

Sabine Oskoui

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

Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Abteilung 902
Lübeckertordamm 4

20099 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 11.10.2022

Az.: 022/22

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 2/22

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

für den **20.452/100.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **4-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** im 3. Obergeschoss sowie dem **Sondernutzungsrecht** an den **Terrassen, Balkon** und dem **Abstellraum im Kellergeschoss**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Bussestraße 4 in 22299 Hamburg-Winterhude**.

Auf dem Grundstück bestehen Baulasten für die Unterfangung des Nachbargebäudes Bussestraße 6 und für die Führung einer Regenwasserleitung.

Eintragung in Zweite Abteilung des Grundbuchs: Verpflichtung zur Abtretung einer Fläche.



Der **lastenfreie**¹ **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: **15.09.2022** ermittelt mit rd. **830.000,00 €**.

Anmerkung: Das Wohnungseigentum konnte nicht begutachtet werden.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 30.06.2022, Geschäftszeichen: 902 K 2/22.

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

Am 30.08.2022 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 15.09.2022 um 10.30 Uhr. Den Parteien sowie dem Vertreter wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an die Eigentümerin wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin war ein Mitarbeiter der WEG-Verwaltung anwesend. Eine teilweise Begutachtung der gemeinschaftlichen Flächen wurde ermöglicht. Die Eigentümerin war nicht anwesend. Eine Begutachtung des Wohnungseigentums war daher nicht möglich.

Alle Angaben zum Bauwerk - insbesondere zum Wohnungseigentum - erfolgen demnach auf der Basis der Einsicht in die Bauakte, der dort vorhandenen Pläne sowie der Teilungserklärung und auf Grundlage der Begutachtungsmöglichkeit der gemeinschaftlichen Flächen und den Erkenntnissen beim Ortstermin.

Demnach ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Abweichungen vom unterstellten zum tatsächlichen Zustand - insbesondere des Wohnungseigentums - bestehen können die durchaus werterheblich sein können.

Kurzprofil

Das Grundstück Flurstück: 599 mit **600 m² Grundstücksgröße** ist mit einem Mehrfamilienhaus, **Bussestraße 4** - mit insgesamt 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 10 Tiefgaragenstellplätze (lt. Teilungserklärung) bebaut.

Baujahr: Für das Vorhaben wurde 1997 eine Baugenehmigung erteilt. Nach Akteneinsicht erfolgte die Erklärung über die endgültige Fertigstellung der Anlage im Jahr 1999.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden **Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6** (20.452/100.000stel Miteigentumsanteil) um eine Wohnung mit ca. 108 m² im **3. Obergeschoss**. Zu dem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Terrassen und Balkon und dem Abstellraum Nr. 6 im Kellergeschoss.

Wohnfläche - gemäß Wohnflächenberechnung (vgl. Punkt 9.2): rd. 111 m².

Das Bauwerk wurde in 4-geschossiger Bauweise erstellt. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Im Gebäude befindet sich ein Personenaufzug.

Nach dem Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus 4 Zimmer, Flur, Abstellraum, Gäste-WC, Bad/WC, Küche, 2 Terrassen und kleiner Balkon.

Untervermietung/Mietverhältnisse sind der Sachverständigen nicht bekannt; diesbezüglich wurde nichts mitgeteilt. Gemäß den vorliegenden Informationen wird das Sondereigentum von der Eigentümerin bewohnt/genutzt. Dies ist der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Verwalter: in Hamburg.

- Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt;
- Informationen zur Höhe der Instandhaltungsrücklage und zum Wohngeld sowie ein aktuelles Protokoll der Eigentümerversammlung/Beschlussfassung wurden der Sachverständigen nicht übermittelt.

Für das Flurstück 599 sind **Baulasten** für die Unterfangung des Nachbargebäudes Bussestraße 6 und für die Führung der Regenwasserleitung von der Bussestraße 6 zum öffentlichen Siel eingetragen - vgl. Punkt 2.61.

In **Zweite Abteilung des Grundbuch** von Winterhude, Blatt 11427 ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu 1: Verpflichtung zur Abtretung einer Fläche (vgl. Nr. 4 der Akte). Eingetragen vor 1900. Umgeschrieben am 19.02.1940 in Blatt 3201 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum auf die Blätter 11422 bis 11438 übertragen am 22.06.1998.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Demzufolge ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert.

§ 8 ImmoWertV 21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Demzufolge wird nachfolgend der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Der Werteeinfluss durch die in Zweite Abteilung eingetragene Verpflichtung wird separat beurteilt und unter Punkt 6 im Gutachten dargestellt.

- Ein verkehrswertrelevanter Werteeinfluss bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum besteht, zum Wertermittlungsstichtag, augenscheinlich nicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	4
Nr.	Abschnitt Seite	4
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Wohnlage/Umfeld	14
2.2	Grundstücksgröße, Gestalt und Form.....	14
2.3	Erschließung	14
2.4	Auszug aus der Liegenschaftskarte	15
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.6.1	Baulasten, Denkmalschutz	18
2.6.2	Bauplanungsrecht	19
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	19
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	20
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	20
2.9	Derzeitige Bebauung/Nutzung	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	21
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	22
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	23
3.2.3	Nutzungseinheiten im Gebäude.....	26
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	28
3.4	Nebengebäude	28
3.5	Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	28
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	32
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte	32
4.1.1	Wohnungsausstattung.....	32
5	Ermittlung des Verkehrswerts	34
5.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch	34
5.2	Verfahrenswahl und Begründung.....	35
5.3	Ableitung der erforderlichen Daten.....	36
5.4	Bodenwertermittlung.....	36

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.4.1	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	38
5.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	38
5.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums.....	39
5.5	Vergleichswertermittlung	40
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
5.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	41
5.6	Ertragswertermittlung.....	43
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	43
5.6.2	Ertragswertberechnung.....	44
5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	45
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	52
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	52
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	52
5.8	Verkehrswert	54
6	Werteinfluss des in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechtes.....	56
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung.....	59
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	59
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	59
8	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	60
9	Anlagen.....	61
9.1	Planzeichnungen/Aufteilungspläne	61
9.2	Wohnflächenberechnung.....	67

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

4-Zimmer-Wohnung.

20.452/100.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bussestraße 4.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung belegen im 3. Obergeschoss in einer Größe von ca. 108 m² mit dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an den Terrassen, dem Balkon und dem Abstellraum Nr. 6 im Kellergeschoss.

Objektadresse:

Bussestraße 4 in 22299 Hamburg-Winterhude.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg- St. Georg; Wohnungsgrundbuch von Winterhude.

➤ Blatt 11427. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: beim Erstverkauf; bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung.

Katasterangaben:

Gemarkung: Winterhude, Flurstück 599, Hof- und Gebäudefläche, Bussestraße 4 mit 600 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg.

Auftrag vom 04.07.2022 (Datum des Auftragsschreiben);
Auftragseingang: 11.07.2022.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

Ortsbesichtigung: 15.09.2022.

Tag der Ortsbesichtigung:

15.09.2022. Außenbesichtigung/teilweise Besichtigung der gemeinschaftlichen Flächen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie ein Mitarbeiter der WEG-Verwaltung.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p><i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Abschrift aus dem Grundbuch von Winterhude; Blatt 11427 vom 03.02.2022;➤ Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch vom 03.02.2022;➤ Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Hamburg-Nord vom 09.02.2022;➤ Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 07.02.2022;➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte vom 07.02.2022, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 07.02.2022;➤ Protokoll der Eigentümerversammlung am 13.04.2021. <p><i>Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen angefordert/beschafft:</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Einsicht in die Bauakte am 14.07.2022: Fotos aus der Bauakte sowie Kopien u.a.: Aufteilungspläne/Grundrisszeichnungen, Berechnung BRI, BGF, GRZ, GFZ und Wohnflächenberechnung;➤ Einsicht in die Grundakte am 29.08.2022: Fotos der Teilungserklärung nebst Änderung, Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung;➤ Bewilligung aus 1897/98;➤ Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 20.07.2022;➤ Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;➤ Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);➤ Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;➤ Aktueller LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umgebung;➤ Informationen zum Bodenrichtwert;➤ Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg. <p>Von den Parteien wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p>
Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung:	Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

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

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

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

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

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

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/ Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

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

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

Zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Situation:

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag (noch) Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Marktsituation - auch in Bezug auf die aktuell bestehenden Unsicherheiten u.a. Energie-/ Rohstoff- und Zinssituation, Inflation - noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind ggf. mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist daher angeraten.

1.4 Besonderheiten des Auftrages

Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand des zu bewertenden Sondereigentums sind daher nicht möglich. Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen insbesondere aufgrund von Dokumentationen aus der Bauakte, Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf Basis der Außenbesichtigung und der Begutachtungsmöglichkeit der gemeinschaftlichen Flächen erstellt.

Für die Wertermittlung wird ein normaler Zustand des Wohnungseigentums, ohne gravierende Baumängel, -schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen. Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Sondereigentum in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen Zustand/Ausstattungsstandard befindet.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären demnach zusätzlich zu würdigen. Für das Wagnis, das der für die Wertermittlung unterstellte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann, wird ein **Risikoabschlag** vorgenommen.²

² Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20 Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage³

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Winterhude im Bezirk Hamburg-Nord. Hamburg-Nord ist ein sehr gefragter Wohnstandort.

Besonderes Charakteristikum des Bezirks Hamburg-Nord ist seine Lage „am Wasser“: Außenalster, eine Reihe kleiner Kanäle, der Stadtparksee sowie der Osterbekkanal prägen das Stadtbild.

Der Bezirk ist als Wohn- und Dienstleistungsstandort gleichermaßen beliebt. Neben ausgedehnten Wohngebieten hat Hamburg-Nord auch große, leistungsfähige Dienstleistungszentren vorzuweisen: U.a. die City-Nord, die Einkaufszentren in der Hamburger Straße und am Langenhorner Markt sowie der Flughafen in Fuhlsbüttel.

Winterhude ist ein junger und lebendiger Stadtteil mit vielen Gesichtern. So unterschiedlich er sich zwischen Außenalster, Stadtpark und City-Nord mit luxuriösen Villen einerseits - oder eher kleinen Arbeiterwohnungen andererseits präsentiert, so vielfältig ist das Stätteleben. Auch Kunst und Kultur sind in Winterhude breit vertreten.

Bedingt durch seine Größe verfügt Winterhude über zahlreiche schulische Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen sowie über zwei Einkaufszentren, um die herum viele Geschäfte zu finden sind: Alsterdorfer Straße und Winterhuder Marktplatz im Norden, Mühlenkamp und Gertigstraße im Süden. Die Auswahl ist an beiden so groß, dass für eine breite Rundumversorgung niemand den Stadtteil zu verlassen braucht.

Als lebhafter Stadtteil ist in Winterhude an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vor allem im Sommer kein Mangel. Eine ganz besondere Stellung für Freizeitsportler, Kinder und Müßiggänger hat dabei der Stadtpark. Einen besonderen Freizeitwert haben auch die Gewässer: Alster, Stadtparksee und die Kanäle.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,8 Mio. Einwohner; Bezirk Hamburg- Nord: 315.929 Einwohner - Stand: 31.12.2021; Stadtteil Winterhude: 56.878 Einwohner - Stand: 31.12.2021.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>A 7 Autobahnauffahrt Hamburg- Stellingen</u> : rd. 12 km; <u>A 24 Autobahnauffahrt Hamburg- Horner Kreisel</u> : rd. 8 km. <u>Flughafen Fuhlsbüttel</u> : rd. 6 km. <u>Hauptbahnhof und Hamburg-City</u> : rd. 6 - 7 km.
Innerörtliche Lage:	Im nördlichen Stadtbereich von Hamburg gelegen.

