

## Sabine Oskoui

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

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwernermittlung und Beleihungswernermittlung 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: 16.07.2025

Az.: 018/2025

# GUTACHTEN

## Im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 23/24

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

für den **289/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2** im Erdgeschoss links im Gebäude **Nedderndorfer Weg 2a** für das mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in **22111 Hamburg-Horn, Nedderndorfer Weg 2a-2e**.

- In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten und auflösend befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums eingetragen.



Der **lastenfreie<sup>1</sup> Verkehrswert des Sondereigentums, bei unterstellter freier Lieferung** wurde zum Wertermittlung-/Qualitätsstichtag **27.05.2025** ermittelt mit rd. **177.000,00 €**.

**Hinweis:** Der Verkehrswert wurde ermittelt auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten.

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

<sup>1</sup> 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. 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 04.03.2025. Geschäftszeichen des Gerichts: 902 K 23/24.

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

Am 08.05.2025 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Dienstag, den 27. Mai 2025 um 11.00 Uhr. Dem Schuldner sowie dem Rechtsbeistand des Gläubigers wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an den Eigentümer/Schuldner wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt. Der WEG-Verwaltung wurde der Termin, per E-Mail, am 08.05.2025 mitgeteilt.

Zum anberaumten Termin war niemand anwesend. Am 28.05.2025 wurde der Schuldner schriftlich gebeten sich bis zum 12.06.2025, in Bezug auf die Festlegung eines erneuten Termins zur Begutachtung, mit der Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Das Schreiben blieb unbeantwortet.

Das Bewertungsobjekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Alle Angaben zum Bauwerk/Sondereigentum erfolgen demnach auf der Basis der Einsicht in die Bauakte, der dort vorhandenen Pläne sowie der Teilungserklärung und auf Grundlage der beschränkten Begutachtungsmöglichkeit.

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

### Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 449 mit gesamt **2.034 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** ist mit einer Mehrfamilienhausanlage bestehend aus 5 aneinandergereihten Wohnhäusern - Nedderndorfer Weg 2a, 2b, 2c, 2d, mit insgesamt 40 Wohneinheiten (lt. Teilungserklärung) bebaut.

Die Mehrfamilienhausanlage wurde in 4-geschossiger Bauweise mit Dachgeschoss unter flachgeneigtem Dach erstellt. Das Bauwerk ist unterkellert.

**Baujahr:** Für das Vorhaben wurde 1955 der Genehmigungsbescheid erteilt.

Nach Informationen der WEG-Verwaltung vom 25.03.2025 sind folgende Mangelhaftigkeiten am Gemeinschaftseigentum vorhanden:

- Treppenhausrundverglasung erneuerungsbedürftig;
- Mauerwerksfugen größtenteils schadhaft.

Vgl. Punkt 3.2.4 im Gutachten.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden **Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 2 (289/10.000stel Miteigentumsanteil)** um die Wohnung, belegen im Gebäude Nedderndorfer Weg 2a, Erdgeschoss links.

**Wohnfläche:** rd. 58 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Hierin ist der Balkon mit ½ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

## Sabine Oskoui

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

---

Nach dem Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus 2 ½ Zimmer,<sup>3</sup> Flur, Küche, Bad/WC und Balkon.

Verwalter: Reinicke Immobilien GmbH in Hamburg.

Das Sondereigentum dient Wohnzwecken und wird, nach vorliegenden Informationen, eigen genutzt.

- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde übermittelt - vgl. Punkt 7.2.
- Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. besteht, nach Informationen der WEG-Verwaltung, nicht.
- Im Baulastenverzeichnis sind – gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.02.2025 – keine Belastungen eingetragen.

Eintragungen in **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Horn-Geest, Blatt 1522:

- Lfd. Nr. 1 zu 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und auflösend befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xx<sup>4</sup>, gemäß Bewilligung vom 28.05.2019 - URNR. 1697/2029 (ON 11) eingetragen am 28.12.2020.

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

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

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

Die Eintragung, im Zuge des Verfahrens, zu beurteilen obliegt dem Gericht.

---

<sup>3</sup> Gemäß DIN 283 sind dies Wohn- und Schlafkammern von mind. 6 und weniger als 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

<sup>4</sup> Aus Datenschutzgründen bleiben persönliche Daten ungenannt. Diese sind dem Gericht bekannt.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	Inhaltsverzeichnis.....	4
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage.....	9
2.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	14
2.3	Grundstücksgröße, Gestalt und Form.....	15
2.4	Erschließung.....	15
2.5	Privatrechtliche Situation.....	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
2.6.1	Baulasten.....	18
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	19
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	19
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	20
2.9	Derzeitige Bebauung/Nutzung.....	20
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>21</b>
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	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	24
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	24
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	25
3.4	Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	26
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums.....</b>	<b>28</b>
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte.....	28
4.1.1	Wohnungsausstattung.....	29
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>30</b>
5.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch.....	30
5.2	Verfahrenswahl und Begründung.....	31
5.3	Bodenwertermittlung.....	32
5.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	34
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums.....	35
5.4	Vergleichswertermittlung.....	36
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	37

## Sabine Oskoui

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

---

5.5	Ertragswertermittlung .....	39
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
5.5.2	Ertragswertberechnung .....	40
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	41
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	46
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	47
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	47
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	47
5.7	Verkehrswert .....	48
5.8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	50
5.9	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	50
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>52</b>
7.1	Planzeichnungen .....	52
7.2	Energieausweis .....	52

## Sabine Oskoui

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

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

**2 ½ -Zimmer-Wohnung.**

289/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Nedderndorfer Weg 2a, 2b, 2c, 2d, 2e.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude  
Nedderndorfer Weg 2a, Erdgeschoss links belegenen  
Wohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplans).

Objektadresse:

**Nedderndorfer Weg 2a in 22111 Hamburg-Horn.**

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg-St. Georg; Wohnungsgrundbuch von  
Horn-Geest.

➤ Band 46; Blatt 1522. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung im Bestandsverzeichnis: Die  
Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf, ausgenommen  
die Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie  
sowie im Wege der Zwangsvollstreckung, der Genehmigung  
des Verwalters.

Katasterangaben:

Gemarkung: Horn-Geest; Flurstück 449; Gebäude- und  
Freifläche Horner Landstraße, Nedderndorfer Weg 2a, 2b, 2c,  
2d, 2e mit 2.034 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

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

Auftrag vom 05.03.2025 (Datum des Auftragschreiben);  
Auftragseingang: 07.03.2025.

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: 27.05.2025.

Tag der Ortsbesichtigung:

Außenbesichtigung: 27.05.2025.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.

## Sabine Oskoui

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

---

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

*Vom Auftraggeber wurde, für diese Gutachtenerstellung, die Gerichtsakte übersandt, im Wesentlichen mit folgenden Unterlagen und Informationen:*

- Abschrift aus dem Grundbuch von Horn Geest, Band 46, Blatt 1522 vom 05.02.2025;
- Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 26.02.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Liegenschaftskarte und Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 12.02.2025.

*Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen angefordert/beschafft:*

- Bewilligung vom 28.07.2019 - Urkunde 1697/2019H;
- Einsicht in die Bauakte am 06.05.2025 nebst Erstellung von Kopien und Fotos u.a. Genehmigungen, Grundrisszeichnungen, Aufteilungspläne;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 14.03.2025;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Miet- und Preisinformationen;
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Aktueller LBS-Immobilienmarktatlas für Hamburg und Umgebung;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

*Von der WEG-Verwaltung wurden nachfolgende Unterlagen - per Mail - übermittelt:*

- Teilungserklärung nebst Änderung/Eigentumsordnung, Geschossgrundrisse;
- Informationen zu Mangelhaftigkeiten, Höhe Hausgeld und der Erhaltungsrücklage;
- Energieausweis.

Präambel zur  
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

## Sabine Oskoui

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

---

Die 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).

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

## Sabine Oskoui

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

---

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.

### 1.4 Besonderheiten des Auftrages

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand der gemeinschaftlichen Flächen und 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 erstellt.

Für die Wertermittlung wird ein normaler Bauzustand des Gebäudes, entsprechend dem Baujahr, ohne gravierende Baumängel, -schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen.

Für Mangelhaftigkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum wird zugrunde gelegt, dass diese über die Erhaltungsrücklage finanziert werden (können). Anstehende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht geplant/beschlossen, gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 25.03.2025.

Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass sich das Sondereigentum in einem für das Baujahr und die Objektart üblichen Ausstattungsstandard/Zustand 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.<sup>5</sup>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Horn im **Bezirk Hamburg-Mitte**. Der Bezirk verläuft quer durch die Hansestadt von der westlichen bis zur östlichen Landesgrenze und umfasst 19 Stadtteile.

**Horn** liegt als östlicher Stadtteil Hamburgs zwischen A 24 im Norden, Schiffbeker Weg im Osten, der Bille im Süden und der Güterumgehungsbahn im Westen.

