

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten.

DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Abteilung 902
Lübeckertordamm 4

20099 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE
www.oskoui.de

Datum: 27.03.2025

Az.: 007/2025

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 13/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Mehrfamilienhaus** und einem **gemischt genutzten Gebäudeteil** bebaute Grundstück in **22117 Hamburg - Billstedt, Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59.**

Auf dem Grundstück lasten eine Zufahrtsbaulast sowie die Bildung einer Hofgemeinschaft.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs sind eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) sowie eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung eingetragen.



Hinweis: Eines alles umfassende Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag **05.03.2025** ermittelt mit rd. **660.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inklusive Anlagen.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Lage- Preisprofil	14
2.2	Straßenbeschreibung.....	15
2.3	Grundstücksgröße und Form	16
2.4	Erschließung	16
2.5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	17
2.6	Privatrechtliche Situation	18
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.7.1	Baulasten, Denkmalschutz	19
2.7.2	Bauplanungsrecht	24
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	26
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	27
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	27
2.10	Bebauungs-/Nutzungssituation.....	27
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	29
3.1.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	29
3.2	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten	31
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr	31
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	32
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	36
3.2.4	Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Einheiten	38
3.2.5	Fenster, Türen.....	38
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen	43
3.2.7	Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, Allgemeinzustand	44
3.3	Außenanlagen	48
3.4	Garagen.....	48
3.5	Nebengebäude	49
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	50
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	50
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	50
4.1.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsgrundstück	51
4.2	Bodenwertermittlung	52
4.2.1	Allgemeines.....	52
4.2.2	Bodenwertberechnung	53
4.3	Ertragswertermittlung.....	56
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	56
4.3.2	Ertragswertberechnung	57
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	58

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.4	Verkehrswert	67
5	Sensitivitäts- und Risikoanalyse.....	68
6	Werteinfluss des in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechtes.....	69
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	73
8	Haftung und Urheberrecht.....	74
9	Anlagen.....	75
9.1	Planzeichnungen.....	75
9.2	Fotos - Innenausstattungen	76

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 27.09.2024. Geschäftsnummer: 902 K 13/24.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a Abs. 2 ZVG.

Am 13.01.2025 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 05.02.2025 um 11.00 Uhr. Den Parteien wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an die Schuldnerin wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin war niemand anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde ein erneuter Begutachtungstermin anberaumt und hierzu die Mieter angeschrieben. Der Begutachtungstermin wurde auf Mittwoch, den 05. März 2025, beginnend 11.00 Uhr, festgesetzt. Die Mieter sowie die Parteien wurden über den Termin am 11.02.2025, schriftlich, in Kenntnis gesetzt.

Zum Ortstermin waren die Parteien nicht anwesend. Nicht alle Mieter waren anwesend. Eine alles umfassende Begutachtung der Gebäude-(teile) konnte daher nicht erfolgen. 3 der anwesenden Mieter haben die Verwendung von Innenraumaufnahmen im Gutachten gestattet; die übrigen nur in Bezug auf Mangelhaftigkeiten. Es wurden 2 Mietverträge übergeben, ein Mietvertrag konnte beim Ortstermin eingesehen werden.²

Aufgrund der vorliegenden Situation ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen von der im Gutachten unterstellten/angenommenen Situation, zum tatsächlichen Zustand, bestehen können die durchaus werterheblich sein können.

Kurzprofil

Das Grundstück: Flurstück: 704 mit **1.068 m² Grundstücksgröße**, belegen in **22117 Hamburg-Billstedt; Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59** ist mit einem Bauwerk bestehend aus 2 Gebäudeteilen bebaut. Das Bauwerk ist teilweise unterkellert.³

Bei dem Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße 74 handelt es sich um ein 2-geschossiges, gemischt genutztes Gebäude. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeeinheiten, jeweils durch separaten Eingang zugänglich. Die darüber liegenden Wohnungen sind über einen separaten, mittig liegenden Hauseingang erschlossen. Im Dachgeschoss befinden sich eine Wohneinheit und Bodenflächen.

Der rein wohnwirtschaftlich genutzte Gebäudeteil belegen: Steinbeker Weg 59 wurde in 3-geschossiger Bauweise erstellt. Im Gebäudetrakt befinden sich 6 Wohneinheiten.

Beim Fachamt Bauprüfung, Bezirksamt Hamburg-Mitte ist nur eine Bauakte existent. Die ersten Eintragungen in der Akte datieren aus 1947 (Laden im Erdgeschoss zu teilen). Es sind keinerlei Unterlagen/ Informationen zum Baujahr des Gebäudes ebenso keine Gebäudegrundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen o.ä. vorhanden.

² Eine Kopie der Mietverträge wurde dem Gericht übermittelt.

³ Soweit beim Ortstermin feststellbar.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Da keine Unterlagen/Informationen übermittelt wurden und das Gebäude nicht umfänglich begutachtet werden konnte beruht die Gutachtenerstellung auf notwendig werdenden Annahmen.

Gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin ist folgende Miet-/Nutzungssituation bekannt - vgl. detaillierte Darstellung Punkt 2.10 im Gutachten:

Mieteinheit Steinbeker Hauptstraße 74 Nutzung/Lage	Fläche rd. (m ²)	Mietangaben ⁴ € monatlich	Mietbeginn
Erdgeschoss links - Gewerbe	20,00	330,00 (Warmmiete)	01.05.2023
Erdgeschoss rechts - Gewerbe	50,00	572,30	01.08.2024
1. Obergeschoss links	80,00	609,60	08.02.2021

Mieteinheit Steinbeker Weg 59 Nutzung/Lage	Fläche rd. (m ²)	Mietangaben € monatlich	Mietbeginn
Erdgeschoss rechts	57,00	680,88	01.06.1996
Erdgeschoss links	49,00	keine Angaben	keine Angaben
1. Obergeschoss rechts	50,00	412,00	01.02.2015
2. Obergeschoss rechts	50,00	616,00 € (Warmmiete)	keine Angaben

Die übrigen Einheiten im Gebäude konnten nicht begutachtet werden.

Dokumentationen/Informationen zu diesen Nutzungs-/Mietverhältnissen liegen nicht vor.

- Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt.
- Vollständige Hinweise zur Nutzungs-/Vermietungssituation z.B. Beginn und Dauer der Mietverhältnisse, Höhe der Nettokaltmiete liegen nicht vor. Beim Ortstermin wurden nur 3 Mietverträge übergeben bzw. in den Mietvertrag Einsicht gewährt. Ob Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG bestehen ist nicht bekannt.
- Für das Grundstück bestehen folgende Beschränkungen: Baulast zur Sicherung der Zufahrt - als ständig freizuhaltende Zufahrt - zum Grundstück: Steinbeker Weg 55 (Baulastenblattnummer 102553) sowie die Begründung einer Hofgemeinschaft - vgl. Punkt 2.7.1.
- Gemäß schriftlicher Auskunft liegen für das Flurstück 704 - Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59 im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenwertveränderungen oder Verdachtsflächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

⁴ Mieterangaben.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichtes sind, sofern ein Mietverhältnis vorliegt, zwei Werte auszuweisen (erster Wert für die unterstellte freie Lieferung, zweiter Wert mit Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses). Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus und 2 Gewerbeflächen im Erdgeschoss bebauten Grundstück.

Der Werteeinfluss – zum Wertermittlungsstichtag - aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse wird nicht als verkehrswertbeeinflussend eingestuft:

- entsprechend den üblichen Marktgepflogenheiten werden Gebäude in der Art/Größe und Nutzung des Bewertungsobjektes als Renditeobjekt erworben d.h. fremdvermietet;
- unter der Annahme dass die tatsächlichen Mieten einem durchschnittlichen, objekt-spezifisch, marktüblich erzielbaren Mietertrag (der sog. Referenzmiete) entsprechen und davon ausgehend dass die Mietverträge nicht von allgemein üblichen Vereinbarungen abweichen wird ein potentieller Käufer/Bieter üblicherweise keinerlei Maßnahmen in Bezug auf eine Beendigung der Mietverhältnisse tätigen (können).

Eintragungen in **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Steinbek, Blatt 2684:

- Lfd. Nr. 3 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für xx⁵, geboren am 01.05.1943, gemäß Bewilligung vom 11.10.2012 - URNR. 1082/2012 (ON 102) eingetragen am 09.01.2013.
- Lfd. Nr. 4 zu 1: Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xx, geboren am 01.05.1943, gemäß Bewilligung vom 11.10.2012 - URNR. 1082/2012 (ON 102) eingetragen am 09.01.2013.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Deshalb ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert. § 8 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Der Werteeinfluss durch die in Zweite Abteilung eingetragenen Verpflichtungen werden separat beurteilt und unter Punkt 6 im Gutachten dargestellt.

- **Der Werteeinfluss durch das Wohnungsrecht wird, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: mit rd. - 33.000,00 € geschätzt**

Bei der **Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung** des Eigentums handelt es sich um ein sogenanntes Schutzrecht des Verkäufers/Überlassenden eines Grundstückes.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen. Sie beeinflussen daher die Höhe des Verkehrswertes nicht.

⁵ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name hier nicht genannt. Dieser ist dem Gericht bekannt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten im Gebäudeteil Steinbeker Weg 59 und 2 Gewerbeeinheiten sowie 4 Wohneinheiten im Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße 74.
Objektadresse:	Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59 in 22117 Hamburg- Billstedt.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hamburg St. Georg; Grundbuch von Steinbek; Band 87; Blatt 2684. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Kirchsteinbek; Flurstück 704; Gebäude- und Freifläche Steinbeker Hauptstraße 74, Steinbeker Weg 59 mit 1.068 m ² .

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg- St. Georg Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg. Auftrag vom 27.09.2024 (Datum des Auftragschreibens); Auftragseingang: 04.10.2024.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der 2. Ortsbesichtigung: 05.03.2025.
Tag der Ortsbesichtigungen:	1. 05.02.2025 - Außenbesichtigung. 2. 05.03.2025 - Außenbesichtigung und teilweise Innenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die anwesenden Mieter/Bevollmächtigte.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundungen, Informationen:

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

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Steinbek; Blatt 2684 vom 08.08.2024;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 30.09.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Flurstücks-/Eigentümnachweis) vom 30.09.2024.

Von der Sachverständigen wurden folgende wesentliche Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bewilligung/Schenkungs- und Überlassungsvertrag vom 11.10.2012;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 17.12.2024;
- Informationen zum Bauplanungsrecht;
- Schriftliche Anfrage beim Bezirksschornsteinfeger;
- Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster - per Mail am 12.11.2024;
- Einsicht in die Bauakte am 07.01.2025: Fotos und Kopien aus der Bauakte;
- Auskunft betreffend dem aktuellen Bodenrichtwert;
- Marktberichte Zinshäuser 2024;
- Übersichtskarte, Stadtplan;
- Aktueller Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;
- Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Be-sichtigungstag 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/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1.4 Besonderheiten des Auftrages

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen konnte nicht umfänglich erfolgen. Partiiell wurde in die Wohnungen nur ein grober Einblick gewährt. Der Dachboden/Wohnung im Dachgeschoss sowie die Kellerflächen konnten nicht bzw. nicht eingehend begutachtet werden.

Beim Fachamt Bauprüfung, Bezirksamt Hamburg-Mitte ist nur eine Bauakte existent. Die ersten Eintragungen in der Akte datieren aus 1947 (Laden im Erdgeschoss zu teilen). Es sind keinerlei Unterlagen/ Informationen zum Baujahr des Gebäudes ebenso keine umfassenden Gebäudegrundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen o.ä. vorhanden.

Ein komplettes Aufmaß der begutachteten Einheiten war nicht möglich - u.a. bedingt durch die vorhandene Möblierung bzw. die eingeschränkte Begutachtung.

Dokumentationen/Auskünfte wurden von den Parteien nicht zur Verfügung gestellt.

Aufgrund Vorgenanntem, fehlender Unterlagen/Informationen etc. sind wertrelevante Merkmale, insbesondere zur Gebäudeaufteilung/-ausstattung sowie Flächenangaben und die aktuelle Nettokaltmieten nicht bzw. nicht hinreichend genau feststellbar.

Demnach beruht die Gutachtenerstellung auf notwendig werdenden Annahmen.

Für die Wertermittlung wird ein in Teilen mangelhafter, nicht modernisierter Zustand, analog den begutachten Flächen, zugrunde gelegt. Die Flächenangaben sind entsprechend dem ermöglichten örtlichen Aufmaß zugrunde gelegt bzw. sind den Mietverträgen entnommen oder wurden grob geschätzt.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären demnach zusätzlich zu würdigen. Für das Wagnis, das der, für die Wertermittlung, unterstellte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann obliegt es dem Bieter/Käufer ggf. einen Risikoabschlag vorzunehmen.⁶

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage⁷

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Billstedt im **Bezirk Hamburg-Mitte**. Billstedt ist der östlichste Stadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte und mit rund 70.000 Einwohnern ist er der zweitgrößte Hamburger Stadtteil.

Billstedt ist ein vom Wohnen geprägter Stadtteil und umfasst die ehemals selbständigen Dörfer Kirchsteinbek, Öjendorf und Schiffbek sowie die Großsiedlung Mümmelmansberg.

Zum Stadtteilbild von Billstedt gehören auch grüne Seiten, kleine Enklaven sind der Schlemer Bach und der Schlemer Teich, die Glinder Au mit dem Steinbeker Teich und dem Mühlenteich sowie das Schiffbeker Moor. Ein beliebtes Naherholungsziel zu jeder Jahreszeit sind der Öjendorfer Park und der Öjendorfer See.

⁶ Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20 Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).

⁷ Quelle: u.a. Internet/Hamburger Stadtteilprofile.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Im ausgedehnten Stadtteil mit den alten Ortskernen der früheren Dörfer sind, in Billstedt eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Für modernes Shopping auch über den Stadtteil hinaus steht das Billstedt Center am gleichnamigen Platz. Billstedt verfügt über eine gute Infrastruktur so sind u.a. alle Schulformen sowie öffentlicher Nahverkehr (Buslinien und U-Bahn U 3) vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kirchsteinbek. Im Stadtteil sind sowohl Geschosswohnungsbau aber auch viele Einzel- oder Reihenhäuser vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in naher Erreichbarkeit.