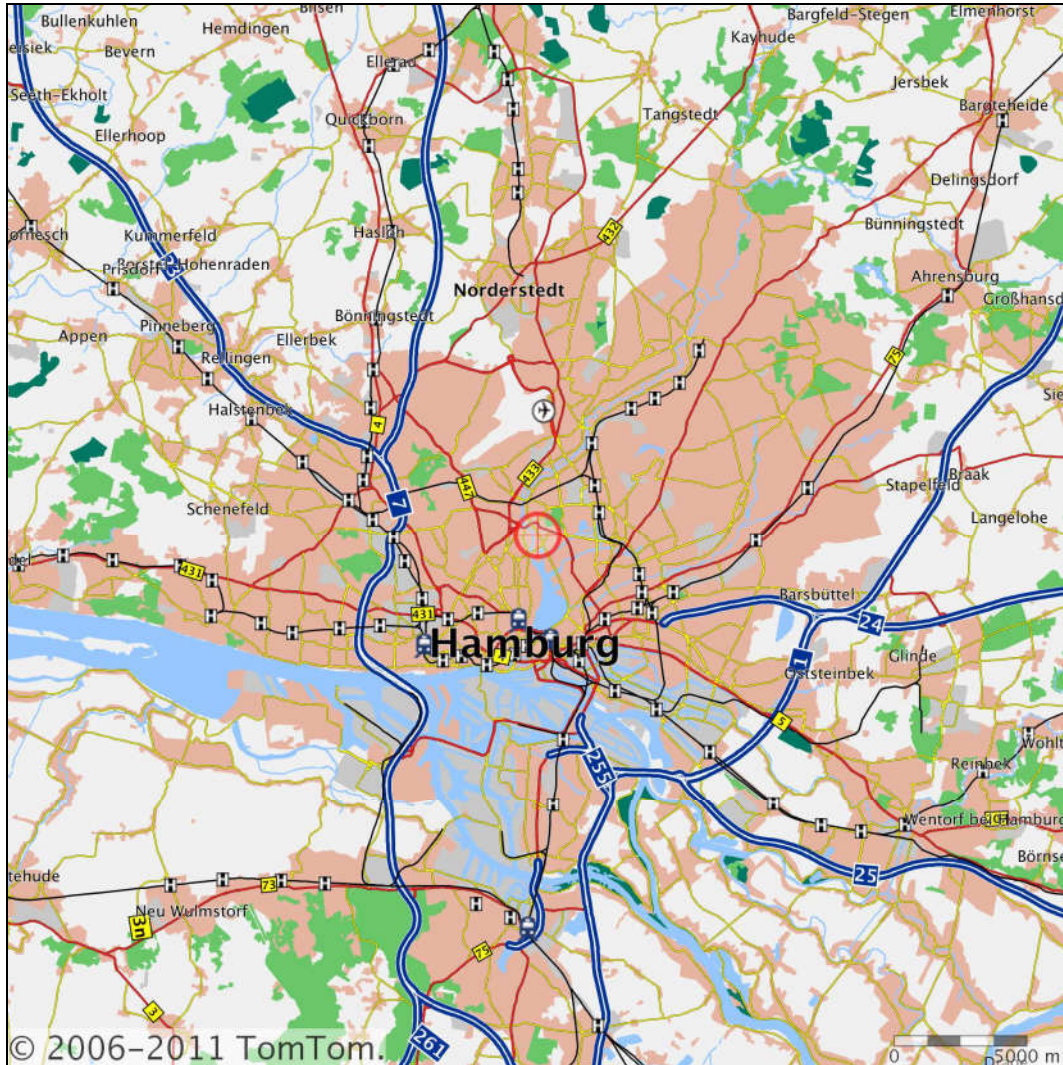
³ Quelle: u.a. Handbuch für alle Stadtteile der Hansestadt/ Hamburger Abendblatt: Das große Hamburg Buch und Wikipedia.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

U-Bahn-Stationen sowie Bushaltestellen befinden sich in naher Erreichbarkeit. Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden.

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	4,70 km	N
S-Bahnhof	Alte Wöhr	2,48 km	O
Autobahnauffahrt	26 AS Hamburg-Stellingen, A7	5,12 km	W
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	4,07 km	S
	Norderstedt	9,34 km	N
	Lübeck	55,01 km	NO

¹ Luftlinie

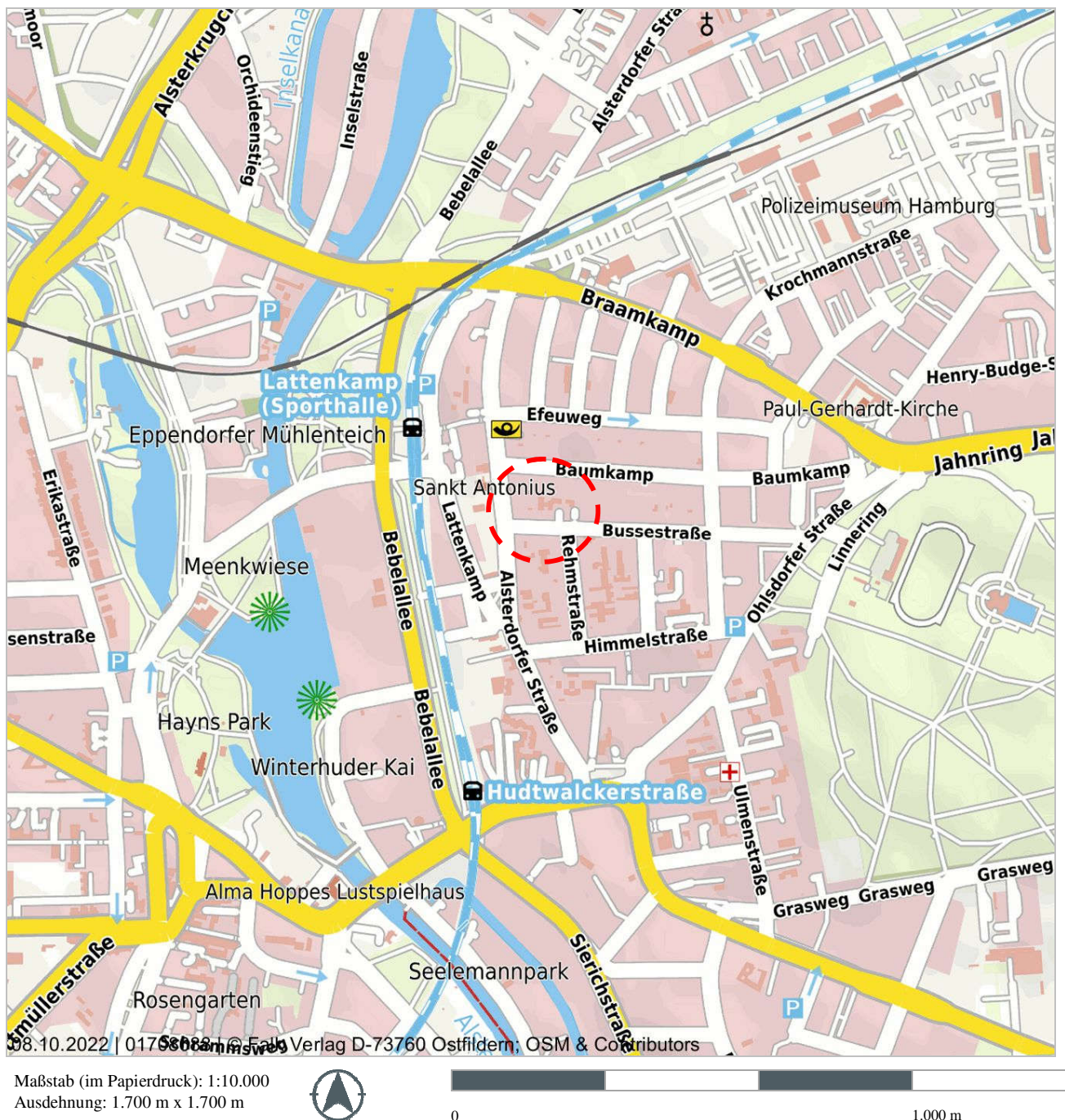
Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: März 2011

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Auszug Stadtplan



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: März/Mai 2016

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.1.1 Wohnlage/Umfeld

Wohnlage:	Gute Wohnlage. ⁴
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße bzw. direktem Umfeld:	Wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen, 2- und mehrgeschossige, geschlossene Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Beeinträchtigungen aufgrund der Lage in der Nähe zur Alsterdorfer Straße und entsprechend dem Umfeld.
Topographische Grundstückslage:	Leicht hängig.

2.2 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Flurstück 599; <u>Grundstücksgröße</u> : 600 m ² . ⁵
	Unregelmäßige Grundstücksform.

2.3 Erschließung



Straßenbeschreibung:⁶

Die **Bussestraße** ist eine rd. 460 m lange Anliegerstraße zwischen Ohlsdorfer Straße und Alsterdorfer Straße.

Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar.

Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Fahrbahnbelag: Asphalt.

Gehwege sind vorhanden. Parkflächen an der Straße sind vorhanden. Die Parkplatzsituation ist angespannt.

⁴ Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg.

⁵ Gemäß Grundbuchauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

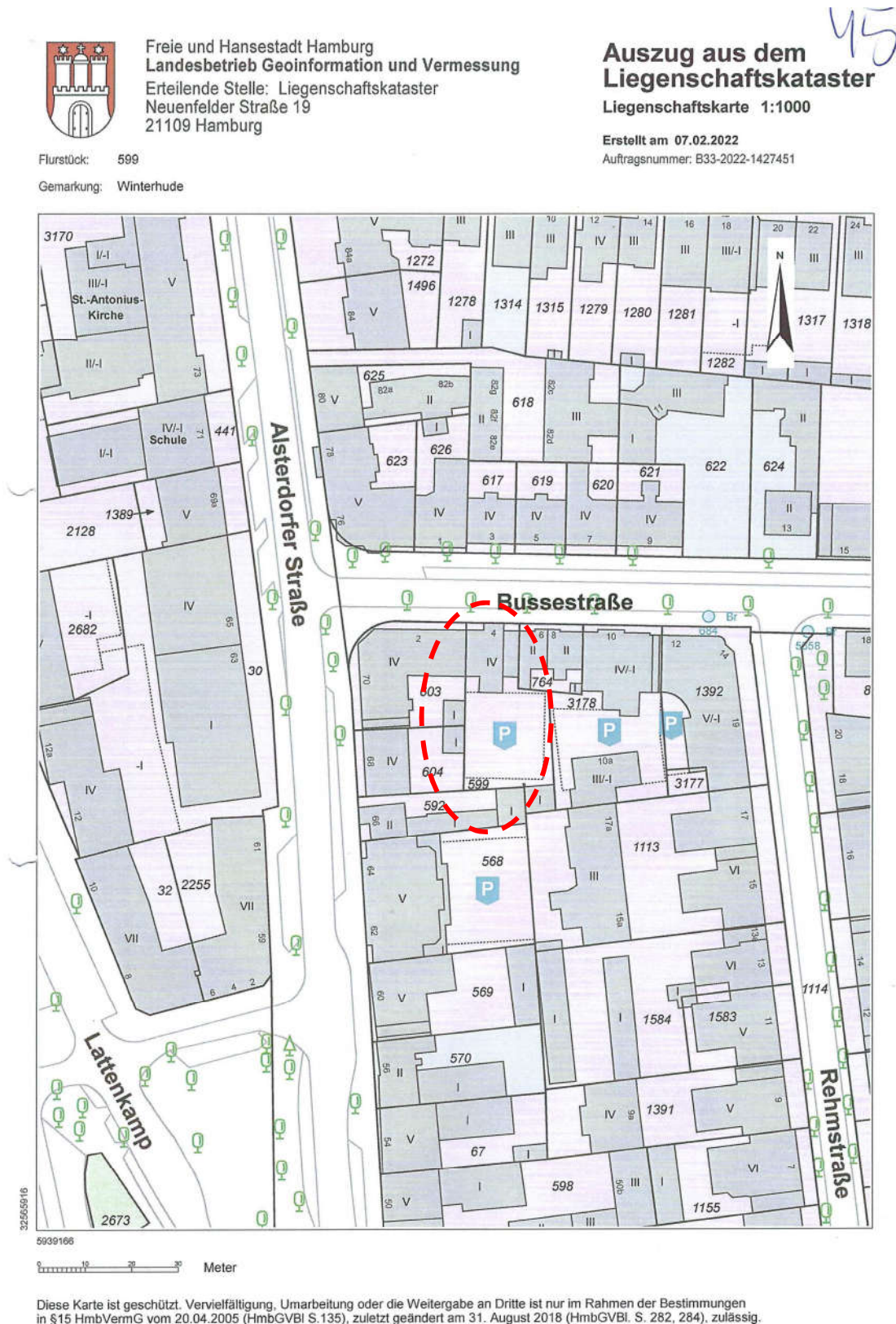
⁶ Quelle: Internet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: ⁷	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Mischwassersiel. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.
Baugrund, Grundwasser:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Grundbuch von Winterhude, Blatt 11427 vom 03.02.2022 vor.

Im Bestandsverzeichnis ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: beim Erstverkauf, bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden⁸

Lfd. Nr. 1 zu 1: Verpflichtung zur Abtretung einer Fläche (vgl. Nr. 4 der Akte). Eingetragen vor 1900. Umgeschrieben am 19.02.1940 in Blatt 3201 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum auf die Blätter 11422 bis 11438 übertragen am 22.06.1998.

Vgl. Erläuterungen unter Punkt 6 im Gutachten.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- St. Georg. Az: 902 K 2/22; eingetragen am 03.02.2022.⁹

⁷ Soweit offensichtlich bzw. aus der Bauakte/vorliegenden Unterlagen erkundbar.