Große Kleingartengebiete südlich der Bergedorfer Straße bis zum Elbe- Nebenfluss Bille, die Horner Rennbahn im Norden und der nach diesem Stadtteil benannte Horner Kreisel – die Einfädelung der Autobahn nach Lübeck und Berlin- haben Horn in ganz Hamburg bekannt gemacht.

---

<sup>5</sup> 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. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Bevor der Zweite Weltkrieg ausbrach, wurde der Stadtteil in den 1920er- und 30er-Jahren großflächig mit Geschosswohnungen bebaut. Wie fast überall im Osten der Stadt waren die Kriegszerstörungen hier besonders gravierend.

Seit dem Wiederaufbau prägen Gebäude im typischen Hamburger Backsteinstil sowie kleine Parks, Grünflächen und Schrebergärten das Bild des Stadtteils.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner; Bezirk Hamburg-Mitte: 312.641 Einwohner. Stand: 31.12.2023; Stadtteil Horn: 38.857 Einwohner. Stand: 31.12.2023.
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	A 24 Anschlussstelle Hamburg-Horner Kreisel: rd. 2-3 km entfernt. Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 12-13 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 6-7 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Nord-Östlich von der Hamburger-City gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld. Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden. Die U-Bahnstationen: Rauhes Haus und Horner Rennbahn sowie Bushaltestellen befinden sich in naher Erreichbarkeit.
Wohnlage:	Normale Wohnlage. <sup>6</sup>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße bzw. direktem Umfeld:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; 3-5-geschossige Bauweise; vorherrschend geschlossene Bauweise. Das Bewertungsgrundstück befindet sich gegenüber dem Horner Park.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend der Lage an der (Durchgangs-)Straße: Horner Landstraße und dem Umfeld.
Topographische Grundstückslage:	Im Bereich Nedderndorfer Weg: leichte Hanglage.

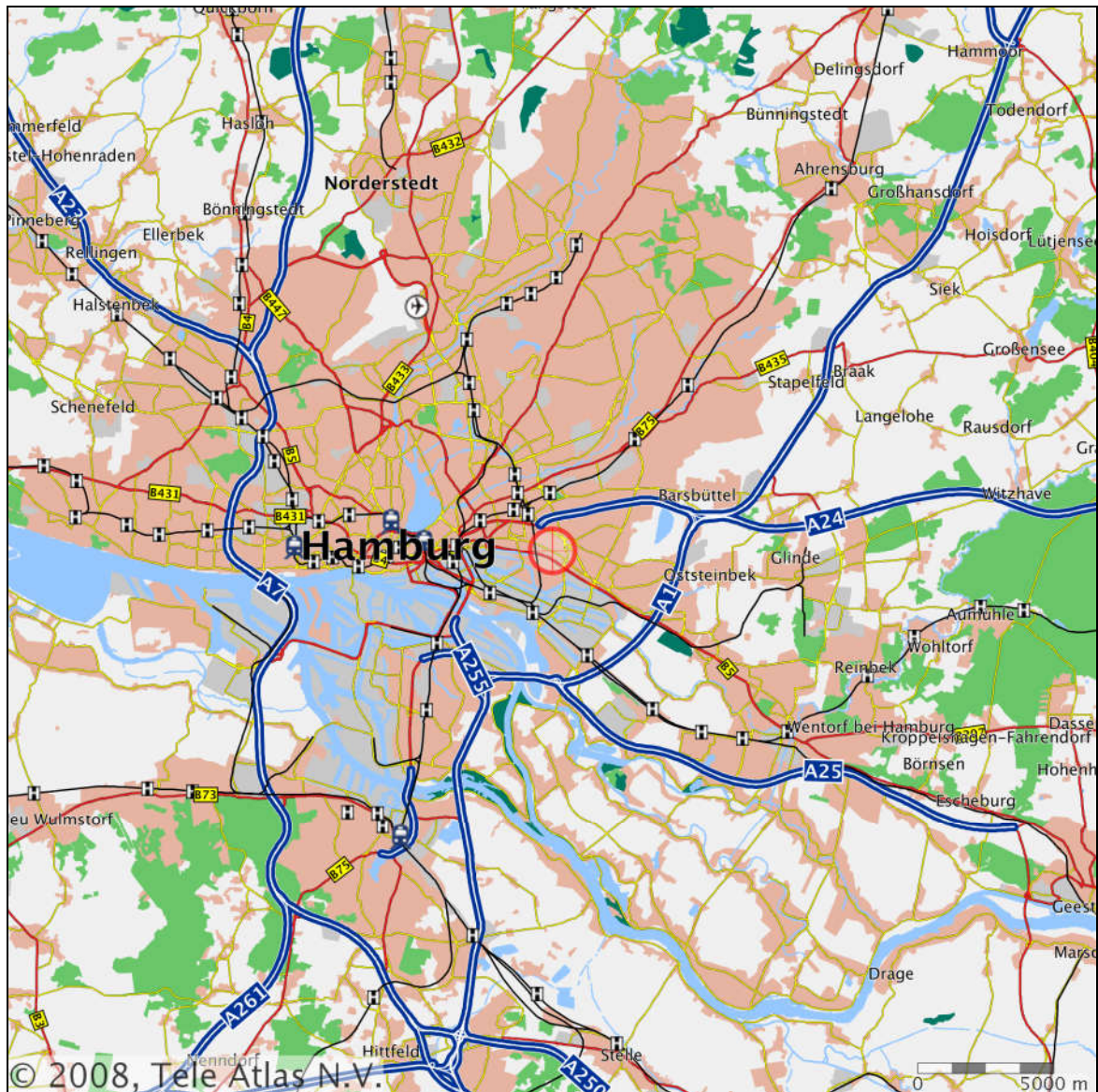
---

<sup>6</sup> Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg.

## Sabine Oskoui

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

### ➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	10,28 km	NW
Bahnhof	Horn	1,62 km	NW
Autobahnauffahrt	1 AS Hamburg-Horn, A24	1,11 km	NW
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	5,66 km	W
	Norderstedt	14,95 km	NW
	Lübeck	53,69 km	NO

<sup>1</sup>Luftlinie

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

**Aktualität:** April 2008

## Sabine Oskoui

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

### ➤ Luftbild



13.07.2025 | 03537843 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000



Ausdehnung: 340 m x 340 m



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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.

