

GUTACHTEN

ohne Innenbesichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG
für das Sondereigentum Nr. 33 an der ETW EG rechts und Keller
Schürbeker Str. 10 d * 22087 Hamburg mit 228/10.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Schürbeker Str. 10, 10 a-d, Birkenau * 22087 Hamburg

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Hamburg-St. Georg – Zwangsversteigerungsgericht – Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg
<u>Geschäftsnr. des AG:</u>	902 K 16/24
<u>Wohnungsgrundbuch:</u>	Hohenfelde Blatt 2319; Abtl. II: Vorkaufsrecht, Vormerkung auf Über- tragung des Eigentums
<u>Liegenschaftskataster:</u>	Flurstück 1180, Gemarkung Hohenfelde, Größe 3.719 m ²
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	13. Februar 2025 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)
<u>Datum des Gutachtens/Az:</u>	25. April 2025 / 24-1031



Zum Wertermittlungsstichtag **13. Februar 2025** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit

221.000,00 €

Ausfertigung Nr. 6 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	10
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	13
4. Objektbeschreibung	15
4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	15
4.2 Beschreibung des Sondereigentums	18
5. Ertragsverhältnisse	20
6. Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	22
6.1.1 Vergleichswertverfahren	22
6.1.2 Ertragswertverfahren	23
6.1.3 Sachwertverfahren	24
6.2 Bodenwertermittlung	26
6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	27
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	28
6.3 Ertragswertverfahren	29
6.3.1 Ertragswertberechnung	29
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	30
6.4 Sachwertverfahren	33
6.4.1 Sachwertberechnung	33
6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	34
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	38
8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	39
9. Verzeichnis der Anlagen	40

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt gem. Gerichtsauftrag auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Die bestehenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.	
Gebäudeart:	Voll unterkellerte Mehrfamilienhausanlage. Das Objekt ist gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.	
Einheiten:	40 Wohnungen, davon 8 im Haus 10 d; 4 Teileigentume an gewerblichen Räumen im KG des Hauses 10 d.	
Adresse:	Schürbeker Str. 10 d * 22087 Hamburg	
Bewertungsgegenstand:	Wohnung Nr. 33 im EG rechts mit dazugehörigem Kellerraum	
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Hohenfelde Blatt 2319	
Katasterangaben:	Flurstück 1180 – Größe 3.719 m ² , Gemarkung Hohenfelde	
Miteigentumsanteil:	228/10.000	
Wohn-/Nutzfläche:	Rd. 54,85 m ² lt. Aufteilungsplan.	
Ausstattung:	2 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon.	
Sondernutzungsrecht:	Ist nicht vereinbart.	
Baujahr:	Ca. 1956 (Datum der Gebrauchsabnahme)	
Nutzung:	Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.	
Vorschuss (Hausgeld):	343,00 € monatlich inkl. Heizung und Erhaltungsrücklage.	
Wärmeversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; Effizienzklasse E.	
Allgemeinbeurteilung:	Wohnung in zentraler Stadtteillage.	
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	133.000,00 €
	Ertragswert:	252.000,00 €
	Sachwert:	248.000,00 €
	Vorläufiger Verkehrswert:	251.000,00 €
	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	30.000,00 €
	Verkehrswert ohne Innenbesichtigung rd.	221.000,00 €
Besonderheiten:	Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 Immo-WertV in Bezug auf die Grundbuchrechte keine Anwendung, sondern es ist der lastenfreie Wert zu ermitteln. Der Verkehrswert wird auftragsgemäß unbelastet der Grundbucheintragungen in Abt. II, lfd. Nr. 2, 5 und 6 ermittelt.	

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Zwangsversteigerungsgericht - Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg-
Beschluss/Auftrag vom:	28.10.2024.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 902 K 16/24.
Eigentümer, Verwalter:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2025, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2025, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Hohenfelde Blatt 2319 vom 09.09.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.11.2022, Maßstab 1:1.000- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.12.2022- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Bezirksamt Hamburg-Nord, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung- Gebrauchsabnahmeschein- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht- Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Änderungen(5) Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Grundbuchamt<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung vom 20.06.1960, Notar Dr. T. C., Hamburg, UR-Nr. 1305/1960- Wohnungsgrundriss aus dem Aufteilungsplan- Bewilligung/Überlassungsvertrag vom 19.12.1995, Notar M.T., Hamburg, UR-Nr. 3259/1995(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 07.11.2024(7) Unterlagen der WEG-Verwaltung, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Ergänzung zur Teilungserklärung vom 17.08.2009, Notar Dr. D.T., Hamburg, UR-Nr. 3719/2009- Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.07.2009- Einzel-Wirtschaftsplan 2024- Wohngeldabrechnung 2023 vom 08.01.2025- Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen vom 16.09.2024, 19.05.2023 und 01.08.2022

- Energieausweis vom 17.01.2019
- Begutachtung und fachtechnische Sanierungsempfehlung vom 07.02.2023, Ingenieur- und Sachverständigenbüro D., Hamburg,
- (8) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 13.02.2025
- (9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
 - Immobilienmarktbericht Hamburg 2024
 - Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg
- (10) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile
- (11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung: 13. Februar 2025.

Zum schriftlich angekündigten Ortstermin wurde niemand in der Wohnung angetroffen, eine Innenbesichtigung war daher nur bis zur Wohnungstür und in den Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus und Keller möglich. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes. Für eine nach Rücksprache mit dem Gericht angekündigte zweite Ortsbesichtigung wurde vom Eigentümer schriftlich der Zutritt verweigert, so dass der o.g. Ortstermin als Grundlage der Wertermittlung dient.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Heike Simon als Sachverständige.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 13. Februar 2025.