⁸ Es wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

⁹ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Dritte Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt werden.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Da in Zweite Abteilung des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>
Mietbindungen:	<p>Mietverhältnisse (auch Untervermietung) sind der Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Informationen wird das Sondereigentum von der Eigentümerin bewohnt/genutzt.</p>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich mit Verdacht auf Bombenblindgänger - gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster.</p> <p><u>Hinweis:</u> Flächen mit Bombenblindgänger-/ Kampfmittelverdacht gibt es in Hamburg, bedingt durch die Aktivitäten im 2. Weltkrieg, zu Hauf.</p> <p>Grundsätzlich sind der/die Grundstückseigentümer angehalten <u>vor</u> Arbeiten auf dem Grundstücksteil (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.</p> <p>Für das Vorhaben wurde 1997 eine Baugenehmigung erteilt - es wird angenommen, dass in diesem Zuge die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt wurden.</p> <p>Diesbezüglich wurden, von der Sachverständigen, keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind aus vorliegenden Unterlagen/ Informationen nicht ersichtlich.</p> <p>Hierüber wurde der Sachverständigen auch nichts mitgeteilt.</p> <p><i>Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i></p>

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:¹⁰

Für das Flurstück 599 der Gemarkung Winterhude sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 folgende Belastungen eingetragen:

Baulastenblattnummer 402760, 402832 - Baulasten für die Unterfangung des Nachbargebäudes Bussestraße 6 und für die Führung der Regenwasserleitung von der Bussestraße 6 zum öffentlichen Siel.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können.

Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem ein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Unterlassen übernommen werden, welches sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt.¹¹

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

Baulast 402760: Die Baulast wurde am 06.08.1998 in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Eigentümer übernehmen die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Unterfangungsanker (Nachziehung der Verankerung bei Abbruch des Gebäudes Bussestraße 4).

Baulast 402760: Die Baulast wurde am 09.09.1999 in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Hierbei handelt es sich um die Verpflichtung zur Abnahme des Regenwassers aus dem Fallrohr Bussestraße 6 zwecks Weiterleitung in das öffentliche Siel.

Wertbeurteilung: Vorliegend ist das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6 im Gebäude Bussestraße 4 zu bewerten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage.

Die vorgenannten Baulasten wurden - im Zuge der Neubebauung - zur Sicherung von öffentlich-rechtlichen Vorgaben/baurechtliche Vorschriften, eingetragen. Eine zusätzliche Wertbeeinflussung/ Wertminderung aufgrund der bestehenden Baulasten ist, für das zu bewertende Wohnungseigentum, in dieser Wertermittlung nicht gegeben.¹²

¹⁰ Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 26.06.2020.

¹¹ Vgl. § 79 HBauO (Hamburgische Bauordnung).

¹² Auf eine Beifügung der Lagepläne/Pläne der Anker und Unterfangung etc. wird daher verzichtet. Dem Gericht liegen die Baulastenauskünfte nebst Planunterlagen vor.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Denkmalschutz:¹³

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:¹⁴ Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Bau-
stufenplan Winterhude mit den Festsetzungen:

M = Mischgebiet;
4I = 4-geschossige Bauweise;
g = geschlossene Bauweise.

Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung.

Es gilt die Erhaltungsverordnung: Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude, Braamkamp - Baumkamp - Himmelstraße.

Gemäß schriftlicher Stellungnahme des Bezirksamts Hamburg-Nord vom 09.02.2022 liegen Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes nicht vor.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf der Basis der in der Bauakte befindlichen Unterlagen: Gebäude: Bussestraße 4 - in Bezug auf das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6, durchgeführt.

Das Vorliegen aller notwendigen Baugenehmigungen bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung/en plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Deren Prüfung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

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

Die Bauakte wurde am 14.07.2022 eingesehen. In der Bauakte waren nachfolgende, für die Wertermittlung relevante, Dokumentationen vorhanden:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung Gz: N/BA3/958/98 vom 22.04.1998;
- Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 10 Stellplätzen (Vorhaben nach § 60 HBauO): Baugenehmigung Gz.: N/BA3/1338/87 vom 15.12.1997; Änderungsbescheide 1 - 7; Fertigstellung Rohbau: Schreiben vom 12.05.1999; Erklärung über die endgültige Fertigstellung der Anlage vom 20.09.1999.

¹³ Quelle: Internet/Auszug/Denkmalliste.

¹⁴ Gemäß Stellungnahme des Bezirksamts Hamburg-Nord vom 09.02.2022.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Beitrags- und Abgabenzustand:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist beitragsfrei (gem. BauGB) und zum Wertermittlungsstichtag <u>beitrags- bzw. abgabenfrei</u> (gemäß SAG).¹⁵</p> <p><u>Erschließungsbeiträge:</u> Die Bussestraße ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.</p> <p><u>Sielbaubeiträge:</u> Vor der Front Bussestraße liegt ein Mischwassersiel.</p> <p>Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p><u>Sielanschlussbeiträge:</u> Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p> <p><u>Wohnungseigentum:</u> Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.</p> <p>Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.</p> <p>Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge, erklärt hierzu folgendes: „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 Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“</p>

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

¹⁵ Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 20.07.2022.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

2.9 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück Flurstück: 599 mit 600 m² Grundstücksgröße ist mit einem Mehrfamilienhaus, mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 10 Tiefgaragenstellplätze (lt. Teilungserklärung) bebaut.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin konnten eine Außenbegutachtung sowie teilweise eine Begutachtung der gemeinschaftlichen Flächen (Eingangsbereich, Treppenhaus sowie Einblick in offen zugängliche Kellerflächen (Flure, Waschküche, Technikraum) und Einblick in die Tiefgarage - vgl. Fotos - erfolgen.

Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Der tatsächliche Ausbau-/Innenzustand des Wohnungseigentums konnte nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich. Für diese Wertermittlung können diesbezüglich nur **Annahmen** – nach Aktenlage und vorliegenden Erkenntnissen beim Ortstermin - getroffen werden.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Wohnungseigentum in einem für das Baujahr und die Objektart baujahrestypischen üblichen Zustand/Ausstattungsstandard befindet. Es wird angenommen dass die tatsächliche Ausführung des Vorhabens mit den Planunterlagen aus der Bauakte bzw. den Aufteilungsplänen übereinstimmt.

Es können Abweichungen vom dem in der Wertermittlung unterstellten Zustand zum tatsächlichen Zustand bestehen, welche durchaus wertbeeinflussend sein können.

Die Gebäude/gemeinschaftlichen Flächen und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

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

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

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

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze u.ä. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen etc. wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung u.ä. durchgeführt. Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhl (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) sowie das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht geprüft.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. wird ebenfalls nicht durchgeführt.

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

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in 4-geschossiger Bauweise. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage.
Baujahr:	Für das Vorhaben wurde 1997 eine Baugenehmigung erteilt. Die Erklärung über die endgültige Fertigstellung der Anlage erfolgte im Jahr 1999. ¹⁶
Außenansicht:	Fassade als Thermohaut/Anstrich. Fassaden-Glaselemente aus Alu mit Isolierverglasung.

¹⁶ Gemäß Einsicht in die Bauakte.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Hauseingangsbereich: Eingangselement mit Verglasung. Eingangsbeleuchtung, Klingeltableau, Briefkastenanlage.



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)¹⁷

Fundamente: Streifenfundamente/Stahlbetonplatte.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Wände: Kellermauerwerk/Außenwände aus Kalksandstein/Stahlbeton. Außenwände mit Wärmedämmung.
Garagenaußenwand: Stahlspundwand, innen hell beschichtet.
Leichtwände aus Gasbeton/Gipskartonplatten auf Ständerwerk.
Wände in den Wohnungen: KS-Mauerwerk geputzt bzw. Trockenbauwände.

Geschossdecken: Stahlbeton.

Dach: Pfettendach 45 Grad mit Drempel. Alukaschierte Mineralfasermatten, Sparschalung und Gipskartonplatten.
Dacheindeckung mit Ziegel.
Flachdachbereiche mit Foliendach. Rinnen und Gauben-Verkleidung in Zink.

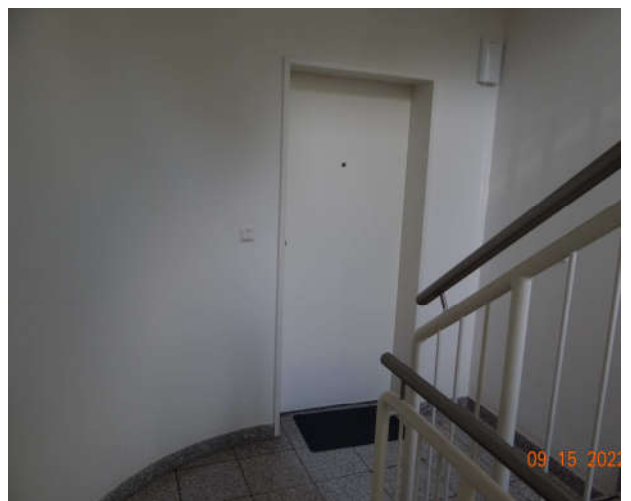
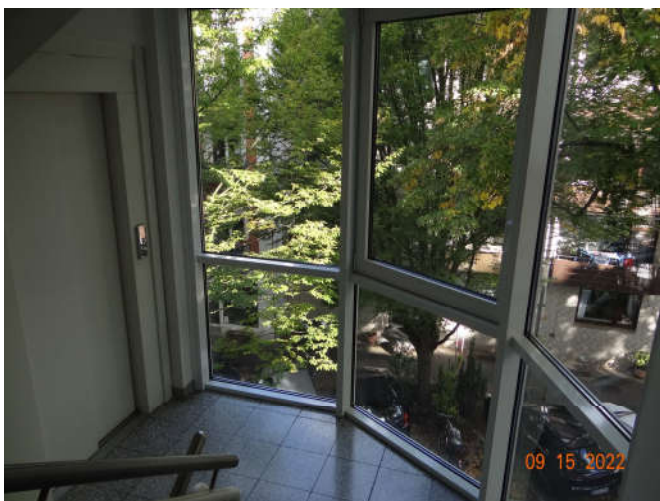
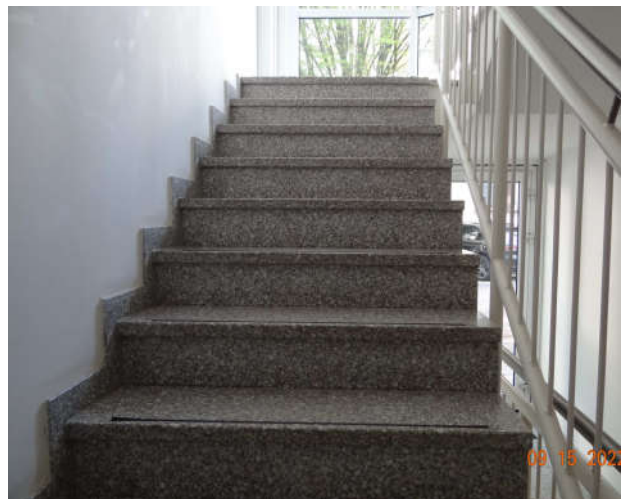
Treppen/Treppenhaus: Geschosstreppen und Podeste in Stahlbeton mit Kunststeinbelag. Wände und Decken verputzt mit Farbanstrich.

¹⁷ Gemäß der Baubeschreibung/Raumbuch in der Grundakte.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Eingangsbereich und Kellerabgang: Wände bis 1,50 m hoch gefliest.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Keller/Tiefgarage:

Fußboden: Stahlbeton mit Verbundestrich oder Betonpflaster.

Wände: KS-Mauerwerk gerappt, weißer Anstrich, Metall-Lamellen auf Ständer für Trennwände.

Decke: vorgefertigte Stahlbeton-Elemente mit sichtbaren Fugen, gestrichen.

Fenster: Metallkellerfenster sowie Kunststofffenster mit Iso-Vergasung. Türen: Metall-Zargen, Türblätter beschichtet.

Garagentor mit Schlüsselschalter und Funkbedienung.

➤ Blick in Tiefgaragen-/Kellerbereich



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



3.2.3 Nutzungseinheiten im Gebäude¹⁸

- Kellergeschoss: mit Kellerräumen den Wohnungen zugeordnet; Wasch-/Trockenraum; Heizraum; Raum für technische Installationen etc./Maschinenraum.
- Erdgeschoss: 1 Wohneinheit. Rampe/Zugang Kellergeschoss/Tiefgarage.
1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss: jeweils 2 Wohneinheiten.
3. Obergeschoss - Dachgeschoss: jeweils 1 Wohneinheit.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
- Elektroinstallation: U.a. Klingel- Gegensprechanlage mit Kamera, Türöffner. Übliche Medienanschlüsse.

¹⁸ Gemäß Teilungserklärung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Heizung/

Gasheizung.

Warmwasserversorgung:

Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt.

Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG): Es wird unterstellt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG 2020 entspricht.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum:¹⁹

Keine erkennbar.

Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum:²⁰

Personenaufzug.

Ansonsten: keine ersichtlich.

Baumängel und Bauschäden u.ä. im gemeinschaftlichen Eigentum:²¹

Gemäß den Informationen der WEG-Verwaltung beim Ortstermin liegen derzeit keine Beschlussfassungen für Maßnahmen, welche einer Sonderumlage bedürfen, vor.

Gravierende Mängel/Schäden waren augenscheinlich nicht ersichtlich; diesbezüglich wurde auch nichts angezeigt.

Eine schadhafte Stelle im Dachgeschoss ist bedingt durch einen Sturmschaden.²²

Im Keller-/Garagenbereich sind partiell Rissbildungen sowie vereinzelte Abplatzungen am Putz ersichtlich.



¹⁹ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen.

²⁰ Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen erkennbar ist.

²¹ **Der Wertermittlung ist zugrunde gelegt, dass ggf. notwendige Erhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen etc. im gemeinschaftlichen Eigentum, aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden (können).**

²² Hierbei handelt es sich, nach Angaben der WEG-Verwaltung, um einen Versicherungsschaden der zeitnah beseitigt wird.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz.

Zufahrts- Zugangsbefestigungen, Gartenanlage mit Wiese, Pflanzungen, Einfriedungen etc..

3.4 Nebengebäude

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein, auch auf das Nachbargrundstück erstreckendes und in einem Teil von diesem aus zugängliches, 1-geschossiges Bauwerk. Das Bauwerk wird als Abstellraum o.ä. genutzt.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem befriedigenden/sanierungsbedürftigen Zustand.²³



3.5 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte u.a. an Balkonen, Terrassen und Abstellräumen im Kellergeschoss begründet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Diesbezüglich wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

Sonstige Vereinbarungen, Besonderheiten etc.:

Erhaltungsrücklage: Zur aktuellen Erhaltungsrücklage sowie zum Wohngeld wurden der Sachverständigen keine Informationen übermittelt.

Hinweis: In diesem Gutachten ist nachfolgend lediglich ein Auszug aus der Teilungserklärung wiedergegeben.

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich ggf. mit dem gesamten Inhalt der Teilungserklärung nebst Änderung, der Gemeinschaftsordnung, den Protokollen/Abrechnungen etc. sowie den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auseinander zu setzen.

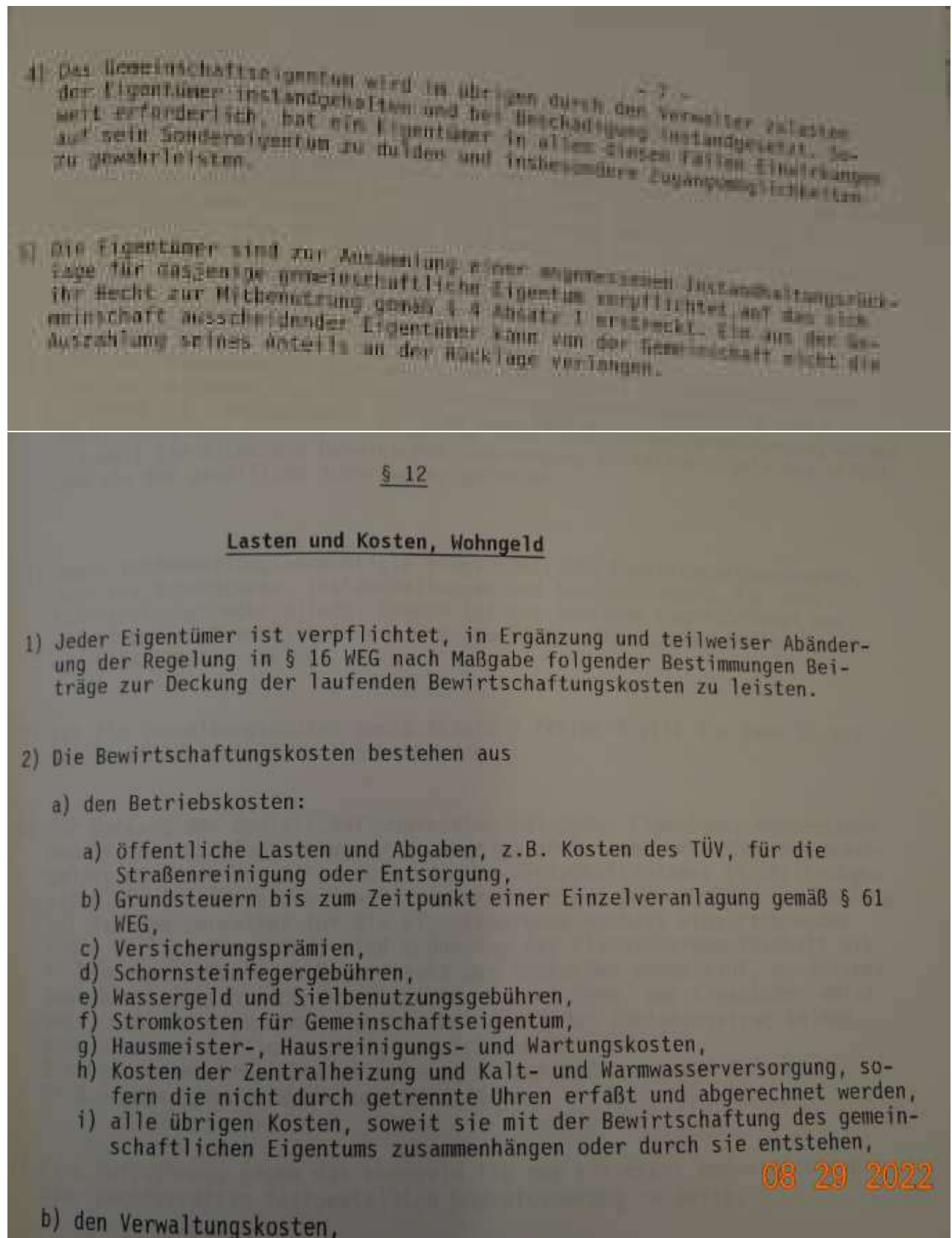
²³ Verkehrswertrelevante Auswirkungen auf das zu bewertende Sondereigentum bestehen, soweit aus vorliegenden Unterlagen/Informationen ersichtlich, nicht.

- Auszug aus der Teilungserklärung/Fotos aus der Grundakte

3.6

Instandhaltung und Instandsetzung

- 1) Jeder Eigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten. Dies gilt -unbeschadet seiner etwaigen Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.
- 2) Diese Verpflichtung erstreckt sich insbesondere auf
 - a) den Fußbodenbelag, den Wand- und Deckenputz, nicht jedoch auf die Fassade einschließlich ihres Farbstriches,
 - b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung (ausgenommen hiervon ist der Farbstrich der Außenseiten der Wohnungsschlußtüren sowie der Fenster und Fenstertüren und deren Versiegelung von außen und innen),
 - c) die Versorgungs-, Entsorgungs- und sonstiger Leitungen, jedoch nur ab den Abzweigungen von der Hauptleitung; soweit sich diese Leitungen im Bereich seines Sondereigentums befinden, aber nicht ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, hat der Eigentümer jedoch für deren ordnungsgemäßen Anstrich zu sorgen.
- 3) Die Beseitigung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums/Sondernutzungsrechts, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer, zu dem dieses Sondereigentum/Sondernutzungsrecht gehört.



- 11 -
- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Für die Instandhaltungsrücklage sind ab Bezugsfertigkeit jährlich DM 6,-- pro qm Wohn- und Nutzfläche zu zahlen. Der Betrag kann durch Beschluß der Eigentümer verändert werden. Der Verwalter hat die verfügbare Rücklage zugunsten der Gemeinschaft verzinslich bei einem Kreditinstitut auf einem separaten Konto anzulegen.

- 3) Soweit Kosten oder Lasten für ein Wohnungseigentum getrennt anfallen, werden sie auch getrennt von den jeweiligen Eigentümern getragen. Ansonsten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein Anteil entsprechend der Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

Die gemäß Absatz 2 Ziffer 1.h) genannten Zentralheizungskosten werden zunächst mit 70% nach dem tatsächlichen Verbrauch und die restlichen 30% Kosten entsprechend dem Verhältnis der anrechenbaren Wohn- und Nutzflächen berechnet. Die Kosten der Kalt- und Warmwasserversorgung werden - soweit sie nicht die Gemeinschaftsversorgung betreffen - getrennt erfaßt und von dem jeweiligen Verbraucher getragen.

- 4) Jeder Sondernutzungsberechtigte trägt sämtliche Bewirtschaftungskosten, auch für Reparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzung, für sein Sondernutzungsrecht allein. Ebenso ist der laufende Kapitaldienst aus aufgenommenen Fremdmitteln von dem jeweiligen Eigentümer unmittelbar an die Gläubiger zu zahlen.

- 5) Für die Verwaltungskosten gemäß Absatz 2 Ziffer 2 gilt die jeweils mit dem Verwalter getroffene Vereinbarung.

- 6) Zur Deckung der Bewirtschaftungskosten hat jeder Eigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe des Wohngeldes wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes (§ 13) festgesetzt. Es ist im voraus jeweils am ersten eines jeden Monats zur Zahlung auf das vom Verwalter für die Eigentümergemeinschaft einzurichtendes Konto fällig. Rückstände sind zugunsten der Eigentümergemeinschaft mit 4% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit 7% jährlich zu verzinsen, es sei denn, der Eigentümer weist nach, daß die Eigentümergemeinschaft durch den Zahlungsverzug keinen oder einen wesentlich niedrigeren Schaden hat. Der bis zur ersten Jahresabrechnung zu zahlende Vorschuß beträgt DM 5,-- p.a. pro qm Wohn- und Nutzfläche.

- 7) Eine Aufrechnung gegen das Wohngeld ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung zulässig.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte

Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand des Sondereigentums konnte nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich.

Für diese Wertermittlung können diesbezüglich nur **Annahmen** in Bezug auf den Zustand (zum Wertermittlungsstichtag) getroffen werden.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Wohnungseigentum in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen mittleren - gehobenen Zustand/Ausstattungsstandard - ohne gravierende Mängel/Schäden, Besonderheiten - befindet.

Es wird angenommen dass die tatsächliche Ausführung mit den Planunterlagen aus der Bauakte/Grundakte übereinstimmt.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum **lt. Aufteilungsplan Nr. 6 (20.452/100.000stel Miteigentumsanteil) im 3. Obergeschoss.**

Zu dem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an den Terrassen, Balkon und dem Abstellraum Nr. 6 im Kellergeschoss.

Wohnfläche - gemäß Wohnflächenberechnung (vgl. Punkt 9.2): rd. 111 m².²⁴

Nach dem Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus 4 Zimmer, Flur, Abstellraum, Gäste-WC, Bad/WC, Küche, 2 Terrassen und kleiner Balkon.

4.1.1 Wohnungsausstattung

Eine Beschreibung ist, aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung, von der Sachverständigen nicht durchführbar.

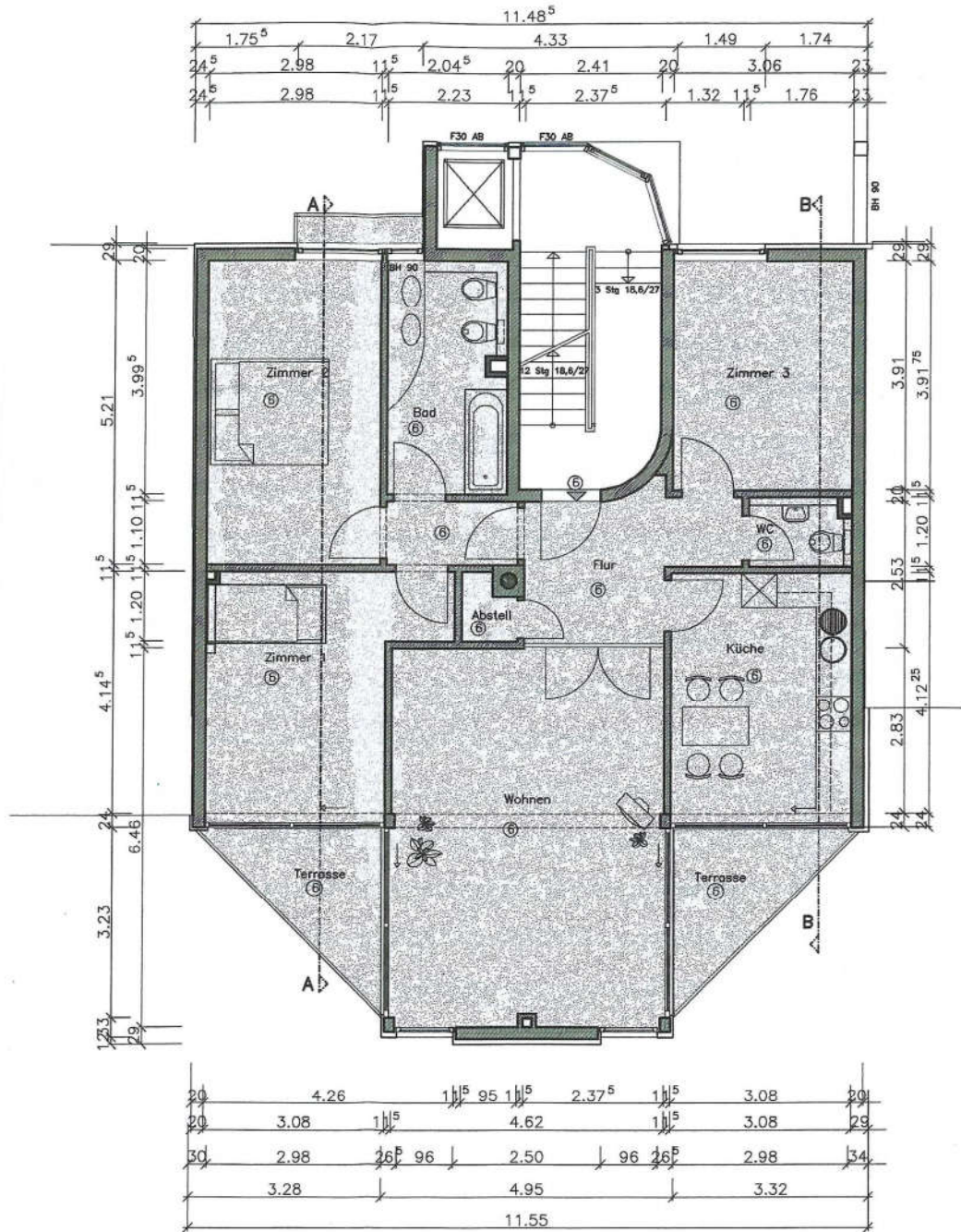
²⁴ Diese Fläche wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