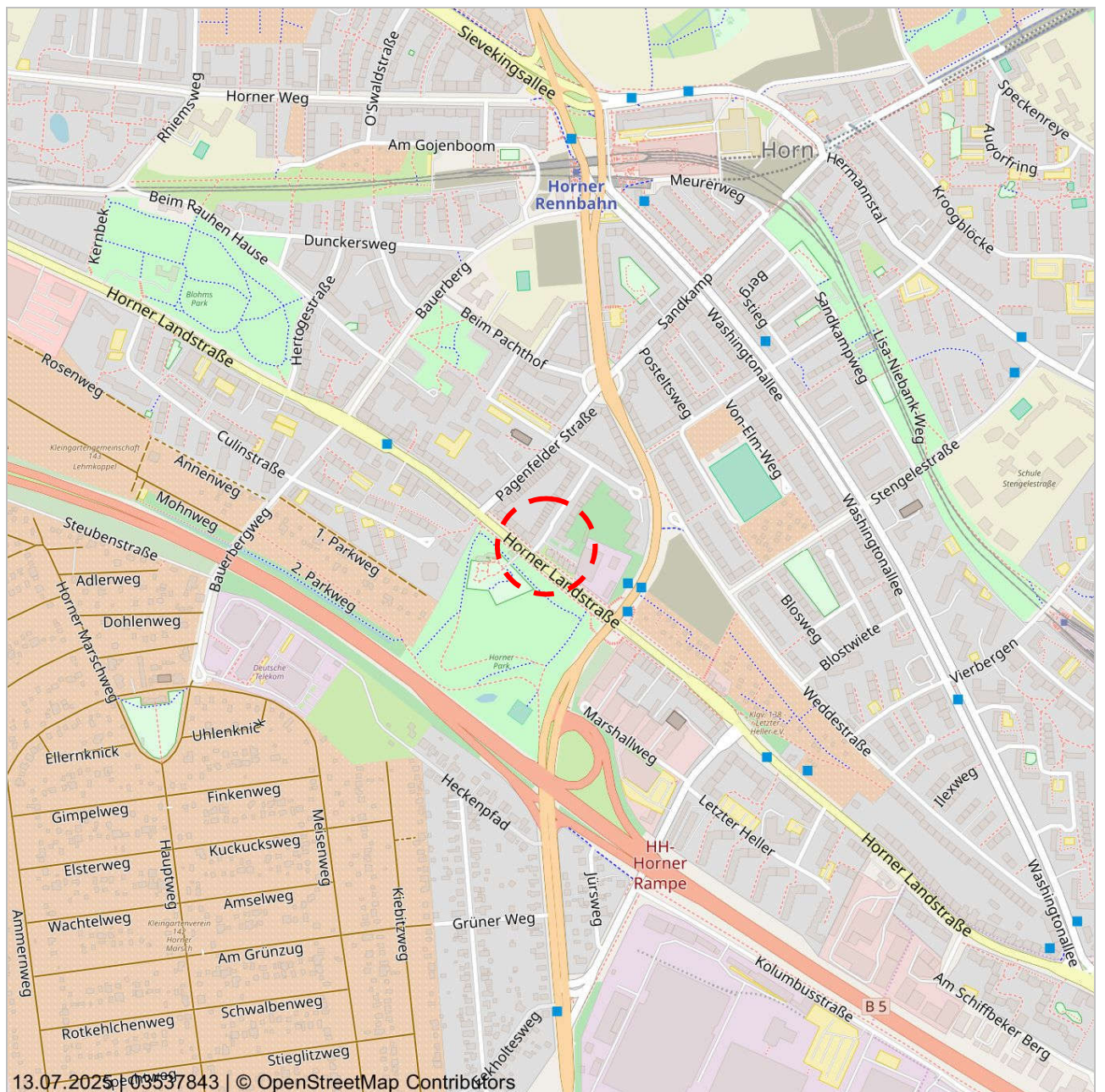
### Datenquelle

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

## Sabine Oskoui

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

### ➤ Auszug aus dem Stadtplan



13.07.2025 09:53:7843 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

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

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

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## Sabine Oskoui

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

## 2.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

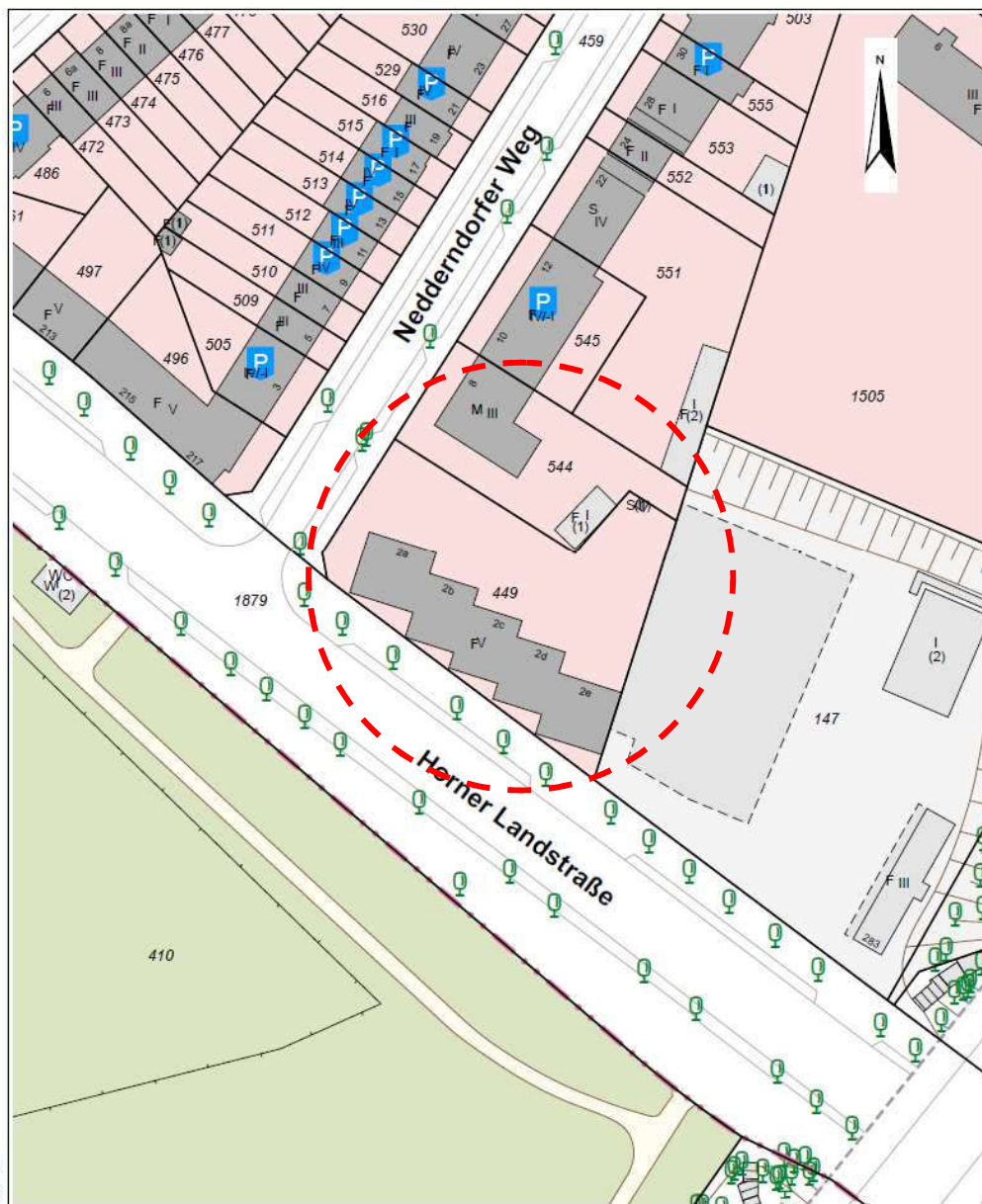
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.02.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120010890

Flurstück: 449

Gemarkung: Horn Geest



32571705

5933707

0 10.0 20.0 30.0 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

## Sabine Oskoui

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

---

### 2.3 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße, Gestalt und Form:

Flurstück 449: 2.034 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

Unregelmäßige Grundstücksform. Eckgrundstück.

### 2.4 Erschließung

- Horner Landstraße



- Nedderndorfer Weg



Straßenbeschreibung:<sup>8</sup>

Die **Horner Landstraße** gestaltet sich - je nach Abschnitt - unterschiedlich. Teilweise ist die Straße eine Einbahnstraße. Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.

Je nach Streckenabschnitt stehen 2 bis 5 Fahrstreifen zur Verfügung. Radwege (Fahrradweg) sowie Gehwege sind vorhanden. Fahrbahnbelag aus Asphalt.

---

<sup>7</sup> Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Grundbuch.

<sup>8</sup> Quelle: Internet/u.a. onlinestreet.

## Sabine Oskoui

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

---

	Die Straße: <b>Nedderndorfer Weg</b> ist eine Wohnstraße (Anliegerstraße).
	Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.
	Gehwege sind vorhanden. Es sind Parkflächen in der Straße vorhanden. Fahrbahnbelag: Asphalt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: <sup>9</sup>	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Schmutz- und Regenwassersiel. Übliche Medienanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Baukörper - 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 Horn-Geest, Blatt 1522 vom 05.02.2025 vor.  Im Bestandsverzeichnis ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf, ausgenommen die Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie im Wege der Zwangsvollstreckung, der Genehmigung des Verwalters.  In <u>Zweite Abteilung des Grundbuchs</u> sind folgende Eintragungen vorhanden. <sup>10</sup>  <u>Lfd. Nr. 1 zu 1:</u> Vormerkung zur Sicherung des bedingten und auflösend befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xx; <sup>11</sup> gemäß Bewilligung vom 28.06.2019 - URNr. 1697/2019 (ON11) eingetragen am 28.12.2020. <sup>12</sup>
---------------------------------------	---

---

<sup>9</sup> Soweit offensichtlich bzw. aus der Bauakte/vorliegenden Unterlagen erkundbar.

<sup>10</sup> Es wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

<sup>11</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird hier der Name etc. nicht angeführt.

<sup>12</sup> Die Vormerkung 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. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- St. Georg, Az: 902 K 23/24, ON 12); eingetragen am 05.02.2025.<sup>13</sup>

### Anmerkung:

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

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt werden.

### Bodenordnungsverfahren:

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

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

*Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.*

Hinweis zum Kampfmittelverdacht:<sup>14</sup> Das Grundstück befindet sich in einem Bereich mit Bombenblindgängerverdacht.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund/Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person einen Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) der Feuerwehr Hamburg stellen.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Situation in Bezug auf Kampfmittelablagerungen etc. als auch in Bezug auf Kontaminierungen/Altlasten u.a., im Zuge der Bebauung, entsprechend den notwendigen Anforderungen geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen sachgerecht ausgeführt wurden.

---

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

<sup>14</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.02.2025.

