zu bauli-chen Mängeln und / oder Schäden keine weiteren Informationen erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – ver-mutlich normal.  Hinweis: aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zum ak-tuellen baulichen Zustand keine weiteren Informationen erteilt werden.

### 4.3 Außenanlagen

#### 4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Standplatz für Mülltonnen o.ä.

## 4.4 Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung (Loft) im Staffelgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 112 m <sup>2</sup> ; die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat vermutlich folgende Räume:</u>  1 Zimmer mit Essbereich und offener Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 2 Terrassen, 1 Abstellraum sowie 1 Schlafzimmer;  <u>Die Wohnung ist vermutlich wie folgt aufgeteilt:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche rd. 50,50 m<sup>2</sup></li><li>• Schlafzimmer rd. 20 m<sup>2</sup></li><li>• Flur rd. 11,60 m<sup>2</sup></li><li>• Bad rd. 12,40 m<sup>2</sup></li><li>• WC / HWR rd. 3,70 m<sup>2</sup></li><li>• Dachterrassen rd. 10,30 m<sup>2</sup></li><li>• Abstellraum rd. 3,30 m<sup>2</sup></li></ul>
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

### 4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung (Loft) im Staffelgeschoss" zusammengefasst.

#### 4.4.2.2 Wohnung (Loft) im Staffelgeschoss

- Beschreibung nach Fertigstellung
- 

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, vermutlich mit Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, Fliesen, Naturstein o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	vermutlich Fenster aus Kunststoff / Aluminium mit Isolierverglasung / Schallschutzverglasung; raumhohe Verglasungen; mit Beschlägen

Türen:	<u>Eingangstür:</u> zurzeit Stahltür
	<u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; Ganzglastüren; mit Schlössern und Beschläge; Holz- oder Stahlzargen
sanitäre Installation:	vermutlich bessere Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> vermutlich mit 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar  Hinweis: aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu baulichen Mängeln und / oder Schäden keine weiteren Informationen erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine; "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

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

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Dachterrassen
Baumängel/Bauschäden:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu baulichen und / oder anderen Schäden keine Informationen erteilt werden
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine vorhanden
sonstige Besonderheiten:	ohne Innenbesichtigung, vermutlich Rohbauzustand
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – dem äußeren Anschein nach – vermutlich normal.

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem offenen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit „J“ bezeichnet siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6 / Seite 00
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):  vermutlich keine
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:  vermutlich keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. € 1.351,54 zuzuordnen.

#### 4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich – augenscheinlich - insgesamt in einem normalen, guten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 440,36 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück in 22303 Hamburg, Barmbeker Straße 5a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem offenen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit „J“ bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 08.12.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Winterhude	18136	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Winterhude	1684	859 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 5.3 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

### 5.4 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

### 5.5 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.

## 5.6 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).

## 5.7 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### 5.8 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.

## **5.9 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.

## 5.10 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5.684,59 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,3
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,95
Grundstücksfläche (f)	=	859 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2023 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>5.684,59 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5.684,59 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	2,3	3,95	× 1,59	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	859	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>9.038,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>9.038,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	859 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>7.764.071,50 €</b> <b>rd. <u>7.760.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2023 insgesamt **7.760.000,00 €**.

### 5.10.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - GFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,95	1,59
Vergleichsobjekt	2,30	1,00

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,59**

### 5.10.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 440,36/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	7.760.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	7.760.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 440,36/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	341.719,38 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	25.000,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 366.719,38 €</b> <b><u>rd. 367.000,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.12.2023 **367.000,00 €**.

#### Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
SNR an einem offenen Pkw-Stellplatz	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Bewertung Sondernutzungsrecht (SNR) offener Stellplatz „J“

SNR = ca. 1% x Bodenwert x Fläche SNR x Barwertfaktor (Liegenschaftszins / Restnutzungsdauer)

= ca. 1/100 x 5.684,91 x 12,50 x 35,183 (0,75% / 41 Jahre)

= 25.001,52 €

SNR = rd. 25.000,00 €

Berechnung GFZ:

$(10 \times 38 + 21 \times 12,50 + 10 \times 4 - 1,50 \times 16,50) = 655 \times 5 = 3.275 \text{ m}^2$

$3.275 + 5,15 \times 22 + 1,6 \times 2,4 + 4,9 \times 1,15 = \text{rd. } 3.400 \text{ m}^2$

Grundstücksgröße = 859 m<sup>2</sup>

GFZ = 3.400 / 859 = rd. 3,95

## 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.

## 6.1.1 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 zeitlichen 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, beitragsrechtlicher 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.

## 6.1.2 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		08.12.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(2100/1100)^{0,5158}$	× 1,395	= 4.171,05 €/m <sup>2</sup>
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Erstbezugsfaktor			× 1,090	= 4.546,44 €/m <sup>2</sup>
Baujahresfaktor		bis 1919	× 1,250	= 5.683,05 €/m <sup>2</sup>
Erdgeschossfaktor			× 1,000	
Dachgeschossfaktor			× 1,030	= 5.853,54 €/m <sup>2</sup>
Einbauküchenfaktor			× 1,000	
Aufzugsfaktor			× 1,050	= 6.146,21 €/m <sup>2</sup>
Wohnflächenfaktor		$0,9552+0,00056 \times 112$	× 1,017	= 6.250,70 €/m <sup>2</sup>
Modernisierungsfaktor		$1,00+0,013 \times (3,0-7,3)$	× 0,944	= 5.900,66 €/m <sup>2</sup>
Stadtteilmfaktor		Winterhude	× 1,040	= 6.136,68 €/m <sup>2</sup>
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
Aktualisierung		01.01.2023	× 1,532	= 9.401,40 €/m <sup>2</sup>
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 9.401,40 €/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>= 9.401,40 €/m<sup>2</sup></b>	

### 6.1.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	9.401,40 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 9.401,40 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 112,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	=1.052.957,79 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=1.052.957,79 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	=1.052.957,79 € <b>rd. <u>1.050.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2023 mit rd. **1.050.000,00 €** 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 (gemischt genutztes Gebäude)	1	Wohnen	112,00		21,00	2.352,00	28.224,00
Summe			112,00	-		2.352,00	28.224,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **28.224,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **5.927,04 €**

**jährlicher Reinertrag** = **22.296,96 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
0,75 % von **367.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) – **2.752,50 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **19.544,46 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = **0,75 %** Liegenschaftszinssatz  
und RND = **41** Jahren Restnutzungsdauer × **35,183**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **687.632,74 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **367.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **1.054.632,74 €**

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

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** = **1.054.632,74 €**

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

<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>1.054.632,74 €</b>
	rd.	<b>1.050.000,00 €</b>

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

#### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1905 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 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		12,0	0,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1905 = 118 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 118 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahre =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

### **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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.3 Sachwertberechnung - nur informativ -

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.346,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	50.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	200.752,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	357.940,82 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	357.940,82 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	183.444,67 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt** **183.444,67 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** **+ 5.503,34 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen** **= 188.948,01 €**

**beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** **+ 367.000,00 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert** **= 555.948,01 €**

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

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

**marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums** **= 555.948,01 €**

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

<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	<b>=</b>	<b>555.948,01 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>556.000,00 €</b>

## 8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden nicht von mir durchgeführt. Die Berechnungen würden modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; 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: gemischt genutztes Gebäude

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	63,7 %	13,3 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türenanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität 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.
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen o.ä.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: gemischt genutztes Gebäude

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser (in Anlehnung)  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE / E

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	23,0	271,40
3	1.350,00	63,7	859,95
4	1.615,00	13,3	214,80
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.346,15 gewogener Standard = 3,0			

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>	=	1.346,15 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.346,00 €/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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) begehbbare Dachfläche	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittel 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: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (183.444,67 €)			5.503,34 €
Summe			5.503,34 €

### 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 lediglich zu informativen Zwecken angewendet.

#### 9.2.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Vergleichswert</b> wurde mit	rd. <b>1.050.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>1.050.000,00 €</b>
und der Sachwert mit	rd. 0.556.000,00 € 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 1,00 (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 sehr guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,01 (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 Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,01 (d)	= 0,010.
das <b>Vergleichswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>		= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[556.000,00 \text{ €} \times 0,010 + 1.050.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 1.050.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,810 = \text{rd. } \mathbf{1.050.000,00 \text{ €}}$ .

## 10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 440,36 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück in 22303 Hamburg, Barmbeker Straße 5a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Staffelgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem offenen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit „J“ bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Winterhude	18136	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Winterhude		1684

wird zum Wertermittlungstichtag 08.12.2023 mit rd.

**1.050.000,00 €**

(in Worten: eine Million fünfzigtausend Euro)

**abzgl. ca. 25% (260.000,00 €) aufgrund fehlender Innenbesichtigung, noch aufzubringender Fertigstellungskosten, ggf. Beseitigung vorhandener baulicher Schäden und / oder baulicher Mängel, Kosten für Architekten- und Statikerleistungen o.ä. etc.**

**790.000,00 €**

(in Worten: siebenhundertneunzigtausend 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 20. Februar 2024

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



## 11 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum 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 Baulasten eingetragen. Diese üben jedoch keinen Werteeinfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum aus.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen oder Abschlägen 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. 24**in **Hamburg, Barmbeker Straße 5a**Flur Flurstücksnummer **1684**Wertermittlungstichtag: **08.12.2023**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	9.033,76	859,00	367.000,00	
Summe:			9.033,76	859,00	367.000,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Gemischt genutztes Gebäude			112,00	1905	80	41

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	28.224,00	5.927,04 € (21,00 %)	0,75	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	3.274,28 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>7.053,57 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>27,99</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>35,43</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	1.050.000,00 €
Sachwert:	0.556.000,00 € nur informativ
Vergleichswert:	1.050.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>0.790.000,00 € ohne Innenbesichtigung</b>
Wertermittlungstichtag	08.12.2023
Bemerkungen: Wohnungseigentum / Loft; ohne Innenbesichtigung, vermutlich leerstehend, vermutlich baulich nicht fertiggestellt / Rohbauzustand; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt; Sondernutzungsrecht an einem offenen Pkw-Stellplatz;	

## 12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 12.1 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

## 12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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

## 12.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 13 Verzeichnis der Anlagen

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

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 7



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung



Bild 4: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5: Bereich Toreinfahrt zum Hinterhof



Bild 6: Bereich Toreinfahrt Hinterhof



Bild 7: Blick in den Hinterhof



Bild 8: Blick in den Hinterhof / mit Bewertungsobjekt im Staffelgeschoss

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9: Bewertungsobjekt Staffelgeschoss



Bild 10: wie vor



Bild 11: Bereich Hinterhof



Bild 12: Bereich Stellplatz (Sondernutzungsrecht)

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 13: Bereich Hinterhof mit Treppenanlage (2. Rettungsweg)



Bild\_00046.jpg



Bild 15: Bereich Hinterhof Hofausfahrt



Bild 16: Gebäudeeingangsbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 17: Gebäudeeingangsbereich



Bild 18: Gebäudeeingangsbereich / Treppenhaus



Bild 19: Blick aus dem Treppenhaus



Bild 20: Treppenhaus Fahrstuhl

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 21: Treppenhaus

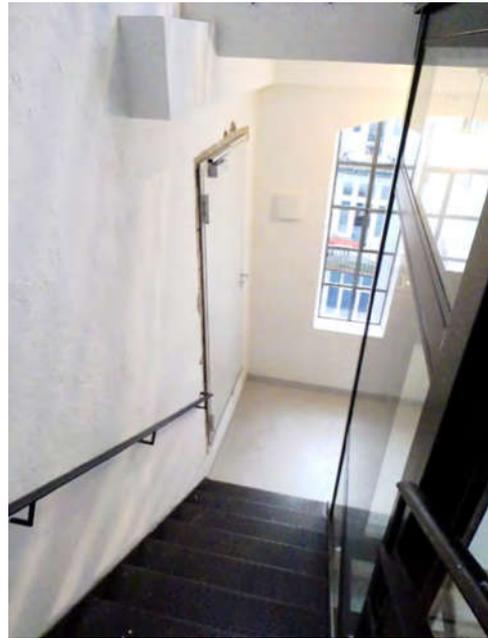


Bild 22: Treppenhaus

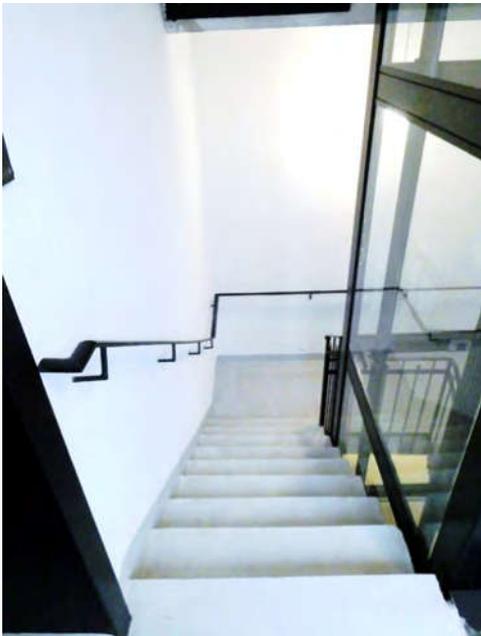


Bild 23: Treppenhaus

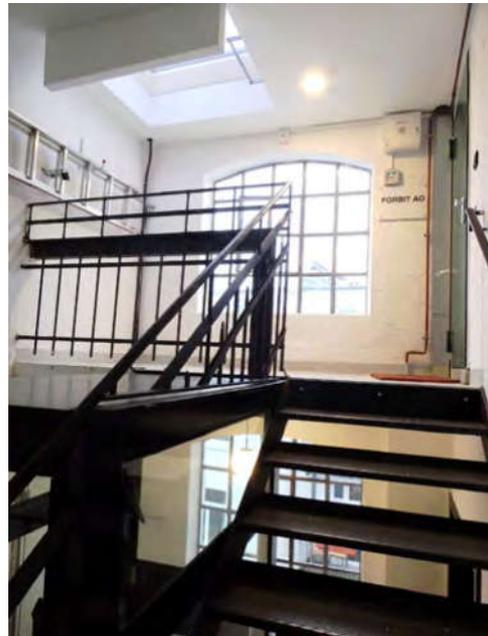


Bild 25: Treppenhaus letzte Ebene

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 26: Treppenhaus Fahrstuhl



Bild 24: Treppenhaus Eingangsbereich Bewertungsobjekt

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 16.02.2024 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