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

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

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2023 rd. 1,91 Mio. Einwohnern der Hansestadt Hamburg leben rd. 328.500 im Bezirk Nord, davon rd. 10.100 im Stadtteil Hohenfelde. ¹
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>
Makrolage:	<p>Der Stadtteil Hohenfelde gehört zum Bezirk Hamburg-Nord und liegt in zentraler Lage angrenzend an die Stadtteile Uhlenhorst und Barmbek-Süd. Östlich angrenzend liegt der Stadtteil Eilbek, die Nähe zur Alster ist nicht weit. Die umgebende städtebauliche Struktur der Umgebung ist geprägt durch Mehrfamilienhausbebauung im typischen Rotklinker-Stil der Nachkriegszeit, Geschäftshäuser und Dienstleistungszentren.</p> <p>Die Infrastruktur ist sehr gut, mit dem unweit des Bewertungsobjektes in der Hamburger Straße gelegenen Einkaufszentrum Hamburger Meile bieten sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, der Stadtteil ist regional an die S 1, die U 1 und U3 angeschlossen. Die Innenstadt wie auch der im Bezirk Nord liegende Flughafen sind in ca. 10 -15 Minuten erreichbar. Durch den Kuhmühlenteich und die Nähe zur Alster und zum Hamburger Stadtpark bieten sich zudem umfangreiche Sport- und Naherholungsmöglichkeiten.</p>
Mikrolage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt zentral innerhalb des Stadtteils nördlich des Kuhmühlenteichs nebst Parkanlagen. Öffentlicher Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in der Nähe umfangreich vorhanden.</p> <p>Die Schürbeker Str. liegt unweit der Hamburger Straße, einer der</p>

¹ Quelle: Statistikamt Nord, hrsg. 08.04.2024

Hauptverkehrsadern der Hansestadt Hamburg. Die nahe gelegenen Buslinien 18, 25 und 172 verkehren u.a. zum Hamburger Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Station Mundsburg ist rd. 500 m entfernt. Von hier aus fährt die Linie U 3 als Ringlinie durch das Stadtzentrum. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Hamburger Straße, die Bundesstraße B 5 und den rd. 3 km entfernten Horner Kreisel als Zubringer zu den Autobahnen A 1 und A 24.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung und die Baudenkmäler der angrenzenden St.-Gertrud-Kirche mit ihren Nebengebäuden. Der südlich an den Immenhof angrenzende Kuhmühlenteich bietet ebenso wie die nahe gelegene Außenalster umfangreiche Erholungsmöglichkeiten.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Überwiegend Mehrfamilienhausbebauung sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Entfernungen:

Fernbahnanschluss:	rd. 3 km	HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 8 km	Helmut-Schmidt-Airport Hamburg
Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a.: - evangelische Kita der St.-Gertrud-Kirche angrenzend - Grundschule Hohe Landwehr, rd. 2 km - Ilse-Löwenstein-Schule, Stadtteilschule, rd. 1 km	

Versorgungs-/Verkehrslage: Sehr gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Rd. 77 m zur Schürbeker Straße, rd. 18 m zur Birkenau. ²
Mittlere Tiefe:	Rd. 62 m aus Sicht der Schürbeker Straße. ³
Grundstücksgröße:	3.719 m ² lt. Grundbuch.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform.
Topographie:	Ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über lageübliche Geräuscheinflüsse durch Fahrzeugverkehr auf der Hauptverkehrsstraße Schürbeker Straße und der nahe gelegenen Kirche hinausgehend nicht bekannt geworden.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Schürbeker Straße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Hauptverkehrsstraße. Die vierspurige Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege und Stellplatzstreifen sind vorhanden. Die Birkenau ist eine zweispurige, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg sind die Erschließungsanlagen Schürbeker Straße und Birkenau endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	<p>Vor den Straßenfronten liegt jeweils ein Mischwassersiel. Für die Siele der derzeit besielten Frontlängen des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.</p> <p>Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Siel-</p>

² Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

³ Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

	abgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Gebäudekomplex ist freistehend ohne Grenzbebauungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird dementsprechend eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein Grundbuchauszug vom 09.09.2024 aus der Gerichtsakte herangezogen.

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

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

Grundbuch von: Hohenfelde (Wohnungsgrundbuch)
Blatt: 65
Band: 2319

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Miteigentumsanteil:	228/10.000
	Gemarkung:	Hohenfelde
	Flurstück:	1180
	Wirtschaftsart und	Gebäude- und Freifläche,
	Lage:	Schürbeker Str. 10, 10 a-d, Birkenau
	Grundstücksgröße:	3.719 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung im Hause Schürbeker Str. 10 d, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet sowie dem zugehörigen Kellerraum.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es gilt eine Veräußerungsbeschränkung, wonach jede (Teil-)Veräußerung des Sondereigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Eine Ausnahme bildet die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20. Juni 1960 und die Ergänzungen vom 19.05./17.08.2009 Bezug genommen.

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 2:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
-----------------------------	-------------	---------------------------------------

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 1 in der Wertermittlung
Das Vorkaufsrecht ist gem. Pkt. IV. der Teilungserklärung vom

20.06.1960 von jedem Miteigentümer für jeden Verkaufsfall an seinem Miteigentumsanteil zugunsten der Bauherrin einzuräumen. Eine Ausnahme bilden der „Verkauf an Ehegatten oder an Personen, die mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grade verwandt sind.“

Vorkaufsrechte sind nicht selbständig handelbar, so dass nach herrschender Meinung überwiegend kein selbständiger Wert aus dem Recht besteht. Denn das Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten im Verkaufsfall die Befugnis ein, eine bestimmte Sache (i.d.R.) zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat⁴

In der Historie des Sondereigentums wurde das Vorkaufsrecht bisher nicht ausgeübt. Ob das Recht bestehen bleibt ist in der Zwangsversteigerung zu beurteilen. Für die Verkehrswertermittlung ist keine Wertbeeinflussung aus dem Recht der Lfd. Nr. 2 erkennbar.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 5:	Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums gem. Bewilligung vom 19.12.1995 (Notar M.T., UR-Nr. 3259/1995). Das Recht Abt. III Nr. 6 hat Vorrang.
-----------------------------	-------------	--

Würdigung der Eintragung Lfd. Nr. 5 in der Wertermittlung
Eintragungsgrundlage ist der am 19.12.1995 notariell beglaubigte Überlassungsvertrag für das Sondereigentum Nr. 33. Die vertraglich begründeten Fälle für die Rückübertragungsansprüche galten lt. § 2 Nr. 3 der Bewilligung für 20 Jahre ab der Beurkundung, somit bis zum Jahr 2015.

Das Recht wurde zugunsten der Überlasserin (geb. 1911) bestellt. Ein zeitgleich bestelltes Nießbrauchsrecht ist gelöscht worden, lt. Bewilligung war Voraussetzung der Nachweis des Todes der Berechtigten. Ein zum Wertermittlungsstichtag bestehender Anspruch aus dem Recht ist aus den o.g. Gründen nicht zu unterstellen, das Recht der Lfd. Nr. 5 wird in dieser Wertermittlung als lösungsreif unterstellt. Eine Wertbeeinflussung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 6	Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums gem. Bewilligung vom 19.12.1955 (Notar M.T., UR-Nr. 3259/1995).
-----------------------------	------------	--

⁴BGH, Urteil vom 19.12.1962 – W ZR 259/60.