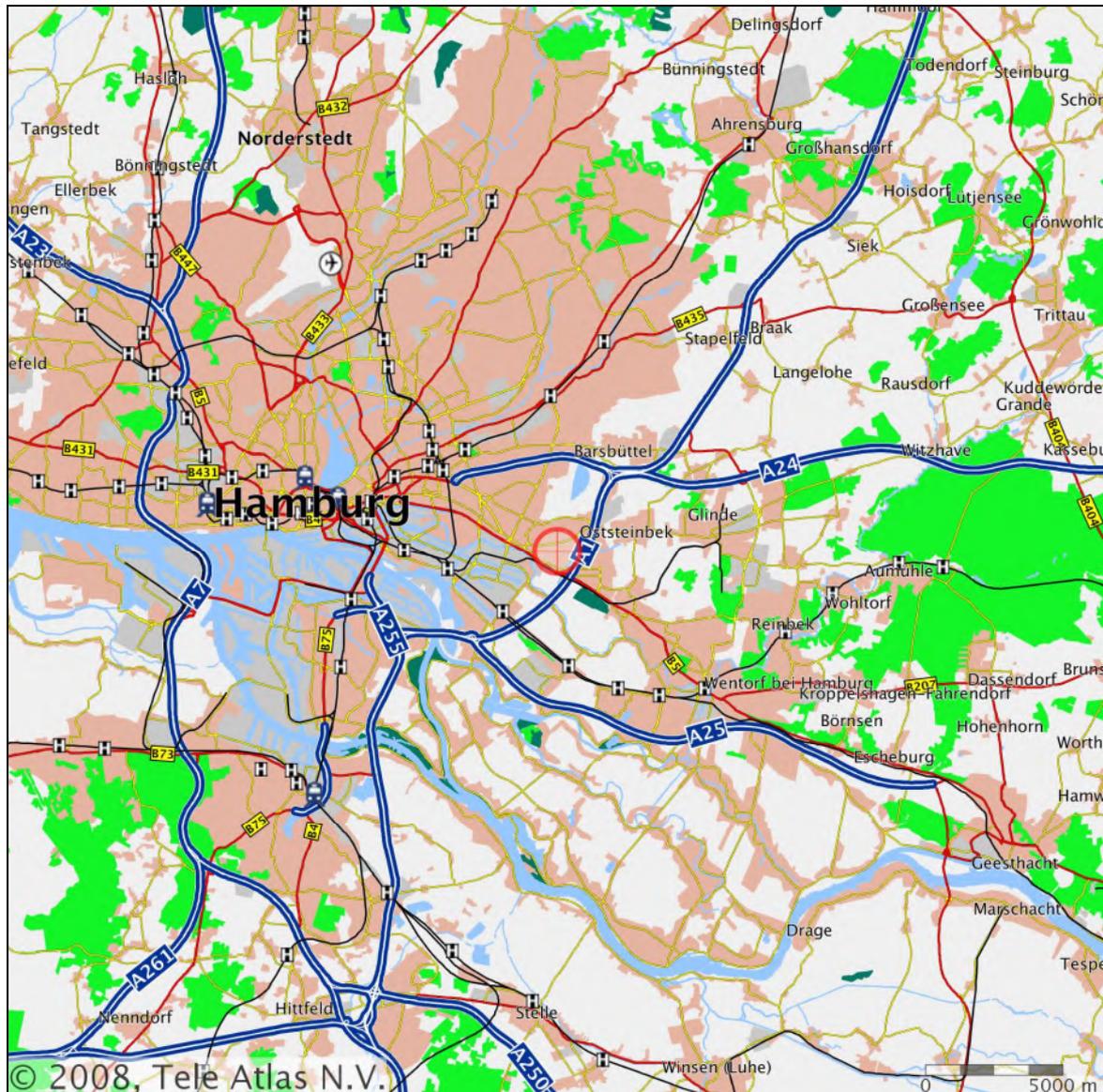
Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner; Bezirk Hamburg-Mitte: 312.641 Einwohner - Stand: 31.12.2023; Stadtteil Billstedt: 72.623 Einwohner - Stand: 31.12.2023.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Bundesstraße B 5</u> - Bergedorfer Straße sowie <u>Autobahnzufahrt A 1</u> Anschlussstelle Hamburg - Billstedt: 2-3 km entfernt. <u>Flughafen Fuhlsbüttel</u> : ca. 16 - 17 km entfernt; <u>Hauptbahnhof und Hamburg-City</u> : ca. 9 - 10 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Im östlichen Stadtbereich von Hamburg gelegen. Die U-Bahn-Stationen: Merkenstraße, Steinfurter Allee befinden sich in naher Erreichbarkeit. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage:	Normale Wohnlage. ⁸
Art der Bebauung und Nutzungen in der nahen Umgebung/Straße:	Im Bereich des Bewertungsgrundstückes: wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen. 1-3-geschossige Bauweise. Einzelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend der Lage an der Steinbeker Hauptstraße und der Ecklage: Steinbeker Hauptstraße/Steinbeker Weg/Steinbeker Marktstraße.
Topographische Grundstückslage:	Uneben bzw. Hanglage.

⁸ Quelle: aktuelles Hamburger Wohnlagenverzeichnis.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Übersichtskarte



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	13,44 km	NW
Bahnhof	Hamburg-Billwerder	2,96 km	SW
Autobahnauffahrt	33 AS Hamburg-Billstedt, A1	1,05 km	SO
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	9,11 km	W
	Norderstedt	17,94 km	NW
	Lübeck	52,48 km	NO

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: April 2008

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Stadtplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.1.1 Lage- Preisprofil

Quelle: Zinshausteam & Kenbo - Auszug Marktbericht 2024:

„Nur 282 Transaktionen mit Zinshäusern wurden im vergangenen Jahr vom Gutachterausschuss notiert – der niedrigste Wert im noch jungen Jahrtausend und 37 % unter der Transaktionszahl von 2022. Sogar um 41 % ging es im Einjahres-Vergleich mit dem Geldumsatz abwärts. 1,6 Mrd. € waren es 2022 und nur 939 Mio. € im vergangenen Jahr.

Im Rekordjahr 2021 verzeichnete der Gutachterausschuss 480 Verkäufe mit einem Umsatz von 2,5 Mrd. € mit Zinshäusern an Elbe, Alster und Bille. Der Umsatz je Transaktion ist seit 2021 von 5,21 Mio. € auf 3,3 Mio. € zurückgegangen – minus 37 %. Der Vergleich mit 2021 illustriert den Preisrückgang sehr deutlich. Der Durchschnittswert von 3.156 €/m² im vergangenen Jahr liegt um 27 % unter den 4.297 €/m² von 2021. Um die Dynamik einzuordnen: 2023 erreichen die Preise für Zinshäuser damit etwa das Niveau von 2018.

Gute Lagen verloren überdurchschnittlich. Im Vergleich der Lagen fällt auf, dass die guten und bevorzugten Lagen 2022 im Mittel preislich noch zulegen konnten, während die mittleren, mäßigen und schlechten Lagen bereits verloren. Dafür fielen die Abschläge für gute und bevorzugte Lagen 2023 umso höher aus. So stieg der Preis in den bevorzugten Lagen 2022 noch um 15 % auf ein Allzeithoch von 8.455 €/m², um dann im vergangenen Jahr um 38 % auf 5.245 €/m² zu fallen. Die mäßigen Lagen verloren 2023 nur 13 % auf 2.570 €/m² und kommen im Zehnjahresvergleich mit einem Preisplus von 50 % auf den stärksten Zuwachs vor mittleren Lagen (44 %), guten Lagen (43 %), bevorzugten Lagen (36 %) und schlechten Lagen (32 %). Die erfasste Preisspanne lag 2023 zwischen 844 €/m² (schlechte Lage) und 9.512 €/m² (bevorzugte Lage).

Wenig überraschend spiegeln die erzielten Multiplikatoren der Jahresnettokaltmiete diese Entwicklung. Den relativ stärksten Rückgang notierten gute Lagen, für die 2022 im Mittel noch die 35,7-fache Jahresnettokaltmiete erzielt wurde, während es 2023 nur noch zu Faktor 23,7 reichte. Um 12,5 Punkte auf Faktor 34 rutschten bevorzugte Lagen – dem Stand von 2018/2019. Mit 19,4 hingegen erreichen mäßige Lagen 2023 nur noch das Niveau von 2016 und fallen im Einjahres-Vergleich um 6,4 Faktoren...“

PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER			
LAGE	STADTEILE	FAKTOR	PREIS €/m ²
BEVORZUGT	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude	21 - 26-fache Jahresmiete	3.000 - 6.000
GUT	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze	18 - 21-fache Jahresmiete	2.500 - 4.000
MITTEL	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek	17 - 20-fache Jahresmiete	2.000 - 3.000
MÄSSIG	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg	16 - 18-fache Jahresmiete	1.500 - 2.500
SCHLECHT	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel	14 - 16-fache Jahresmiete	1.200 - 1.800

Sabine Oskoui

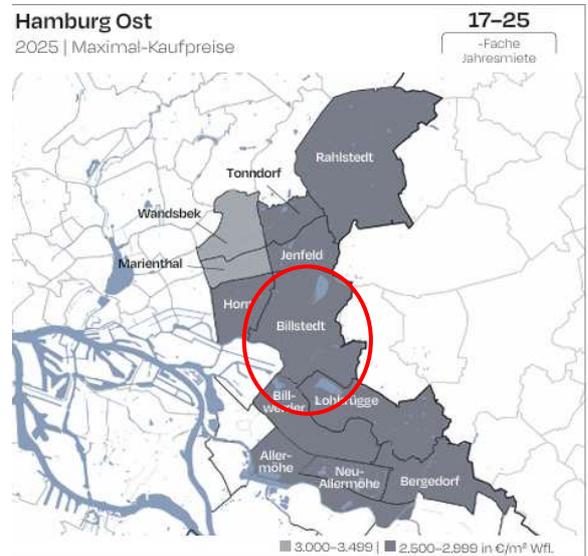
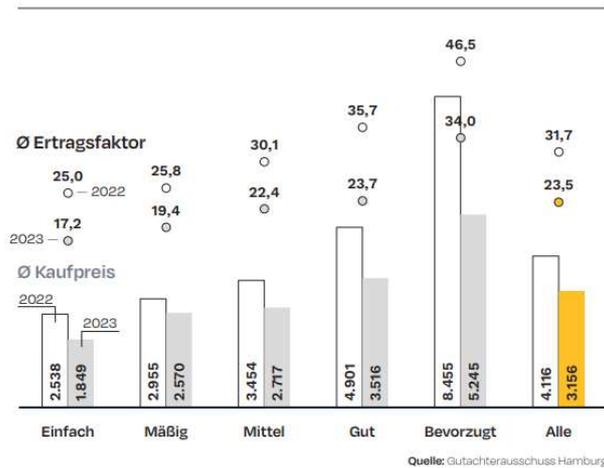
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Kaufpreise/Ertragsfaktoren

Auszug/Quelle: Grossmann & Berger - Marktbericht Wohnen/Invest 2024/25

Ø Ertragsfaktor nach Lage Wohninvestment

2022/2023 | Hamburg | Ø Ertragsfaktor | Ø Kaufpreis in €/m² Wfl.



2.2 Straßenbeschreibung



Straßenbeschreibung:⁹

Die **Steinbeker Hauptstraße** gestaltet sich, je nach Abschnitt (Anliegerstraße und Verbindungsstraße), unterschiedlich.

Streckenweise bestehen unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h, 50 km/h).

Je nach Streckenabschnitt stehen 2 bis 3 Fahrstreifen zur Verfügung.

Fahrbahnbelag: Asphalt.

⁹ Quelle: u.a. Internet/online-street Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Der **Steinbeker Weg** ist eine Wohnstraße (Anliegerstraße)
In beide Richtungen befahrbar. Fahrbahnbelag aus Asphalt.

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind Gehwege und Radfahrstreifen vorhanden.



2.3 Grundstücksgröße und Form

Grundstücksgröße und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 704 Größe: 1.068 m².

Bemerkungen: unregelmäßiges Eckgrundstück.

2.4 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:¹⁰

Elektrischer Strom; Gas; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an Schmutz- und Regenwassersiel.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

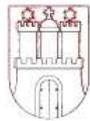
¹⁰ Aufgrund vorliegender Informationen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.5 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



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

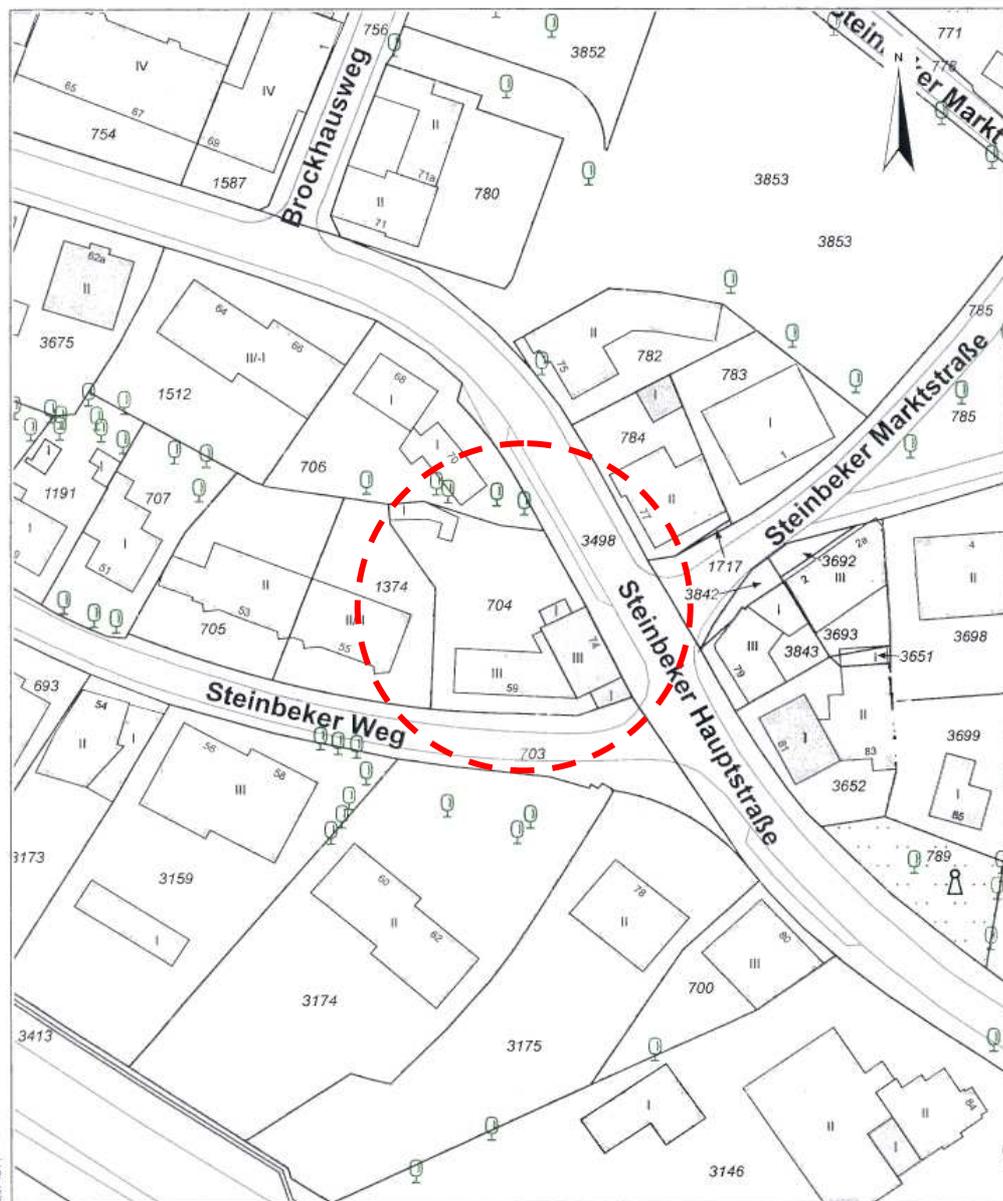
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.09.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120007707

Flurstück: 704

Gemarkung: Kirchsteinbek

902 1213/24



5931727

0 10 20 30 Meter

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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Zweite Abteilung des Grundbuches von Steinbek, Blatt 2684 vom 08.08.2024 sind nachfolgende Eintragungen vorhanden.¹¹

Lfd. Nr. 3 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für xx¹², geboren am 01.05.1943, gemäß Bewilligung vom 11.10.2012 - URNR. 1082/2012 (ON 102) eingetragen am 09.01.2013.

Lfd. Nr. 4 zu 1: Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xx, geboren am 01.05.1943, gemäß Bewilligung vom 11.10.2012 - URNR. 1082/2012 (ON 102) eingetragen am 09.01.2013.

▪ Vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 6 im Gutachten.

Lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Az.: 902 K 13/24, ON 103); eingetragen am 08.08.2024.¹³

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Mietbindungen:

Vgl. Punkt 2.10.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen /Unterlagen ersichtlich, nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

¹¹ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

¹² Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name hier nicht genannt. Dieser ist dem Gericht bekannt.

¹³ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des/der Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Aufgrund der Aktivitäten im 2. Weltkrieg kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern etc. nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind daher der/die Grundstückseigentümer angehalten vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.

Bei Abbruch/Neubau sind die Kosten für die Kampfmittelbewertung und für die begleitende Kampfmittelsondierung sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.

Eine sichere Aussage über das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden. Dies bedarf einer gesonderten fachmännischen Analyse und ggf. darauf aufbauender Kostenkalkulation.

Derartige Besonderheiten sind daher zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlastenhinweis:

Gemäß Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg vom 12.11.2024 liegen für das Flurstück 704, Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59 im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Die Mitteilung der Behörde schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 704 der Gemarkung Kirchsteinbek sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 folgende Belastungen eingetragen:¹⁴

¹⁴ Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 30.09.2024.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ **Baulastenblattnummer 102553:**

Belastetes Grundstück: Steinbeker Hauptstraße 74/
Steinbeker Weg 59. Flurstück 704 in der Gemarkung
Kirchsteinbek.

Begünstigtes Grundstück: Steinbeker Weg 55. Flurstück
1374 in der Gemarkung Kirchsteinbek.