**Auszug aus dem Aufteilungsplan - 3. Obergeschoss -
Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 6**

- nicht maßstäbliche Darstellung -



3. Obergeschoß

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für den **20.452/100.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **4-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** im 3. Obergeschoss sowie dem **Sondernutzungsrecht** an den **Terrassen, Balkon** und dem **Abstellraum im Kellergeschoss**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Bussestraße 4** in **22299 Hamburg-Winterhude**, zum Wertermittlungsstichtag **15.09.2022** ermittelt.

Auf dem Grundstück bestehen Baulasten für die Unterfangung des Nachbargebäudes Bussestraße 6 und für die Führung einer Regenwasserleitung.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Winterhude	11427	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Winterhude	599	600 m ²
		600 m ²

5.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²⁵

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

²⁵ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV 21).

Nach § 24 ImmoWertV 21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden. Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der objektspezifische Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen - und somit der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums wird nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV 21, ermittelt. Quelle: Grundstücksmarktbericht Hamburg 2022.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg- Winterhude. Vorrangig wird, wie oben angeführt, das Vergleichsfaktorverfahren, angewandt.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- In der Hansestadt Hamburg besteht eine hinreichende Nachfrage nach Objekten bei denen es dem Erwerber in erster Linie darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.

Marktkonforme Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht abgeleitet und sind auch aus bundesdurchschnittlichen Faktoren - bezogen auf die Art des Objektes, das Bodenwertniveau und die Marktlage in der Freien und Hansestadt Hamburg - nicht bestimmt ableitbar. Das Resultat des Sachwertverfahrens ist daher mit einem Schätzungsergebnis bzw. einer hohen Schätzungsungenauigkeit behaftet. Das Sachwertverfahren wird daher nicht angewandt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.3 Ableitung der erforderlichen Daten

Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst worden. Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021- ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten.

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Zur Ableitung der Daten ist folgendes zu beachten: gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21 sind bei der Wertermittlung in Anwendung des Grundsatzes der **Modellkonformität** die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 21).

Konkret bedeutet dies, das genutzte Wertermittlungsverfahren muss „exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem methodisch definierten Bewertungsmodell praktiziert worden ist.“

Soweit vorliegend (noch) keine Datenableitung nach ImmoWertV 21 vorliegt - können die Vorgehensweise/ Definitionen etc. von denen der ImmoWertV 21 abweichen.

5.4 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

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

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

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

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

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

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

Die Änderung der Definition der WGF durch die ImmoWertV 2021 hat auf die Bodenrichtwerte keine Auswirkung. Der Gutachterausschuss geht auch aufgrund neuerer Untersuchungen davon aus, dass die realisierbare Wohnfläche gemäß WohnflächenVO und gewerbliche Nutzfläche (MF-G) nach der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), die letztlich den Bodenwert bestimmen, durchschnittlich 78 % der WGF betragen.

Die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde unter Würdigung der vorgenannten Vorgehensweise und unter Beachtung der Modellkonformität, auf Basis der GFZ-Berechnung aus der Bauakte mit 1,18 zugrunde gelegt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **5.695,22 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	1,9.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freien und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

- Blau = Bodenrichtwertgrundstück;
- Rot = Bewertungsgrundstück.



5.4.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 15.09.2022;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	= frei;
Wertrelevante GFZ	= 1,18;
Grundstücksgröße	= 600 m ² .

5.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	= 5.695,22 €/m
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.695,22 €/m

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	15.09.2022	× 1,00 ²⁶
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 5.695,22 €/m

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 ²⁷
WGFZ	1,9	1,18	× 0,666987 ²⁸
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhaus- bebauung	Mehrfamilienhaus- bebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 3.798,64 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 3.798,64 €/m²
Fläche	× 600 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 2.279.184,00 € <u>rd. 2.280.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2022 insgesamt **2.280.000,00 €**.

5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem, dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.280.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 20.452/100.000
anteiliger Bodenwert	= 466.305,59 € <u>rd. 466.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2022: **466.000,00 €**.

²⁶ Es wird der zum Wertermittlungsstichtag letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

²⁷ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

²⁸ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses (Quelle: Boris.HH).

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors/Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen ermittelt.

Modell zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2022

7.6.1 Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen	
Sachlicher Geltungsbereich:	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.6.3 und 7.6.4 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Zeitlicher Geltungsbereich:	ab 1.7.2014 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren, Interpolation zulässig
Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	= 2.990 €/m ² Wohnfläche * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Erdgeschossfaktor * Dachgeschossfaktor * Einbauküchenfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteilmfaktor * Aktualisierungsfaktor

Keinen Einfluss auf den Gebäudefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale: Balkon, Miteigentumsanteil, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ); gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, Maisonettwohnung, Zugang zu einem Garten.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Datengrundlage: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Selektionskriterien: Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018 Ausgewählte Stichprobenkennzahlen: 15.060 Kauffälle

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt ²⁹		
		2.990,00 €
Lage/Bodenwertniveau		× 1,558
Baujahresfaktor	1999	× 1,00
Geschosslage	3. Obergeschoss	× 1,00
Einbauküche	vorhanden - wird unterstellt	× 1,04
Aufzug	vorhanden	× 1,05
Wohnfläche [m ²]	111 m ²	× 1,017
Modernisierungsfaktor		× 1,00
Stadtteilmfaktor	Winterhude	× 1,04
Aktualisierungsfaktor	Stichtag: 15.09.2022	× 1,494
Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor		= 8.038,34 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Vergleichsfaktor	= 8.038,34 €/m ²
Wohnfläche	× 111 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 892.255,33 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 892.255,74 €
Vergleichswert	= 892.255,74€ rd. <u>892.000,00 €</u>

²⁹ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht.

Der Marktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg ist im Internet veröffentlicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Bussestraße 4	Sondereigentum Nr. 6	111	1.550,00	18.600,00
Summe		111	1.550,00	18.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (11,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.046,00 €
jährlicher Reinertrag	=	16.554,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,00 % von 466.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	4.660,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.894,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1 % Liegenschaftszinssatz und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer	×	43,287
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	514.855,58 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	466.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	980.855,58 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	980.855,58 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	980.855,58 €
	rd.	981.000,00 €

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht - demnach basiert die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche des Wohnungseigentums auf der Wohnflächenberechnung - vgl. Punkt 9.2 im Gutachten.

Die Berechnung der Wohnfläche weicht von den Angaben in der Teilungserklärung ab.

Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Fläche mit 111 m² ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende, durchschnittlicher und gesicherter Ertrag anzusetzen. Daraus folgt, dass hier grundsätzlich weder die am Wertermittlungsstichtag gegebene tatsächliche Miete (selbst dann nicht, wenn ein langjähriger Mietvertrag vorliegt) noch die ortsübliche Vergleichsmiete und auch nicht die Marktmiete anzunehmen sind.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke u.a. aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen, dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg sowie auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet) und nachfolgenden Auswertungen - als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Auszug: on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien - 22299 Hamburg, Bussestraße 4

Objektangaben

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	111
Grundstücksfläche	600
Baujahr	1999
Ausstattung	höherwertig - für das Bewertungsobjekt unterstellte Annahme
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise - Angebotsmieten

Angemessener Wert [EUR/m ²]	14,28
Preisspanne [EUR/m ²]	10,38 bis 17,70
Bemerkung	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 247 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 22299) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2022 zugrunde.

Quelle: on-geo GmbH. Stand 2022.

Sabine Oskoui

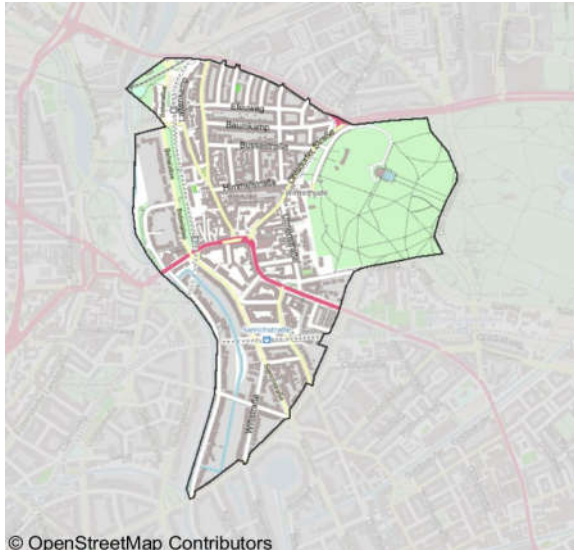
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Auszug aus IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien -

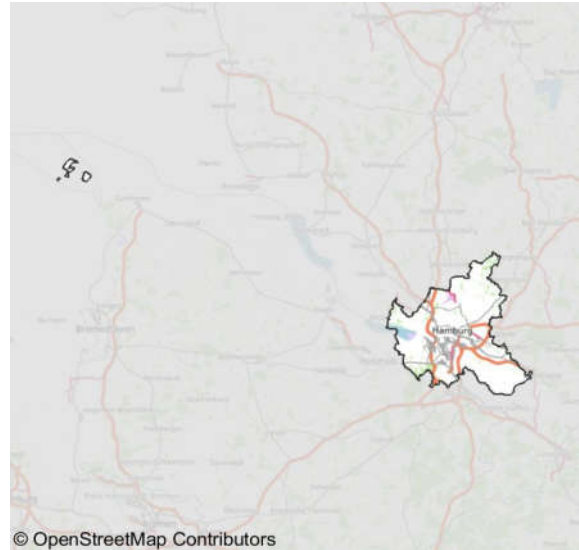
Auswertungszeitraum: Januar 2021 – März 2022

Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, Stand: Oktober 2022.

Ortsübersicht PLZ-Bereich 22299/Freie und Hansestadt Hamburg

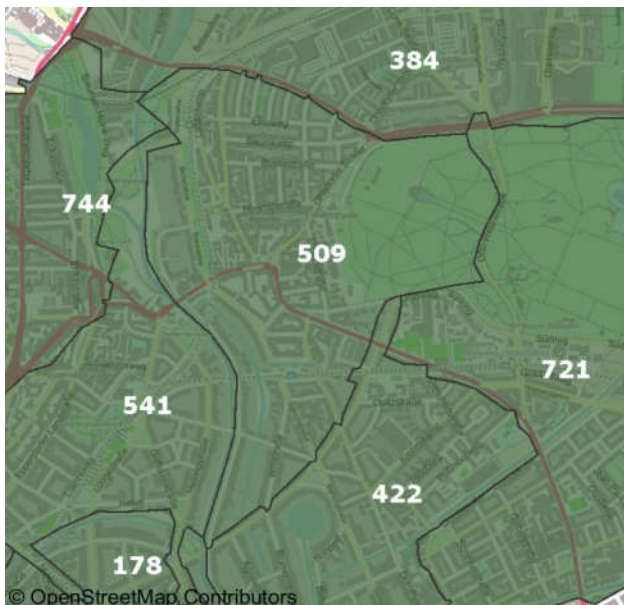


© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 22299

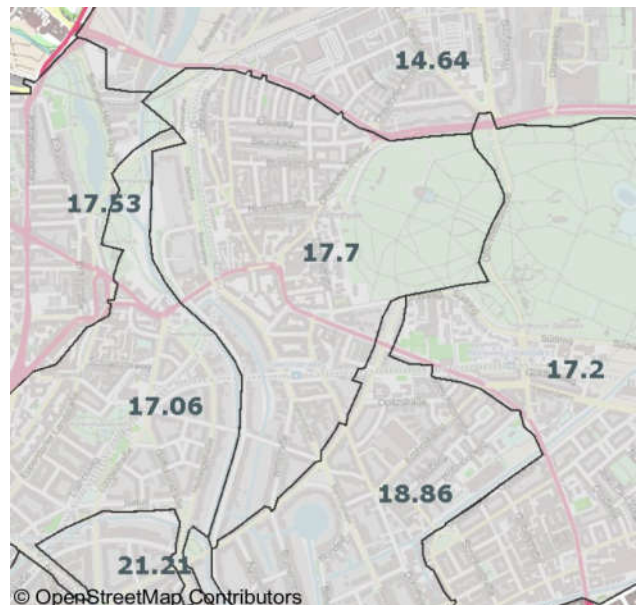


© OpenStreetMap Contributors
Hamburg, Freie und Hansestadt

Marktübersicht PLZ-Bezirk 22299



© OpenStreetMap Contributors
Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 509



© OpenStreetMap Contributors
Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 17.7

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Mietpreise: PLZ-Bezirk 22299

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	337	17,71 €	10,70 € - 29,41 €	186.687
>60 - 90 m ²	103 (30,6%)	15,67 €	10,68 € - 20,95 €	134.913 (72,3%)
>90 - 120 m²	35 (10,4%)	15,12 €	10,05 € - 20,91 €	106.876 (57,2%)
>120 m ²	28 (8,3%)	17,33 €	11,70 € - 29,41 €	101.049 (54,1%)

➤ Auszug aus dem Hamburger Mietenspiegel 2021:

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m ²)										
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Samm
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1 Mittelwert Spanne Anzahl	12,12 9,06-14,81	9,76 8,25-11,86	9,18 7,41-11,32	8,76 6,58-10,80	9,27 6,67-11,46	10,13 8,48-12,04 19*	12,52 10,53-14,83 15*	13,0
	41 m ² bis unter 66 m ²	2 Mittelwert Spanne Anzahl	10,65 8,50-13,22	9,06 7,53-10,71	8,19 7,06-9,88	7,41 6,44-8,64	7,78 5,92-9,94	9,13 6,55-11,17	9,95 8,11-11,68	10,0
	66 m ² bis unter 91 m ²	3 Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 8,80-12,68	9,03 7,06-11,15	8,09 6,88-9,36	6,64 5,87-7,57	6,38 5,45-7,06	8,15 6,30-10,30	9,95 8,00-11,80	10,0
	ab 91 m ²	4 Mittelwert Spanne Anzahl	9,85 8,21-11,78	8,46 6,90-9,49	8,66 7,16-10,87 23*	8,60 7,17-10,09 15*	6,54 5,75-6,77	8,61 6,58-10,12	11,69 8,99-14,65	10,0
Gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5 Mittelwert Spanne Anzahl	12,75 10,21-15,18	10,79 9,17-12,87 28*	12,04 8,33-14,96	12,41 10,62-14,02	11,97 7,90-15,96	13,20 10,60-15,75 18*		
	41 m ² bis unter 66 m ²	6 Mittelwert Spanne Anzahl	11,88 9,73-14,33	10,54 8,47-12,80	9,64 7,35-12,28	9,29 6,97-11,73	10,55 7,32-13,31	10,78 7,61-13,61	11,97 9,61-13,76	11,0
	66 m ² bis unter 91 m ²	7 Mittelwert Spanne Anzahl	12,11 9,57-14,94	11,08 8,33-13,70	10,70 8,28-13,38	8,70 6,06-11,72	9,94 6,67-13,33	10,64 8,66-13,00	11,82 9,5-14,35	11,0
	91 m ² bis unter 131 m ²	8 Mittelwert Spanne Anzahl	11,77 9,40-14,82	11,44 9,25-14,15	11,81 9,36-14,15	11,42 7,91-14,49	11,25 9,28-13,56	11,70 9,34-14,25	13,13 10,48-15,75	11,0
	ab 131 m ²	9 Mittelwert Spanne Anzahl	11,64 9,25-14,34	11,64 10,03-13,93	13,86 12,56-14,74 13*			11,91 8,07-16,07 18*	13,96 11,47-15,98	14,0

Unter Würdigung der Lage, der direkten Umgebung sowie der Gebäudeart/Baujahr und der Größe des Sondereigentums sowie unter der Annahme eines für das Baujahr und die Objektart üblichen Ausstattungsstandards - wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von monatlich 1.550,00 € (= rd. 14,00 €/m²) als angemessen beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden als Prozentansatz angenommen.

Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt mit rd. 11 % angenommen.³⁰

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

³⁰ Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten/Basis: Ertragswertrichtlinie:

• Instandhaltungskosten Bewertungsansatz: Wohnungseigentum 12,20 €/m ²	1.354,20 €
• Mietausfallwagnis Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag rd.	372,00 €
• Verwaltungskosten Bewertungsansatz: Wohnungseigentum	373,00 €
• <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt</u>	<u>2.099,20 €</u>

= prozentual rd. 11 %

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die gesetzliche Definition drückt aus das

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

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

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze wurden im Modell ImmoWertV 21 - auf Grundlage des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser - abgeleitet. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 39 %!

Unter Zugrundelegung dieses Liegenschaftszinssatzes ergibt sich ein nicht plausibles Ergebnis. Daher werden, zur Plausibilisierung/Differenzierung, bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze herangezogen.

Für die Wertermittlung wird der Liegenschaftszinssatz aus dem in Sprengnetter Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit von der Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt und eine mittelmäßige Lage innerhalb der Gemeinde sowie eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 80 m²; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind hier nicht berücksichtigt.

Diese Liegenschaftszinssätze sind allgemein anwendbar. Sie dienen als Basis für diese Wertermittlung und werden – auf das Bewertungsobjekt bezogen, regionalisiert/auf die Wertverhältnisse zum Stichtag beurteilt.

Unter Würdigung

- der Restnutzungsdauer des Gebäudes;³¹
- der Objektart und -größe und
- der aktuellen Marktsituation/allgemeine Wertverhältnisse in der Freien und Hansestadt Hamburg

wird der Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum mit **1 %** eingeschätzt.

³¹ Je länger die Restnutzungsdauer desto höher der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV 21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.“

➤ Unzulänglichkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beim Ortstermin sind gravierende Mängel/Schäden am Bauwerk nicht bekannt. Maßnahmen, welche der Zahlung einer Sonderumlage bedürfen sind, soweit beim Ortstermin mitgeteilt, nicht beschlossen.

Im Gebäude sind partiell Rissbildungen ersichtlich.

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

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

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

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

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

Eine Beurteilung inwieweit die Risse als problematisch bzw. unproblematisch anzusehen sind obliegt einen entsprechenden Spezialisten und - soweit erforderlich - der Beauftragung durch die Eigentümergemeinschaft.

Erhaltungs-/Sanierungsaufwendungen/Beseitigung von Mangelhaftigkeiten etc. am gemeinschaftlichen Eigentum werden üblicherweise aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Der Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass künftige bzw. zeitnahe Maßnahmen aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden (können).

➤ Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch objektspezifische Eigenschaften beeinflusst worden sind.³²

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Wohnungseigentum nicht besichtigt werden.

(Eigenständige) Erkenntnisse der Sachverständigen über den Zustand/Ausstattung etc. des Sondereigentums liegen nicht vor. Ebenso wurden keine Informationen über die aktuelle Erhaltungsrücklage und die Höhe des Wohngeldes übermittelt.

Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf- oder Bieterinteressenten, welcher das Risiko dass das Wohnungseigentum nicht von innen besichtigt werden konnte entsprechend berücksichtigt, zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand anschaulich bekannt ist und wichtige Informationen vorliegen, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt.

Sind – wie im vorliegenden Fall – Unklarheiten vorhanden, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass die tatsächliche Situation von der für die Wertermittlung angenommenen abweichen kann. Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung erfolgen. Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen.

Die Sachverständige schätzt auf der Basis der vorliegenden Unterlagen/Informationen sowie aufgrund des Baujahres und der derzeitigen Marktsituation, einen Risikoabschlag von rd. 10 %.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung.

Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern. Es ist aktuell nicht erkennbar, dass die Preiserhöhungen der Vergangenheit ungebrochen auf die Zukunft zu übertragen sind - u.a. aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten z.B. Inflation, Zinserhöhungen, steigende Rohstoff- und Energiepreise. Es obliegt dem potentiellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

³² Vgl. Sprengnetter, Lehrbuch, Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt 12.6.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **892.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **981.000,00 €** ermittelt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von einem **geeigneten Vergleichsfaktor** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Für die Ertragswertermittlung standen Daten in hinreichender Qualität (gute Vergleichsmieten, überörtlicher – auf den örtlichen Grundstücksmarkt angepasster Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 0,50** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[981.000,00 \text{ €} \times 0,500 + 892.000,000 \times 1,000] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{922.000,00 \text{ €}}$.

vorläufiger Verkehrswert des Sondereigentums = **922.000,00 €**

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 5.6.3 des Gutachtens)
pauschal 10 % – **92.200,00 €**

Bei dem Risikoabschlag handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung. Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

= **829.800,00 €**
rd. 830.000,00 €

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5.8 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert für den **20.452/100.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **4-Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** im 3. Obergeschoss sowie dem **Sondernutzungsrecht** an den **Terrassen, Balkon** und dem **Abstellraum im Kellergeschoss**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Bussestraße 4** in **22299 Hamburg-Winterhude**

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Winterhude	11427	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Winterhude	599	600 m ²
		<hr/> 600 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **15.09.2022** geschätzt mit rd.

830.000,00 €

in Worten: achthundertdreißigtausend Euro

Auf dem Grundstück bestehen Baulasten für die Unterfangung des Nachbargebäudes Bussestraße 6 und für die Führung einer Regenwasserleitung.

Anmerkung: Das zu bewertende Sondereigentum konnte nicht von innen begutachtet werden.

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

Hamburg, den 11.10.2022

Sabine Oskoui

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Plausibilisierung durch Vergleichspreise/Angebotspreise

Auszug: on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien - 22299 Hamburg, Bussestraße 4

Quelle: ongeo GmbH. Stand 2022

Objektangaben

Objektart	Eigentumswohnung/Wohnfläche: 111 m ² /Grundstücksgröße: 600 m ²
Baujahr	1999
Ausstattung	höherwertig - für das Bewertungsobjekt unterstellte Annahme-Zustand: durchschnittlich
Mindestangebote	6

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

Preisspanne/Vergleichspreis [EUR/m ²]	8.233,00 - 10.547,00
Bemerkung	<p>Es wurden 2.000 Vergleichsobjekte im Umkreis von 3,5 km auf hin-reichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2022).</p> <p>Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswert-ermittlung ausgewählt.</p> <p>Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22299), Baujahr 1999, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 7.708,00 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22299), Baujahr 2001, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 6.000,00 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22299), Baujahr 2006, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.453,00 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22299), Baujahr 2003, Wohnfläche 80 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.125,00 €/m²- Eigentumswohnung in 0,6 km Entfernung (PLZ: 22299), Baujahr 2004, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 7.254,00 €/m²

Hinweis: Oben angeführte Vergleichspreise sind aus Angebotspreisen abgeleitet. Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Aufgrund der nicht differenzierten Auswertungsgrundlage (2.000 Vergleichsobjekte mit Nennung von lediglich 5 Vergleichen) kann diese Darstellung nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung dienen sondern lediglich der Plausibilitätsdarstellung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

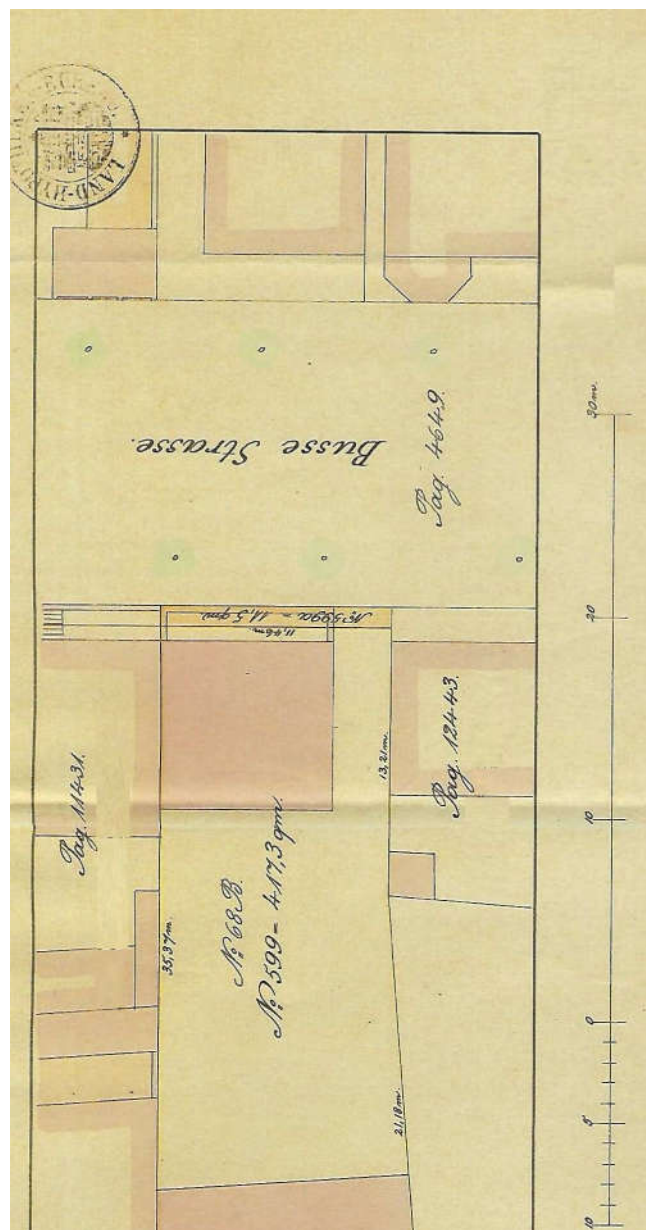
6 Werteinfluss des in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechtes

In **Zweite Abteilung des Grundbuch** von Winterhude, Blatt 11427 ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu 1: Verpflichtung zur Abtretung einer Fläche (vgl. Nr. 4 der Akte). Eingetragen vor 1900. Umgeschrieben am 19.02.1940 in Blatt 3201 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum auf die Blätter 11422 bis 11438 übertragen am 22.06.1998.

Die Bewilligung datiert vom 07.05.1897/22.03.1898 und ist handschriftlich, in Altdeutscher Schrift/ Suetterlin-Handschrift verfasst und von der Sachverständigen nicht detailliert lesbar.

Auszug aus dem Lageplan:



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Auszug aus der Bewilligung - Nr. 4 der Akte:

Winterhude 270.
24. 4

H. Lüding
und sein Compas. Protocoll
des Herrn. [redacted]

44 a

1898 Neujahrs, Quartal, Seite 190.

adj. Claus (annot) Grundriß vom 7. Mai 1897,
Blatt Nr. 22. März 1898 von Pag. 11269.

- „ daß der signatiffime das Grundstück
- „ verpflichtet ist, bei Beschaffung der zur
- „ Errichtung der Leitungsarbeiten mit 14 m
- „ die mit dem Grundriß des Anwesens
- „ Grund vom 7. Mai 1897 mit N: 599 a
- „ bezifferte 11,5 qm große Fläche
- „ gütlich von dem Prov. abzutreten, sowie
- „ dieselbe von primäre Grundstück
- „ P. 11269 zu favorisieren und dem Anwes.
- „ dieses Prov. behält Verfügung zum offentl.
- „ Grund im Hypothekendarbuche zu schreiben
- „ zu lassen; eine Verfügung dieses Charak.
- „ sowie die Forderung und Erlösung der
- „ Fläche N: 599 a über mit vollmächtigem
- „ Compas das Grundrißaffimant und
- „ der ferner. Agenturen zu erfolgen soll.

Kloster Pag. 11269 zeigt Winterhude Nr. 270.
Grundriß vom 7. Mai 1897:

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Soweit ersichtlich handelt es sich bei der (Abtretungs-)Fläche um einen 11,5 m² großen Streifen, welcher unmittelbar der Bussestraße anliegt. Gemäß dem vorliegenden Plan ist das Bewertungsgrundstück, im Zeitpunkt der Bewilligung, 417,3 m² groß.

Zwischenzeitlich haben sich die Gegebenheiten verändert. Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes beträgt: 600 m²; das Grundstück ist, bis zur Grundstücksgrenze an der Straße mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut - vgl. Liegenschaftskarte.

Sachverständige Einschätzung der Situation: Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichtes vom 04.07.2022 ist bei der Beurteilung des eingetragenen Rechts entscheidend in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Vorliegend ist das Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6 im 3. Obergeschoss des Gebäudes: Bussestraße 4, zu bewerten.

Das Grundstück: Flurstück 599 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage bebaut. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde im Jahr 1997 erteilt. Ob der Abtretungsanspruch aus 1897/1898 rechtlich (noch) besteht bzw. durchgesetzt werden kann, ist ungewiss und kann hier nicht beurteilt werden.

Die Eintragung in Zweite Abteilung beschränkt weder die Verfügung (z.B. Übertragung/Veräußerung) noch die Nutzung (Wohnen/Vermieten) des Wohnungseigentums.

Eine Wertminderung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums, zum Wertermittlungsstichtag, ist durch das Recht daher nicht zu sehen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberrecht/Haftung

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV – ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Arbeitsmaterialien
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [5] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [6] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [7] **Schmitz/Gerlach/Meisel:** Baukosten
- [8] **Schönhöfer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Eduard Mändle/Jürgen Galonska:** Wohnungs- und Immobilienlexikon
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung.

Verwendete fachspezifische Software

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

8 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Sabine Oskoui

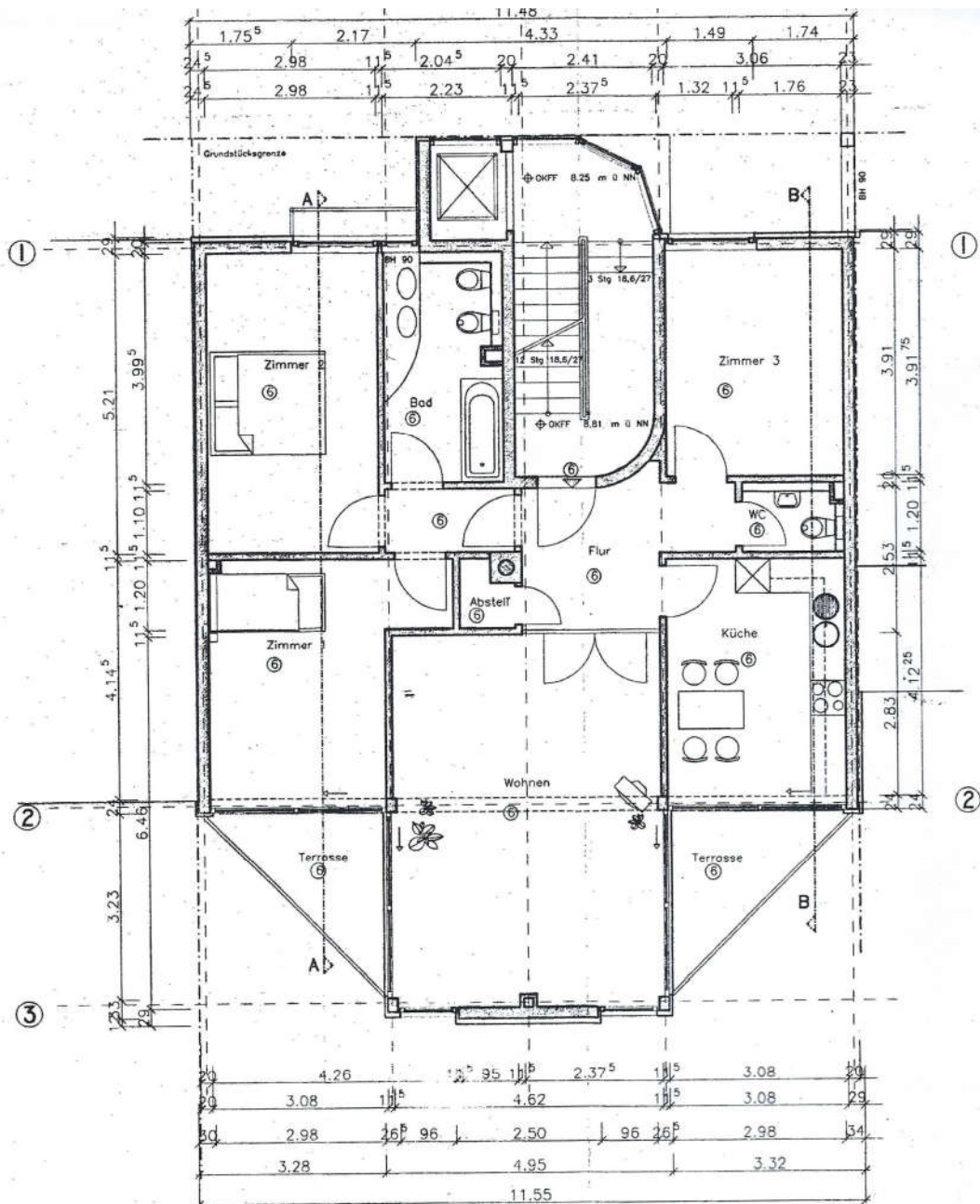
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

9 Anlagen

9.1 Planzeichnungen/Aufteilungspläne

- nicht maßstäbliche Darstellung

- Grundrisszeichnung 3. Obergeschoss



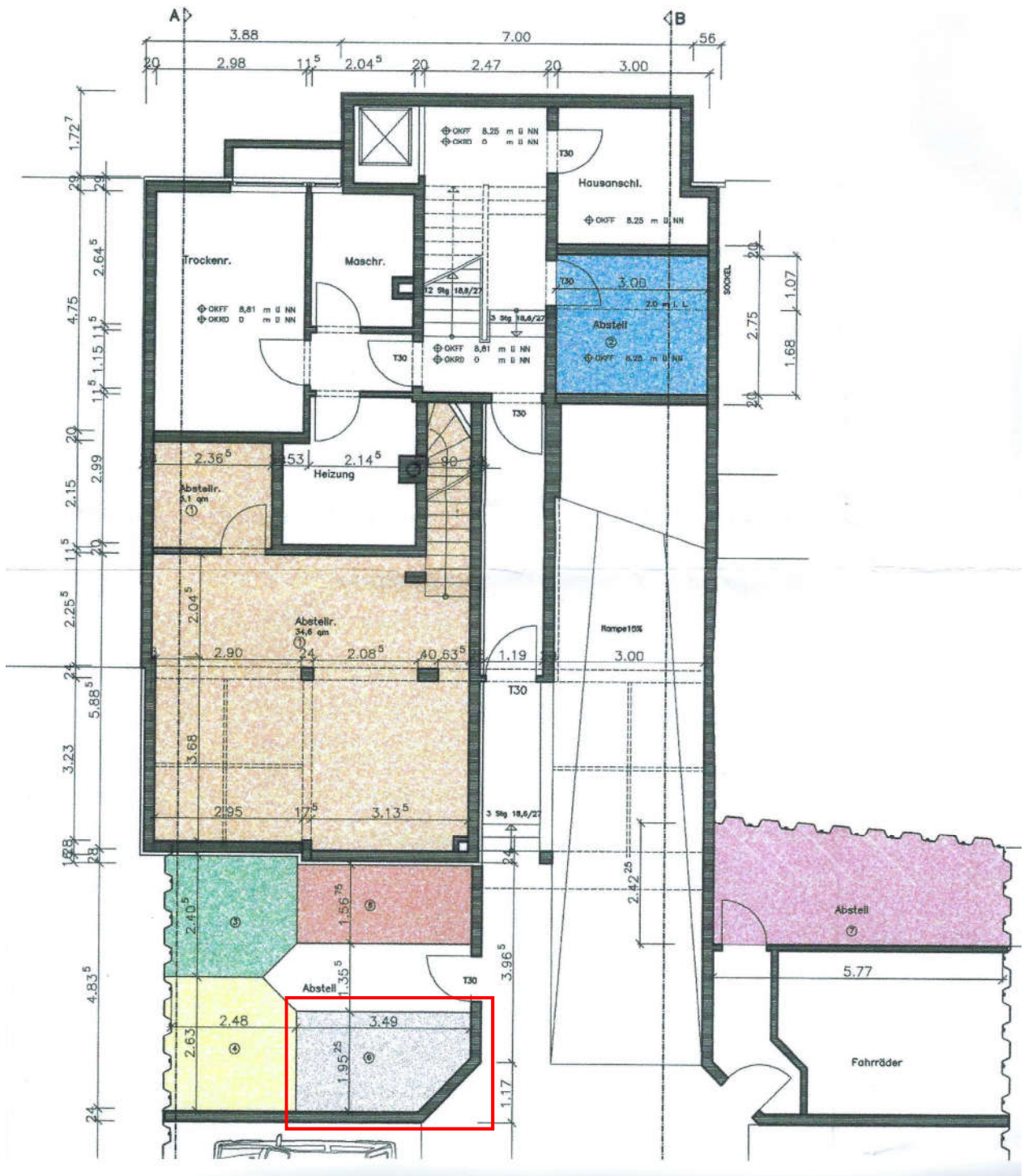
3. Obergeschoß

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Auszug aus dem Aufteilungsplan - Kellergeschoss

Zur Wohnung Nr. 6 gehört der Kellerraum Nr. 6 lt. Aufteilungsplan



Sabine Oskoui

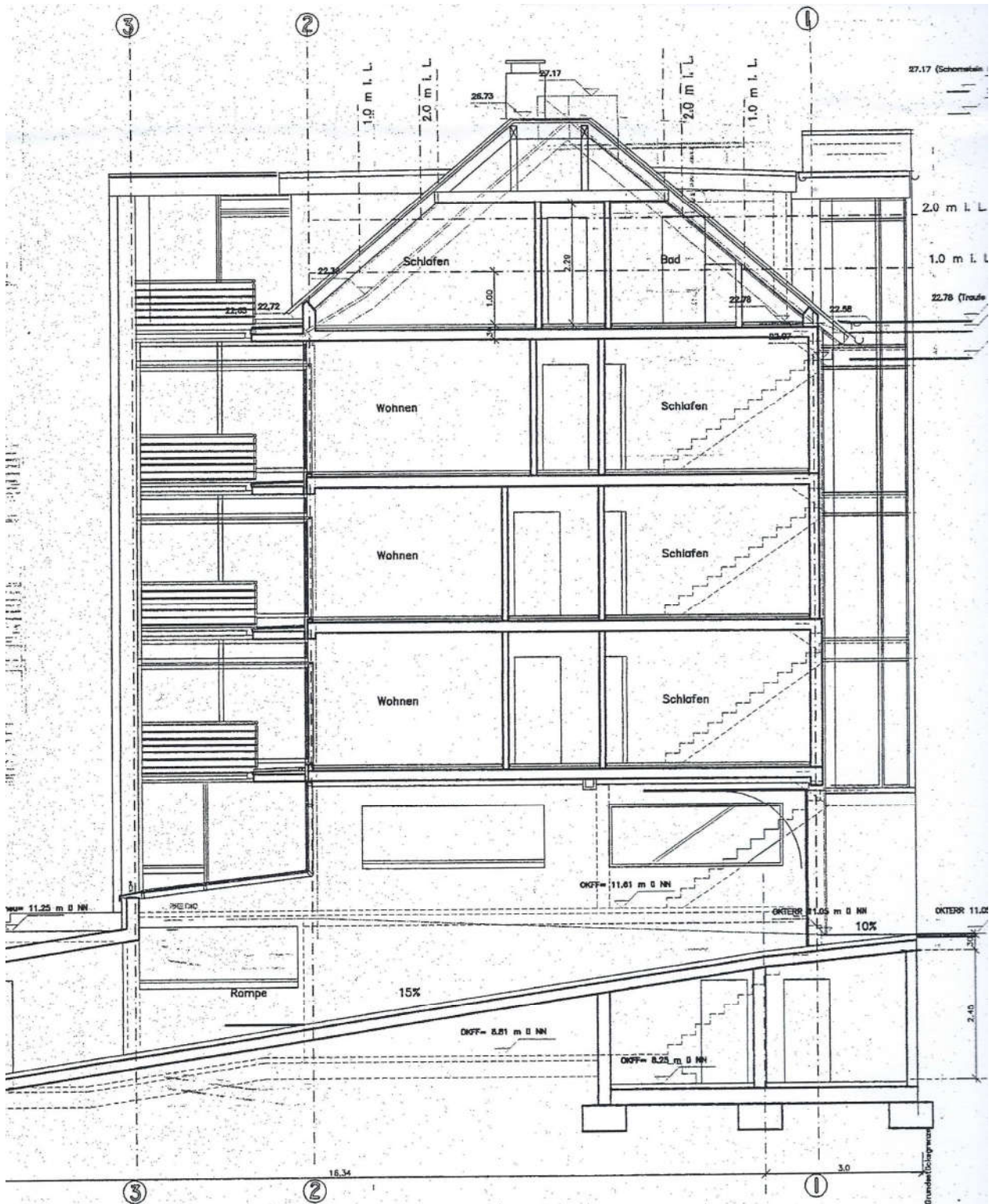
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



Sabine Oskoui

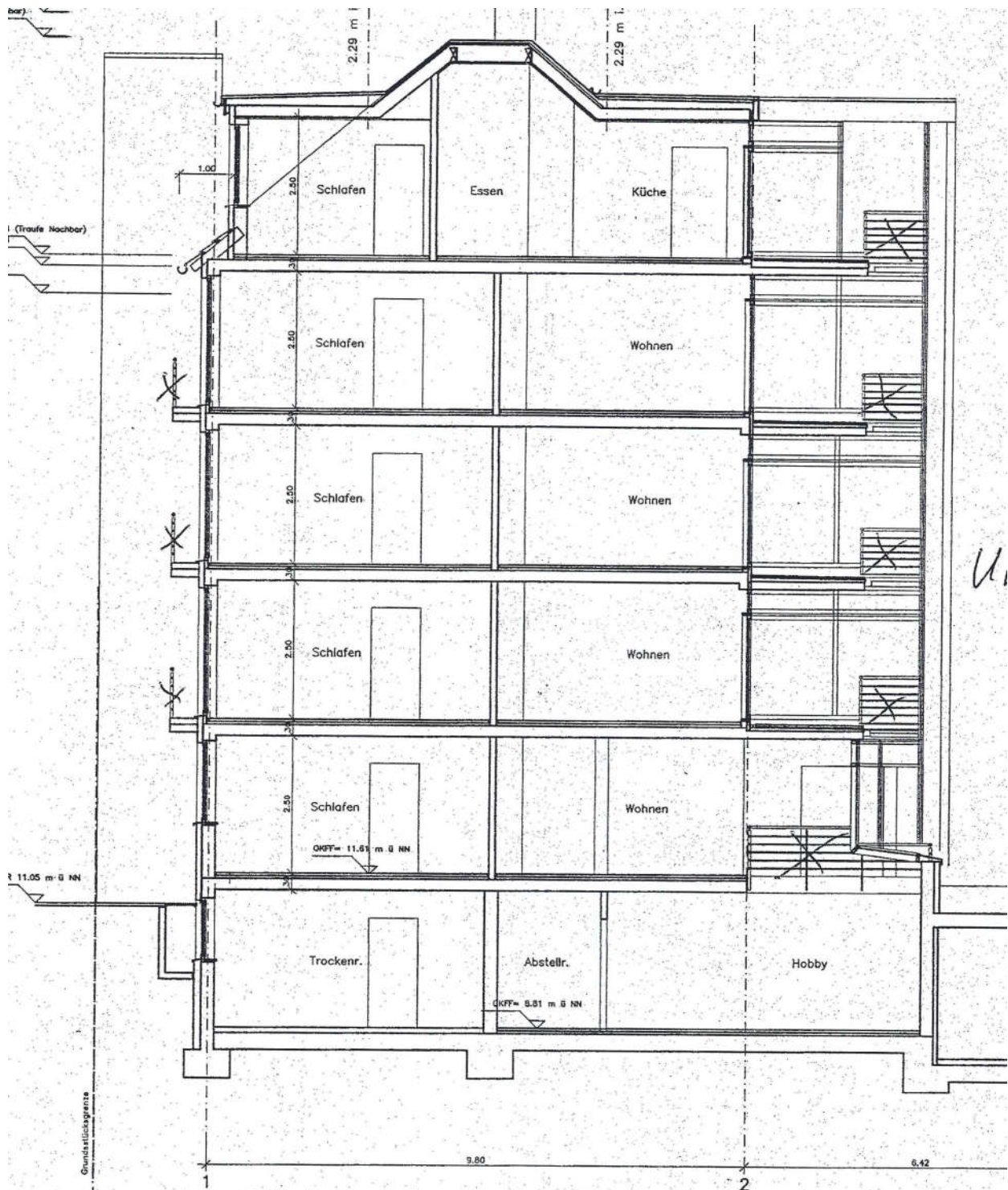
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Schnittzeichnung



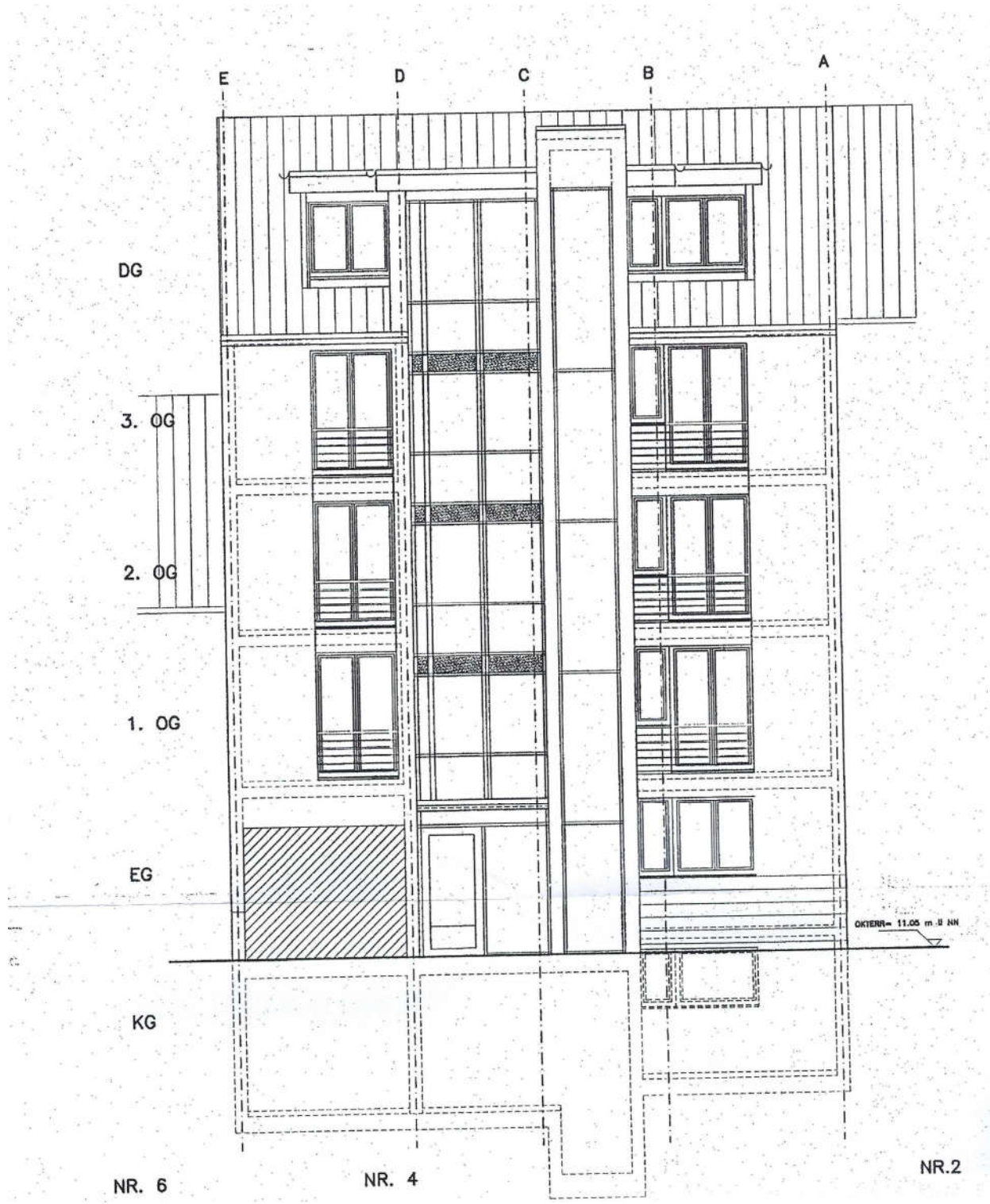
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

9.2 Wohnflächenberechnung

	Breite m	Länge m	Produkt m ²	Summe m ²	Wfl. m ²
Whg. 6					
3.OG					
Flur	2,375	2,45	5,82		
	0,50	0,45	0,23		
	1,20	1,32	1,58	7,63	
Flur	2,23	1,1	2,45	2,45	
Abstell	0,95	1,22	1,16		
	-0,4	0,4	-0,16	1,00	
Bad	2,05	4,00	8,17		
	0,35	-0,40	-0,14	8,03	
Zimmer 1	3,08	4,26	13,12		
	1,20	1,18	1,42	14,54	
Zimmer 2	2,98	5,21	15,53	15,53	
Zimmer 3	3,91	3,06	11,96	11,96	
WC	1,20	1,76	2,11	2,11	
Wohnen	4,62	6,45	29,80	29,80	
Küche	2,98	4,25	12,67	12,67	
Terrasse	3,10	1,60	4,96		
	2,22	0,50	1,11		
	3,10	1,60	4,96	5,52	
			Gesamt:	111,23	111,23