## Sabine Oskoui

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

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:<sup>15</sup>

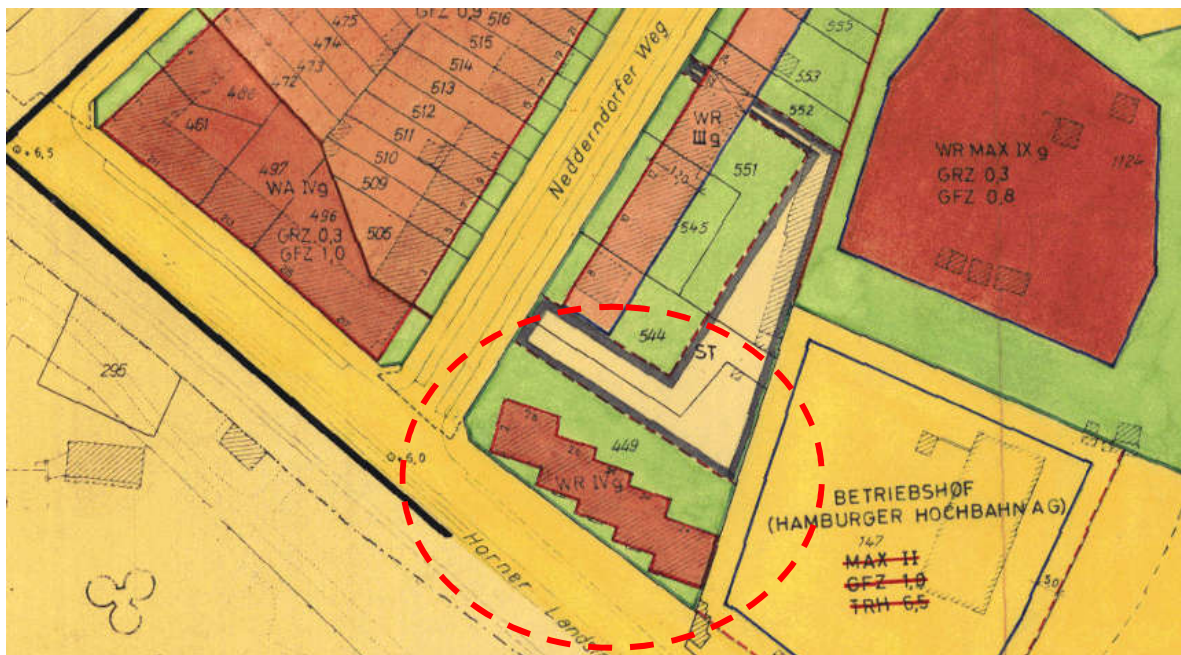
Für das Flurstück 449 der Gemarkung Horn Geest sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen.

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Auszug aus dem Bebauungsplan. Quelle: Bebauungspläne online

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Bebauungsplan Horn 19 mit den Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

IV = 4-geschossige Bauweise;

g = geschlossene Bauweise.

Grün = nicht überbaubare Flächen.

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) sind zu beachten.

Feststellungsdatum: 04.07.1966.

<sup>15</sup> Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 12.02.2025.

## Sabine Oskoui

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

---

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf der Basis der in der Bauakte befindlichen Unterlagen, in Bezug auf das zu bewertende Sondereigentum, 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 06.05.2025 eingesehen. In der Bauakte waren nachfolgende, für die Wertermittlung relevante, Dokumentationen vorhanden:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.1957;
- Vorhaben: Errichtung von 5 Wohnhäuser mit 40 Wohneinheiten: Bauantrag vom 14.01.1955; Genehmigungsbescheid Nr. 464/54 vom 15.09.1955; Bescheinigung zur Rohbaubesichtigung vom 01.10.1956;
- Vorhaben: Einbau eines Erdtanks 30 m<sup>3</sup>: Baugenehmigung Bi/BA3/00281/2001 vom 31.07.2001; Mitteilung über die endgültige Fertigstellung vom 24.09.2001.

### 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Erschließungsbeiträge: Die Straßen Nedderndorfer Weg und Horner Landstraße sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor den Fronten zu den Straßen Nedderndorfer Weg und Horner Landstraße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

Wohnungseigentum: Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## Sabine Oskoui

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

---

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

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.“

### 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

### 2.9 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 449 mit gesamt 2.034 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mit einer Mehrfamilienhausanlage bestehend aus 5 aneinandergereihten Wohnhäusern - Nedderndorfer Weg 2a, 2b, 2c, 2d, mit insgesamt 40 Wohneinheiten (lt. Teilungserklärung) bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich Pkw-Stellplätze im Freien.



## Sabine Oskoui

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

---



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung straßenseitig und im Bereich der Hauszugänge erfolgen.

Grundlage für die Beschreibung sowie für die Wertermittlung sind daher die Dokumentationen aus der Bauakte und der Teilungserklärung nebst Änderung/Aufteilungspläne.



Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums konnten nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen sind daher nicht möglich. Für diese Wertermittlung können diesbezüglich nur **Annahmen** in Bezug auf den Zustand (zum Wertermittlungstichtag) – nach Aktenlage - getroffen werden.

Das Gutachten wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und auf Basis der Außenbesichtigung, zum Zeitpunkt des Ortstermins, erstellt.



## Sabine Oskoui

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

---

Baujahr: Für das Vorhaben wurde 1955 eine Baugenehmigung erteilt. Die Rohbaubesichtigung erfolgte 1956.

Modernisierungsmaßnahmen: 

- Diesbezüglich wurden der Sachverständigen keine Informationen übermittelt.

Außenansicht: Verblendmauerwerk.

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)<sup>16</sup>

Fundamente: Sohlplatte.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

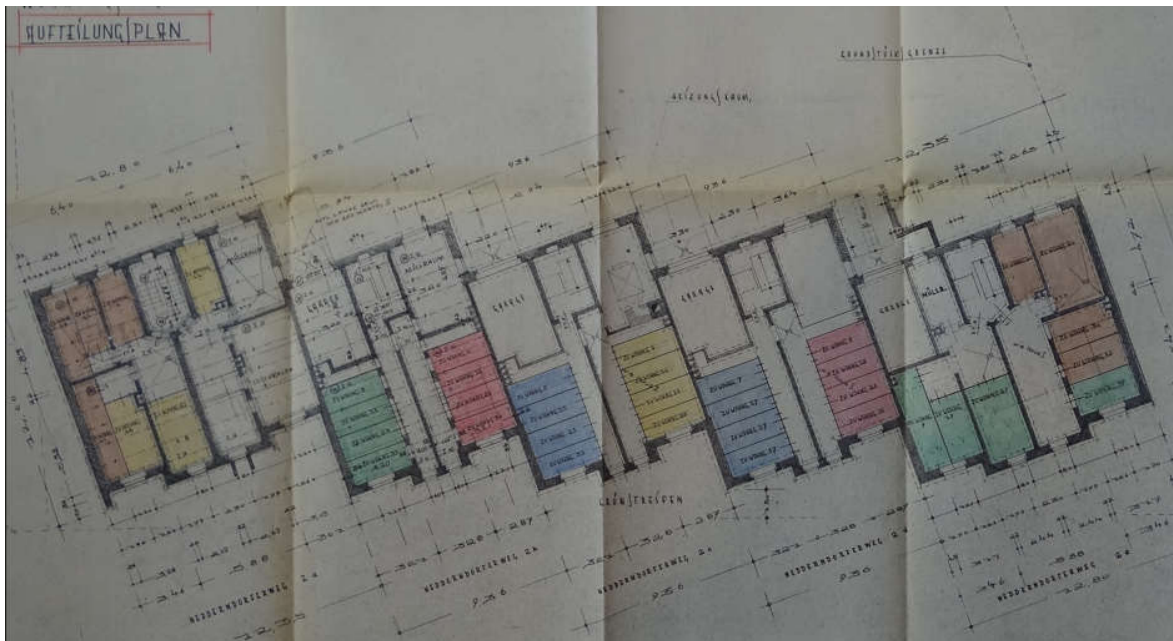
Wände: Verblendmauerwerk, Mauerwerk, Leichtwände u.ä.

Geschossdecken: Vermutlich Massivdecken.

Dach: Flachdach auf Holzschalung mit Pappe zweilagig abgedeckt. Im Dachgeschoss befinden sich, gemäß der vorliegenden Beschreibung in der Bauakte: Trockenböden und Abstellräume, den Wohnungen, zur Nutzung, zugeordnet.

#### ➤ Aufteilungsplan - Kellergeschoss

Foto aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung



Keller: Gemäß den Beschreibungen in der Bauakte ist dieser ausgebaut mit Garagen, Abstellräume und Waschküche.

---

<sup>16</sup> Gemäß den vorliegenden Planunterlagen und Beschreibung aus der Bauakte. Eine detaillierte Baubeschreibung war in der Bauakte nicht vorhanden.