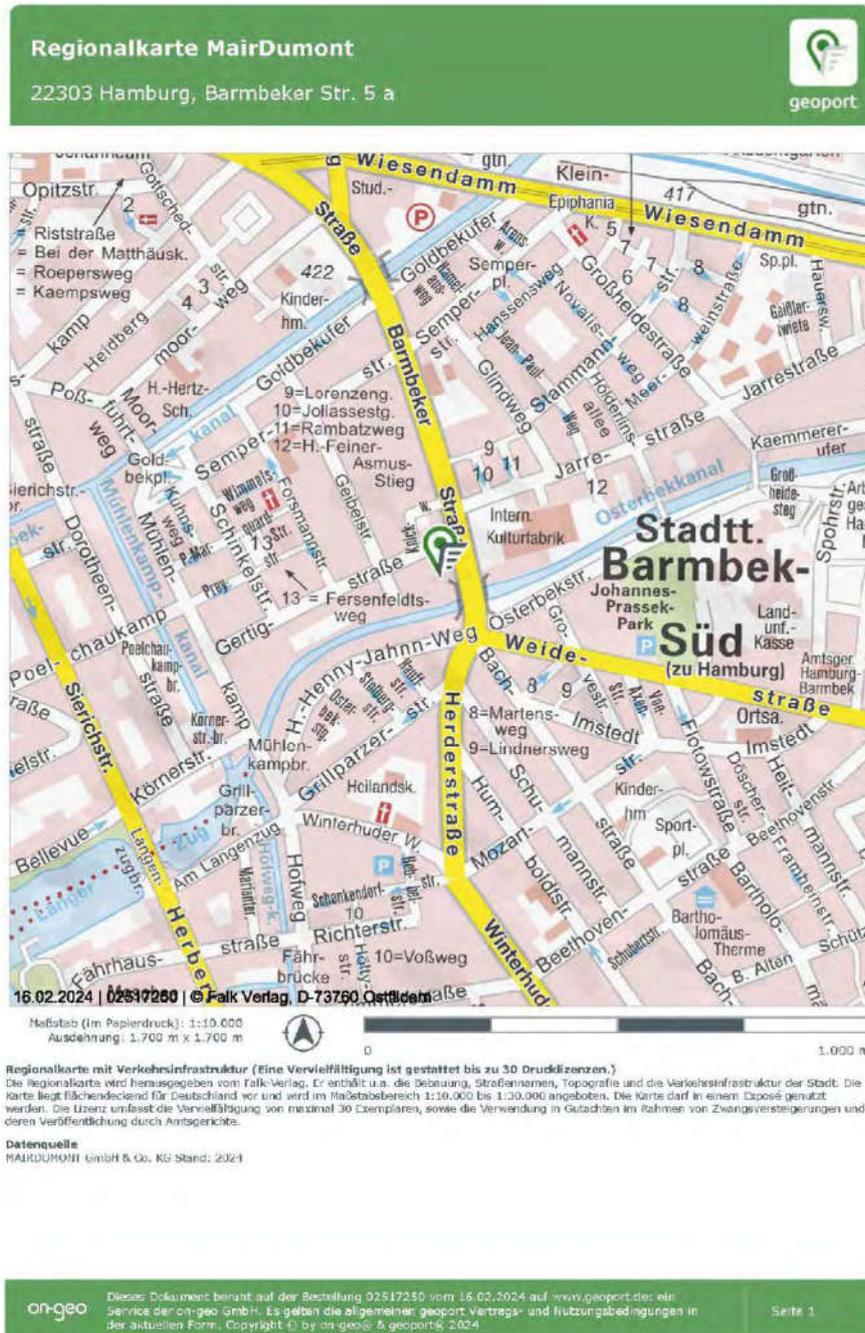
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 16.02.2024 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 16.02.2024 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 des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Ereilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

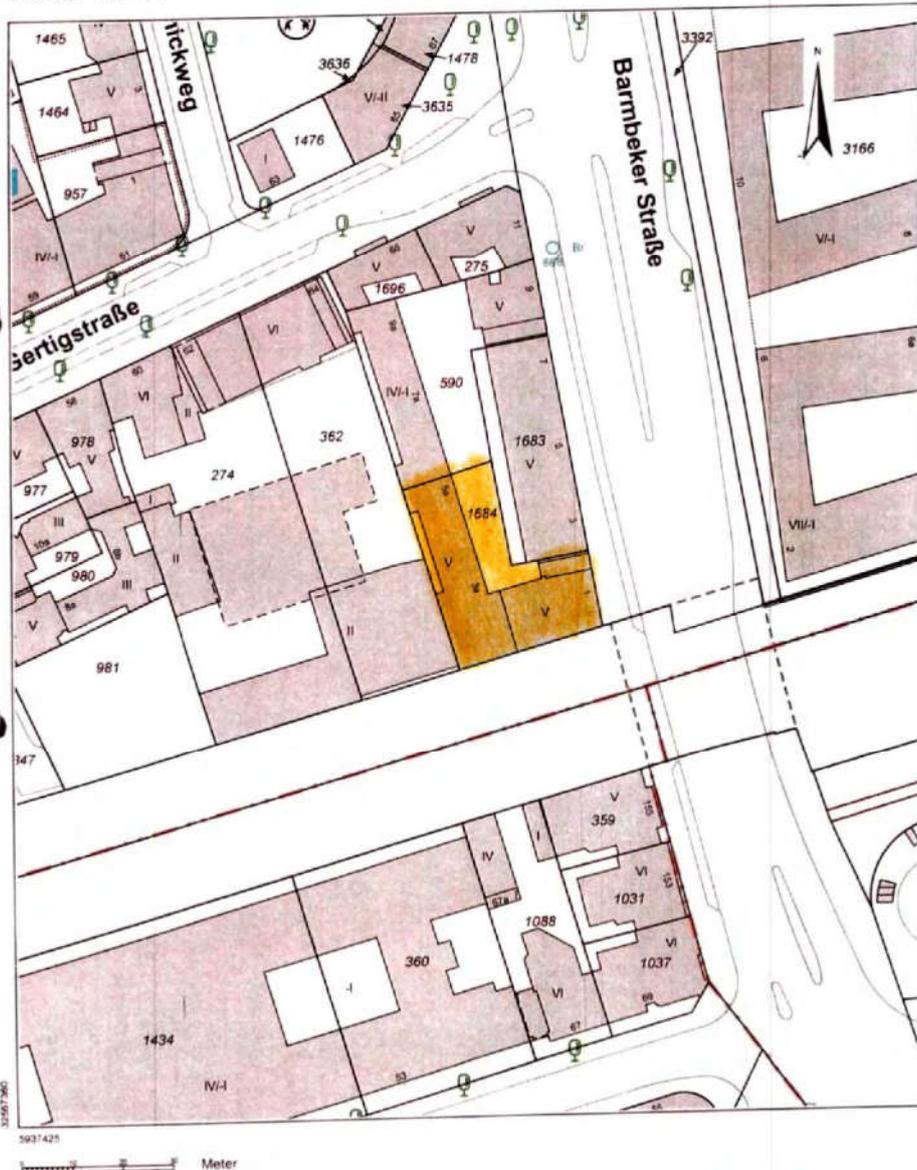
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.09.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1452102