Das Recht Abt. III Nr. 6 hat Vorrang.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 6 in der Wertermittlung
Eintragungsgrundlage ist der am 19.12.1995 notariell beglaubigte Überlassungsvertrag für das Sondereigentum Nr. 33.

Das Recht wurde gem. § 2 Nr. 3 der Bewilligung:ergänzend zu der o.g. Eintragung der lfd. Nr. 5 wie folgt bestellt:

„Vertragliche Rückübertragungsansprüche werden für folgende Fälle begründet: Tod des Erwerbers vor dem Veräußerer; Veräußerung oder Belastung des Wohnungseigentums ohne Zustimmung des Veräußerers. Die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum steht dem gleich. Diese Regelung soll für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Beurkundung des heutigen Vertrages gelten. Nach dem Ableben des Veräußerers (*Berechtigte aus dem Recht der lfd. Nr. 5, Anm. der Verfasserin*) steht der (...) Beteiligten (*Berechtigte aus dem Recht der lfd. Nr. 6, Anmerkung der Verfasserin*) in analoger Anwendung der vorstehenden Bestimmungen ein entsprechendes Übertragungsrecht bis zum Ablauf der Frist von 20 Jahren, längstens jedoch auf deren Lebenszeit, an dem Vertragsgegenstand zu.“

Die juristische Frage, ob zum Wertermittlungsstichtag noch ein Anspruch aus dem Recht bestehen kann ist im Zuge dieser Wertermittlung nicht zu beurteilen und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Zudem fallen juristische Fragen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

Aufgrund der obigen Formulierung wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass analog zum Recht der lfd. Nr. 5 nach Ablauf von 20 Jahren ab Beurkundung zum Wertermittlungsstichtag kein bestehender Anspruch aus dem Recht zu unterstellen ist. Eine Wertbeeinflussung wird auf dieser Grundlage nicht angehalten

Hinweis: Die Vormerkung teilt grundsätzlich das Schicksal des Anspruchs. Sofern dieser in der Zwangsversteigerung ausgelöst werden sollte wäre der Verkehrswert entsprechend zu korrigieren. In diesem Fall entspricht der Wert des Rechts der Höhe des unbelasteten Verkehrswertes des Sondereigentums Nr. 33 und ist der unbelastete Verkehrswert um diesen Wert zu mindern.

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 8:	Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Az: 902 K 16/24)
-----------------------------	-------------	--

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 8 in der Wertermittlung
Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den per-

sönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 06.12.2022 ist für das Flurstück 1180 der Gemarkung Hohenfelde keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich:

Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.

Landschaftsschutzgebiet:

Besteht nicht.

Denkmalschutz:

Besteht lt. Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Hamburg-Nord, Stand 18.03.2025 für die Wohnanlage nicht.

Die umliegenden Gebäude der St.-Gertrud-Kirche mit Pastoren, der Kuhmühlenteich mit Kaimauer und Brückenbauwerken im Norden sowie die Brücke der U-Bahn-Linie U3 über den Schürbeker Bogen u.a. unterliegen dem Denkmalschutz.

Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Uhlenhorst/Hohenfelde – Birkenau“.

Die Erhaltungsverordnung begründet eine grundsätzliche Genehmigungspflicht für bauliche Veränderungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dieser unterliegen auch die nach der HBauO grundsätzlich genehmigungsfreien Veränderungen wie der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Ein Werteeinfluss auf das einzelne Sondereigentum ist nicht erkennbar.

Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:</p> <ul style="list-style-type: none">– Baugenehmigung vom 24.07.1954 für den Neubau von 5 Wohnhäusern mit 40 Wohnungen– Gebrauchsabnahmeschein vom 23.08.1956– Baugenehmigung vom 09.01.1991 für die Errichtung von vier Abfallsammelgroßraumbehältern– Genehmigung vom 27.01.2015 für die Änderung der Balkongeländer									
Bauplanungsrecht:	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans D 172, Feststellungsdatum 10.07.1956, i.V. der BauPVO vom 08.06.1938, mit den Festsetzungen:</p> <table><tr><td>W</td><td>=</td><td>Wohngebiet</td></tr><tr><td>IV</td><td>=</td><td>viergeschossige Bauweise</td></tr><tr><td>g</td><td>=</td><td>geschlossene Bauweise</td></tr></table> <p>Es besteht eine Baukörperausweisung durch Baulinien, die Bautiefe beträgt 11,0 m.</p>	W	=	Wohngebiet	IV	=	viergeschossige Bauweise	g	=	geschlossene Bauweise
W	=	Wohngebiet								
IV	=	viergeschossige Bauweise								
g	=	geschlossene Bauweise								
Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.									
Entwicklungsstufe:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.									
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.									

4. Objektbeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung bezieht sich vorrangig auf den Hauseingang Schürbeker Str. 10 d, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Darüber hinaus wird für die Wertermittlung ein dem Baujahr insgesamt entsprechender üblich instandgehaltener Zustand und eine überwiegend mittlere Ausstattung der Gesamtanlage unterstellt.

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

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Gebäudeart: Viergeschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert.

Baujahr: 1956 (Datum der Gebrauchsabnahme).

Ausführung/Ausstattung:

Ausgeführte Modernisierungen/Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen: Das Objekt ist nach den vorliegenden Informationen im Zuge der üblichen Instandhaltung in Teilbereichen in geringem Umfang und längere Zeit zurückliegend modernisiert worden. Dies betrifft den Austausch des Wärmeerzeugers, die Erneuerung von Fenstern und die Ausstattung des linken Giebels mit einem Wärmedämmverbundsystem.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Gründung/Fundament: Lt. Bauakte Beton/Stein.

Außenwände/Fassade: Ziegelrohbau mit Vormauerstein. Drempel- und Giebelwände aus ungedämmten Ziegelmauerwerk.

Innenwände: Ziegelrohbau, darüber hinaus nicht bekannt.

Dachkonstruktion: Satteldach mit 15° Dachneigung, Pfannendeckung.

	Oberste Geschossdecken mit Mineralfaserdämmung und OSB-Platten (als Bodenbelag für die Dachböden).
Geschossdecken:	Deckenkonstruktion im KG Kiesbeton. Darüber hinaus nicht bekannt.
Hauseingang:	Einstufiges Podest, überdachte Eingangstür mit Lichtelementen, Klingel- und Gegensprechanlage, Belichtung.
Treppenhaus:	Treppen und Podeste aus Beton mit Kunststeinbelag, Fensterbelichtung, Wände mit Fliesenbelag, Rauputz und Anstrich, innenliegende Briefkästen.
Wärmeversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Lt. Energieausweis Wärmeerzeuger aus dem Baujahr 2000.
Energieeffizienz:	Endenergieverbrauch 140 kWh/(m ² * a), Energieeffizienzklasse E, lt. Energieausweis vom 17.01.2019.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Elektrischer Türöffner, Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss.
Besondere Bauteile am Gemeinschaftseigentum:	Balkone.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar. Nach den vorliegenden Informationen sind die Dachböden aufgrund von Feuchtigkeit und Schimmelbefall nicht nutzbar. Eine Nutzbarmachung auch für das Wäschetrocknen soll im Zuge der mit der Eigentümerversammlung vom 16.09.2024 beschlossenen Dacherneuerung nebst Dämmung erfolgen.
Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum:	Keine erkennbar.
Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss konnte zum Teil eingesehen werden. Die Ausstattung ist baujahrestypisch mit Mauerwerkswänden, die Abstellräume sind mit Holztüren verschließbar.
Garage/Stellplätze:	Sind nicht vorhanden.
Nebengebäude:	Sind nicht vorhanden.

Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Zuwegung befestigt mit Betonplattenbelag, Mülltonnenstandplatz. Grundstücksanlage mit Rasenfläche und Anpflanzungen.
Eigentumsregelung:	Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. Teilungserklärung nach den Vorschriften des WEG. Jeder Eigentümer hat eine Stimme in der Eigentümerversammlung (§ 11 der Teilungserklärung). <u>Hinweis:</u> Nach der Neufassung des WEG ist die Eigentümerversammlung stets beschlussfähig.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude und die Gesamtwohnanlage präsentieren sich von außen insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden üblich gepflegten und instandgehaltenen Zustand.
Erhaltungsrücklage:	Lt. vorliegender Jahresabrechnung 2023 ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 173.000,00 € vorhanden. Nach Auskunft der Verwaltung soll die Finanzierung der für das Jahr 2025 geplanten Dachsanierung zum Teil aus Fördermitteln sowie aus der Erhaltungsrücklage erfolgen. Aufgrund von Kostensteigerung sollte auch mit der Erhebung von Sonderumlagen gerechnet werden. Eine abschließende Kalkulation liegt nicht vor, so dass kein Werteinfluss angehalten wird.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss unterstellt.																					
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohn-/Nutzfläche wird aus den vorliegenden Unterlagen mit rd. 54,85 m² inkl. (anteiligem) Balkon als zutreffend zugrunde gelegt. Demnach ist die Fläche wie folgt aufgeteilt:																					
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Zimmer</td> <td style="width: 30%;">16,59 m²</td> <td style="width: 40%;">SW</td> </tr> <tr> <td>Zimmer:</td> <td>12,68 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>Zimmer:</td> <td>8,31 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Küche:</td> <td>5,20 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Bad:</td> <td>3,20 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>4,27 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Balkon:</td> <td>4,60 m²</td> <td>SW</td> </tr> </table>	Zimmer	16,59 m ²	SW	Zimmer:	12,68 m ²	SW	Zimmer:	8,31 m ²	NO	Küche:	5,20 m ²	NO	Bad:	3,20 m ²	NO	Flur:	4,27 m ²	innenliegend	Balkon:	4,60 m ²	SW
Zimmer	16,59 m ²	SW																				
Zimmer:	12,68 m ²	SW																				
Zimmer:	8,31 m ²	NO																				
Küche:	5,20 m ²	NO																				
Bad:	3,20 m ²	NO																				
Flur:	4,27 m ²	innenliegend																				
Balkon:	4,60 m ²	SW																				
Besonnung/Belichtung:	Normal.																					
Belüftung:	Gut, eine Querlüftung ist möglich.																					
Türen:	Eingangstür als glatte Holztür mit Spion, Klingel. Darüber hinaus nicht bekannt.																					
Fenster:	Nördlich Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung. Darüber hinaus nicht bekannt.																					
Fußböden:	Nicht bekannt.																					
Wandbeläge:	Nicht bekannt.																					
Deckenbeläge:	Nicht bekannt.																					
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.																					
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.																					
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.																					
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.																					
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Nicht bekannt.																					
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Nicht bekannt.																					
Baumängel/Bauschäden im Sondereigentum:	Im Ortstermin war eine deutliche Überalterung der nördlich ausgerichteten Fenster erkennbar. In dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag für																					

die nicht erfolgte Innenbesichtigung angehalten, so dass an dieser Stelle kein gesonderter Wertabschlag erfolgt. Der Abschlag wird auf der Grundlage des äußeren Anscheins für die Wohnung in Höhe von rd. 12% vom vorläufigen Verkehrswerts geschätzt. Dies entspricht einem Ansatz von rd. 550,00 €/m² Wfl.

Wirtschaftl. Wertminderung:	Fehlende Innenbesichtigung.
Abstellraum außerhalb der Wohnung:	Dem Sondereigentum ist der Kellerabstellraum Nr. 33 zugeordnet.
Miteigentumsanteil:	228/10.000.
Vorschuss (Hausgeld):	Gem. Wirtschaftsplan 2024 beträgt der Vorschuss monatlich 343,00 € inkl. Heizung und einer anteiligen Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 38,00 €. Ein Anteil von 189,59 € ist auf einen Mieter umlegbar.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Erträge aus Kellermieten und Versicherungsschäden, die im Hausgeld verrechnet sind.
Feuerkassenwert:	Nicht bekannt.

5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel Für Wohnungen:	Mietenspiegel von:	2023
	Wohnlage ⁵ :	Normal
	Baualtersklasse:	21.06.1948 – 1960
	Ausstattung:	mit Bad und Sammelheizung
	Feld:	H 2
	Größenklasse:	41 m ² bis unter 66 m ²
	Mittelwert:	8,70 €/m ²
	Spanne:	7,40 €/m ² – 10,62 €/m ²

Nutzung: Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt, ein bestehendes Mietverhältnis ist nicht bekannt geworden.
In der Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.

Zum Mietansatz: Es werden folgende verfügbare Datenquellen als Orientierungshilfe zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages der Wohnung herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁶
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2024
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Hamburger Mietenspiegel, s.o.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 erfaßt nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Mit Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8.8.2023 wurde die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB von 20% auf 15% in 3 Jahren mit Gültigkeit bis zum 31.08.2028 verlängert.