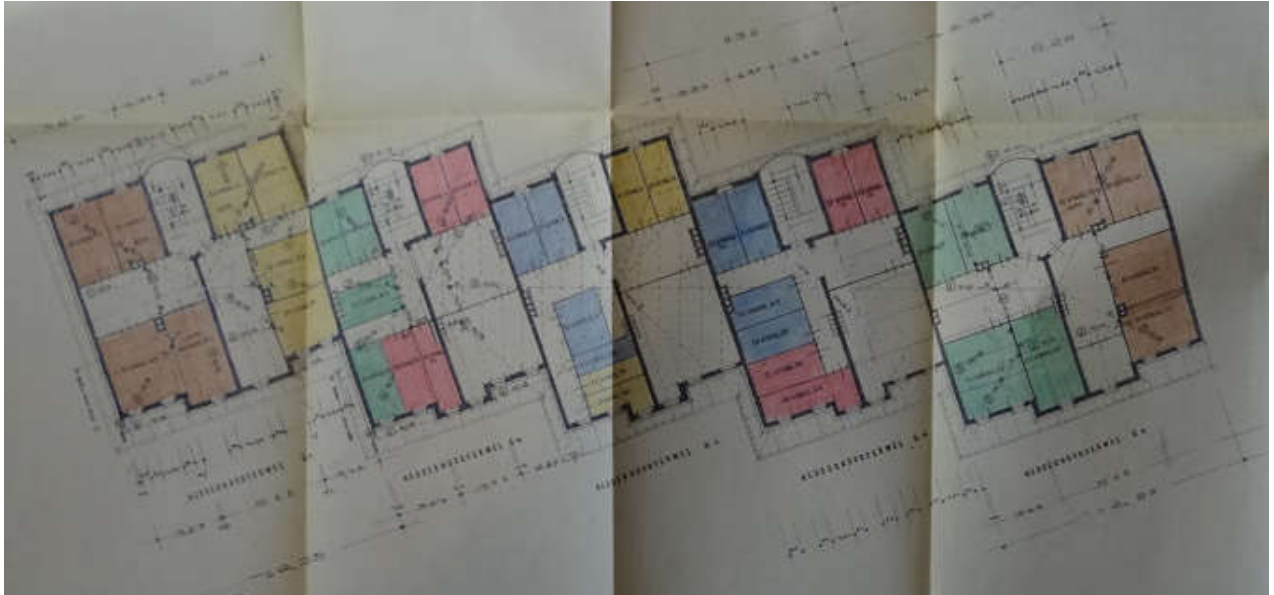
## Sabine Oskoui

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

---

### ➤ Aufteilungsplan - Dachgeschoss

Foto aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung



### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	U.a. Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner. Übliche Medienanschlüsse.
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Ölheizungsanlage. Baujahr Wärmeerzeuger: 1998 - gemäß Energieausweis. Es liegt ein Energieausweis vor - vgl. Punkt 7.2.

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

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: <sup>17</sup>	Keine erkennbar.
Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum: <sup>18</sup>	Keine bekannt.

---

<sup>17</sup> Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen.

<sup>18</sup> Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen erkennbar ist.

## Sabine Oskoui

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

---

Mangelhaftigkeiten etc. im gemeinschaftlichen Eigentum:<sup>19</sup>

Gemäß Informationen der WEG-Verwaltung vom 25.03.2025 sind folgende Mangelhaftigkeiten am Gemeinschaftseigentum vorhanden:

- Treppenhauseingangsverglasung erneuerungsbedürftig;
- Mauerwerksfugen größtenteils schadhhaft.



### 3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz.

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

---

<sup>19</sup> Der Wertermittlung ist zugrunde gelegt, dass Erhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen etc. im gemeinschaftlichen Eigentum, aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden (können).

## Sabine Oskoui

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

---

### 3.4 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Auszug Vertrag über die Einräumung von Sondereigentum vom 31.10.1961:

„I: ... Dabei wird vereinbart, dass die Keller- und Bodenräume gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer bleiben, so dass die einzelnen Wohnungseigentümer die ihnen zugewiesenen Keller- bzw. Bodenräume nur zur Benutzung erhalten.“

#### Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Gemäß Mitteilung/Schreiben der WEG-Verwaltung, vom 25.03.2025, werden gemeinschaftliche Erträge erzielt aus Einnahmen aus der Vermietung von Abstellräumen und Pkw-Stellplätzen im Gemeinschaftseigentum: ca. 3.000,00 € p.a.

- Die Erträge werden der Erhaltungsrücklage zugeführt.

#### Sonstige Vereinbarungen, Besonderheiten etc.:

Auszug aus der Eigentumsordnung vom 20.02.1985:

#### § 7

##### Instandhaltungspflicht

(1) Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile (§ 2 der Miteigentumsordnung) ordnungsgemäss instand zu halten und instand zu setzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemässer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d. h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, stehen im Ermessen des Wohnungseigentümers, jedoch darf keine Vernachlässigung stattfinden.

## Sabine Oskoui

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

---

### § Art der Nutzung - Änderung der Teilungserklärung 23.03.1971 - auszugsweise:

3) § 5 Abs. 4 erhielt folgenden- Neufassung und den folgenden neuen Abs. 6:

- (4) Der Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit bedürfen:
- a) die Ausübung eines Gewerbes oder freien Berufes innerhalb der äusseren Grenzen des gemeinschaftlichen Eigentums,
  - b) das Anbringen von Firmen- und Reklameschildern an, vor oder auf dem Gebäude sowie das Anbringen von Antennen an oder auf dem Gebäude,
  - c) jede Art der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums über das Maß seiner normalen Zweckbestimmung hinaus.

Zur endgültigen Beschlußfassung in der Wohnungseigentümerversammlung über die vorstehend unter a - c aufgeführten Punkte bedarf es abweichend von § 25 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz der Anwesenheit von mindestens zwei Dritteln der Wohnungseigentümer. § 25 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz wird hierdurch nicht berührt. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. Sie kann mit Auflagen verbunden werden.

- (6) Die Vermietung der Wohnung einschliesslich Nebenräume oder die sonstige Überlassung ganz oder teilweise an einen Dritten zur Benutzung bedarf der Zustimmung des Verwalters, der vorher den Verwaltungsbeirat zu hören hat. Dies gilt nicht für eine Vermietung oder Überlassung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Der Verwalter gibt den Namen des Mieters

-2-

-2-

den Wohnungseigentümern des betreffenden Hauses bekannt.

**Erhaltungsrücklage:** Gemäß Mitteilung/Schreiben der WEG-Verwaltung, vom 25.03.2025 beträgt die Höhe der Erhaltungsrücklage per 31.12.2024: 323.171,71 €.

**Anmerkung der WEG-Verwaltung:** Bei den heutigen Kosten für Modernisierungsmaßnahmen werden Sonderumlagen erforderlich sein.

Anstehende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht geplant/beschlossen, gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 25.03.2025.

Protokolle der Eigentümerversammlung/Beschlussammlung wurden der Sachverständigen nicht übermittelt.

*Es verbleibt daher dem künftigen Käufer/Bieter diese Sachlage entsprechend zu beurteilen und ggf. in seiner Kaufpreisfindung zu würdigen.*

## Sabine Oskoui

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

---

Die Höhe des **Hausgeld** für die Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 2 beträgt: 350,00 € monatlich - entsprechend dem Schreiben/Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 25.03.2025.

Hinweis: In diesem Gutachten ist nur ein Auszug aus der Teilungserklärung/Eigentumsordnung wiedergegeben.<sup>20</sup>

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

## 4 Beschreibung des Sondereigentums

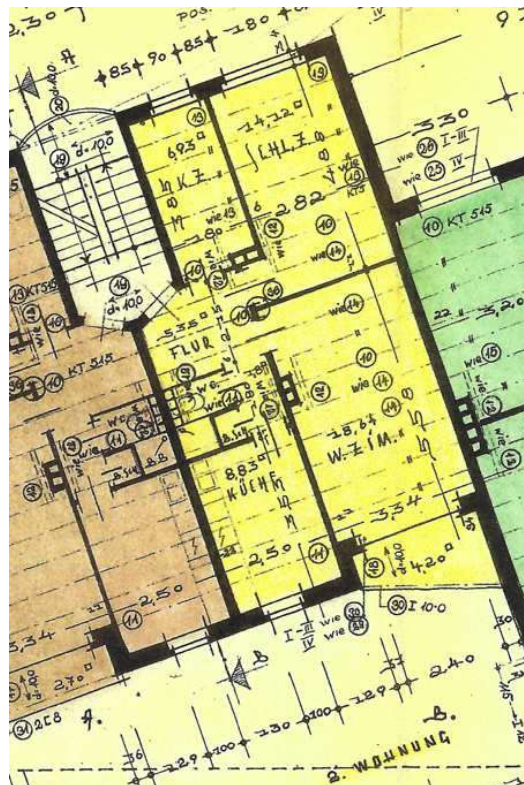
### 4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung/Fläche, Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 2 (289/10.000stel Miteigentumsanteil) - gelb dargestellt - um die Wohnung, belegen im Haus Nedderndorfer Weg 2a, Erdgeschoss links.

- Wohnfläche: rd. 58 m<sup>2</sup> inklusive Balkon.<sup>21</sup>

### Auszug aus dem Aufteilungsplan - Erdgeschoss - Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 2

- nicht maßstäbliche Darstellung -



<sup>20</sup> Dem Gericht wurde eine Kopie der Teilungserklärung separat übermittelt.

<sup>21</sup> Der Balkon ist mit 1/2 seiner Grundfläche der Wohnfläche zugeordnet.