Flurstück: 1684

Gemarkung: Winterhude



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S. 135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

26



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 8

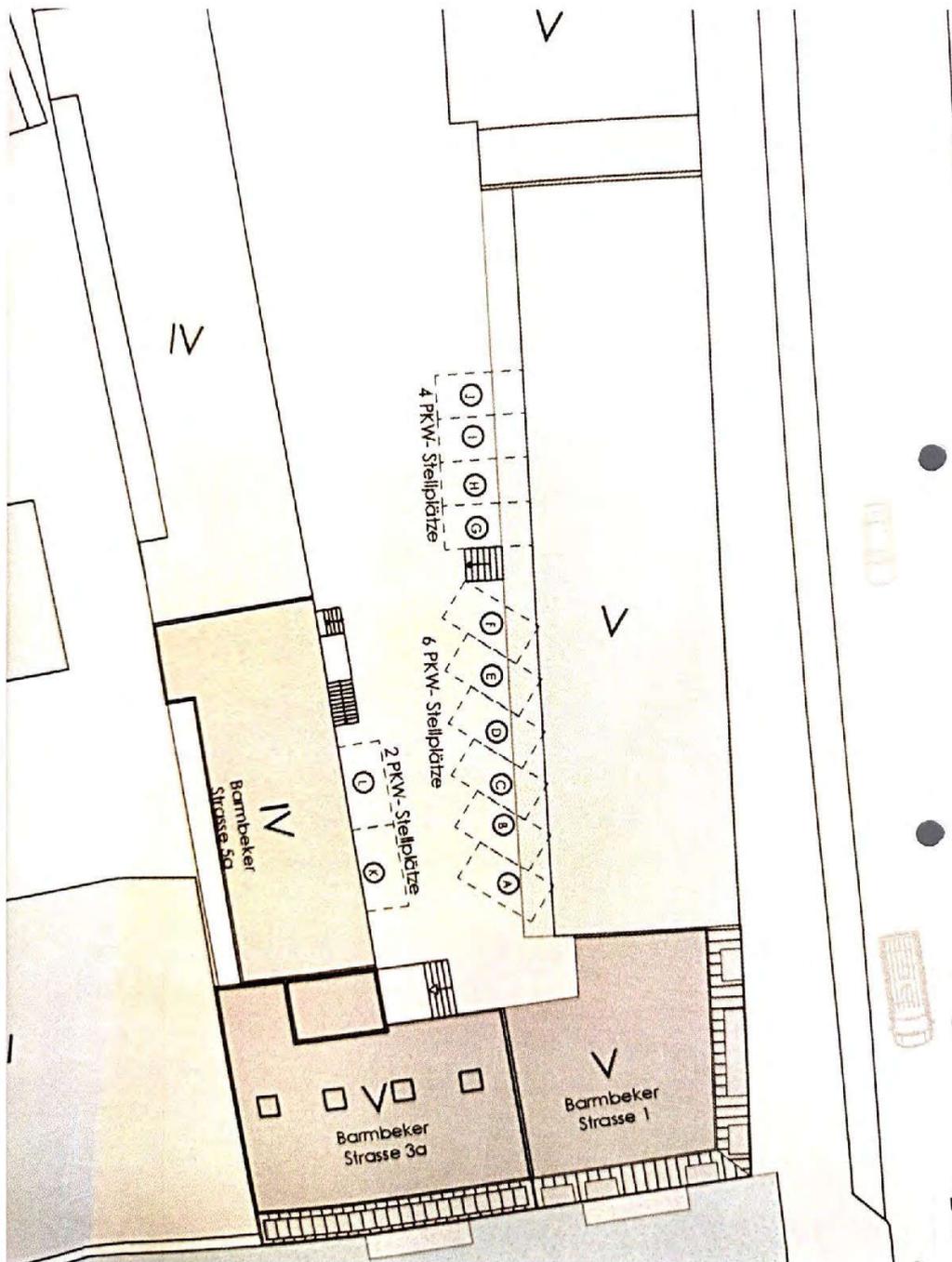


Bild 2: Ausschnitt Lageplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 8



Bild 3: Grundriss Loft Staffelgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 8