Vorhaben: Einrichtung offener Stellplätze, Carports,
Abstellräume, Sanierung Balkone.

Verpflichtungserklärung nach § 79 HBauO: „Als Eigen-
tümer des belasteten Grundstücks übernehme ich die
öffentlich-rechtliche Verpflichtung: für das oben aufgeführte
begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des
Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegen-
schaftskarte) dargestellte Baulastfläche als ständig freizu-
haltende Zufahrt zur Verfügung zu stellen.“

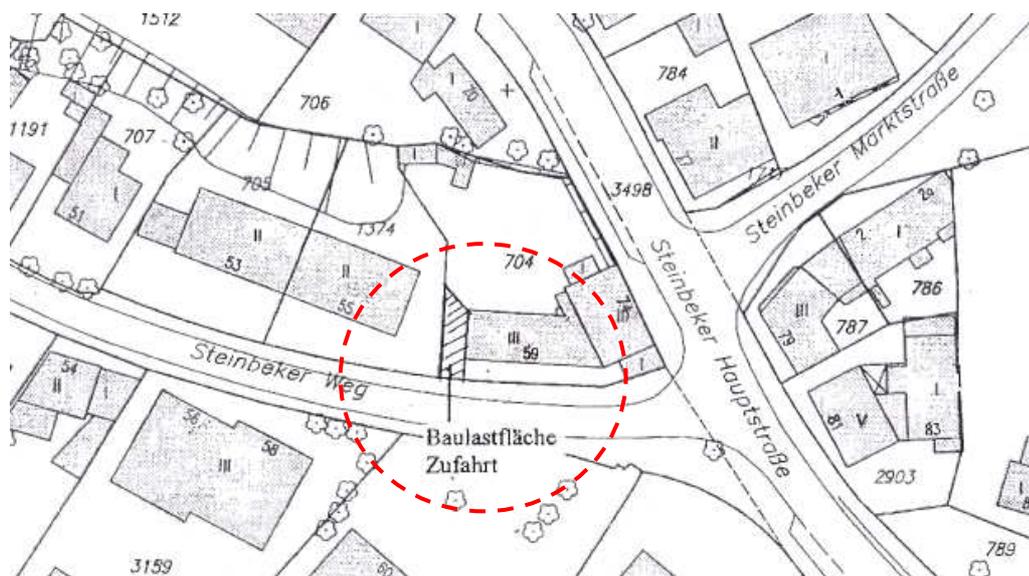
Die Baulast wurde am 03.05.2004 in das Baulastenver-
zeichnis eingetragen.

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor
Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulasten-
ähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hof-
gemeinschaften begründet worden sein können.

Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis
des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung über-
nommen werden.

Auszug aus dem Lageplan zur Verpflichtungserklärung

nicht maßstäblich



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem ein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Unterlassen übernommen werden, welches sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt.¹⁵

Da nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen baulastfähig sind, muss der Baulastzweck der Sicherung baurechtlicher Vorschriften dienen.

- Vorliegend handelt es sich um eine sogenannte Zufahrtsbaulast.

Die Zufahrtsbaulast soll die öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt über ein Drittgrundstück zu einer Erschließungsstraße sichern, wenn das Grundstück selbst nicht an einer Erschließungsstraße liegt.

➤ Wertbeurteilung der Baulast

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen (vgl. BGH Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

Ist die Baulast nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so fehlt dem begünstigten Grundstück die sichere (privatrechtliche) Rechtsposition, nach der die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstücks auf Dauer möglich ist. Es kann auch nicht mit Sicherheit erwartet werden, dass die Bauaufsichtsbehörde bei einem baulastwidrigen Verhalten des Verpflichteten oder eines anderen mittels Ordnungsverfügung vorgehen wird.¹⁶

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, Grunddienstbarkeiten sind privatrechtliche Verpflichtungserklärungen. Der Wert einer Baulast hat keinen eigenständigen Verkehrswert im üblichen Sinne. Einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird gibt es nicht, da diese Verpflichtungen nicht losgelöst von dem Grundstück, auf das sie sich beziehen, gehandelt werden können. Es kann für sie folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Die Wertminderung des dienenden Grundstücks wird man daher nur schätzen können indem das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss.

Vorliegend ist die Baulast nicht durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Zweite Abteilung des Grundbuch gesichert somit ist die faktische Nutzung nicht begründet.

Die Zufahrt-/Baulastfläche verläuft zwischen den Gebäuden Steinbeker Weg 59 und Steinbeker Weg 55. Die Fläche dient auch der Zufahrt des hinteren Bereiches des Bewertungsgrundstückes (Flurstück 704). Zudem ist ergänzend folgendes zu beachten: Gemäß § 4 Abs. 1 HBauO ist von öffentlichen Wegen für Rettungs- und Löscharbeiten ein Zu- oder Durchgang zu schaffen. Nach § 5 HBauO darf ein Grundstück nur bebaut werden, wenn es in ausreichender Breite von einem befahrbaren und nicht anbaufrei zuhaltenden öffentlichen Weg aus unmittelbar zugänglich ist.

Der Bereich der Baulastfläche dient gleichwohl der Zufahrt als auch als Rettungsweg für das Bewertungsgrundstück.

¹⁵ Vgl. § 79 HBauO (Hamburgische Bauordnung).

¹⁶ Quelle: Ralf Kröll - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.



Die Baulast stellt eine eigenständige, öffentlich-rechtliche Verpflichtung dar, dass der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll.¹⁷

Es fehlt vorliegend die dingliche Sicherung der Baulast, somit ist die faktische Nutzung nicht gesichert denn die Baulast begründet keinen zivilrechtlichen Anspruch des Eigentümers des begünstigten Grundstücks zur Nutzung. Für die zivilrechtlichen Rechtsverhältnisse, insbesondere für die Beantwortung der Frage welche schuldrechtlichen Ansprüche sich ergeben, bietet sie keine Grundlage.

Dass die Baulastfläche/Zufahrt von einer Bebauung freizuhalten ist, ist im Ansatz des Maß der baulichen Nutzung (WGFZ- wertrelevante Geschossflächenzahl) und damit im Ansatz des Bodenwertes ausreichend gewürdigt.

Anmerkung zur Baulast in der Zwangsversteigerung: Eine Baulast erlischt nicht durch die Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks, sondern gilt auch gegenüber dem Ersteher.¹⁸

Nach Einsicht in die Bauakte besteht zusätzlich nachfolgende Beschränkung:

Aufgrund des § 11 Abs. 2 der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg wurde eine **Hofgemeinschaft gebildet**.

Gemäß § 11 (2) kann, um eine zweckmäßige Bebauung zu fördern, eine Hofgemeinschaft zwischen benachbarten Grundstücken als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung durch eine den Grundeigentümern zugestellte schriftliche Verfügung der zuständigen Behörde gebildet werden. Die Hofgemeinschaft kann die Unbebaubarkeit, beschränkte Bebaubarkeit einer Fläche, ihre Zugänglichkeit und vorschriftsmäßige Erhaltung zum Inhalte haben. Die zuständige Behörde ist zur Auferlegung solcher Baubeschränkung nur berechtigt, wenn sich die Eigentümer durch eine schriftliche oder in eine behördliche Niederschrift aufgenommene und unterzeichnete Erklärung mit der Auferlegung einverstanden erklärt haben.

¹⁷ OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. vom 06.11.2009 – 8 A 10851/09.OVG –, BauR 2010, 216 = EzGuG 14.158 b.

¹⁸ OVG Hamburg, Urteil vom 12.11.1992 – BF II 29/91;

Sabine Oskoui

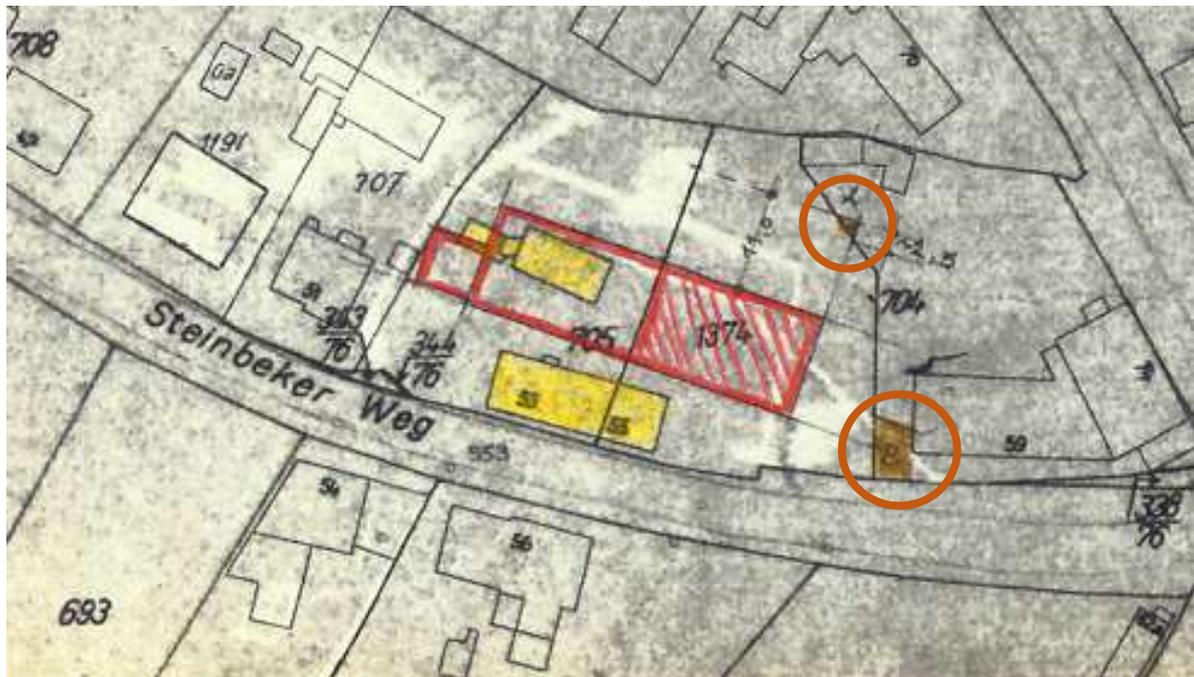
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Wenn die Fortdauer der Baubeschränkung nach den Vorschriften dieser Baupolizeiverordnung nicht mehr erforderlich ist, hat die zuständige Behörde sie auf Verlangen der beteiligten Grundeigentümer aufzuheben. Eigentumsbeschränkungen, die vor dem 1. Januar 1919 zugunsten des hamburgischen Staates eingetragen sind, um die Unbebaubarkeit von Flächen eines Grundstücks, ihre Zugänglichkeit oder ihre Erhaltung im vorgeschriebenen Zustande zu gewährleisten, gelten als öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen im Sinne der Vorschriften dieser Ziffer.

Vorliegend soll die Hofgemeinschaft als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung für die jeweiligen Eigentümer auf Grundstück: Steinbeker Weg 59, Flurstück 704 lasten und die Verpflichtung begründen, die auf der Abzeichnung der Flurkarte mit A + B bezeichnete in braun angelegte Fläche des Flurstück 704 oberirdisch nicht zu bebauen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, von der Freifläche des angrenzenden Nachbargrundstückes durch Einfriedungen nicht zu trennen und für die Bewohner der beteiligten Grundstücke zugänglich und gemeinsam benutzbar zu halten.

Auszug aus dem Lageplan zur Verpflichtungserklärung

nicht maßstäblich



➤ Wertbeurteilung

Die hauptsächlich betroffene Fläche befindet sich auf der Baulastfläche/Zufahrt (vgl. oben). Dass die Fläche von einer Bebauung freizuhalten ist, ist, wie oben angeführt, im Ansatz des Maß der baulichen Nutzung (WGFZ- wertrelevante Geschossflächenzahl) und somit im Bodenwert berücksichtigt.

Zusätzlich besteht bei der Bildung der Hofgemeinschaft u.a. die Verpflichtung die Fläche anzulegen und zu unterhalten sowie für die Bewohner der beteiligten Grundstücke zugänglich und gemeinsam benutzbar zu halten. Dies begründet eine zusätzliche Belastung/Wertminderung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die belastete Fläche wird geschätzt mit rd. 25 m².

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks wird man nur frei schätzen können. Sie beruht u.a. auf Beeinträchtigungen durch die Nutzung durch Fremde sowie auf verstärkten Immissionen und der Unterhaltungspflicht.

Obiges entsprechend gewürdigt wird die Wertminderung der belasteten Fläche auf 30 % des diesbezüglichen Bodenwerts geschätzt.¹⁹

Wertminderung durch direkte Nutzung

25 m² x 587,30 €/m²²⁰ x 0,30²¹

- Wertminderung durch die Begründung der Hofgemeinschaft: = 4.404,00 €
rd. 4.000,00 €

Hierbei handelt es sich um die Einschätzung der Sachverständigen in Bezug auf die Intensität der Belastung - auf Grundlage der Erkenntnisse beim Ortstermin.

Denkmalschutz:²²

In der Denkmalliste der Kulturbehörde Hamburg - nach § 6 Abs. 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 05.04.2013 - ist das Grundstück/Objekt nicht eingetragen.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Bebauungsplan Billstedt 88.

Feststellungsdatum: 02.05.1991.

Der Bebauungsplan weist, im Bereich des Bewertungsgrundstückes, folgende Festsetzungen auf:

WA = allgemeines Wohngebiet

III = 3-geschossige Bauweise.

Baugrenzen (blau) sind zu beachten.²³

¹⁹ Von Müller, Bruno (veröffentlicht im Lehrbuch Sprengnetter Teil 10, Kap. 16 S 10/16/2/3) werden folgende Sätze für Geh- und Fahrrechte in Form von Grunddienstbarkeiten empfohlen:

- geringe Intensität der Beanspruchung/Belastung (relativer Anteil < 20 %): bis 20 %
- mittlere Intensität der Beanspruchung/Belastung (relativer Anteil < 80 %): 21 – 40 %
- starke Intensität der Beanspruchung/Belastung (relativer Anteil > 80 %): 41 – 60 %.

Diese Sätze können auf die Beschränkung des Bewertungsgrundstückes übertragen werden.

Die Intensität, zum Wertermittlungsstichtag, kann von der Sachverständigen lediglich geschätzt werden und wird mit 30 % angenommen.

²⁰ Hier wird der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück angenommen.

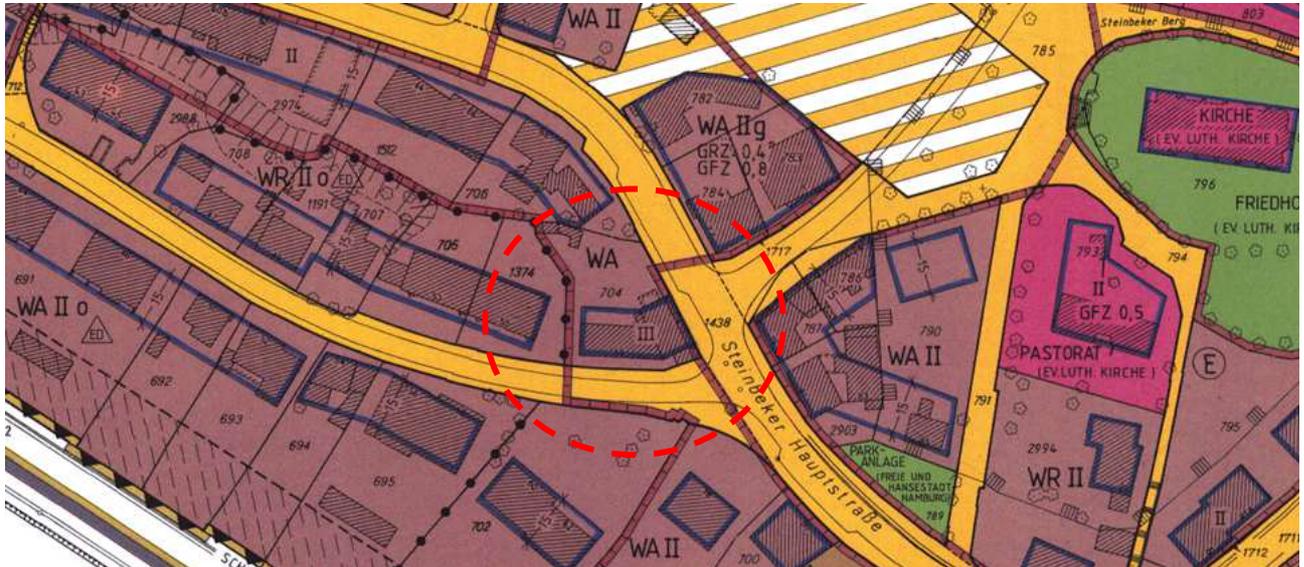
²¹ Geschätzter Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

²² Quelle: Internet/Auszug/Denkmalliste Hamburg-Nord - Stand: 17.09.2024.

²³ Die Baugrenze ist eine äußerste Grenze, bis zu der ein Gebäude oder Bauwerk errichtet werden darf.

Auszug aus dem Bebauungsplan

(Quelle: Bebauungspläne online der Freien und Hansestadt Hamburg)²⁴



Das Grundstück befindet sich im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „BP 131.008“ „Billstedt 88“. Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung dient der Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Die räumliche Festlegung erfolgt als Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. In Gebieten im Geltungsbereich städtebaulicher Erhaltungsverordnungen können Genehmigungen für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen aus besonderen Gründen nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt werden.

Auch für Bauvorhaben nach § 60, Anlage 2 HBauO - genehmigungsfreie Vorhaben - ist eine Genehmigung einzuholen. Da jedes Gebiet einen eigenen Milieucharakter hat, sind gestalterische, planerische und bauliche Maßnahmen immer einzelfallbezogen zu betrachten und ortsgebunden zu beurteilen.

Neubauten: Gebäude, die konstituierende Bestandteile des Erhaltungsgebietes darstellen, sind zu erhalten. Der Abriss von Altbauten steht unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt. Falls ein Abriss sich städtebaulich vertreten lässt, ist für einen etwaigen Neubau Folgendes zu beachten:

- Neubauten müssen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen, aber auch als Ausdruck ihrer Zeit erkennbar sein.
- Der Gebietscharakter muss erhalten und möglichst in seiner Wirkung bestärkt werden.
- Maßstäblichkeit, Formensprache sowie Materialität und Farbgebung der Umgebung sind zu berücksichtigen.

²⁴ Detaillierte Einzelheiten zum Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Erhaltungsgebiet etc.: Stadt- und Landschaftsplan Online (Planportal) der Freien und Hansestadt Hamburg: www.hamburg.de/planportal.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Informationen aus der Bauakte, den dort vorhandenen Plänen/Unterlagen und den Erkenntnissen beim Ortstermin durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen dazu den Baugenehmigungen plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens und mangels Dokumentationen in der Bauakte auch nicht ausführbar.

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

Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 07.01.2025 waren in der Bauakte nachfolgende, insbesondere für die Wertermittlung relevante, Dokumentationen vorhanden:²⁵

- Vorhaben: Laden im Erdgeschoss zu teilen. Genehmigungsbescheid vom 26.11.1947;
- Vorhaben: Ausführung einer Überdachung: Antrag vom 17.08.1949; Baugenehmigung Bi/514 vom 12.09.1949;
- Vorhaben: Einbau einer Pkw-Garage in einen vorhandenen Kellerraum: Bauantrag vom 10.10.1956. Keine Baugenehmigung in der Akte vorhanden;
- Vorhaben: Verblendung der Ladenfront mit Mittelmosaik und Einbau von 2 neuen Stahlzargen für die Schaufenster: Bauantrag vom 21.04.1969; Baubeginn-Anzeige vom 11.06.1969. Baugenehmigung 308/69 vom 03.06.1969;
- Vorhaben: Umstellung auf Ölheizung: Baugenehmigung 123/70 vom 29.05.1970;
- Vorhaben: Einbau eines Schornsteineinsatzes aus Edelstahl. Schornsteinquerschnittsveränderung. Zentralheizung mit Gas-Feuerung. Kessel Buderus G 324, Leistung 73 KW. Baujahr 1990 (Steinbeker Hauptstraße 74); Baugenehmigung Bi/BA3/543/90. Mitteilung Baubeginn: 22.01.1991;
- Verfahren M/BP/02089/2021 - Gefahr durch Einsturz der Decke in der Wohnung im 1. Obergeschoss.

Hinweis zur Bauakteneinsicht: Die Bauprüfungsabteilung verfügt nur über begrenzte Archivierungsmöglichkeiten und kann bestimmte Bauunterlagen und Nachweise nicht mehr aufbewahren. Aus diesem Grunde sind oftmals die Bauakten nicht mehr vollständig.

Beim Fachamt Bauprüfung, Bezirksamt Hamburg-Mitte ist nur eine Bauakte existent. Die ersten Eintragungen in der Akte datieren aus 1947 (Laden im Erdgeschoss zu teilen). Es sind keinerlei Unterlagen/ Informationen zum Baujahr des Gebäudes ebenso keine hinreichenden Gebäudegrundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen o.ä. vorhanden.

Da keine Unterlagen/Informationen übermittelt wurden und das Gebäude nicht umfänglich begutachtet werden konnte beruht die Gutachtenerstellung auf notwendig werdenden Annahmen.

²⁵ Aufgrund der Verordnung der Behörde wird für die Bauakteneinsicht ein Zeitfenster von ca. 1 Std. vorgegeben. Die Bauakteneinsicht beschränkte sich deswegen auf die für die Verkehrswertermittlung unmittelbar notwendigen Unterlagen/Informationen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:²⁶ Erschließungsbeiträge: Die Steinbeker Hauptstraße und der Steinbeker Weg sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor der Front zur Steinbeker Hauptstraße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor der Front zum Steinbeker Weg liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel wird nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks kein Sielbaubeitrag mehr erhoben.

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

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

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.10 Bebauungs-/Nutzungssituation

Das Grundstück: Flurstück: 704 ist mit einem Bauwerk bestehend aus 2 Gebäudeteilen bebaut. Das Bauwerk ist teilweise unterkellert.²⁷

Bei dem Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße 74 handelt es sich um ein 2-geschossiges, gemischt genutztes Bauwerk.

²⁶ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 12.09.2024.

²⁷ Soweit beim Ortstermin feststellbar.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeeinheiten, jeweils durch separaten Eingang zugänglich. Die darüber liegenden Wohnungen sind über einen separaten, mittig liegenden Hauseingang erschlossen. Hier befinden sich eine Wohnung im Erdgeschoss, zwei Wohnungen im Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss.

Der Gebäudeteil belegen: Steinbeker Weg 59 wurde in 3-geschossiger Bauweise erstellt. Im Bauwerk befinden sich 6 Wohneinheiten.



Gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin ist folgende Miet-/Nutzungssituation bekannt:

Mieteinheit Steinbeker Hauptstraße 74 Nutzung/Lage	Fläche rd. (m ²)	Mietangaben ²⁸ € monatlich	Mietbeginn
Erdgeschoss links - Gewerbe	20,00 ²⁹	330,00 (Warmmiete)	01.05.2023 ³⁰
Erdgeschoss rechts - Gewerbe	50,00 ³¹	572,30 ³²	01.08.2024 ³³
1. Obergeschoss links	80,00 ³⁴	609,60 ³⁵	08.02.2021 ³⁶

Die übrigen Einheiten im Gebäude konnten nicht begutachtet werden.

Dokumentationen/Informationen zu diesen Nutzungs-/Mietverhältnissen liegen nicht vor.

²⁸ Mieterangaben.

²⁹ Gemäß örtlichem Aufmaß. Zuzüglich Kellerflächen.

³⁰ Gemäß den Angaben beim Ortstermin ist das Mietverhältnis befristet bis zum 31.12.2031. Ein Mietvertrag wurde nicht übergeben.

³¹ Gemäß örtlichem Aufmaß.

³² Beim Ortstermin war die Mieterin nicht sicher ob es sich hier um eine Warmmiete handelt; sie wollte daher den Mietvertrag übersenden - dies erfolgte nicht.

³³ Gemäß den Angaben beim Ortstermin besteht ein unbefristetes Mietverhältnis. Ein Mietvertrag wurde nicht übergeben.

³⁴ Gemäß Mietvertrag. Die Flächenangabe wurde mittels Aufmaß plausibilisiert.

³⁵ Gemäß den Angaben des Mieters. Im Mietvertrag wurde eine Staffelmiete vereinbart: ab 08.02.2022: 645,60 €; ab 08.02.2023: 681,60 €; ab 08.02.2024: 717,60 €.

³⁶ Gemäß Mietvertrag.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Mieteinheit Steinbeker Weg 59 Nutzung/Lage	Fläche rd. (m ²)	Mietangaben ³⁷ € monatlich	Mietbeginn
Erdgeschoss rechts	57,00 ³⁸	680,88 ³⁹	01.06.1996 ⁴⁰
Erdgeschoss links	49,00 ⁴¹	keine Angaben	keine Angaben ⁴²
1. Obergeschoss rechts	50,00 ⁴³	412,00 ⁴⁴	01.02.2015 ⁴⁵
2. Obergeschoss rechts	50,00	616,00 € (Warmmiete) ⁴⁶	keine Angaben

Die übrigen Einheiten im Gebäude konnten nicht begutachtet werden.

Dokumentationen/Informationen zu diesen Nutzungs-/Mietverhältnissen liegen nicht vor.

Mietsituation: Aufgrund fehlender Informationen wird - insofern nichts anderes angegeben - angenommen dass die Wohnraum- Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit geschlossen wurden.

Bei den vorliegenden Mietverträgen wurde mit den jeweiligen Mietern eine Mietsicherheit/Kautionsmietvertraglich vereinbart.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Unterlagen;
- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und Ortsbesichtigung.

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 nicht verkehrswertrelevant sind.

³⁷ Eine Mieterliste - mit Angaben zur aktuellen Nettokaltmiete - wurde nicht zur Verfügung gestellt.

³⁸ Gemäß Angaben im Mietvertrag: 56,74 m². Die Flächenangabe wurde mittels Aufmaß plausibilisiert.

³⁹ Gemäß den Angaben im Mietvertrag.

⁴⁰ Gemäß den Angaben im Mietvertrag.

⁴¹ Gemäß örtlichem Aufmaß.

⁴² Vom dem, beim Ortstermin anwesenden, Bevollmächtigten wurde mitgeteilt dass das Mietverhältnis seit ca. 1 Jahr besteht. Ein Mietvertrag wurde nicht übergeben.

⁴³ Gemäß Angaben im Mietvertrag: 49,86 m².

⁴⁴ Gemäß den Angaben des Mieters. Im Mietvertrag wurde eine Staffelmiete vereinbart: ab 08.02.2022: 645,60 €; ab 08.02.2023: 681,60 €; ab 08.02.2024: 717,60 €.

⁴⁵ Gemäß Mietvertrag.

⁴⁶ Gemäß den Angaben der Mieterin. Ein Mietvertrag wurde nicht übergeben.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahreszeitraum.⁴⁷

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommenen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt, für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,⁴⁸ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhl (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.a. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. sowie die Realisierung/Notwendigkeit der Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung werden nicht durchgeführt.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er **offensichtliche** Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteeinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

Zum Begutachtungsumfang:

Die Begutachtung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss beschränkte sich - unter Rücksichtnahme auf den laufenden Betrieb - auf einen knappen Einblick. Insbesondere in der Gewerbeinheit rechts war ein knappes Zeitfenster - aufgrund bestehender Kundentermine - vorgegeben.

⁴⁷ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

⁴⁸ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss links im Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße konnte begutachtet werden ebenso die Wohneinheiten im Erdgeschoss links und im 1. Obergeschoss rechts. In die Wohnungen im Erdgeschoss rechts und 2. Obergeschoss rechts wurde ein kurzer Einblick gewährt. Alle übrigen Wohneinheiten konnten nicht begutachtet werden. Die Einheiten/Bodenflächen im Dachgeschoss konnten nicht bzw. nicht umfassend begutachtet werden.

Die separat hofseitig zugänglichen (Abstell-)Flächen konnten teilweise begutachtet werden. Eine allumfassende Begutachtung war nicht möglich.

Der beim Ortstermin erfolgte Eindruck, auf Basis der ermöglichten Begehung, wird in Bezug auf den Gebäudezustand bzw. die Ausstattungsmerkmale - für die nicht besichtigten Gebäudeteile/ Wohneinheiten – als repräsentativ angenommen.

Es besteht dennoch das Wagnis, dass in den nicht begutachteten Flächen/Gebäudeteilen hiervon Abweichungen vorhanden sein können. Insbesondere ist der Bau-/Ausstattungszustand und damit verbunden die Erfüllung der Anforderungen nach HBauO der im Dachgeschoss befindlichen (Wohn-)Einheiten nicht bekannt.

3.2 Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gebäudeart: **Steinbeker Hauptstraße 74:** 2-geschossiger Gebäudeteil.
Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeeinheiten, jeweils durch separaten Eingang zugänglich. Die darüber liegenden Wohnungen sind über einen separaten, mittig liegenden Hauseingang erschlossen.

Steinbeker Weg 59: 3-geschossiger Gebäudeteil.
Im Gebäude befinden sich 6 Wohneinheiten.
2-Spanner-Erschließung.

Baujahr:⁴⁹ Vermutlich um 1900.
In der Bauakte waren diesbezüglich keine Dokumentationen vorhanden.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)⁵⁰

Konstruktionsart: Massive Bauweise.

Wände: Mauerwerk, Leichtwände o.ä..

Decken: Massiv- sowie Holzbalkendecken.

Dach: Vermutlich Holzkonstruktion.

➤ Steinbeker Hauptstraße 74 - Eingangsbereich und Treppenhaus



⁴⁹ Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

⁵⁰ Unter der Annahme von üblichen Ausführungen im Baujahr.

Eine Gewähr in Bezug auf die Richtigkeit der Angaben, insbesondere für nicht sichtbare/begutachtete Gebäudeteile, wird nicht übernommen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Es ist allgemeiner Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf sowie partiell Probleme mit Feuchtigkeit erkennbar.



➤ Steinbeker Weg 59 - Eingangsbereich und Treppenhaus



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.



➤ Blick in den Dachboden im Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße 74



Es sind Durchfeuchtungen/Probleme mit Feuchtigkeit ersichtlich.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Blick in die Keller-/Abstellflächen, hofseitig zugänglich



Im Kellerbereich sind Mangelhaftigkeiten u.a. Abwaschungen/Abplatzungen, Schimmelbildung, aufgrund von Feuchtigkeit, vorhanden.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.

Elektroinstallation:

Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner; Treppenhaus-Eingangsbeleuchtung.

Steckdosen bzw. Lichtauslässe sind vorhanden.

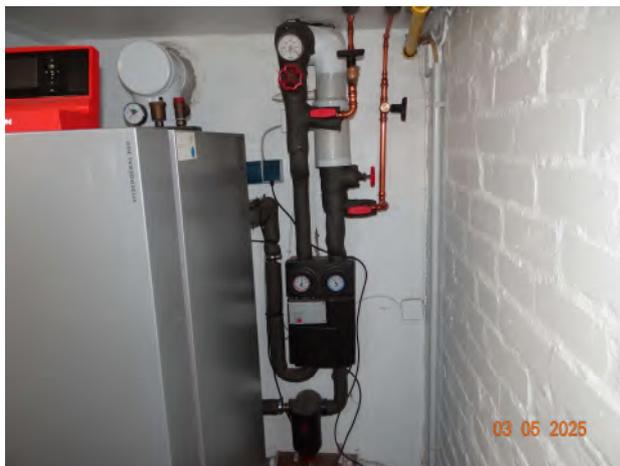
Die Ausstattungen sind allgemein in einfacher (teils überalterter) Ausführung.



Heizung/
Warmwasserversorgung:

Eine schriftliche Anfrage in Bezug auf das Baujahr/Zustand der Heizungsanlage, beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger, blieb unbeantwortet.

Gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin:
Viessmann Vitocrossal 330 - Gas-Brennwertkessel. Das Herstellerjahr konnte nicht festgestellt werden.
Gemäß Einsicht in die Bauakte: vermutlich 1990.



Nach den Angaben beim Ortstermin wird die Heizungsanlage regelmäßig gewartet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Bei der letzten Wartung in 2024 sollen keine Mängel festgestellt worden sein.

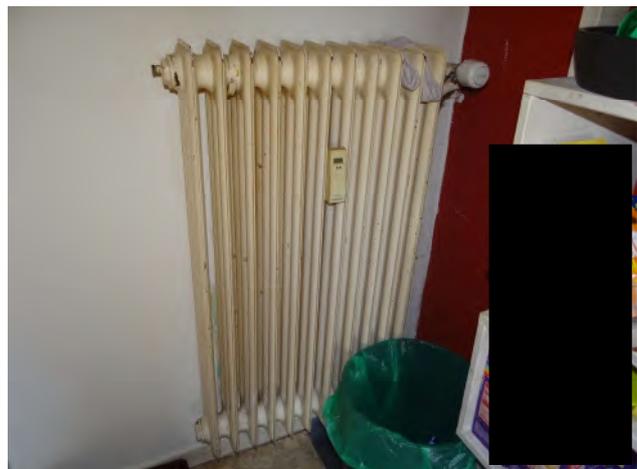
Hinweise betreffend dem GEG - Gebäudeenergiegesetz:
Es wird in dieser Wertermittlung vorausgesetzt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen des GEG entsprechen.

Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Heizkörper, in unterschiedlicher Ausgestaltung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt überwiegend über Durchlauferhitzer.

Gemäß den Angaben beim Ortstermin ist in den separaten WC-Räumen keine Warmwasserversorgung vorhanden.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.4 Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Einheiten

3.2.5 Fenster, Türen

Fenster/Türen: Fenster- Fenstertürelemente meist als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.⁵¹

Wohnungseingangstüren: massive Eingangselemente. Vorherrschend Kassettentüren.

Innentüren in verschiedener Ausgestaltung: u.a. Holz-Kassettentüren, glatte Türelemente, Türen teils mit Glas-ausschnitt.



Ausstattungen der Einheiten

▪ Steinbeker Hauptstraße 74

Erdgeschoss:

Gewerbefläche links: Fläche mit rd. 20 m² Nutzfläche im Erdgeschoss: Ladenfläche, Pantry, Toilette mit Stand-WC, und Handwaschbecken.

Die durchschnittlichen Raumhöhen im Erdgeschoss variieren: 2,59 - 2,79 m.⁵²

Lagerflächen im Kellergeschoss, von der Ladenfläche zugänglich.

Nutzung: Reisebüro

Straßenseitiger Zugang, Außenfenster/Schaufenster.

Die Ausstattungen sind in überwiegend einfacher Qualität/Ausführung mit allgemeinem Erhaltungsbedarf.

Bodenbelag: Laminat.

Betriebsausstattung: im Eigentum des Mieters.

⁵¹ Gemäß den Informationen der Mieter schließen die Fenster teilweise nicht richtig oder/und sind undicht.

⁵² Die Raumhöhen wurden beim Ortstermin partiell und mittels einfachem Lasermessgerät festgestellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

In der Fläche, insbesondere an den Außenwänden, im Abgang zum Kellerbereich sowie im Kellerbereich sind Probleme mit Feuchtigkeit erkennbar.



Erdgeschoss:

Gewerbefläche rechts: Fläche mit rd. 51 m² Nutzfläche. Ladenfläche: Flur, abgetrennte Flächen, Pantry, WC mit Stand-Toilette und Handwaschbecken.⁵³

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,54 - 2,77 m.

Nutzung: Massage-Praxis.

Straßenseitiger Zugang, Außenfenster/Schaufenster.

Gemäß den übermittelten Angaben wurden der Bodenbelag (Design-Vinyl, Laminat) und die Wandverkleidung in WC/ Pantry vom Mieter eingebracht.

Betriebsausstattung: im Eigentum des Mieters.

⁵³ Die vorhandenen Einrichtungen etc. sowie der laufende Betrieb beschränkten den Begutachtungsumfang - so dass nur ein oberflächlicher, kurzer Einblick erfolgen konnte.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1. Obergeschoss:

Wohnung links: rd. 80 m² Wohnfläche.

Eingangsflur davon links abgehend Zimmer (als Durchgangszimmer) und angrenzendem Zimmer (gefangener Raum); Schlafzimmer; Bad und separates WC; Küche.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: Flur: 2,44 m; Küche: 2,56 m; Zimmer: 2,71 m - 2,81 m.

Bodenbelag: PVC, Fliesen sowie Holzboden.

Wand-/Decken: Tapeten/Raufaser sowie verputzt und gestrichen. Wandfliesen im Bad.

Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Belichtung über Glasbausteine. WC mit wandhängendem Spülklosett und Handwaschbecken. Im WC ist kein Warmwasser vorhanden.

Rauchmelder sind vorhanden.

Die Küchenausstattung ist im Eigentum des Mieters.



▪ Steinbeker Weg 59

Erdgeschoss:

Wohnung rechts: rd. 57 m² Wohnfläche.

Eingang davon abgehend links Duschbad; Eingangs-/Küchenbereich davon abgehend 3 Zimmer/Räume.

Durchschnittliche Raumhöhe im Zimmer: 2,64 m.

Es wurde lediglich ein kurzer Einblick gewährt.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Wohnung links: rd. 49 m² Wohnfläche.

Eingang davon abgehend Duschbad. Küchen/Eingangsbereich, davon abgehend Schlafzimmer und links abgehend großes Zimmer (Wanddurchbruch).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,52 - 2,64 m.

Bodenbelag: u.a. Laminat, Holzboden, PVC, Teppich.

Wand-/Decken: u.a. Tapeten/Raufaser. Wandfliesen im Bad. Decke im Bad: verputzt und integrierte Leuchten.

Bad mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC.

Partiell sind Schimmelbildungen o.ä. ersichtlich.



1. Obergeschoss

Wohnung rechts: rd. 50 m² Wohnfläche.

Eingang davon rechts abgehend Duschbad. Küchenbereich, davon abgehend Schlafzimmer. Zimmer als Durchgangsraum zum Wohnzimmer (gefangener Raum).

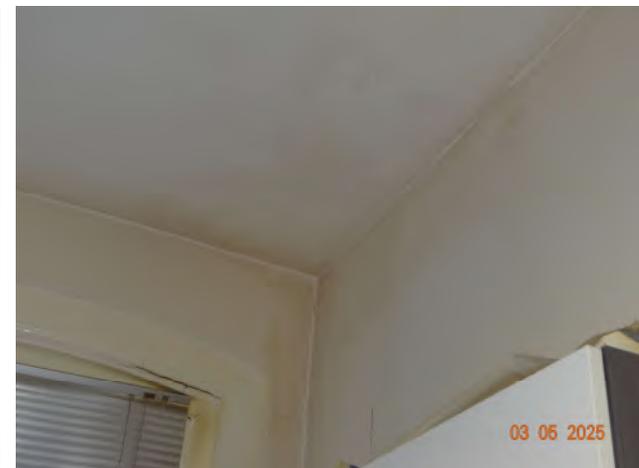
Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,96 - 2,98 m.

Nach Mieterangaben wurde im Bad die Decke abgehängt auf rd. 2,5 m.

Bodenbelag: u.a. Laminat, Holzboden, PVC.

Wand-/Decken: u.a. Tapeten/Raufaser sowie verputzt und gestrichen. Wandfliesen im Bad.

Bad mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Partiell sind, insbesondere an den Außenwänden, Probleme mit Feuchtigkeit, Schimmelbildungen o.ä. ersichtlich.

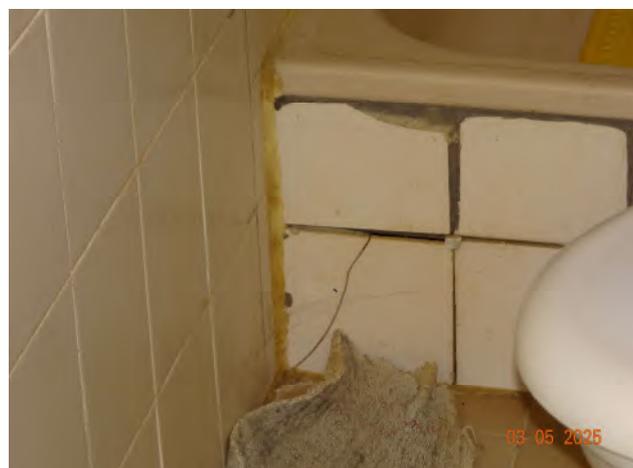
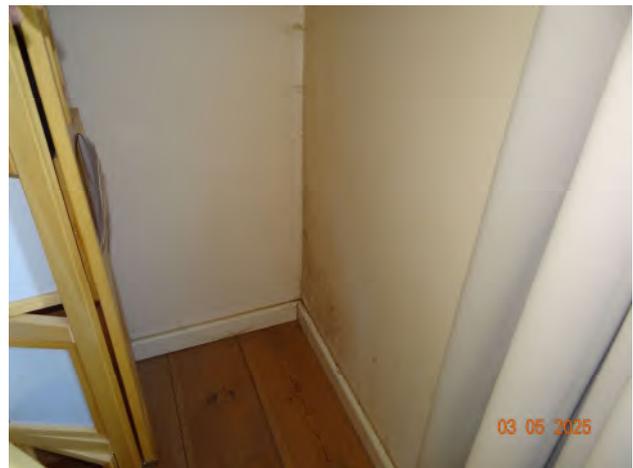
Gemäß den Angaben beim Ortstermin wurde ca. 2016 durch einen Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung die Decke des Duschbades völlig durchnässt.

Nach Einsicht in die Bauakte wurde dies im Verfahren M/BP/02089/2021 - Gefahr durch Einsturz der Decke in der Wohnung im 1. Obergeschoss - von der Baubehörde registriert.

Nach Mitteilungen beim Ortstermin wurde der Wasserschaden in der Wohnung im 1. Obergeschoss im Jahr 2022, überwiegend durch Eigenleistung des Mieters, behoben.

Aller Voraussicht nach wurde die Ursache in der darüber liegenden Wohnung nicht (fachgerecht) beseitigt, so dass zwischenzeitlich wieder eine Durchnässung der Decke - mit entsprechenden Schäden - besteht.

Aufgrund der Schadenslage wurde vom Mieter eine Mietminderung von 150,00 € monatlich geltend gemacht.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2. Obergeschoss

Wohnung rechts: rd. 50 m² Wohnfläche.

Eingang davon rechts abgehend Duschbad. Küchenbereich, davon abgehend Zimmer sowie links abgehend Zimmer als Durchgangsraum zu weiterem Zimmer (gefangener Raum).

Die durchschnittlichen Raumhöhen der Zimmer variieren: 2,80 - 2,82 m.

Bodenbelag: PVC sowie Holzboden.

Wand-/Decken: u.a. Tapeten/Raufaser sowie verputzt und teilweise farbig gestrichen. Bad: Wandfliesen sowie teilweise gelbgrün gestrichen.

Bad mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC.

Waschmaschinenanschluss.

Rauchmelder sind vorhanden.

Im Duschbad sind Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen notwendig. Allgemein sind in der Wohneinheit Gebrauchsspuren/Abnutzungen, über ein übliches Maß hinaus, vorhanden.

Gemäß den Angaben der Mieterin bestehen Probleme mit Feuchtigkeit an der Decke im Kinderzimmer - zum Zeitpunkt der Begutachtung war diesbezüglich nichts offensichtlich.



3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Keine (verkehrswert-)relevanten Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen:

Es sind keine wertrelevanten Einrichtungen vorhanden.

In den begutachteten Einheiten sind die Küchenzeilen/ Küchenelemente - soweit sie nicht im Eigentum der Mieter sind - ohne nachhaltige Wertigkeit.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.7 Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, Allgemeinzustand

Grundlage dieser Wertermittlung ist die stichtagsbezogene (Nutzungs-)Situation. Es wird der Gebäudezustand zum Wertermittlungsstichtag bewertet.

Mangelhaftigkeiten/
Unzulänglichkeiten etc.:

An/im Bauwerk sind Mangelhaftigkeiten/ Unzulänglichkeiten/Erhaltungsbedarf u.ä. vorhanden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse – die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend.⁵⁴

- Im Bereich der Fassade/Simse sind Mangelhaftigkeiten u.a. Verfärbungen, Abplatzungen und Risse erkennbar.



⁵⁴ Es konnte keine umfassende Begutachtung erfolgen.

Verkehrswertgutachten sind keine Bausubstanzgutachten.

Zur abschließenden Feststellung/Beurteilung der Mängel/Schäden bzw. der Bausubstanz bedarf es daher der differenzierten Analyse von Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Hinweis zu den Rissbildungen

Risse sind Kennzeichen von Mängeln/Schäden. Viele Risse sind für die Standsicherheit eines Gebäudes unproblematisch und daher meist als „optische Mängel“ zu bezeichnen - jedoch ist dies im Einzelfall zu prüfen.

Verschiedene Rissarten bilden sich aus unterschiedlichen Ursachen u.a.:

Verzahnte, vertikale Risse: Ursachen: Schwinden, Abkühlung der Mauerwerkwand in horizontaler Richtung.

Abgestufte schräge, auch horizontale Risse: Ursachen: Schwinden, (Quellen), Temperaturverformung, Kriechen, Formänderungen durch Baugrundverformungen von kraftschlüssig verbundenen Nachbarbauteilen, z.B. aus Mauerwerk oder Beton.

Am Bauwerk sind an einigen Stellen unterschiedliche Rissbildungen erkennbar. Eine Analyse u.a. in Bezug auf die Anzahl, genaue Lage, Rissgrößen/-verläufe etc. erfolgt im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht.

Eine Beurteilung inwieweit die Risse als problematisch bzw. unproblematisch anzusehen sind obliegt einem entsprechenden Spezialisten. Sollten hier unmittelbar Maßnahmen notwendig werden, ist dies zusätzlich zu würdigen.

- In den Treppenhäusern sind Erhaltungs-/Sanierungsnotwendigkeiten sowie überdurchschnittliche Gebrauchs-/Abnutzungserscheinungen erkennbar.
- Im Bereich der Decke unterhalb des Dachbodens sowie in den begutachteten Bereichen im Dachboden sind Probleme u.a. aufgrund von Feuchtigkeit ersichtlich.⁵⁵



- Im Keller sind – in den begutachteten Bereichen – u.a. Probleme mit Feuchtigkeit bzw. diesbezügliche Schadenbilder (u.a. Absandungen, Abplatzungen) sowie teils schadhafte/korrodierte Stellen ersichtlich.

⁵⁵ Vgl. hierzu ergänzend Fotos zur Gebäudebeschreibung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Zur Feuchtigkeitsproblematik: Der Klimawandel führt auch in Hamburg zu einer Veränderung der Niederschlagsverhältnisse, immer häufiger kommt es zu Starkregen.

Das erdberührende Mauerwerk ist der Einwirkung der Bodenfeuchtigkeit permanent ausgesetzt. Fehlen entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mauerwerkes, bleiben Bauschäden nicht aus.

Sichtbare und störende Schäden an den Oberflächen von feuchtem Mauerwerk, das heißt Verfärbungen und Ausblühungen, Abplatzen von Anstrichen, Absanden von Putzen und Gefügezerstörungen im Putz, entstehen meist nicht durch das in die Wand eingedrungene Wasser selbst das an der Oberfläche verdunstet, sondern durch die mit dem Wasser in den Kapillaren des Mauerwerks transportierten wasserlöslichen Salze, die beim Verdunsten (besser gesagt Verdampfen des Wassers) auskristallisieren und dabei ihr Volumen zum Teil erheblich vergrößern.⁵⁶

Probleme mit Feuchtigkeit im Außenmauerwerk, vor allem in Kellerbereichen, findet man hauptsächlich (aber nicht nur) bei älteren Bauwerken.

Hier wurde oftmals die Feuchtigkeit, die durch das Mauerwerk und den Boden eingedrungen ist nicht abgesperrt.

Ist ein Gebäude nicht ausreichend gegen Grundwasser und aufstauendes Sickerwasser (Stauwasser) abgedichtet, kann Wasser in das Bauwerk eindringen und Schäden wie z. B. vernässte Flächen bis zur Gefährdung der Standsicherheit verursachen.

Der Kellerbereich wurde im Zuge der ursprünglichen Erbauung vermutlich um 1900 errichtet. Es kann daher angenommen werden, dass eine Bauwerksabdichtung nicht bzw. nicht den heutigen Ansprüchen/Umwelteinflüssen genügend erfolgte.

Grundsätzlich stehen verschiedene technische Möglichkeiten z.B. zur nachträglichen Bauwerksabdichtung zur Verfügung und geeignete Schutzmaßnahmen vor dem und am Gebäude, die oberirdisch abfließendes Wasser fernhalten und das Bauwerk vor eindringendem Wasser bewahren.

Deren Notwendigkeit, Einsatz und Kosten kann abschließend nur aufgrund einer umfangreichen Voruntersuchung über Art und Umfang der Feuchtigkeit und einer darauf aufbauenden Kostenschätzung erfolgen.

Eine allumfassende Kellersanierung ist vermutlich nicht mit einem wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durchzuführen, zudem auch der Erfolg von Sanierungsmaßnahmen nicht garantiert ist.

Die Problematik im Kellerbereich wird – unter stichtagsbezogen marktüblichen Aspekten – analog den Vorgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV beurteilt: Gewisse Unzulänglichkeiten u.a. Probleme mit Feuchtigkeit in Kellerbereichen und deren Auswirkungen z.B. Schadensbilder sind baujahrestypisch und somit im Ansatz der Wertparameter: u.a. Baujahr/ Standard/Restnutzungsdauer gewürdigt.

Die darüber hinausgehende Situation wird vorliegend mit einem pauschalen Abschlag bemessen.

Gemäß den Informationen beim Ortstermin wurde in Teilen des Kellerbereiches, zur Eindämmung der Problematik, ein Sanierungsputz aufgetragen - jedoch ohne nachhaltigem Erfolg.

⁵⁶ Quelle: Julia Göhler: Erkennen und Beurteilen von Feuchteschäden an Gebäuden

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Allgemein:

- Partiiell sind in den Wohnungen Unebenheiten spürbar.
- In den Einheiten besteht - soweit oberflächlich erkennbar - allgemeiner Erhaltungs-/Sanierungsbedarf.
- Teils bedürfen die Fenster/Fenstertürenelemente, Simse einer Überarbeitung/ Erhaltungsmaßnahme o.ä.
- Die Leitungssysteme (Elektrik, Wasser etc.) sind vorherrschend überaltert.

Zusatz: Die Gebäudeteile befinden sich - bezogen auf die vermieteten/begutachteten Flächen - in einem einfachen, dennoch nutzbaren/ertragsfähigen Zustand.

Daher werden vorliegend nur diejenigen Maßnahmen bemessen die zur Erhaltung der Nutzbarkeit/ Ertragsfähigkeit und der, der Wertermittlung zu Grunde gelegten Wertparameter z.B. Reinertrag, Restnutzungsdauer, Voraussetzung sind.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich erkennbar befindet sich das Bauwerk in einem überwiegend befriedigenden Zustand, entsprechend der Situation, dass augenscheinlich in den letzten < 15 - 20 Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Bauwerk wurde ursprünglich geschätzt um 1900 erbaut. Daher entspricht das Bauwerk nicht vollständig den heutigen Anforderungen u.a. in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung, Schall- und Wärmeschutz/ Energieeffizienz, Anforderungen an Baumaterialien, Normen u.ä..

Hinweis: Ein gewisser altersbedingter Verschleiß sowie Abnutzungen an der Bausubstanz, Änderungen im Zeitstil etc. werden bereits in den Ansätzen der Wertermittlung u.a. im Ansatz der Restnutzungsdauer, im Reinertrag und bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die Raumhöhen wurden mittels örtlichem, stichprobenhaftem Maß per einfachem Laser-Messgerät festgestellt. Eine Überprüfung der Ebenheit nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt einem entsprechenden Spezialisten.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Objekt bzw. das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

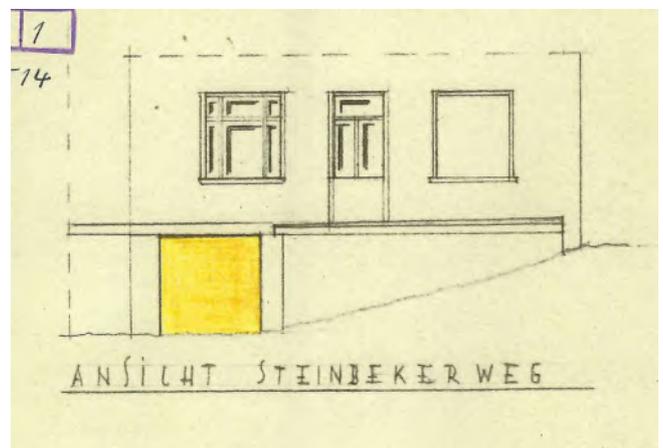
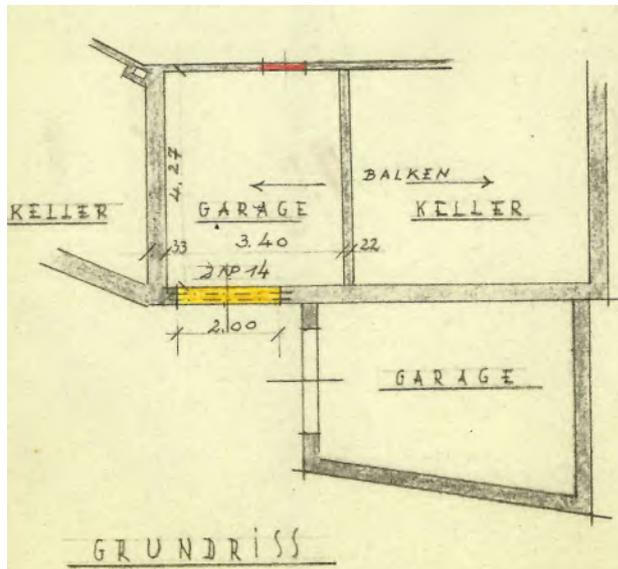
Befestigte Flächen u.a. Zufahrts- und Hoffläche. Einfriedungen. Wiese, Pflanzungen.



3.4 Garagen

Gemäß den Erkenntnissen aus der Bauakte sowie, soweit von außen erkennbar, sind im Bauwerk 2 Garagen vorhanden.

Planauszug aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.5 Nebengebäude

Art, Umfang des Nebengebäudes - vgl. Liegenschaftskarte - ebenso die Nutzung und der Zustand konnte nicht festgestellt werden.

In der Bauakte waren hierzu keine Dokumentationen (Genehmigungspläne o.ä.) vorhanden.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert⁵⁷ für das mit einem **Mehrfamilienhaus** und einem **gemischt genutzten Gebäudeteil** bebaute Grundstück in

22117 Hamburg - Billstedt, Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59

zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **05.03.2025** ermittelt.

- Auf dem Grundstück lasten eine Zufahrtsbaulast sowie die Bildung einer Hofgemeinschaft.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Steinbek</i>	87	2684	1
Gemarkung	Flurstück		Fläche
<i>Kirchsteinbek</i>	704		1.068
Fläche insgesamt:			<u>1.068 m²</u>

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

⁵⁷ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuches.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.1.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsgrundstück

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV21 vorgeschrieben ist und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. der ImmoWertV21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbestandteilen.⁵⁸ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück bebaut mit einem Bauwerk, bestehend aus zwei Gebäudeteilen. Steinbeker Hauptstraße 74: 2-geschossiges, gemischt genutztes Gebäude. Steinbeker Weg 59: 3-geschossiger Gebäudeteil mit 6 Wohneinheiten. Zudem befinden sich im Gebäude 2 Garagen.

Aufgrund der üblichen Marktgepflogenheiten kommt es einem Erwerber vordergründig darauf an, welche Rendite das Grundstück einbringt. Daher ist maßgeblich der **Ertragswert** zugrunde zu legen.

Grundsätzlich kann auch das Sachwertverfahren angewendet werden. Jedoch ist in vorliegendem Bewertungsfall folgendes zu würdigen:

- Marktkonforme Daten/Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsgrundstückes werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht/abgeleitet und sind auch aus bundesdurchschnittlichen Faktoren - bezogen auf die Art des Objektes, das Bodenwertniveau und die Marktlage in der Freien und Hansestadt Hamburg - nicht bestimmt ableitbar.
- Die Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche Herstellungskosten basierend auf Normgebäuden. Eine allumfassende Begutachtung konnte nicht erfolgen. In der Bauakte waren keine ausreichenden Planzeichnungen/Dokumentationen existent. Insbesondere die besondere Gestaltung des Bauwerkes können daher im Ansatz der NHK nicht hinreichend bemessen bzw. differenziert gewürdigt werden.

Das Resultat des Sachwertverfahrens ist diesbezüglich mit einem Schätzungsergebnis bzw. einer hohen Schätzungsungenauigkeit behaftet. Das Sachwertverfahren wird daher nicht angewandt.

⁵⁸ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Für die Ertragswertermittlung stehen ausreichende Daten zur Verfügung bzw. sind recherchierbar, so dass der Ertragswert mit entsprechender Gewissenhaftigkeit ermittelt werden kann. Zudem kann eine Plausibilisierung des Ergebnisses der Ertragswertermittlung u.a. anhand von Ertragsfaktoren - erfolgen. *Daher wird auf ein stützendes (Schätzungs-)Ergebnis des Sachwertverfahrens in vorliegendem Fall verzichtet.*

Auch der BGH hat es nicht beanstandet, dass im Einzelfall von der Anwendung eines Verfahrens in Ermangelung hinreichender Anknüpfungspunkte abgesehen und der Verkehrswert auf Basis nur eines Verfahrens abgeleitet wurde – BGH Urteil vom 15.06.1965 – EzGUG 20.39.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wird für die Wertermittlung als hinreichend geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

In den Bodenrichtwerten der Freien und Hansestadt Hamburg sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Als wesentliches wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal ist bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern u.a. das Maß der baulichen Nutzung anzusehen.

Bei diesen Grundstücken, deren Wert von der Geschossfläche bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren wertrelevanten Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksgröße.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.2.2 Bodenwertberechnung

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Internet: Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg/Auszug aus BORIS.HH



- Rot = Bewertungsgrundstück
- Blau = Richtwertgrundstück

Im zu bewertenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Bauwerk, bestehend aus zwei Gebäudeteilen. Steinbeker Hauptstraße 74: 2-geschossiger Gebäudeanteil mit 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 4 Wohneinheiten sowie Steinbeker Weg 59: 3-geschossiger Gebäudeanteil mit 6 Wohneinheiten. Zudem befinden sich im Gebäude 2 Garagen.

Die Nutzung des Gebäudes und der einzelnen Geschosse ist geprägt durch Wohnnutzung. Der Gewerbeteil im Erdgeschoss entspricht < 10 % der Gesamt-Bruttogrundfläche. Die Ertragssituation der Gewerbeflächen ist mit rd. 13 % gering. Somit orientiert sich die Wertigkeit des Grundstückes an der vorherrschenden Nutzung: Mehrfamilienhäusern.

Eine Umrechnung und Zusammensetzung der Bodenrichtwerte in Abhängigkeit von der Intensität der unterschiedlichen Nutzungen (Schichtwerte) kann entfallen.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **393,84 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mehrfamilienhausbebauung
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach KAG
Wertrelevante GFZ	=	0,5

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Beschreibung Bewertungsgrundstück

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mehrfamilienhausbebauung
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante GFZ	=	0,8
Grundstücksgröße	=	1.068 m ²

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand

Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	=	393,84 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	393,84 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.03.2025	× 1,00 ⁵⁹
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 393,84 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 ⁶⁰
WGFZ	0,5	0,8 ⁶¹	× 1,4912147 ⁶²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhausbebauung	Mehrfamilienhausbebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 587,30 €/m²

Anpassung wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Der hier verwendete Begriff der wertrelevanten Geschossfläche ist in § 16 Abs. 4 ImmoWertV21 definiert. Danach sind "die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.

⁵⁹ Es wird der zum Wertermittlungsstichtag letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte werden, aller Voraussicht nach, im Mai 2025 veröffentlicht.

Gesicherte bzw. nachvollziehbare Erkenntnisse zu Bodenwertänderungen liegen (aktuell noch) nicht vor.

⁶⁰ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes: Steinbeker Hauptstraße abgeleitet.

Der Bodenrichtwert im Bereich des Steinbeker Weg ist identisch.

⁶¹ Grundlage der Bodenwertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Bebauung.

Die wertrelevante WGFZ wurde auf Basis der Liegenschaftskarte - unter Würdigung der Dachgeschossfläche im Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße (als mögliche Wohnnutzung) - ermittelt.

⁶² Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses (Quelle: Boris.HH).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

Der Begriff der WGFZ ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordnete WGFZ ist abgeleitet aus dem vorhandenen Bestand im Baublock, in Neubaugebieten aus der Planung.

Die Änderung der Definition der WGF durch die ImmoWertV21 hat auf die Bodenrichtwerte keine Auswirkung. Der Gutachterausschuss geht auch aufgrund neuerer Untersuchungen davon aus, dass die realisierbare Wohnfläche gemäß WohnflächenVO und gewerbliche Nutzfläche (MF-G) nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die letztlich den Bodenwert bestimmen, durchschnittlich 78 % der WGF betragen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Erhaltungsbereich. Die Freilegung von baulichen Anlagen/Neubebauung/Anbau/Erweiterungen etc. bedarf besonderer Genehmigungen - vgl. Punkt 2.7.2. Zudem lasten auf dem Grundstück eine Zufahrtsbaulast und die Begründung einer Hofgemeinschaft - vgl. Punkt 2.7.1 im Gutachten.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezieht sich vorliegend auf die vorhandene Bebauung des Grundstückes und wurde u.a. aufgrund mangelnder Planzeichnungen, auf Basis der Liegenschaftskarte und Erkenntnissen beim Ortstermin, mit rd. 0,8 zugrunde gelegt.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 587,30 €/m²
Fläche	× 1.068 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 627.236,40 € <u>rd. 627.000,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025: **627.000,00 €**.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) 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 **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 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 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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.3.2 Ertragswertberechnung

➤ Jahresrohertrag:

Einheiten	geschätzte Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Nutzung/Lage Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 54			
10 (Wohn-)Einheiten: durchschnittliche Referenzmiete: 8,90 €/m ²	515	4.583,50	55.002,00
2 Gewerbeeinheiten pauschal 10,00 €/m ²	70	710	8.520,00
2 Garagen sowie ggf. Stellplätze im Freien pauschal geschätzt ⁶³		200,00	2.400,00
Summe	585	5.493,50	65.922,00

Die Ertragswertermittlung wird, modellbedingt, auf der Grundlage der Referenzmiete (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete) durchgeführt – vgl. Erläuterungen zur Ertragswertermittlung.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		65.802,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	13.822,04 €
jährlicher Reinertrag	=	51.979,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,70 % von 627.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	29.469,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	22.510,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 4,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,912
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	358.194,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	627.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	985.194,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	985.194,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	324.000,00 €
Ertragswert	=	661.194,40 €
	rd.	660.000,00 €

⁶³ Soweit aus den Mieterinformationen ersichtlich sind keine Stellplätze den Einheiten zugeordnet/vermietet. An beiden Ortsterminen war eine Nutzung der Hoffläche als Parkfläche nicht erkennbar. Demgemäß wird hier ein geschätzter Pauschalbetrag zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Im **Immobilienmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg wird eine Gleichung zur Ermittlung des **Ertragsfaktors** für **Mehrfamilienhäuser** angegeben.

Unter Anwendung der vorgegebenen Einflussgrößen ergibt sich ein **Ertragsfaktor: 16,5**.

Gemäß den Angaben im Marktbericht beträgt die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert $\pm 15 \%$.

Der Wert - bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Ertragswert - entspricht dem **rd. 15-fachen** des **Jahresrohertrages** und liegt im Bereich der relativen Standardabweichung.

Im Preisspiegel des Zinshausteam & Kenbo - Marktbericht 2024 werden Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Hamburg-Billstedt mit 16-18 veröffentlicht.⁶⁴

Unter Würdigung der angeführten Faktoren und der Objektart ist der ermittelte Ertragswert - auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse, ohne die Würdigung von Besonderheiten - plausibel.

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die tatsächliche Ausführung/Einteilung konnte, aufgrund der eingeschränkten Begutachtungsmöglichkeit, abschließend nicht festgestellt werden. Baugenehmigungspläne/Grundrisse/Schnitt sowie Flächenberechnungen waren in der Bauakte nicht vorhanden. Es wurden keine Unterlagen in Bezug auf die Gebäude-/Wohnungseinteilung bzw. Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt.

Im Gebäudeteil: Steinbeker Weg befinden sich 6 Wohneinheiten. Die Wohnungen im Erdgeschoss rechts und links sowie die Wohnungen im 1. + 2. Obergeschoss rechts konnten begutachtet werden. Die Wohnungsgrößen wurden anhand der übergebenen Mietverträge sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes bestimmt. Hier erfolgt die Annahme, dass die Wohnungen links in den Obergeschossen größengleich mit den rechts befindlichen Einheiten sind.

Im Gebäudeteil: Steinbeker Hauptstraße konnten lediglich die Gewerbeflächen sowie die Wohnung im 1. Obergeschoss links begutachtet werden. Die jeweilige Aufteilung/Größe der übrigen Einheiten ist nicht bekannt - und bedingt durch die Gebäudeaufteilung/-struktur nicht hinreichend feststellbar.

Aufgrund fehlender anderweitiger Erkenntnisse/Dokumentationen wird vorliegend hilfsweise die Wohn-/Nutzfläche mit Hilfe tabellierter Nutzflächenfaktoren (Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche zur Brutto-Grundfläche) ermittelt. Die Bruttogrundfläche wurde, anhand der Außenmaße der Gebäudeeinzzeichnung in der Flurkarte, ermittelt.

Bei einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus - ausgehend von der ermittelten Bruttogrundfläche: 897 m² ergibt sich ein Nutzflächenfaktor: 1,53 was einer überschlägig ermittelten Wohn- Nutzfläche von 586 m² entspricht.⁶⁵ Der Keller bleibt hier unwürdigt, da der Umfang der Unterkellerung nicht festgestellt werden konnte.

Basierend auf den Erkenntnissen beim Ortstermin sowie basierend auf dem Erdgeschossplan - vgl. Punkt 9.1 im Gutachten ist dies plausibel.

- Darauf basierend wird die gesamte Wohn-/Nutzfläche mit 585 m² geschätzt.

⁶⁴ Vgl. Seite 14 im Gutachten.

⁶⁵ Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien/Wertermittlungsprogramm Prosa-Plus.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Aufgrund der Unklarheiten und mangels geeigneter Dokumentationen kann die zugrunde gelegte Fläche von der tatsächlichen Fläche abweichen. Insbesondere da ein örtliches Aufmaß bedingt durch die vorhandenen Möblierungen/Haushaltsgegenstände, eingeschränkte Begutachtungsmöglichkeit o.ä. beschränkt wurde.

Anmerkung: Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist es auch nicht erforderlich dass ein Sachverständiger alle Angaben in seinem Gutachten selbst ermittelt oder überprüft- da dies oftmals nicht möglich ist (vgl. u.a. OLG Koblenz vom 14.07.2006 – 10 U 1685/05).

Rohertrag

Der Rohertrag für Wohnraum umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Referenzmiete:⁶⁶ Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne der ImmoWertV21.

„Die im Folgenden beschriebene Referenzmiete ist die durchschnittliche marktübliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung mit einem Aufzug. Weitere Merkmale, die zu einer Erhöhung oder Absenkung der marktüblichen Miete führen, wie z.B.

- die durchschnittliche Wohnungsgröße (bei den Vergleichsobjekten im Mittel 68 m²),
- weitere Ausstattungsmerkmale (Einbauküche, Lärmschutzfenster, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftseinrichtungen usw.)
- besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht)
- Anzahl der Wohnungen im Objekt oder pro Treppenhaus
- unterschiedliche Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, Grundrisse
- baulicher Zustand, Alter der Sanitäreinrichtungen usw.

sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt.

Die marktübliche Miete und die Referenzmiete sind nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB und auch nicht mit dem Mittelwert des zum Wertermittlungsstichtag aktuell anwendbaren Mietenspiegelfeldes.“

Die Referenzmiete ist Grundlage für den Ertragsfaktor, Gebädefaktor und Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz der Referenzmiete im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

Die **Referenzmiete** (marktübliche Miete) beträgt, ermittelt nach den Vorgaben im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024: **8,90 €/m²** Wohnfläche. Sie wird, modellbedingt, der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Die zugrunde gelegte Referenzmiete liegt im unteren Bereich der Mietspiegelspanne - was objektbezogen und zustandsbedingt ist.

⁶⁶ Quelle: Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg/Immobilienmarktbericht Hamburg 2024.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2023

Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2023)

Jede Verwendung dieser Tabelle
Diese Tabelle lässt sich nur in
in der Broschüre „Hamburger Miet

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)										
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert 13,06 Spanne 10,64-15,70 Anzahl	10,22 9,22-12,46 14*	8,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34			
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert 11,28 Spanne 9,01-13,96 Anzahl	9,38 7,92-10,83	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57	10,20 8,50-11,79	
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert 11,57 Spanne 8,97-14,71 Anzahl	8,71 7,10-10,00	8,49 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	8,16 6,63-9,96	10,11 8,49-11,66	
	ab 91 m²	4	Mittelwert 10,90 Spanne 9,07-13,11 Anzahl	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*	11,82 9,13-14,5	
25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert 10,64 Spanne 6,60-15,02 Anzahl	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*			
41 m² bis unter		Mittelwert	12,82	11,09	10,16	10,57	11,98	11,28	12,35	

Hinweis zur Mietpreisbremse: Mit in Krafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes am 01.05.2013 wurden die Landesregierungen ermächtigt, die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnungsknappheit durch Rechtsverordnung für die Dauer von 5 Jahren von 20 % auf 15 % zu senken.

Demnach dürfen die Mieten für frei finanzierten Wohnraum innerhalb von 3 Jahren nur um maximal 15 % erhöht werden.

Im Interesse eines umfassenden Schutzes der Mieterinnen und Mieter bei der Neuanmietung einer Wohnung und zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erließ der Senat mit Wirkung ab 01.07.2015 erstmalig eine Mietpreisbegrenzungsverordnung (sog. Mietpreisbremse) für das gesamte Gebiet Hamburgs und für die Geltungsdauer von 5 Jahren.

Durch diese wurde die Miethöhe bei Neuabschluss von Mietverträgen grundsätzlich auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % begrenzt.

Am 03.07.2018 erfolgte ein Neuerlass aufgrund eines Urteils des Landgerichts Hamburg, in dem das Gericht die geltende, inhaltsgleiche Mietpreisbremse aus formellen Gründen nicht anwandte. Damit sorgte der Senat für Rechtssicherheit.

In nachfolgenden Gerichtsverfahren ging die Rechtsprechung überwiegend davon aus, dass die Mietpreisbremse erstmals durch den Neuerlass vom 03.07.2018 auf das Gebiet Hamburgs Anwendung findet. Wenige Urteile gingen von einer Anwendbarkeit ab dem 01.07.2015 aus.

Da die bestehende Verordnung zum 30.06.2020 ausgelaufen ist, hat der Senat mit Wirkung ab 01.07.2020 erneut eine Mietpreisbegrenzungsverordnung beschlossen. Damit gilt die Mietpreisbremse für weitere 5 Jahre für das gesamte Hamburger Gebiet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gewerbeflächen im Erdgeschoss

Grundsätzlich gilt im gewerblichen Bereich überwiegend das Prinzip der Vertragsfreiheit. Die Miethöhe ist frei vereinbar. Unterschiede im Mietniveau werden in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt, d.h. es bleibt (überwiegend) den Kräften des Markts überlassen, welche Miete für welches Objekt wann vereinbart wird.

Bedingt durch die Lage und aufgrund des infrastrukturellen Umfeldes ist eine nachhaltige Nutzung der Flächen als Laden-/Dienstleistungsfläche (z.B. als Büro-/Servicefläche, Fläche zur Schönheitspflege/Massage o.ä.) wahrscheinlich. Die Passanten-Frequenz ist geprägt durch das Wohnumfeld. Demnach müssen sich die Nutzung sowie der Mietaufwand am Umfeld, der dortigen Nachfragesituation und an den Gegebenheiten der Fläche orientieren um eine nachhaltige Ertragsfähigkeit zu gewährleisten. Daher wird sich der Mietertrag im unteren – mittleren Preissegment bewegen.

Die Gewerbeflächen im Bewertungsobjekt befinden sich in einem einfachen Ausstattungszustand. Die Einbauten/Ausgestaltung der Gewerbeflächen wurde von den Mietern eingebracht. Demnach wird eine Nettokaltmiete - abgeleitet aus den vorliegenden Informationen zur tatsächlichen Miete - mit **10,00 €/m²** als marktüblich beurteilt

Bewirtschaftungskosten

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind eine Modellgröße. Vorliegend wird dasselbe Bestimmungsmodell (nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV21) verwendet das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Auf eine Berücksichtigung der Betriebskosten wird verzichtet, da ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer diese auf den jeweiligen Mieter umlegen wird.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	10 Whg. × 359,00 €	3.590,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	252,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	515,00 m ² × 14,00 €/m ²	7.210,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	70,00 m ² × 14,00 €/m ²	980,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	1.148,04 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	336,00 €
Summe			13.822,04 €

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 100 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Entsprechend dem Ertragswertmodell der ImmoWertV21 wird eine Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Als Restnutzungsdauer wird die, vom Gutachterausschuss zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, vorgegebene Mindestrestnutzungsdauer mit **30 Jahren** zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV21 ist, zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die gesetzliche Definition drückt aus das

- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbe - immobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte, in der Art des Bewertungsobjektes, werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Es werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und für Geschäfts- und Bürohäuser abgeleitet. Der Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung im Gebäude beträgt 13 %. Daher kann der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach der im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 veröffentlichten Regressionsgleichung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes - im Ertragswertmodell der ImmoWertV21 - abgeleitet unter Würdigung folgender Parameter:

- Restnutzungsdauer: 80 Jahre - Baualter (mindestens 30 Jahre);
- Marktübliche Mieten/Referenzmiete.

Die Einflussgrößen im Ertragswertmodell für Mehrfamilienhäuser sind insbesondere

- Lagefaktor bemessen auf Basis des normierten Bodenrichtwertes zum 31.12.2019 für Mehrfamilienhäuser mit WGFZ 1,0;
- Altersfaktor, Stadtteilmfaktor und Aktualisierungsfaktor.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses ermittelt, als plausibel beurteilt und mit **3,7 %** der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist, zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes, eine zusätzliche Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag sind hinreichend gewürdigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes.

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Markt-anpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Mangelhaftigkeiten	-320.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-4.000,00 €
▪ Begründung einer Hofgemeinschaft vgl. Punkt 2.7.1	
Summe	-324.000,00 €

➤ **Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten**

Das Bauwerk befindet sich allgemein in einem befriedigenden Zustand - vgl. Punkt 3.2.7.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“ D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) von vorhanden Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteeinfluss beimisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

Zum Zwecke der Verkehrswertermittlung kann eine Kostenschätzung bzw. die diesbezügliche Wertminderung, durch pauschale Ansätze erfolgen, da die Bewertungssachverständige

- die nötigen Aufwendungen hierfür nur allein aufgrund einer oberflächlichen, nicht alles umfassenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin schätzen konnte
- und nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf;
- keine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung ausgeführt und somit
- grundsätzlich keine Schadensbegutachtung bzw. Schadensanalyse durchgeführt wurde - dazu ist die Beauftragung eines speziellen Sachverständigen notwendig. Dieses gehört nicht zu den Pflichten/zum Aufgabenbereich eines Bewertungssachverständigen.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Hierzu werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten unter Zuhilfenahme eines Reparaturzuschlags sowie Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-)Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.⁶⁷

Markteinfluss haben zum einen die Schadensart und das -Ausmaß und im Besonderen die Lage. In der Freien und Hansestadt Hamburg, sind die Käufer eher bereit, aufgrund der Angebotssituation, Schäden (in gewissem Umfang) hinzunehmen als in ländlicher Lage. Bei älteren Gebäuden rechnen die Käufer mit Instandhaltungs-/Sanierungskosten, anders als bei neueren Immobilien. Auch die Dringlichkeit ist maßgebend. Wenn über notwendige (Sanierungs-) Maßnahmen und Investitionen gesprochen wird, ist es für den Käufer in Einzelfällen mitunter entscheidend ob die Maßnahmen umgehend erfolgen müssen oder nicht.

⁶⁷ Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Wertminderungsansätze werden daher in Abhängigkeit von der geschätzten Schadenskategorie und deren Einfluss auf den Verkehrswert beurteilt:

Mangelhaftigkeiten	Kostenschätzung	Wertminderung
Maßnahmen im Dachbereich	NHK (Stufe 2,0) - BPI 184,7 = 1.241,18 Regionalfaktor 1,75 = 2.172,07 x BGF 897 m ² = Baukosten gesamt: rd. 1.950.000,00 € Wertanteil am Gebäude: 15 % ⁶⁸ Beschädigungsgrad geschätzt: 40 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: geschätzt 1,0	rd. 140.400,00 €
Maßnahmen an der Fassade/ Simse o.ä.	NHK (Stufe 2,0) - BPI 184,7 = 1.241,18 Regionalfaktor 1,75 = 2.172,07 x BGF 897 m ² = Baukosten gesamt: rd. 1.950.000,00 € Wertanteil am Gebäude: 23 % Beschädigungsgrad geschätzt: 20 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: geschätzt 1,0	rd. 107.600,00 €
Feuchteerscheinungen/ Mangelhaftigkeiten im Kellerbereich	rd. 25.000,00 € pauschalierte übliche Sanierungs- kosten (Erfahrungswerte) ⁶⁹ Regionalfaktor 1,75 Werteinfluss: geschätzt 0,50	rd. 22.000,00 €
Sonstiges	Allgemeiner Reparaturaufwand etc. u.a. Wiederher- stellung Duschbad 1. Obergeschoss, Steinbeker Weg Wertminderung pauschal geschätzt	rd. 50.000,00 €
Summe		= 320.000,00 € rd. 320.000,00 €

Pauschal bemessener Wertabschlag für die Mangelhaftigkeiten: rd. 320.000,00 €.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

⁶⁸ Wägungsanteile gemäß NHK 2010.

⁶⁹ Unglaube. Kostenansätze/ Erfahrungswerte zur Kostenindikation von Sanierungsmaßnahmen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Zusatz: Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

Zusätzliche Hinweise:

Vorliegend bestehen Unbestimmtheiten u.a.

- Grundlage der Ertragswertermittlung ist modellbedingt die Referenzmiete. Aufgrund mangelnder Informationen/Mietverträge etc. können ggf. bestehende Mehr-/Mindermieten abschließend nicht gewürdigt/beurteilt werden.
- Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht umfassend ermöglicht. Großteils war nur ein grober Einblick in die Flächen möglich. Objektspezifische Besonderheiten wie z.B. Erhaltungszustand/Modernisierungsgrad/Mängel/Schäden können nur beispielhaft - auf Basis der begutachteten Gebäudeteile - beurteilt werden. Hierbei handelt es sich um eine grobe Einschätzung analog den Erkenntnissen beim Ortstermin.
- Die tatsächliche Ausführung des Vorhabens ist nicht klar darstellbar. Planzeichnungen, Baugenehmigungspläne mit Stempel/Datum sowie Flächenberechnungen o.ä. waren in der Bauakte nicht (mehr) vorhanden. Hinweise zum ursprünglichen Baujahr, zu ggf. erfolgten An-/Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen etc. sind nicht existent.

Demnach beruht die Gutachtenerstellung auf notwendig werdenden Annahmen.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären zusätzlich zu würdigen. D.h. es obliegt dem Bieter/Käufer, für die unklare Situation, ggf. einen Wagnisabschlag zu bemessen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.4 Verkehrswert

Aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen ist für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der Ertragswert von ausschlaggebender Bedeutung.

Für die Ertragswertermittlung stehen geeignete Daten zur Verfügung, so dass der Ertragswert mit entsprechender Gewissenhaftigkeit ermittelt werden kann. Daher wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der lastenfreie Verkehrswert⁷⁰ für das mit einem **Mehrfamilienhaus** und einem **gemischt genutzten Gebäudeteil** bebaute Grundstück in

22117 Hamburg - Billstedt, Steinbeker Hauptstraße 74/Steinbeker Weg 59

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Steinbek	87	2684	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Kirchsteinbek	704	1.068	
Fläche insgesamt:			<u>1.068 m²</u>

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **05.03.2024** geschätzt mit rd.

660.000,00 €

in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro

- Auf dem Grundstück lasten eine Zufahrtsbaulast sowie die Bildung einer Hofgemeinschaft.

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

Hamburg, den 27. März 2025

Sabine Oskoui

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern. Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

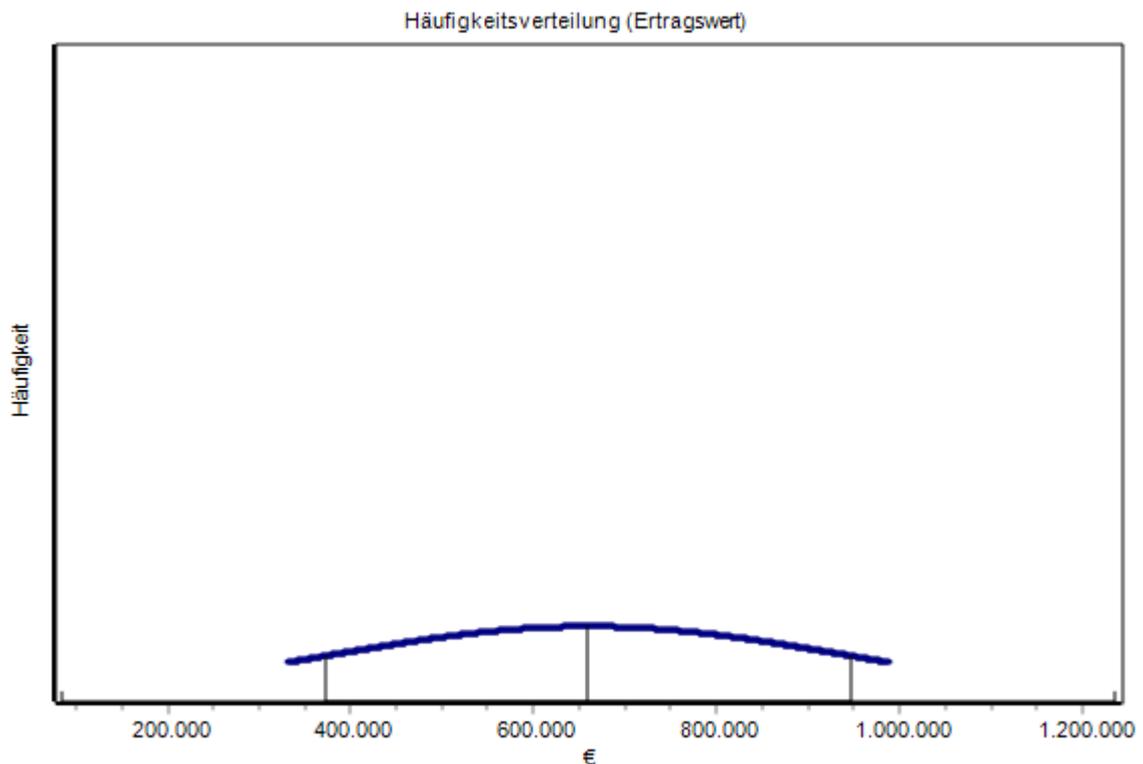
⁷⁰ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuches.

5 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.⁷¹

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.



⁷¹ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6 Werteinfluss des in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechtes

Eintragungen in **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Steinbek, Blatt 2684:

- Lfd. Nr. 3 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für xx⁷², geboren am 01.05.1943, gemäß Bewilligung vom 11.10.2012 - URNR. 1082/2012 (ON 102) eingetragen am 09.01.2013.
- Lfd. Nr. 4 zu 1: Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xx, geboren am 01.05.1943, gemäß Bewilligung vom 11.10.2012 - URNR. 1082/2012 (ON 102) eingetragen am 09.01.2013.

Beurteilung in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks - zum Wertermittlungsstichtag - durch die Rechte/Belastungen gemindert wird:

Lfd. Nr. 3 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB).

Gemäß § 8 (1) ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach § 47 (1) kann der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen oder
2. ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

(2) In den Fällen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kann der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder
- 2. durch Berücksichtigung des Werteinflusses des Rechts oder der Belastung**

Vorliegend wurde das Wohnungsrecht an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eingeräumt. Die Bestimmung des Werteinflusses durch das Wohnungsrecht kann daher auf Basis des entgangenen Ertrages (Nachteil für den Eigentümer) ermittelt werden.

Im Zuge des Schenkungs- und Überlassungsvertrages am 11.10.2012 wurde folgendes vereinbart:
„§ 2. Gegenleistung: 1. Herr X wird ein lebenslanges Wohnrecht unter Ausschluss der Eigentümerin an der gesamten Wohnung im Hause Steinbeker Hauptstraße 74, Erdgeschoss links, eingeräumt und die Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt.“

Die Unentgeltlichkeit wird schuldrechtlich vereinbart. Zur Löschung soll die Vorlage der Sterbeurkunde ausreichend sind...

Für den Fall, dass das Wohnrecht nicht mehr ausgeübt werden kann, z.B. wegen eines notwendigen Heimaufenthaltes, wird das Wohnrecht in einen Nießbrauch des Berechtigten umgewandelt. Die Mieteinnahmen sollen dann zur Finanzierung des Heimaufenthaltes dienen.

⁷² Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name hier nicht genannt. Dieser ist dem Gericht bekannt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten, die bis auf die oben angegebene Wohnung vermietet sind. Herr X wird insoweit ein Nießbrauchrecht auf Lebenszeit schuldrechtlich eingeräumt. Die Mieteinnahmen betragen monatlich € 4.012,24 gemäß Anlage. Von diesen Mieteinnahmen werden sämtliche Kosten, insbesondere die noch laufenden Darlehen für das Gebäude monatlich bezahlt, so dass Herrn X die Nettomieten verbleiben.....“

Allgemeines zum Wohnungsrecht

Der Gegenstand des Wohnungsrechts ist in §1093 des BGB geregelt. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041,1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.

Der Wohnungsrechtberechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Das Wohnungsrecht erlischt bei Tod des Berechtigten (§ 1061 BGB).

Wertbeurteilung/Wertermittlungsmodell

Wohnungsrechte gemäß § 1093 BGB sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und als solche an die Person des Berechtigten gebunden, d.h., sie sind unveräußerlich und unerblich. Es kann für sie folglich ein Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Das Oberlandesgericht (OLG) Bremen hat in seinem Urteil vom 29.11.1967 – UB c 5/67 – Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten aufgestellt. Das OLG fordert, dass das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Wohnungsrechtes genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert(anteil) der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt. Denn Wohnungsrechte sind zwar häufig unentgeltlich, es können aber auch Entgelte vereinbart werden.

Darauf basierend kann zur **Bestimmung des Werteinflusses durch die Belastung mit dem Wohnungsrecht** die Berechnung sich am wirtschaftlichen Nachteil für den Eigentümer bemessen.

Das Wertermittlungsmodell ist die Barwertberechnung des wirtschaftlichen Nachteils durch das Recht.

Unterhaltung der Sache

Der Wohnungsrechtsinhaber nach § 1093 BGB hat für die Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand Sorge zu tragen (§ 1041 Satz 1 i.V.m. § 1093 BGB).

Allerdings obliegen ihm Ausbesserungen nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören (§ 1041 Satz 2 BGB). Zur gewöhnlichen Unterhaltung gehört beispielsweise nicht die Erneuerung des Daches eines Wohnhauses (vgl. Urteil des BGH vom 4.11.1993 – 5 U 1714/92-). Von § 1041 BGB abweichende vertragliche Vereinbarungen sind möglich.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB - eingetragen.

Im Schenkungs- und Überlassungsvertrag sind keine Regelungen z.B. zur Tragung der laufenden Kosten und Lasten (Strom, Wasser, Grundsteuer, Wohngeld) angeführt. Die Unentgeltlichkeit wurde schuldrechtlich vereinbart. Die Größe der betroffenen Wohnung im Erdgeschoss ist nicht benannt; ein Grundrissplan ist der Urkunde nicht beigelegt.

Der Berechtigte wohnt, gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin, nicht (mehr) im Gebäude/in der angeführten Wohnung. Im Erdgeschoss links im Gebäudeteil Steinbeker Hauptstraße 74 befindet sich eine Ladenfläche; die Wohnung im Erdgeschoss, zugänglich durch den mittigen Hauseingang konnte nicht begutachtet werden. Die Wohneinheit ist, gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin, fremdvermietet. Somit stimmt offensichtlich der aktuelle Zustand nicht (mehr) mit dem Zustand im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungsrechts überein.

Eine konkrete Bestimmung des wirtschaftlichen Nachteils bzw. der jährlichen Rentenrate ist, aufgrund fehlender Informationen/Planzeichnungen etc., nicht möglich.

Zur Bestimmung der jährlichen Rentenrate - zur Ermittlung des Werteinflusses des in Abteilung II eingetragenen Wohnungsrechtes - wird hilfsweise bzw. ersatzweise der in der Urkunde angegebene **Jahreswert des Wohnrechtes mit 6.000,00 €** zugrunde gelegt/geschätzt.

Der Werteinfluss durch das **Wohnungsrecht** wird als Barwert einer Leibrente ermittelt, da die Laufzeit des Rechts an das Leben des Berechtigten gekoppelt ist.

In Analogie zu einer Mietzahlung (üblicherweise am Anfang eines jeden Monats) ist von einer **vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise** auszugehen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist größer als die Lebenserwartung des Berechtigten, daher wird das Kapitalisierungsproblem mit den Formeln der einfachen Leibrente gelöst.

	Berechtigter
versicherungsmathematisches Alter (x)	77
Geschlecht	männlich
• Durchschnittliche Lebenserwartung ⁷³	6,81 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des betroffenen Gebäude		• 30 Jahre
monatliche Rentenrate	R/t	= 500,00 €
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	= 12
jährliche Rentenrate	R	= 6.000,00 €
Zahlungsweise		= vorschüssig
Liegenschaftszinssatz	p	= 4,7 % / Jahr

⁷³ Sterbetafel 2021/2023 Deutschland gesamt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:⁷⁴

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig)

$$a_x^{(t)} = 5,576279$$

Leibrente: Barwert der Leibrente

$$B_x = 33.457,68 \text{ €} \\ = \text{rd. } 33.000,00 \text{ €.}$$

- **Werteinflusses durch die Belastung mit dem Wohnungsrecht: rd. - 33.000,00 €.**

Hinweis: Im Zuge der Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerung ist die dinglich gesicherte Situation zugrunde zu legen. Die im Schenkungs- und Überlassungsvertrag angeführte schuldrechtliche Vereinbarung: Nießbrauchrecht auf Lebenszeit, wird daher nicht beurteilt.

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung

Lfd. Nr. 4 zu 1: Bei der Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums handelt es sich um ein sogenanntes Schutzrecht des Verkäufers/Überlassenden eines Grundstückes.

Auf diese Weise hat der Verkäufer/Überlasser die Möglichkeit, nach dem Verkauf/Übertragung bestimmte Bedingungen an den Käufer/Übernehmer zu stellen. So kann er das Grundstück auch nach einem Verkauf/Übergabe zurückfordern, wenn die in der Rückauflassungsvormerkung aufgeführten Bedingungen vom neuen Eigentümer nicht erfüllt werden. Wirksam wird das Schutzrecht durch eine Eintragung ins Grundbuch des belasteten Grundstückes.

Die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen. Sie beeinflussen daher die Höhe des Verkehrswertes nicht.

- Es obliegt dem Gericht - im Zuge des Verfahrens - die Eintragung zu würdigen.

⁷⁴ Die Berechnung wurde unter Verwendung der aktuellen Wertermittlungssoftware Sprengnetter Rechte durchgeführt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung u.a.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [5] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [6] **Kröll, R.:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- [10] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ erstellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

8 Haftung und Urheberrecht

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.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

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.

Sabine Oskoui

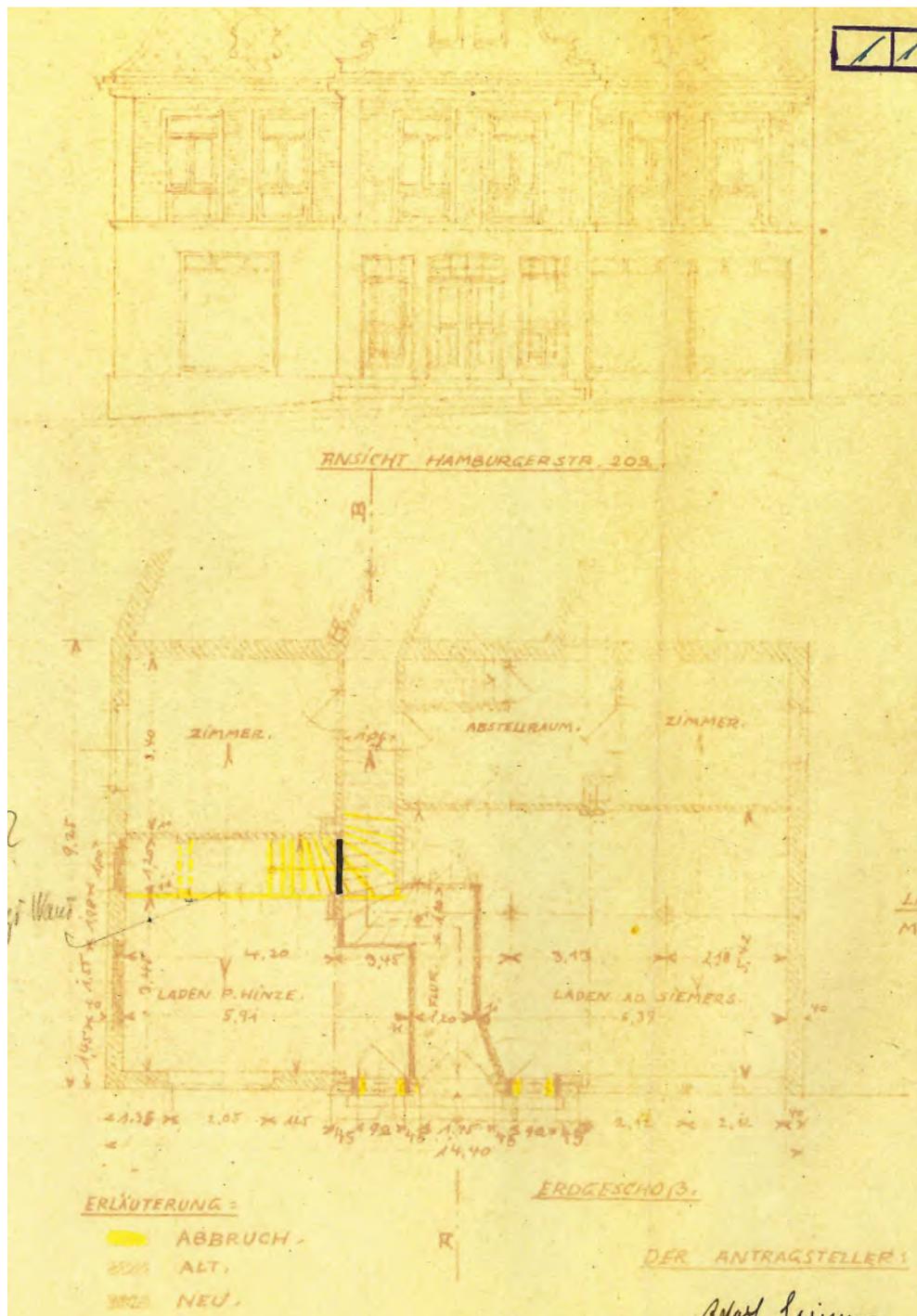
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

9 Anlagen

9.1 Planzeichnungen

- nicht maßstäbliche Darstellung

Planzeichnung aus der Bauakte: Teilung der Gewerbefläche, Erdgeschoss Steinbeker Hauptstraße



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

9.2 Fotos - Innenausstattungen