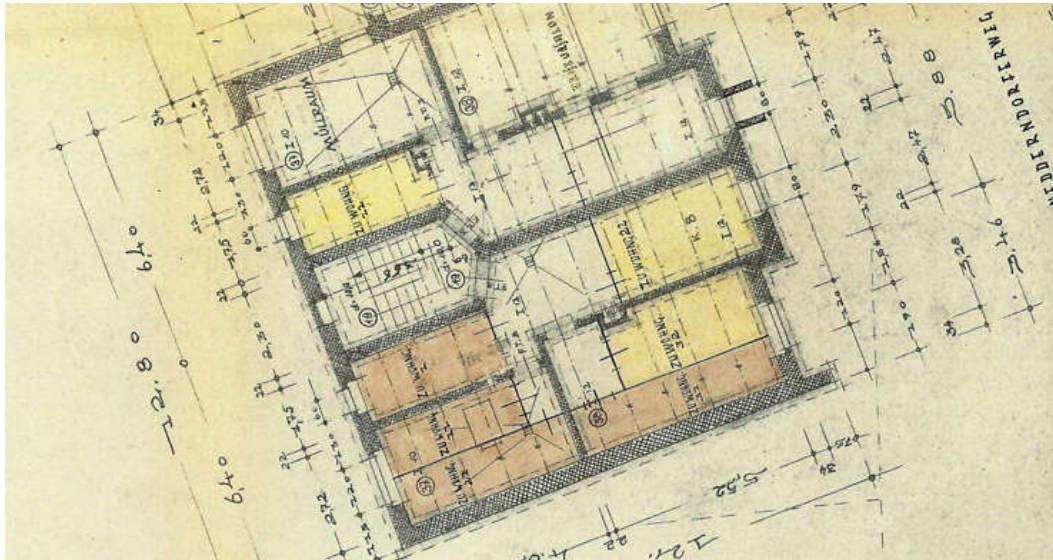
## Sabine Oskoui

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

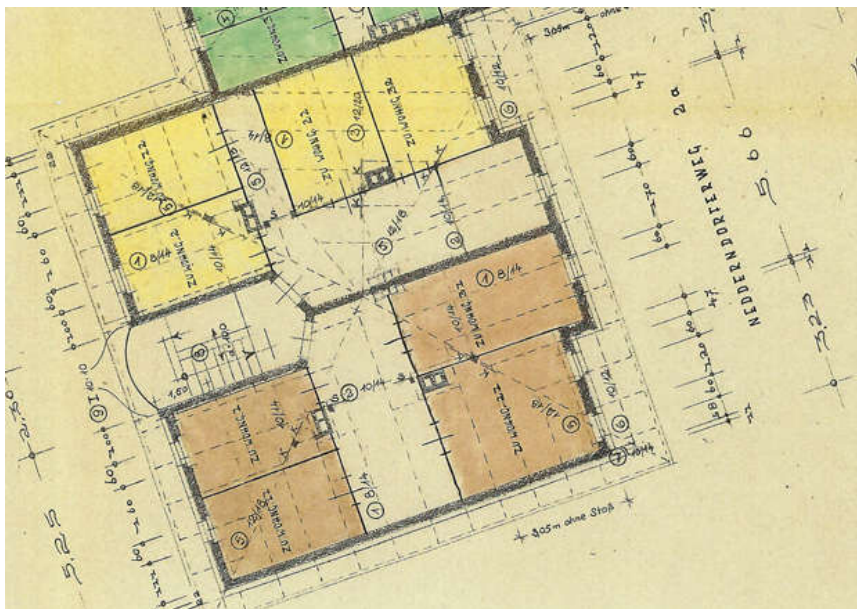
---

Gemäß Teilungserklärung/Aufteilungsplan erfolgte eine Zuordnung der Abstellräume im Keller- und Dachgeschoss: Wohnung Nr. 2

### Auszug aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss mit Zuordnung Kellerräume - nicht maßstäbliche Darstellung –



### Auszug aus dem Aufteilungsplan – Dachgeschoss mit Zuordnung Abstellräume - nicht maßstäbliche Darstellung –



#### 4.1.1 Wohnungsausstattung

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

## Sabine Oskoui

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

---

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für den **289/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2** im Erdgeschoss links im Gebäude **Nedderndorfer Weg 2a** für das mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in **22111 Hamburg-Horn, Nedderndorfer Weg 2a-2e** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **27.05.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Horn Geest</i>	1522	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Horn Geest</i>	449	<u>2.034 m<sup>2</sup></u>
		2.034 m <sup>2</sup>

### 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.<sup>22</sup>

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.

---

<sup>22</sup> 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.

## 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 ImmoWertV21).

Nach § 24 ImmoWertV21 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 anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV21, ermittelt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 ½ - Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg-Horn. 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 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.

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.3 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 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Es liegt ein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

Der Bodenrichtwert gilt für das Bodenrichtwertgrundstück in der spezifischen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Er ist jedoch für alle Grundstücke in der betreffenden Zone mit der entsprechenden wertbestimmenden Nutzung anwendbar.

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 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.

## Sabine Oskoui

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

---

Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

Die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde unter Würdigung der vorgenannten Vorgehensweise und unter Beachtung der Modellkonformität, auf Basis der Angaben in der Bauakte und vorliegenden Planzeichnungen, mit 1,27 ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** liegt im Bereich zweier Bodenrichtwertzonen.

- Für die Lage an der Horner Landstraße beträgt der Bodenrichtwert: 826,67 €/m<sup>2</sup> und
- im Bereich des Nedderndorfer Weg: 964,44 €/m<sup>2</sup>.

Geprägt von beiden Zonen wird der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts mit **895,00 €/m<sup>2</sup>** als angemessen beurteilt und zugrunde gelegt.

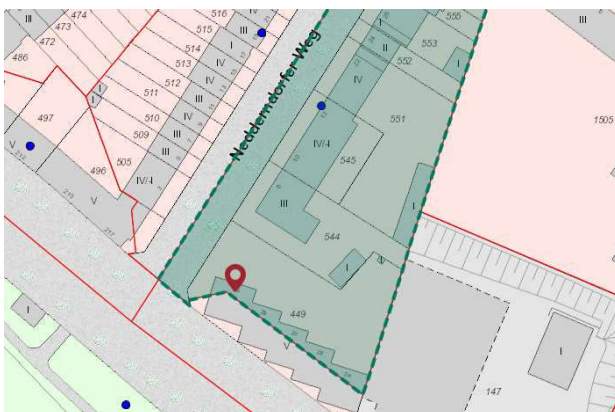
Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum **Stichtag 01.01.2025** wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Wertrelevante GFZ	=	0,9.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freie und Hansestadt Hamburg

- blau = Bodenrichtwertgrundstück;
- rot = Bewertungsgrundstück.



## Sabine Oskoui

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

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	1,27;
Grundstücksgröße	=	2.034 m <sup>2</sup> .

### 5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	=	895,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	895,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	27.05.2025	× 1,00 <sup>23</sup>
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 895,00 €/m <sup>2</sup>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 <sup>24</sup>
WGFZ	0,90	1,27	× 1,320 <sup>25</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhausbebauung	Mehrfamilienhausbebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1.181,40 €/m <sup>2</sup>

<sup>23</sup> Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

<sup>24</sup> Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage, unter Würdigung der Einflüsse der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen, abgeleitet.

<sup>25</sup> § 12 ImmoWertV21 schreibt vor, dass Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des BauGB) erfasst werden sollen.

Die Anpassung erfolgt mittels WGFZ- Umrechnungskoeffizienten, nach den Vorgaben des Gutachterausschusses (Quelle: Boris).

## Sabine Oskoui

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

---

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= 1.181,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 2.034 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 2.402.967,60 € <b><u>rd. 2.400.000,00 €</u></b>

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **2.400.000,00 €**.

### 5.3.2 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.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	2.400.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 289/10.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 69.360,00 € <b><u>rd. 69.400,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025: rd. **69.400,00 €**.

## **5.4 Vergleichswertermittlung**

### **5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), 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. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### 5.4.2 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 2025

<b>Sachlicher Geltungsbereich:</b>	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.6.3 und 7.6.4 zu verwenden.
<b>Räumlicher Geltungsbereich:</b>	ganz Hamburg ohne Neuwerk
<b>Anzuwendende Formel:</b>	
<b>Gebäudefaktor</b>	= 2.990 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche * Lagefaktor * Altersfaktor * Erstbezugsfaktor * Baujahrsfaktor * Erdgeschossfaktor * Dachgeschossfaktor * Einbauküchenfaktor * Aufzugsfaktor * Wohnflächenfaktor * Modernisierungsfaktor * Stadtteiffaktor * Aktualisierungsfaktor

Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt <sup>26</sup>		
		2.990,00 €
Lage/Bodenwertniveau		× 0,9569
Altersfaktor	1,414 – 0,0138 * Alter Alter: > 30 Jahre = 1,0	× 1,00
Baujahrsfaktor	Baujahr 1950/59	× 1,09
Geschosslage	Erdgeschoss	× 0,98
Einbauküche	nicht bekannt	× 1,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	58 m <sup>2</sup>	× 0,9876
Modernisierungsfaktor	1,00 + 0,013 * (individuelle Modernisierungspunktzahl - Mittel der Baujahresklasse)	× 0,9779
Stadtteiffaktor	Horn	× 0,85
Aktualisierungsfaktor	Stichtag: 01.01.2025	× 1,342
<b>Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor</b>		= 3.366,95 €/m <sup>2</sup> <b>= rd. 3.367,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>26</sup> 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. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

---

### Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor 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 %.

### Erläuterungen

Das **Lage/Bodenwertniveau** wird - analog den Darstellungen zur Bodenwertermittlung - entsprechend der Lage: Horner Landstraße/Nedderndorfer Weg beurteilt.