Zudem wurde die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist für Bestandswohnungen mit einem mittleren Wohnwert eine Durchschnitts-

⁵ lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dez. 2023

⁶ Veröffentlicht am 12.12.2023

miete in Höhe von 12,42 €/m² aus. Die Auswertungen beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnerwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“ und basieren vor allem auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualterklassen findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Hohenfelde im 1. Quartal 2025 bei rd. 15,46 €/m². Innerhalb eines Jahres ist demnach ein Anstieg von rd. 6,5% zu verzeichnen.

Den Auswertungen der Internetportale liegen Angebotspreise zugrunde. Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualterklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmalen einzelner Wohnungen statt.

Einordnung der Eigentumswohnung EG rechts:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer zentralen Stadtteillage mit einer grundsätzlich guten Nachfrage und Vermietbarkeit. Die Wohnung hat mit 2 ½ Zimmern zzgl. Balkon in südwestlicher Ausrichtung eine nachgefragte und gut nutzbare Größe. Unter Berücksichtigung der Lage und der in der Wertermittlung unterstellten mittleren Ausstattung halte ich eine Miete von rd. 15,00 €/m² für marktüblich (i.S. von nachhaltig) erzielbar an.

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

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

6.1.1 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von frei lieferbaren Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteillage, die Baualtersklasse, die Lage im Gebäude, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für frei verfügbare Eigentumswohnungen im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors liefert damit einen Anhaltspunkt und kann zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen werden.

6.1.2 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke sowie für die Objektart Eigentumswohnung trifft dies zu, vgl. [5, a.a.O., S. 569 f.]. Kleiber weist darauf hin, dass insbesondere auch die Objektart Eigentumswohnung dem Ertragswertverfahren zuzuordnen ist, sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 2 ½ - Zimmer Wohnung im Stadtteil Hamburg-Hohenfelde. Für das Bewertungsobjekt wird als wirtschaftliche Nachfolgenutzung im Folgenden die Beibehaltung der Wohnnutzung, primär in Fremdvermietung, sekundär in Eigennutzung unterstellt. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Art und der für die Verkehrswertermittlung unterstellten wirtschaftlichen Nachfolgenutzung vorrangig als Ertragsobjekt eingestuft und das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung herangezogen. Dies ist begründet in

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

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

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

6.1.3 Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

Ich gehe in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit und dauerhaften Beibehaltung einer entsprechenden Bebauung aus, zumal es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt und stelle die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand ab. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01227178
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGFZ:	1,20
Stichtag:	01. Januar 2024
Bodenrichtwert:	2.218,57 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabefrei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGFZ rd.	0,80
Stichtag:	13.02.2025

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird entsprechend der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angesetzt. Danach sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz. Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGFZ der realisierten Nutzung, die für das Grundstück mit einer aus den vorliegenden Unterlagen und Messungen aus der Bodenrichtwertkarte ermittelten WGFZ von rd. 0,80 durchgeführt wird. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg beträgt der auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert rd. 1.571,67 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2024 ab. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes für diesen Zeitraum liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht vor.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen den Erhebungsstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 um rd. 14% und zwischen dem 01.01.2023 und 01.01.2024 um weitere rd. 24% gesunken ist. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2024 aktualisierten Daten. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage und Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird gesondert berücksichtigt. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung wird an dieser Stelle keine Anpassung vorgenommen und der o.g. angepasste Bodenrichtwert zum 01.01.2024 als sachgerecht angehalten.

Sonstige Anpassungen

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

6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert wie folgt:

Grundstücksgröße		3.719,00	m ²
Relativer Bodenwert	x	1.571,67	€/m ²
Abgabefreier Bodenwert	=	5.845.040,73	€
Summe	rd.	5.845.000,00	€

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gem. den obigen Erläuterungen wird der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 33 entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 228/10.000, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA wird nach den vorliegenden Unterlagen als in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entsprechend für die Bodenwertermittlung angehalten.

Es ergibt sich folgender anteiliger Wert für den Grund und Boden:

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, rd.	5.845.000,00 €
Miteigentumsanteile (ME) 228/10.000	0,0228
vorläufiger anteiliger Bodenwert	133.266,00 €
anteiliger Bodenwert	rd. <u>133.000,00 €</u>

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Lage	Wohnfläche rd.	Je m ²	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete	
				Monatlich	Jährlich
ETW 33	EG re.	54,85 m ²	15,00 €	822,75 €	9.873,00 €
Jährliche (Nettokalt-) Miete					9.873,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Instandhaltungskosten		14,00 €/m ²		767,90 €	
Verwaltungskosten				359,00 €	
		2% Mietausfallwagnis		197,46 €	-
Jährlicher Reinertrag					= 8.548,64 €
Reinertragsanteil des Bodens					- 2.660,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:			2,00%	von 133.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen					= 5.888,64 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					x 22,3965
	p =	2,0% Liegenschaftszinssatz			
	n =	30 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 131.884,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)					+ 133.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2024)					= 264.884,93 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse					x 0,95
vorläufiger Ertragswert					= 251.640,68 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					+/- 0,00 €
					= 251.640,68 €
Ertragswert des Sondereigentums					rd. 252.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche wird für die Wertermittlung aus den vorliegenden Unterlagen als sachgerecht übernommen. Es werden nur die ertragsrelevanten Flächen zugrunde gelegt, die Nutzfläche der Kellerabstellräume ist nicht enthalten. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

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

- Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024
- veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze gem. der Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f.
- Formel des GAA Hamburg zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Die überregionalen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Objektgröße im Modell der ImmoWertV-Vertragswertrichtlinie als Durchschnittswerte abgeleitet. Bezogen auf mittlere Lagen und Ausstattungen sind Daten verfügbar sowohl für die Objektart Mehrfamilienhaus als auch für die Objektart Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Diese werden für die Wertermittlung zunächst als allgemein anwendbar herangezogen.

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen liegt üblicherweise niedriger als der für das Mehrfamilienhaus vorliegend mit rd. 3,5% errechnete Liegenschaftszinssatz. Für das Bewertungsobjekt sind die Lage und das Vermietungsrisiko einzuschätzen. Letzteres halte ich für eine Wohnung dieser Größe aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnraum in der zentralen städtischen Lage für vergleichsweise gering. Ich schätze den Liegenschaftszinssatz mit rd. 2% als sachgerecht ein.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, für das Gebäude aus dem Baujahr ca. 1956 somit rd. 11 Jahre. Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Für das Bewertungsobjekt wird insgesamt ein üblicher mittlerer Modernisierungsgrad im Zuge der laufenden Instandhaltung unterstellt und die RND in dieser Wertermittlung nach dem unterstellten Modernisierungsgrad gem. Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) mit rd. 30 Jahren angehalten⁷.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft. Sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Nach den Auswertungen des GAA sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen inkl. Stellplatzkosten in Hamburg vornehmlich seit dem 01.07.2022 gesunken. Ich weise darauf hin, dass zum Wertermittlungstichtag keine objektspezifische Datelage vorliegt, vgl. auch die Erläuterungen zur Bodenwertermittlung. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2024 aktualisiert. Im Hinblick auf die für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungstichtag zu beurteilende konjunkturelle Entwicklung insgesamt halte ich in freier sachverständiger Schätzung einen Abschlag in Höhe von 5% als ausreichend sachgerecht an.