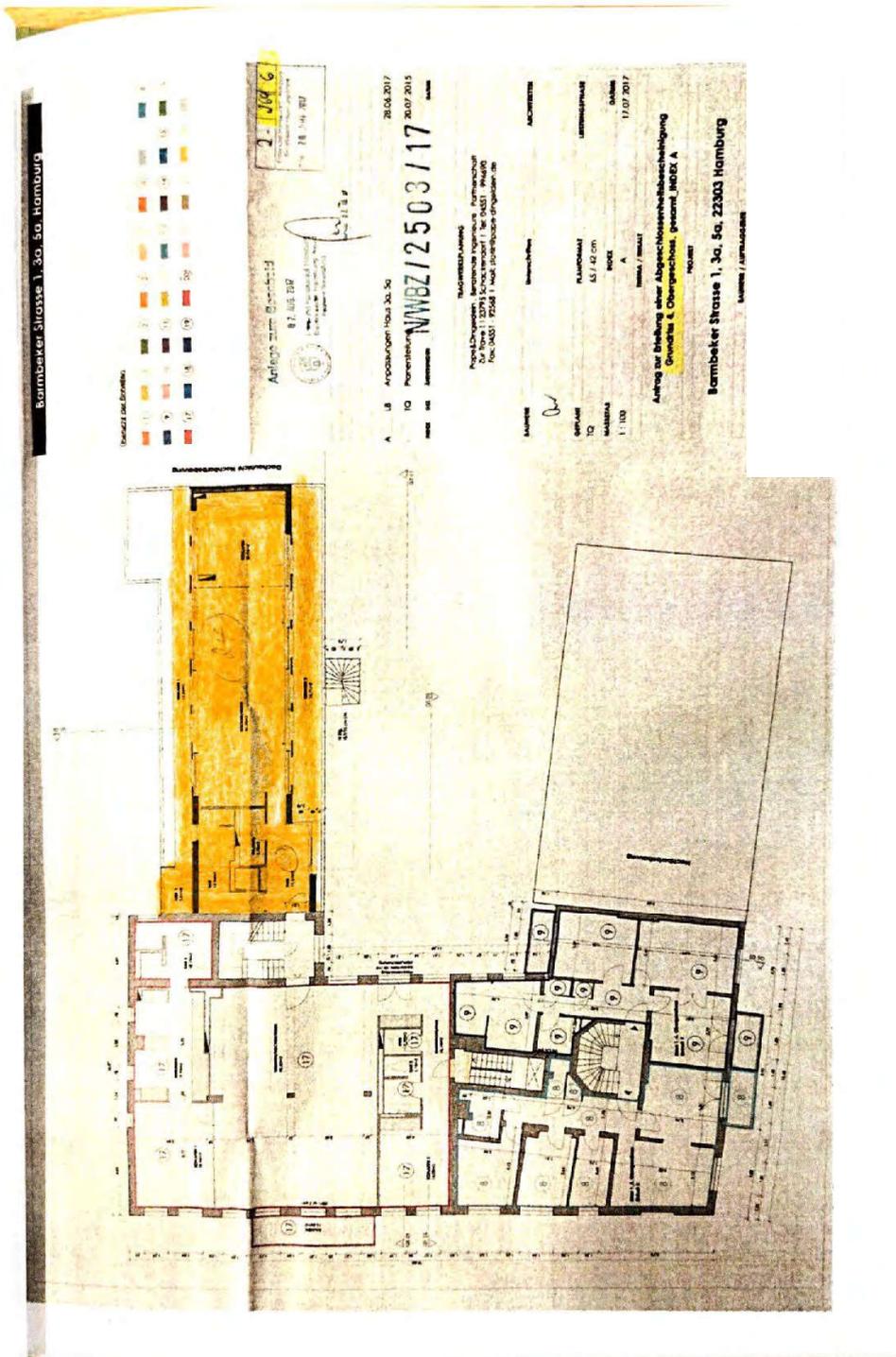


Bild 4: Grundriss Loft Staffelgeschoss



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 8

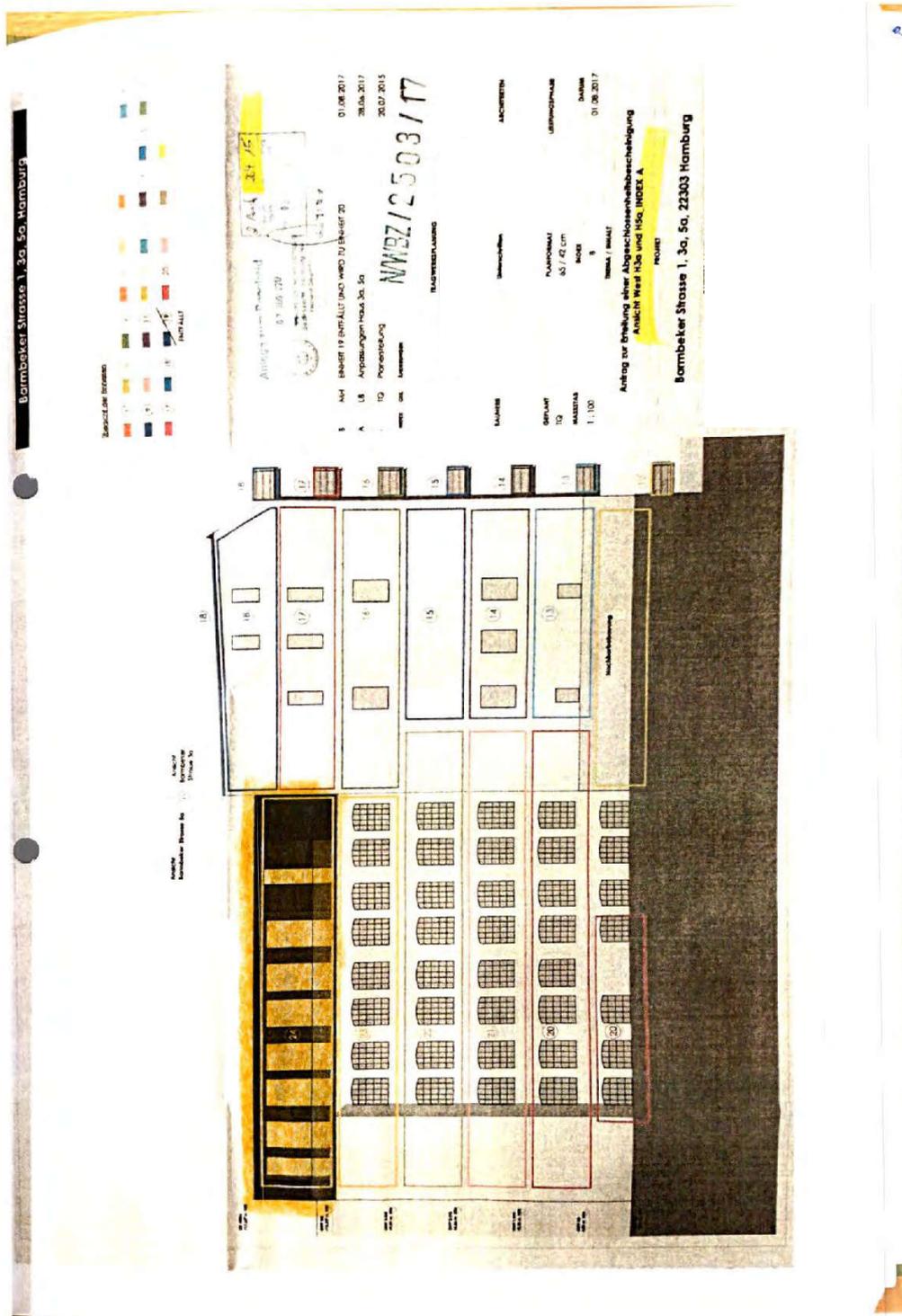


Bild 6: Ansicht mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 8

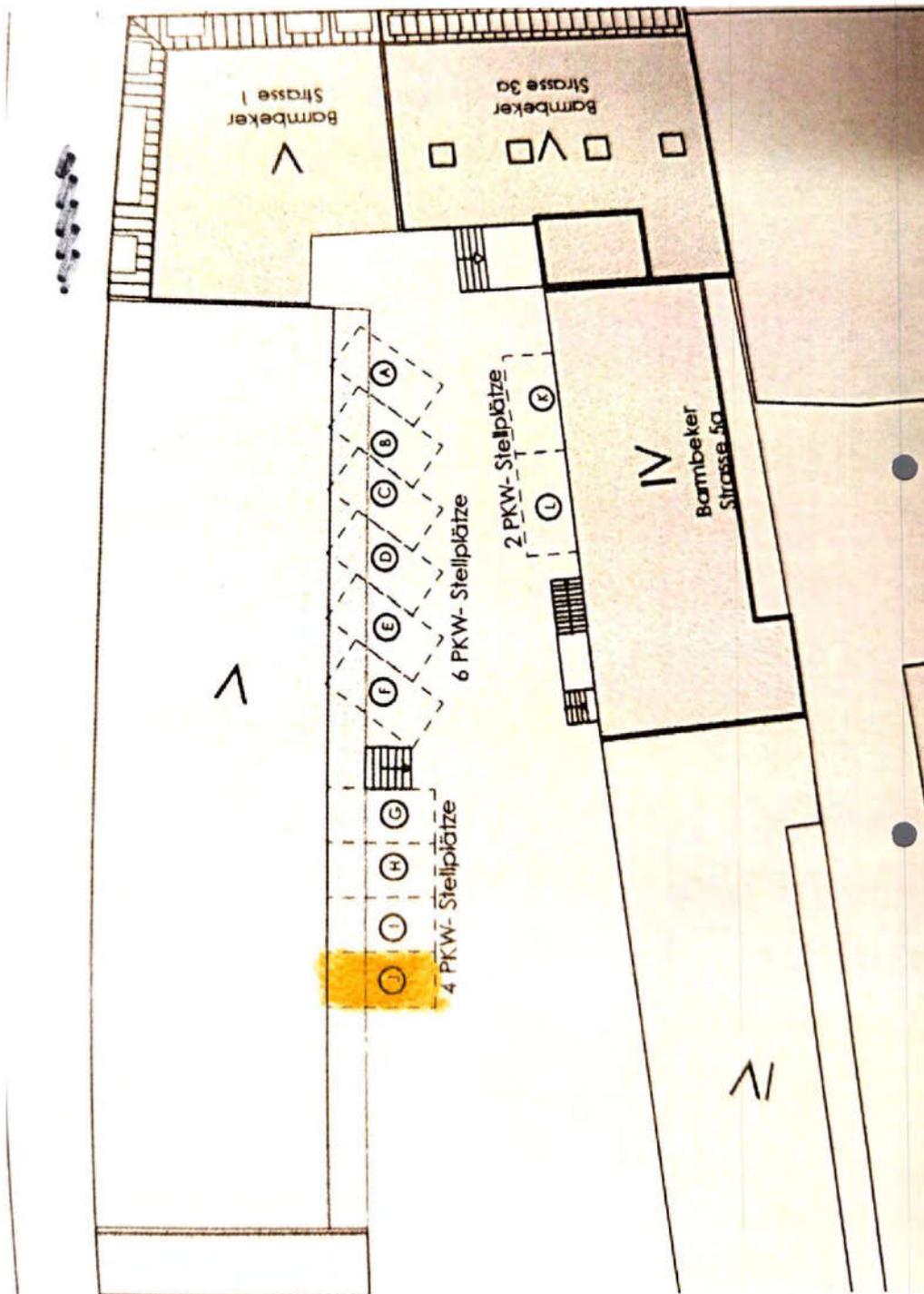


Bild 8: Lageplan mit Kennzeichnung Sondernutzungsrecht Stellplatz

## Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

**Zusammenstellung der Wohnfläche (Grundlage Zeichnung)**

<b>Einheit Nr. 24</b>	<b>Staffelgeschoss</b>	<b>ohne Innenbesichtigung</b>
Flur		ca. 011,60 m <sup>2</sup>
WC / HWR		ca. 003,70 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen		ca. 050,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		ca. 020,00 m <sup>2</sup>
Abstellen		ca. 003,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 anflg.		ca. 004,15 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 anflg.		ca. 006,15 m <sup>2</sup>
<b>gesamt rd.</b>		<b>ca. 111,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gerundet</b>		<b>ca. 112,00 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte folglich nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohnfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus verschiedenen Zeichnungsangaben überschlägig ermittelt. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 7

25



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1452102  
27. September 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Barmbeker Straße 1, 3a, 5a

Für das Flurstück 1684 ---

der Gemarkung Winterhude ---

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

**Baulastenblattnummer 402958 ---**

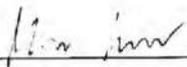
(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 1 Baulast)

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsstelle 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-F50.01-11.19

  
Marius Krüger

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 7

2958 27



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Bauamt - 20243 Hamburg

Baubehörde  
Amt für Geoinformation und Vermessung  
BB / GV 42  
Postfach 10 05 04  
20003 Hamburg

Bauamt  
Bauprüfteilung  
Eppendorfer Landstraße 59  
20243 Hamburg

Zuständig  
Durchwahl 040 - 4 28 04 - 20 22  
Zimmernummer 104

Frau Wigotzki

Geschäftszi. 040 - 4 28 04 - 27 74  
Telefax 040 - 4 28 04 - 29 84

Sprechzeiten  
Mo-Di 14.00-16.00 Uhr  
Do 13.30-15.30 Uhr  
Fr 08.00-10.00 Uhr

Geschäftszeichen **N/BA3/01689/2000**

(Bei Schriftwechsel bitte angeben!)

**BELASTETES GRUNDSTÜCK**

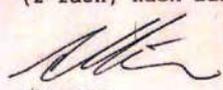
Belegenheit : Barmbeker Straße 1 / 5 a  
Baublock : 412-013  
Gemarkung : Winterhude  
Flurstück : 01684

**Vorgang**  
Verfahren : Baulastverfahren nach § 79 HBauO  
Betreff : Ausbau des Dachgeschosses Barmbeker Straße 3,5 und 7  
Bezug : N/BA3/05072/1999

**VERFÜGUNG ZUR EINTRAGUNG EINER  
BAULAST NACH § 79 HBauO**

vom 06.07.2001

Es wird gebeten, die im beiliegenden Baulastenblatt näher bezeichnete Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen und das vervollständigte Baulastenblatt mit Auszügen aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (1-fach) sowie dem beschreibenden Teil des FIS (2-fach) nach Eintragung der Baulast zurückzusenden.



Altaner

**Anlagen:** - Kopie der Verpflichtungserklärung (1-fach)  
- Baulastenblatt (2-fach)  
- Auszug aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (2-fach)

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 7

2958 28

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
**BEZIRKSAMT HAMBURG-NORD**  
 Bauamt - Bauprüfteilung  
 Eppendorfer Landstraße 59, 20243 Hamburg

Geschäftszeichen : N/BA3/01689/2000

**BAULASTENBLATT**

**BAULASTENBLATTNUMMER**      2958

des Bezirksamtes Hamburg-Nord

**BELASTETES GRUNDSTÜCK**

Belegenheit                   : Barmbeker Straße 1 / 5 a  
 Baublock                       : 412-013  
 Gemarkung                    : Winterhude  
 Flurstück                      : 01684

---

**INHALT DER EINTRAGUNG**

**BEGÜNSTIGTES VORHABEN**

Vorhaben                    : Ausbau des Dachgeschosses  
 Geschäftz.                   : N/BA3/05072/1999  
 Baublock                    : 412-013  
 Flurstück/e                 : 01683  
 Belegenheit                 : Barmbeker Straße 3, 5 und 7

Verpflichtung, für das begünstigte Vorhaben auf dem Flurstück 1683, Gemarkung Winterhude, die in dem Lageplan **blau schraffiert** dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhalten **Zufahrt/Umfahrt** zur Verfügung zu stellen.

für das begünstigte Vorhaben auf dem Flurstück 1683, Gemarkung Winterhude, die in dem Lageplan **braun** dargestellte Baulastfläche für **einen Kfz-Stellplatz** (Nr. 6) einschließlich Zufahrt zur Verfügung zu stellen.

Hamburg, den 6.7.01 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift

Baubehörde - Amt für Geoinformation und Vermessung

An N/BA3 zurück

Die Baulast wurde am 11. Juli 01 in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Hamburg, den 16. Juli 01 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift

- 2 -

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 7

2958 29

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
**BEZIRKSAMT HAMBURG-NORD**  
Bauamt - Bauprüfabteilung  
Eppendorfer Landstraße 59, 20243 Hamburg

Geschäftszeichen : N/BA3/01689/2000

**VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO**

**BELASTETES GRUNDSTÜCK**

Belegenheit : **Barmbeker Straße 1 / 5 a**  
Baublock : 412-013  
Gemarkung : Winterhude  
Flurstück : 01684

**Baulastgeber/in**  
Name :  
Anschrift :

**BEGÜNSTIGTES VORHABEN**

Vorhaben : **Ausbau des Dachgeschosses**  
Geschäftz. : N/BA3/05072/1999  
Baublock : 412-013  
Flurstück/e : 01683  
Belegenheit : **Barmbeker Straße 3, 5 und 7**

**Baulastnehmer/in**  
Name :  
Anschrift :

**TATBESTAND** siehe Seite 2

- 2 -

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 5 von 7

2958 30

- 2 -

Geschäftszeichen : N/BA3/01689/2000

**VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO**

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

für das begünstigte Vorhaben auf dem Flurstück 1683, Gemarkung Winterhude, die in dem Lageplan **blau schraffiert** dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltende **Zufahrt/Umfahrt** zur Verfügung zu stellen,

für das begünstigte Vorhaben auf dem Flurstück 1683, Gemarkung Winterhude, die in dem Lageplan **braun** dargestellte Baulastfläche für **einen Kfz-Stellplatz (Nr. 6)** einschließlich Zufahrt zur Verfügung zu stellen.

Hamburg, den 05.07.01 \_\_\_\_\_

Datum

Unterschrift mit Vor- und Zuname

Die Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Hamburg, den 5.7.01 \_\_\_\_\_

Datum

Unterschrift mit Dienstbezeichnung  
(N/BA 301)

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 6 von 7

2958 31

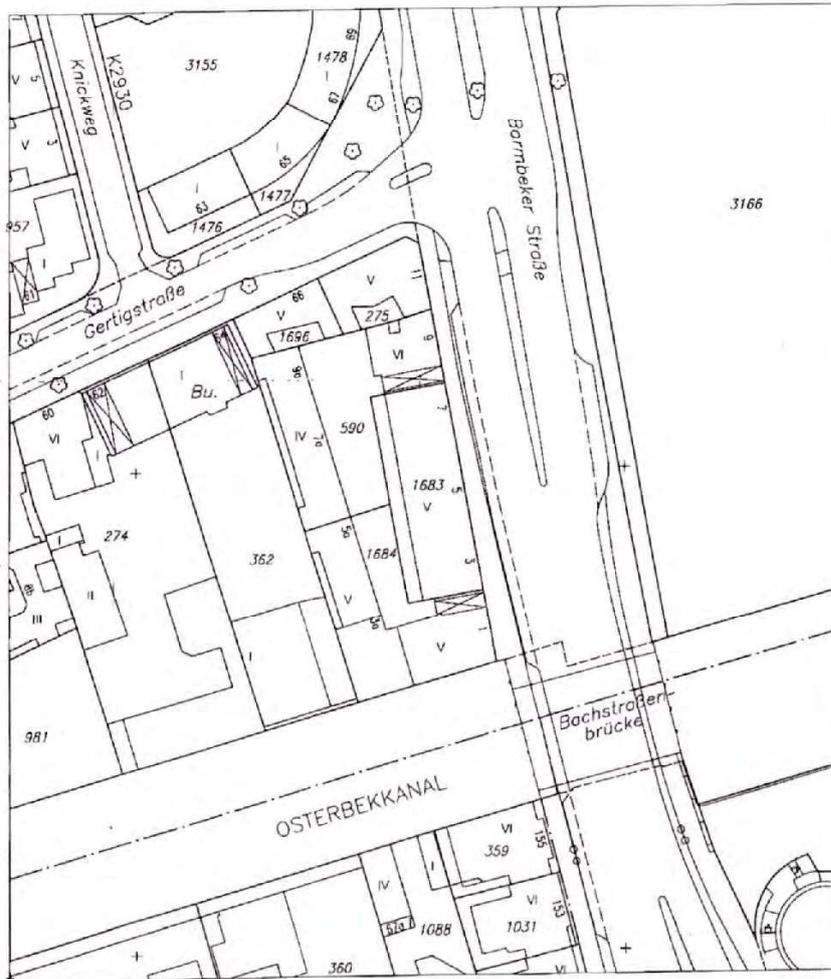
Auszug aus :  
DIGITALE STADTGRUNDKARTE  
Ausgabe Liegenschaftskarte  
Ausgabemaßstab 1:1000

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde - Amt für  
Geoinformation und Vermessung  
als Herausgeber

Auftragsnummer : GV499114203

Bezirk : Hamburg-Nord  
Gemarkung/en : WINTERHUDE  
Flurstück/e : 1683

Diese Karte ist geschützt.  
Vervielfältigung ist nur im Rahmen der  
Bestimmungen in Par. 15(4) HmbVermG  
vom 30.06.1993 (GVBl. Seite 135) zulässig.



Bezugspunkt 67474 39395  
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Auszug vom 04.11.99



Anlage 9: Energieausweis, veraltet

Seite 1 von 7

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 29.04.2024

1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude, nur beheizt
Adresse	Barmbeker Str. 3a/5a, 22303 Hamburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1905
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1)</sup>	2000
Baujahr Klimaanlage <sup>1)</sup>	
Nettogrundfläche <sup>2)</sup>	2.048,0 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushang b. öff. Gebäuden <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfes** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch       Eigentümer       Aussteller

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

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

Aussteller:

Architekturbüro  
Dirk Nissen  
Hasselwerder Str. 72  
21129 Hamburg

30.04.2014  
Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich      <sup>2)</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Hotpensoft Software, HS Verbrauchspass 3.1.1



Anlage 9: Energieausweis, veraltet

Seite 3 von 7

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Adresse  
Bambeker Str. 5a/5a  
22303 Hamburg

3

---

**Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)**

Dieses Gebäudes  
110,2 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>1)</sup>

---

**Stromverbrauchskennwert**

Dieses Gebäudes  
55,6 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>1)</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatz-Heizung  
  Warmwasser  
  Lüftung  
  eingebaute Beleuchtung  
  Kühlung  
  Sonstiges:

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas LL	01.01.2011	31.12.2011	235849	42453	1,19	112,4	20,7	133,1
Erdgas LL	01.01.2012	31.12.2012	159605	28729	1,09	59,5	14,0	83,5
Erdgas LL	01.01.2013	31.12.2013	222520	40954	1,06	84,4	19,8	114,0
Durchschnitt								110,2

---

**Verbrauchserfassung - Strom**

Zeitraum		Ablesewert	Kennwert [kWh/(m²·a)]
von	bis	[kWh]	
01.01.2011	31.12.2011	112586	55,6
01.01.2012	31.12.2012	120237	
01.01.2013	31.12.2013	109317	

**Gebäudenutzung**

Gebäudekategorie oder Nutzung ggf. mit Prozentanteil		
Bürogebäude, nur beheizt		100,0 %
Sonderzonen		

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1)</sup> veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Holtzgeroth Software, HE Verbrauchspass 3.1.1

## Anlage 9: Energieausweis, veraltet

Seite 4 von 7

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

**Energiebedarf – Seite 2**

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

**Primärenergiebedarf – Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach §9 Abs. 1 Satz 2 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Skalenendwert des Bandtachometers beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

**Wärmeschutz – Seite 2**

Die Energieeinsparverordnung stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwerte) – Seite 3**

Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der Energieeinsparverordnung. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bekannt gegeben.

Die Skalenendwerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Holzgerath Software, HS Verbrauchss 3.1.1

Anlage 9: Energieausweis, veraltet

Seite 5 von 7

### Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude			
Adresse	Barmbeker Str. 3a/5a 22303 Hamburg	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude, nur beheizt

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung		
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich		
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen		
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Dach	Dämmung der Dachfläche
2	Fenster	Austausch veralteter Fensterelemente
3	Decke	Dämmung der Decke zum nicht beheizten Keller
4	Aussenwand	Dämmung der Aussenwände
5	Wasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizung
6	Solar	Solare Brauchwasser u/o Heizungsunterstützung
7	Installationsleitungen	Dämmung u/o Austausch der Leitungen
8	Beleuchtung	Installation stromsparender Beleuchtung
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt		
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.		

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)			
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern	<del>XXXX</del>		
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]	<del>XXXX</del>		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>XXXX</del>		
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]	<del>XXXX</del>		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>XXXX</del>		
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m²·a)]	<del>XXXX</del>		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>XXXX</del>		

Aussteller:

Architekturbüro  
Dirk Nissen  
Hasselwerder Str. 72  
21129 Hamburg

Holtgeroth Software, HS Verbrauchspass 3.1.1

30.04.2014

Datum Unterschrift des Ausstellers

## Anlage 9: Energieausweis, veraltet

Seite 6 von 7

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)**Übersicht Eingabedaten****Objekt**

Straße: Barmbeker Str. 3a/5a  
 PLZ / Ort: 22303 Hamburg  
 Gebäudeteil:  
 Energiebezugsfläche: 2048,00 m<sup>2</sup>

**Energieverbrauch**

Energieträger: Erdgas LL  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,91 kWh / kWh H<sub>h</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>h</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2011	31.12.2011	259514	235849	193396	82,0	42453	18,0
01.01.2012	31.12.2012	175620	159605	130876	82,0	28729	18,0
01.01.2013	31.12.2013	244847	222520	182466	82,0	40054	18,0

**Stromverbrauch**

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh
01.01.2011	31.12.2011	112585
01.01.2012	31.12.2012	120237
01.01.2013	31.12.2013	109317

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22303  
 Ort: Hamburg

**Leerstände**

- keine -

Holtgerroth Software, HG Verbrauchspass 3.1.1

Gebäude: Barmbeker Str. 3a/5a, 22303 Hamburg

## Anlage 9: Energieausweis, veraltet

Seite 7 von 7

Berechnungsunterlagen

Seite -2-

## Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m <sup>2</sup>	HZ + WW kWh/(m <sup>2</sup> a)	Strom kWh/(m <sup>2</sup> a)
Bürogebäude, nur beheizt	100,0	2048	105	35

## Ergebnisse

## Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2011 - 31.12.2013  
 Kennwert: 110,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

## Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2011 - 31.12.2013  
 Kennwert: 55,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)

## Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Bürogebäude, nur beheizt  
 Vergleichskennwert für:  
 - Heizung und Warmwasser: 105,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
 - Strom: 35,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Anlage 10: Baustufenplan

Seite 1 von 4



## Anlage 10: Baustufenplan

Seite 2 von 4

74

Dienstag, den 28. Januar 2020

HmbGVBl. Nr. 4

**Verordnung  
zur Vierten Änderung der Verordnung  
über den Baustufenplan Winterhude**

Vom 21. Januar 2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Baustufenplan Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 29. März 1955 (HmbGVBl. S. 154), wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Vierten Änderung der Verordnung über den Baustufenplan Winterhude“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. Im Geltungsbereich der Anlage wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften)“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „reines Wohngebiet“ nach § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert.
3. Im reinen Wohngebiet entlang der Maria-Louisen-Straße und der Sierichstraße sind in Wohngebäuden die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
4. Im reinen Wohngebiet entlang der Bebelallee und der Körnerstraße sind bei Wohngebäuden, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlaf-räume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Im reinen Wohngebiet entlang der Hochbahnstrecken (U1, U3) sowie entlang des Mühlenkamps und entlang der Klärchenstraße ist bei Wohngebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/Schlaf-räume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. Für die entlang der Hochbahnstrecke (U1, U3) gelegenen Grundstücke im reinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden, soweit Wohngebäude in einem geringeren Abstand als 40 m zur Hochbahnstrecke (U1, U3) errichtet werden sollen. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet, soweit Wohngebäude in einem geringeren Abstand als 40 m zur Hochbahnstrecke (U1, U3) errichtet werden sollen. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
7. Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

§ 2

Die Begründung der Änderung des Baustufenplans wird beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke

## Anlage 10: Baustufenplan

Seite 3 von 4

HmbGVBl. Nr. 4

Dienstag, den 28. Januar 2020

75

- beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
  3. Unbeachtlich werden
    - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
    - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Baustufenplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 21. Januar 2020.

Anlage 10: Baustufenplan

Seite 4 von 4