Eine Innenbegutachtung konnte nicht erfolgen. Hinweise zu **durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen** liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird als Modernisierungsstandard: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung - der Wertermittlung zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Vergleichsfaktor	= 3.367,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 58 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 195.286,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 195.286,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	--
<b>Vergleichswert des Sondereigentum</b>	= 195.286,00 € <b>rd. <u>195.000,00 €</u></b>

## **5.5 Ertragswertermittlung**

### **5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

## Sabine Oskoui

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

### 5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Nedderndorfer Weg 2a	Wohnungseigentum Nr. 2	58	667,00	8.004,00
Summe		58	667,00	8.004,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.004,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.401,08 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.602,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1 % von <b>69.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>694,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.908,92 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 1 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>22,023</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 130.132,15 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 69.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 199.532,15 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ --</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 199.532,15 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- --</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 199.532,15 €</b>
	<b>rd. 200.000,00 €</b>

## Sabine Oskoui

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

### 5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- Nutzfläche

Die Wohnfläche ist, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte, ungeprüft, den Angaben aus dem Aufteilungsplan entnommen. Eine Wohnflächenberechnung war in der Bauakte nicht existent. Informationen zur Wohnungsgröße wurden der Sachverständigen nicht übermittelt.

Die angenommenen Flächen sind 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.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird u.a. aus durchgeführten Recherchen/ nachfolgend dargestellten Publikationen abgeleitet.

#### Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten

Quelle: Internet/fortlaufende Aktualisierung (Stand: 30.06.2025) ein Service von © wohnungsboerse.net

#### Mietpreise für Wohnungen in Hamburg

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2025

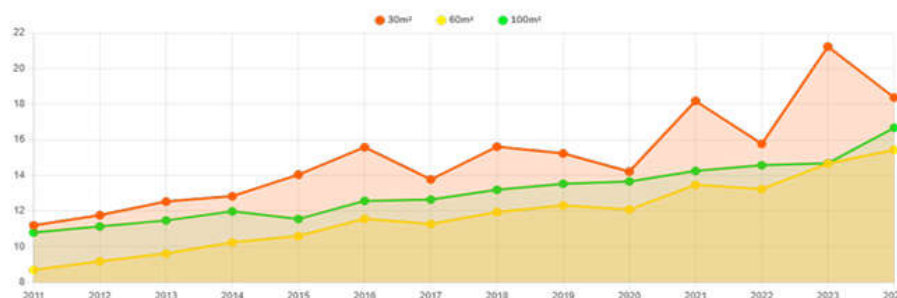
m <sup>2</sup>	Hamburg	HH	DE
30m <sup>2</sup>	20,08 €	20,08 €	17,44 €
60m <sup>2</sup>	16,22 €	16,22 €	12,00 €
100m <sup>2</sup>	17,42 €	17,42 €	12,53 €

Mietspiegel Hamburg



Zudem werden durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen von Hamburg publiziert. Für den Stadtteil Horn wird eine durchschnittliche Miete (ohne Angaben von Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr etc.) mit 12,81 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Hamburg



**Sabine Oskoui**

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

**Hinweis:** Die vorstehenden, aktuell abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter/-innen erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer aktuellen Auswertung der im Immobilienportal [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) gelisteten Mietobjekte. D.h. es handelt sich hier um Angebotsmieten.

Da jedes Objekt sich von der Art, dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, können diese Mietspiegel/Darstellungen nur als Anhaltspunkt dienen. Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

**Auszug - On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien – 22111 Hamburg-Horn, Nedderndorfer Weg - Quelle: on-geo-GmbH – Stand: März 2025.**

**Objektdaten:** Eigentumswohnung, Wohnfläche: 58 m<sup>2</sup>, Baujahr: 1956, Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich

**Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise**

Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	10,65
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	9,25 - 12,26
Bemerkung	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. 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 Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

➤ Auszug aus dem Mietspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2023

**Mietspiegel 2023  
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO**

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

Jede Verw.  
Diese  
in der Brosch.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m <sup>2</sup> )								
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993
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
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L
Normal Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	1 Mittelwert Spanne Anzahl	13,06 10,64-15,70	10,22 9,22-12,46 14*	9,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34	
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	2 Mittelwert Spanne Anzahl	11,28 9,01-13,96	9,38 7,92-10,83	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 8,43-11,39	9,33 6,89-11,57
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	3 Mittelwert Spanne Anzahl	11,57 8,97-14,71	8,71 7,10-10,00	8,49 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	8,16 6,63-9,96
	ab 91 m <sup>2</sup>	4 Mittelwert Spanne Anzahl	10,80 9,07-13,11	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*
Gute Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	5 Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 6,60-15,02 28*	11,27 9,64-13,03	12,39 9,49-14,72 14*	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	6 Mittelwert Spanne Anzahl	12,82 10,57-15,32	11,09 8,87-13,33	10,16 7,35-12,62	10,57 7,97-13,12	11,98 9,28-14,47	11,28 8,32-14,38
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	7 Mittelwert Spanne Anzahl	13,62 11,04-16,30	12,00 9,30-14,67	11,13 8,82-14,00	9,21 6,81-11,52	11,05 7,94-13,66	11,40 8,55-14,03
	ab 91 m <sup>2</sup>	8 Mittelwert	12,54	12,29	12,19	11,05	11,31	11,86

## Sabine Oskoui

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

---

Unter Würdigung der Lage sowie der Gebäudeart/Baujahr und der Größe des Wohnungseigentums und bei einem unterstellten, für derartige Objekte üblichen Ausstattungsstandard, wird eine Nettokaltmiete von monatlich 667,00 € (= 11,50 €/m<sup>2</sup>) 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.

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

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 sind eine Modellgröße. Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten/ Grundlage: ImmoWertV21:

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen	1 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen	58 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.401,08 €

### Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen. Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt gemäß ImmoWertV21: **80 Jahre**.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

## Sabine Oskoui

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

---

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Der Wertermittlung wird der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zugeordnet. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1956 = 69$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} =$ ) 11 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.**

### Liegenschaftszinssatz

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

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

- 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.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Freie und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und in seinem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze wurden im Modell ImmoWertV21 abgeleitet. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 39 %.

Nach Empfehlung des Gutachterausschusses wird der Liegenschaftszinssatz nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Nach den Vorgaben des Gutachterausschusses, zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 1,32 %.

## **Sabine Oskoui**

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

---

Aufgrund der Empfehlung/hohen Standardabweichung greift die Sachverständige, zur weiteren Plausibilisierung, auf bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze zurück. Hierfür wird der Liegenschaftszinssatz aus dem in Sprengnetter Immobilienbewertung veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, herangezogen. Diese Liegenschaftszinssätze sind im Modell ImmoWertV abgeleitet und in Abhängigkeit von der Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße herangezogen.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Standardobjekt in normaler/durchschnittlicher Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind hier nicht berücksichtigt.

Unter Würdigung u.a.

- der Lage (Bodenwertniveau) und des direkten Umfeldes;
- der Restnutzungsdauer des Gebäudes;
- der Objektart und -größe sowie
- der Marktsituation in der Freien und Hansestadt Hamburg und den
- Erfahrungswerten der Sachverständigen

wird der Liegenschaftszinssatz mit **1 %** angenommen.

### **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.

Diesbezügliches ist vorliegend nicht 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) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“

**Hinweis:** Sanierungs-/Reparaturaufwendungen/Beseitigung von Mangelhaftigkeiten etc. am gemeinschaftlichen Eigentum werden üblicherweise aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es wurde keine Beschlussammlung oder Protokolle der letzten Eigentümersammlung u.a. übermittelt. Gemäß den Informationen der WEG-Verwaltung sind, derzeit, keine Modernisierungsmaßnahmen geplant oder bereits beschlossen.

➤ **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.<sup>28</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen.

(Eigenständige) Erkenntnisse der Sachverständigen über den Zustand/Ausstattung etc. in Bezug auf das Sondereigentum und die gemeinschaftlichen Flächen liegen nicht vor.

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 Objekt 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 Sachverständige die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung quantifizieren. Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen. Die Sachverständige schätzt auf der Basis der vorliegenden Unterlagen/Informationen 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.

## **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.6.1 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 Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

---

<sup>28</sup> Vgl. Sprengnetter, Lehrbuch, Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt 12.6.

## Sabine Oskoui

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

---

### 5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Objekte in der Art des zu bewertenden Sondereigentums werden zur Rendite als auch zur Eigennutzung erworben.

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 (hinreichend geeigneter Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **195.000,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

### 5.6.4 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 ImmoWertV21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Für die Ertragswertermittlung standen Daten in hinreichender Qualität (Vergleichsmieten, erkundbarer Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,50 (b) = 0,50$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[  $200.000,00 \text{ €} \times 0,50 + 195.000,00 \text{ €} \times 1,00$  ]  $\div 1,50 =$  rd. **197.000,00 €**.