⁷ Vgl. ImmoWertA, Anl. 2, Tab. 2

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturennotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁸

⁸ Vgl. [5], S. 605 ff.

6.4 Sachwertverfahren

6.4.1 Sachwertberechnung

Objekt			ETW
Berechnungsbasis			85
BGF, m ² , antl. rd.			85
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)	<u>BPI</u>	<u>NHK</u>	
im Basisjahr 2010	100,0	1.339,00 €	
am Wertermittlungsstichtag	187,2	2.506,61 €	x 2.506,61 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)			= 213.961,68 €
Normgebäude			= 213.961,68 €
Zu- und Abschläge			
besondere Bauteile: Balkon			+ 3.000,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 216.961,68 €
Baunebenkosten (BNK)			
prozentualer Betrag	0,0 %		
absoluter Betrag			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 216.961,68 €
Alterswertminderung	Linear		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre		
prozentuale Alterswertminderung	62,50 %		
absoluter Betrag			- 135.038,55 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
Gebäude			= 81.023,13 €
besondere Bauteile/Einrichtungen			+/- 0,00 €
Objektsachwert			= 81.023,13 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 81.023,13 €
Sachwert der Außenanlagen, pauschal	4%		+ 3.240,93
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 84.264,06 €
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 133.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 217.264,06 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x 1,20
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2024)			= 260.716,87 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse			x 0,95
Vorläufiger Sachwert			= 247.681,03 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Marktangepasster) Sachwert			+/- 0,00 €
Sachwert des Sondereigentums			rd. 248.000,00 €

6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Die anteilig auf das Sondereigentum entfallende BGF wurde mittels Umrechnungskoeffizienten aus der zugrunde gelegten Wohn-/Nutzfläche ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) ermittelt

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus mit 7 - 20 Wohneinheiten

Unterstellte Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	765,00 €/m ² BGF	1,00	765,00 €/m ² BGF
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.338,75 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010			rd. 1.339,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst

und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Berechnung des Gebädefaktors (Preis/m²) für frei lieferbare Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteil- und Geschosslage, die Baualterklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Küche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der ermittelte Wert liegt deutlich oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Er gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar als Marktanpassung angewendet werden. Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Aufgrund der guten städtischen Standorteigenschaften wird die Verwertbarkeit als grundsätzlich sehr gut eingeschätzt. Die Wohnungsgröße und Raumaufteilung mit 2 ½ Zimmern zzgl. Balkon wird als nachgefragt eingestuft. Insgesamt halte ich auf Grundlage der vom regionalen GAA vorliegenden Informationen für den in dieser Wertermittlung unterstellten Ausstattungsstandard einen Zuschlag auf den vorläufigen Sachwert gerechtfertigt und halte den Sachwertfaktor mit 1,20 als sachgerecht an.

RND/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/ Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 252.000,00 €
---	------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 248.000,00 €
--	------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertragswertverfahren in etwas besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Sachwertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
[252.000,00 € * 1,00 + 248.000,00 € * 0,40]/1,40 = rd. 250.857,00 €.

Der vorläufige Verkehrswert wird geschätzt mit	rd. 251.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	
pauschaler Ansatz 12% (30.120,00 €) vom vorläufigen Verkehrswert	./. rd. 30.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	rd. 221.000,00 €

Für das im Wohnungsgrundbuch von Hohenfelde Blatt 2319 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum Nr. 33 an der Wohnung EG rechts und zugehörigem Keller mit 228/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schürbeker Str. 10, 10 a-d, Birkenau * 22087 Hamburg wird der **Verkehrswert ohne Innenbesichtigung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

221.000,00 €

(in Worten: zweihunderteinundzwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 13. Februar 2025 geschätzt.

Börnsen, 25. April 2025

gez. Heike Simon

Heike Simon

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

7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet.

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

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die durch das aktuelle Weltgeschehen bedingte Konjunkturlage kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Wertebewertungen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2024 noch ausstehender Auswertungen.

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 Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2024: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 sowie Kleiber, Digital, Stand 2025

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

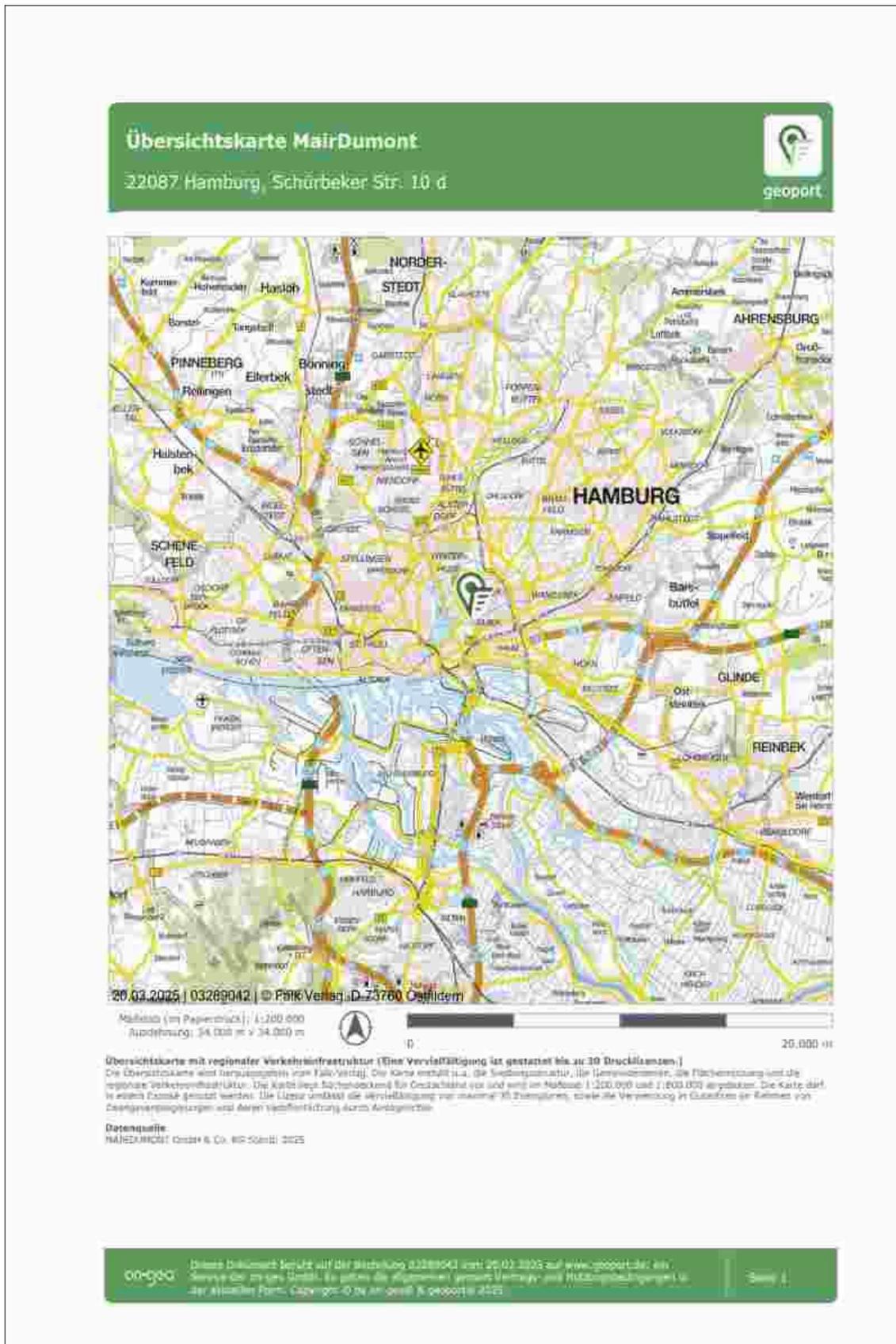
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte.....	41
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....	42
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4.....	43
Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3.....	44
Anlage 5: Bauzeichnung.....	47
Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010.....	48
Anlage 7: Auszug aus dem Energieausweis.....	50

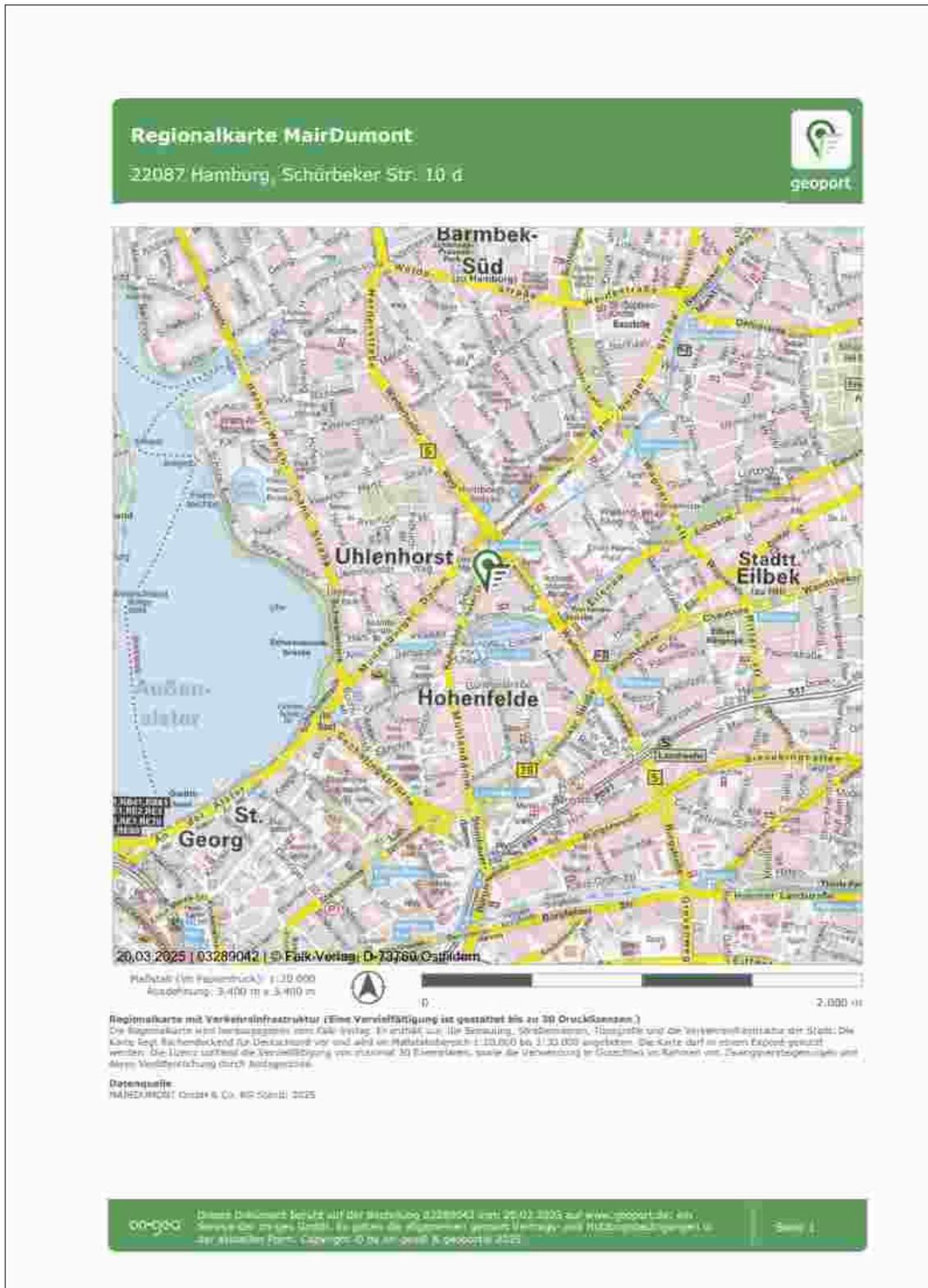
Anlage 1: Übersichtskarte

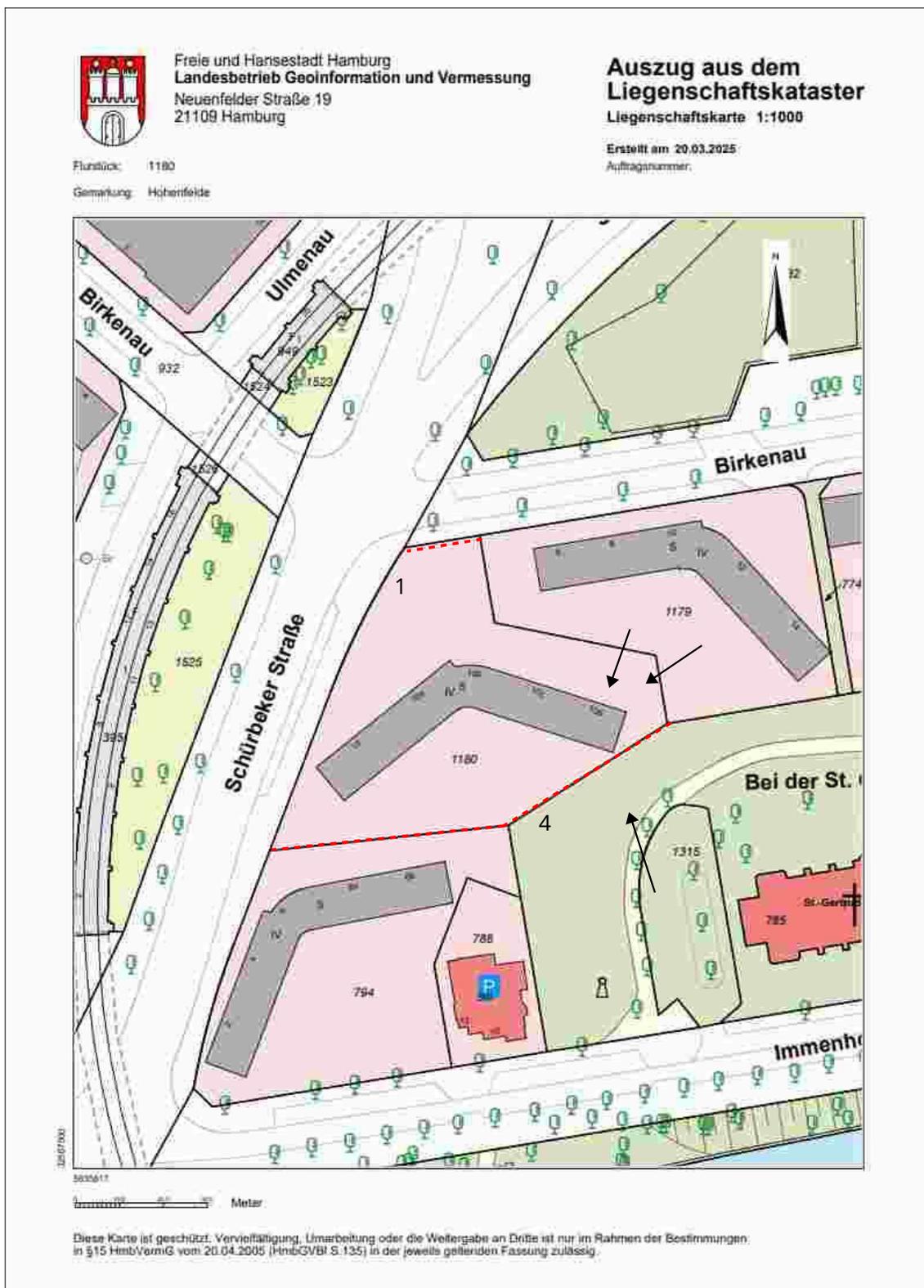
© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

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



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

Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3

Bild 1: Ansicht Nordwest



Bild 2: Ansicht Nordost



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Ansicht Süd



Bild 5: Ansicht Südost



Bild 6: Treppenhaus, Zugang zur Wohnung



Bild 7: Wohnungseingang



Bild 8: Fenster ETW 33



Bild 9: Kellergeschoss



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Mehrfamilienhäusern und Häusern mit Mischnutzung gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung für den in den Wertansätzen unterstellten Ausstattungsstandard dar.

Gebäudestandard		
Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)		
ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (Wägungsanteil 15%)		
Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)		
Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)		
nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)		
Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)		
Linoleum- oder Teppichböden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)		
1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (Wägungsanteil 9%)		
Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)		
Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:		
100%	-	-

Anlage 7: Auszug aus dem Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 17.01.2029

Registriernummer²⁾ HH-2019-002472948
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Schürbeker Str. 10, 10a-d, 22087 Hamburg		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2000		
Anzahl Wohnungen	40		
Gebäudenutzfläche (A _g)	2664,08 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵⁾	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fenstertüftung <input type="checkbox"/> Schallschilffung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
 M. e. M. Oliver Rausch
 Gebäudeenergieberater
 c/o Techem Energy Services GmbH
 Hauptstraße 89
 65760 Eschborn

17.01.2019
Datum


Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls Anwendungsvorderordnung zur EnEV. ²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registriernummer (§ 13 Absatz 4 Satz 4 und 6 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eintrag nachträglich einzusetzen. ³⁾ Mehrfachangaben möglich. ⁴⁾ bei Wärmeerzeugern, Baujahr der Übergabestellen
 AF-Nr.: 2010000316508 EA-Nr.: 0015072921701190000902529



Energieausweis für Wohngebäude

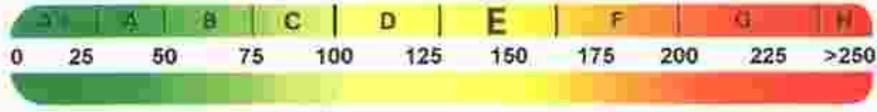
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ **HH-2019-002472948**
(oder *Registriernummer wurde beantragt am *)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
140 kWh/(m²·a)



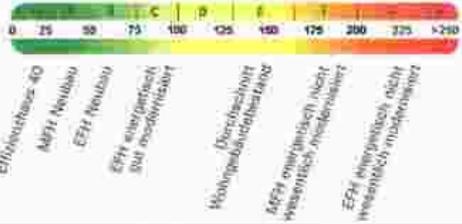
98 kWh/(m²·a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **140 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	278.215		278.215	1,11
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	320.723		320.723	1,10
01.01.17	31.12.17	Nah-/Fernwärme	0,70	254.670		254.670	1,13
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	0,70	168.339	168.339		

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³⁾ gegebenenfalls auch Leerstaudzuschläge, Warmwasser- oder Kühlwasserschalt in kWh ⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
 AF-Nr.: 2010000316508 EA-Nr.: 0015072921701190000902529



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer²⁾ HH-2019-002472948
(oder "Registrierungsnummer wurde beantragt, s. S. 1")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit geplanter Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Anschlusskosten	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde (kWh)
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich, Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlage/technik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises; ²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

AF-Nr.: 2010000318508 EA-Nr.: 0015072921701190000902529