## Sabine Oskoui

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

<b>vorläufiger Verkehrswert des Sondereigentums</b>	=	<b>197.000,00 €</b>
<b>Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung</b>		
(vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 5.5.3 des Gutachtens) pauschal 10 %	-	<b>19.700,00 €</b>
<i>Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.</i>		
<b>Wert des Bewertungsobjektes</b>	=	<b>177.300,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>177.000,00 €</b>

## 5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert für den **289/10.000stel Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung** lt. Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2** belegen im Erdgeschoss links im Gebäude **Nedderndorfer Weg 2a** für das mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in **22111 Hamburg-Horn, Nedderndorfer Weg 2a-2e**

Grundstücksdaten:

<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Horn Geest</i>	<i>1522</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
<i>Horn Geest</i>	<i>449</i>	<i>2.034 m<sup>2</sup></i>
		<i>2.034 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **27.05.2025** geschätzt mit rd.

**177.000,00 €**

**in Worten: einhundertsevenundsiebzigtausend Euro**

**Anmerkung:** Die Verkehrswertermittlung erfolgte auf Grundlage einer Außenbesichtigung.

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 16.07.2025



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. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

### Plausibilisierung des Verkehrswertes mittels on-geo Vergleichspreisen – Stand: März 2025 - bezogen auf folgende Parameter:

#### Objektangaben

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	58
Grundstücksfläche	2034
Baujahr	1956
Ausstattung	normal
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 - Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	3.622,00
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	3.246,00 - 4.042,00
Bemerkung	<p>Es wurden 2697 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025).</p> <p>Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. 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. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22111), Baujahr 1953, Wohnfläche 59 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 5085 €/m<sup>2</sup></li><li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22111), Baujahr 1956, Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 4493 €/m<sup>2</sup></li><li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22111), Baujahr 1957, Wohnfläche 56 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 3839 €/m<sup>2</sup></li><li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22111), Baujahr 1956, Wohnfläche 64 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2062 €/m<sup>2</sup></li><li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22111), Baujahr 1960, Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2246 €/m<sup>2</sup></li></ul>

Der Verkehrswert wurde – ohne Risikoabschlag – geschätzt mit rd. 197.000,00 €. Unter Würdigung der Wohnfläche mit 58 m<sup>2</sup> ergibt sich ein **m<sup>2</sup>-Preis: rd. 3.397,00 €**.

Unter Betrachtung der Besonderheiten

- dass das Gebäude sowie das Wohnungseigentum nicht von innen begutachtet werden konnten sowie
- dass es sich bei den vorstehend dargestellten Vergleichspreisen um die Auswertung von Angebotspreisen handelt

ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

## **Sabine Oskoui**

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

---

### **5.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**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)

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

### **5.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.**

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

Verwendete fachspezifische Software

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

## **Sabine Oskoui**

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

---

## **6 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**

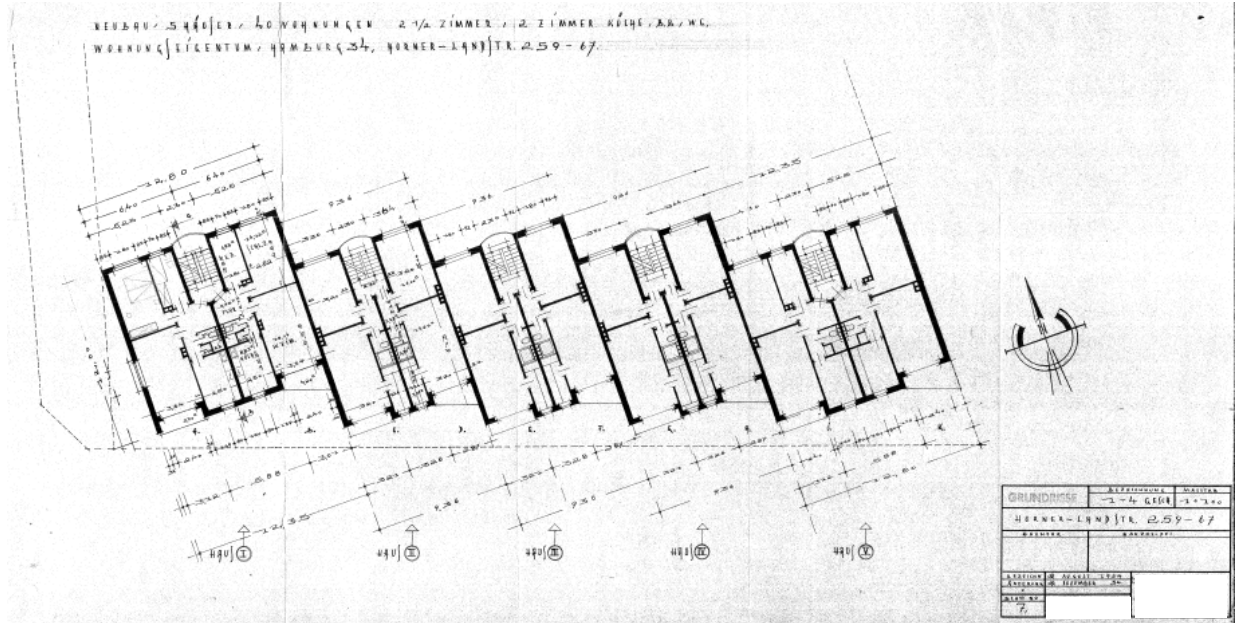
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

**7 Anlagen**

**7.1 Planzeichnungen**

**Geschossgrundrisse**

- nicht maßstäbliche Darstellung



**7.2 Energieausweis**

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registrierungsnummer: 18121R02234818  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am: ...)

Gültig bis: 08.11.2028

<b>Gebäude</b>	Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus	
Adresse: Nedderdorfer Weg 2A-2E; 22111 Hamburg	
Gebäudeteil:	
Baujahr Gebäude: 1957	
Baujahr Wärmeerzeuger: 1998 (Heizungsanlage)	
Anzahl Wohnungen: 40	
Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> ): 2400 m <sup>2</sup> <small>☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt</small>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Leichtes Heizöl	
Erneuerbare Energien:	
Art der Lüftung/Kühlung:	Verwendung:
<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer     Aussteller

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

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

Aussteller: **KALO** Mittelwegung mbH, Mittelweg 43, 20097 Hamburg

09.11.2016 Ausstellungsdatum    *Sabine Oskoui* Unterschrift des Ausstellers

1 Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendete Änderungsverordnung zur EnEV    2 Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang rechtzeitig einzuweisen    3 Mehrfachangaben möglich    4 bei Wärmenetzen Bedarf der Übergabestation

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registrierungsnummer: 18121R02234818  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am: ...)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+   A   B   **C**   D   E   F   G   H

0   25   50   75   100   125   150   175   200   225   >250

kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>** Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:

Primärenergiebedarf:  Verfahren nach DIN V 4106-5 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudeteile (H<sub>1</sub>):  Verfahren nach DIN V 18189

Ha-Wert (W/m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert:  Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten     Vereinfachungen nach § 3 Absatz 2 EnEV

**Energiebedarf dieses Gebäudes** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

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

Art:  Deckungsanteil: %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die energetischen Anforderungswerte der EnEV und eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG an  % verschärfter Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

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

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile (H<sub>2</sub>):  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Vergleichswerte Endenergie**

A+   A   B   C   D   E   F   G   H

0   25   50   75   100   125   150   175   200   225   >250

18121R02234818

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

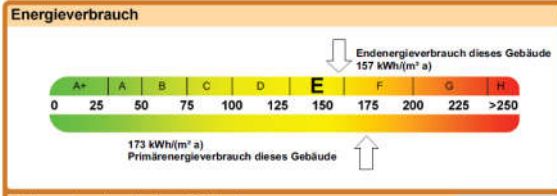
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

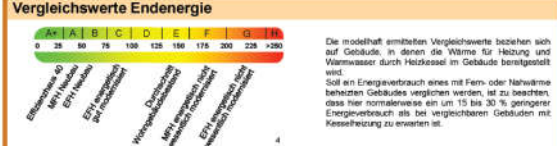
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> HH-2018-00233410 (oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 157 kWh/(m² a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima faktor
01.01.2015	31.12.2015	erdgas Heizöl	1,1	29190,0		29190,0	1,11
01.01.2016	31.12.2016	erdgas Heizöl	1,1	32290,0		32290,0	1,10
01.01.2017	31.12.2017	erdgas Heizöl	1,1	27420,0		27420,0	1,13
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuleitung	1,1	14400,0	14400,0		



### Erläuterungen zum Verfahren

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Erläuterungen 5

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1**  
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen 1.22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

**Ermittelte Daten – Seite 1**  
Hier wird darüber informiert, wo und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

**Energiebedarf – Seite 2**  
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterung beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

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

**Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2**  
Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>t</sub>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

**Endenergiebedarf – Seite 2**  
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**  
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

**Endenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch beiträgt und in die Verbraucherfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel stückweise betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

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

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3**  
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer <sup>2</sup> HH-2018-00233410 (oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) 4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	erwähnen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand (bei Außenluft)	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Deckelabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: KALORIMETA GmbH

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudezustand liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsnahen Energieberater.

001223-B-0

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises