

Simon | Sachverständigenbüro

Simon | Sachverständigenbüro · Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen



Heike Simon | Dipl.-Kauffrau
Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen
Tel: 040-72 00 85 55 · Fax: 040-72 10 56 92
info@simon-wertermittlung.de
www.simon-wertermittlung.de

GUTACHTEN

ohne Innenbesichtigung

für das Sondereigentum Nr. 15 an der ETW 3. OG links
Geibelstr. 28 * 22303 Hamburg mit 274/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Baudenkmal bebauten Grundstück
Geibelstr. 26 – 30, 34, 36 * 22303 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St. Georg – Zwangsversteigerungsgericht
Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 902 K 44/25

Wohnungsgrundbuch: Winterhude Blatt 11365

Liegenschaftskataster: Flurstücke 3021, 3022, Gemarkung Winterhude, Größe 1.176 m²

Wertermittlungsstichtag: 17. Februar 2026 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Datum d. Gutachtens/Az: 17. März 2026 / 25-1133



Zum Wertermittlungsstichtag **17. Februar 2026** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) nach dem äußeren Anschein ermittelt mit

289.000,00 €

Ausfertigung Nr. 5 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	7
3.3 Erschließungszustand	7
3.4 Rechtliche Situation	9
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	9
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	10
4. Objektbeschreibung	14
4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	14
4.2 Beschreibung des Sondereigentums	17
5. Ertragsverhältnisse	19
6. Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.1.1 Vergleichswertverfahren	21
6.1.2 Ertragswertverfahren	22
6.1.3 Sachwertverfahren	23
6.2 Bodenwertermittlung	24
6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	25
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	26
6.3 Ertragswertverfahren	27
6.3.1 Ertragswertberechnung	27
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	28
6.4 Indirektes Vergleichswertverfahren	30
6.4.1 Vergleichswertverfahren	30
6.4.2 Erläuterungen zur indirekten Vergleichswertberechnung	31
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
6.5.2 Ableitung des Verkehrswerts für das Sondereigentum Nr. 15	32
7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	34
8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	35
9. Verzeichnis der Anlagen	36

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt gem. Gerichtsauftrag auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Die bestehenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.	
Gebäudeart:	Viergeschossiges Wohnhaus ohne Keller als Teil einer Mehrfamilienhausanlage. Das Objekt ist gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.	
	Das Gebäude ist in der Denkmalliste Hamburg als Baudenkmal des Ensembles Geibelstr. 26 – 38 geführt.	
Einheiten:	Insgesamt 39 Wohnungen, davon 8 im Haus Geibelstr. 28.	
Adresse:	Geibelstr. 28 * 22303 Hamburg	
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Winterhude Blatt 11365	
Katasterangaben:	Flurstücke 3021 und 3022 – Größe 1.176 m ² , Gemarkung Winterhude	
Miteigentumsanteil:	274/10.000	
Bewertungsgegenstand:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15, 3. OG links, Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 15 im DG.	
Wohn-/Nutzfläche:	Der Wertermittlung liegt eine Fläche von rd. 48,73 m ² zugrunde.	
Ausstattung:	3 Zimmer, Küche, WC, Abstellraum, Flur.	
Baujahr:	Ca. 1889, Wiederaufbau ca. 1959.	
Nutzung:	Nicht bekannt, lt. Klingelschild eigentümergegenutztes Objekt. Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.	
Vorschuss (Hausgeld):	191,00 € monatlich inkl. einer Zuführung zur Rücklage.	
Wärmeversorgung/ Energieeffizienz:	Über Gas-Zentralheizung der Häuser Geibelstr. 28-30. Effizienzklasse D, Endenergieverbrauch 118 kWh (m ² * a).	
Allgemeinbeurteilung:	Wohnung in zentraler und gefragter Stadtteillage.	
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	114.000,00 €
	Ertragswert:	314.000,00 €
	Indirekter Vergleichswert:	325.000,00 €
	Vorläufiger Verkehrswert:	321.000,00 €
	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	32.000,00 €
	Verkehrswert ohne Innenbesichtigung rd.	289.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Zwangsversteigerungsgericht - Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	05. November 2025.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 902 K 44/25.
Eigentümer, Verwalter:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2026, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2026, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Winterhude Blatt 11365 v. 25.09.2025- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis v. 06.10.2025(4) Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung<ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000 vom 06.10.2025(5) Bezirksamt Hamburg-Nord, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungen, Grundrisse- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(6) Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Grundbuchamt<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung vom 02.10.1997, UR-Nr. 3284/1997, Notar H.P., Hamburg- Änderung zur Teilungserklärung vom 22.04.1998, UR-Nr. 1313/1998, Notar H.P., Hamburg- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.09.1997(7) Unterlagen der Eigentümerverwaltung<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung nebst Grundriss aus dem Aufteilungsplan- Wirtschaftsplan und Einzelplan Rücklage 2025- Hausgeldabrechnung und Abrechnung der Rücklage 2024 vom 12.11.2025- Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen 2023, 2024 und 2025- Energieverbrauchsausweis vom 03.08.2021(8) Hansestadt Hamburg, Behörde für Finanzen und Bezirke<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 04.02.2026(9) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 17.02.2026(10) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interak-

tive Bodenrichtwertkarte Hamburg
(11) Internetrecherchen sowie erforderliche Daten der Wert-
ermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung: 17. Februar 2026.

Zum schriftlich angekündigten Ortstermin wurde niemand in der Wohnung angetroffen, eine Innenbesichtigung war nur bis zur Wohnungstür sowie in den Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus und im Dachgeschoss möglich. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes in Bezug auf den allgemeinen Ausstattungsstandard und Zustand.

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Vertreter der Eigentümerverwaltung und Frau Heike Simon als Sachverständige.

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 17. Februar 2026.

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

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum Stand 31.12.2024 rd. 1,974 Mio. Einwohnern der Hansestadt Hamburg leben rd. 331.291 im Bezirk Nord, davon rd. 61.192 im Stadtteil Winterhude ¹ .		
Demografische Entwicklung:	Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2025 gehört die Hansestadt Hamburg mit einem Gesamtrang 23 von 400 nach wie vor zu den wachstumsstarken Bundesländern in Deutschland. Die Zukunftschancen werden in den Punkten Wettbewerb & Innovation, Dynamik, Demografie, Stärke sowie Wirtschaft & Arbeitsmarkt im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2022 relativ stabil prognostiziert. Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.		
Makrolage:	Der Stadtteil Winterhude im Bezirk Hamburg-Nord zählt zu den gefragtesten Wohnlagen innerhalb der Hansestadt. Die Infrastruktur ist sehr gut, eine Vielfalt an Restaurants, Bars und Geschäften bietet neben der Nähe zur Alster und zum Hamburger Stadtpark eine gute Lebensqualität. Der im Bezirk Nord liegenden Flughafen ist in ca. 20 Minuten erreichbar.		
Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils in ruhiger Wohnlage. In fußläufiger Entfernung verkehren die Buslinien 6, 17 und X 22. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in der Nähe umfangreich vorhanden. Im Umkreis von rd. 2 km liegen der Winterhuder Marktplatz und die U-Bahn-Stationen Borgweg und Sierichstraße (U 3). Die überörtliche Anbindung mit dem PkW erfolgt über die Bundesstraße B 5.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch Mehrfamilienhausbebauung.		
Regionale/überregionale Anbindung/Entfernungen:	Fernbahnanschluss:	rd. 4,5 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen Hamburg:	rd. 7,0 km	Helmut-Schmidt-Airport
	Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a. Kindergarten rd. 1 km, Grundschule rd. 300 m.	
Versorgungs-/Verkehrslage:	Sehr gut.		

¹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, hrsg. 15.05.2025

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Flurstück 3021 rd. 20 m, Flurstück 3022 rd. 47 m.
Mittlere Tiefe:	Rd. 16 m.
Grundstücksgröße:	1.176 m ² lt. Grundbuch.
Grundstücksform:	Flurstück 3021: regelmäßige, rechteckige Grundstücksform. Flurstück 3022: fast regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.
Topographie:	Ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über lageübliche städtische Geräuscheinflüsse hinausgehend nicht bekannt geworden.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Geibelstraße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße, die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 kmh/Std. Die beidseitig befahrbare Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege sind vorhanden.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Geibelstraße endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz für die derzeit besielte Frontlänge keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbaubeiträge besteht eine persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.</p> <p>Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.</p>

Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der geschlossenen Bauweise entsprechende Anbauweise und Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung unterstelle ich die entsprechende Bodenuntersuchung vor Baubeginn als durchgeführt. Im Hinblick auf Altlasten/Bodenkontaminationen wird für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Lt. Begründung zum geltenden Bebauungsplan kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche der Bewertungsflurstücke liegen nicht vor. Lt. Bauakte handelt es sich um den Wiederaufbau eines um weniger als 50% kriegsgeschädigten Grundstückes. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation**3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis**

Grundbuchliche
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein Grundbuchauszug vom 25.09.2025 aus der Gerichtsakte herangezogen.

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

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

Grundbuch von: Winterhude (Wohnungsgrundbuch)
Band: 11365

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks: 1	Miteigentumsanteil:	274/10.000
	Gemarkung:	Winterhude
	Flurstücke:	3021, 3022
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Geibelstr. 34, 36 Geibelstr. 26, 28, 30
	Grundstücksgröße:	1.176 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Geibelstr. 28, 3. OG links sowie dem Abstellraum im Dachgeschoss, jeweils Nr. 15 lt. Aufteilungsplan.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen des Inhalts des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 02.10.1997 sowie die Änderung zur Teilungserklärung vom 22.04.1998.

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. des Grundstücks: 1	Lfd. Nr. 2:	Anordnung der Zwangsversteigerung, Verfahren 902 K 44/25.
-----------------------------	-------------	---

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteinfluss.

Ggf. in **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sachverständige entziehen. Eventuell be-

	stehen bleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Zum Wertermittlungstichtag sind keine wertbeeinflussenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt geworden. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 06.10.2025 sind für die Bewertungsflurstücke 3021 und 3022 der Gemarkung Winterhude keine Belastungen eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.
Erhaltungsverordnung:	Ist nicht bekannt geworden.
Denkmalschutz:	<p>Das Gebäude ist als Baudenkmal Nr. 21659, Typ Etagenhaus, Datierung 1889 als Ensemble Geibelstr. 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 in der Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Hamburg-Nord, aufgeführt.²</p> <p>Diese Eintragung bewirkt eine grundsätzliche öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums, die zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB zählt und somit einen Werteeinfluss auf den Verkehrswert haben kann.</p> <p>Die Denkmalkartierung der Hansestadt Hamburg weist das Gebäude als geschütztes Baudenkmal aus. Der Denkmalschutz umfasst somit das Gebäude vollständig innen und außen. Der Eigentümer unterliegt dementsprechend einer umfänglichen denkmalgerechten Erhaltungspflicht und ist in deren Ausführung durch die Auflagen des Denkmalschutzamtes in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.</p> <p>Das Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung der historischen Anmutung des Baudenkmals. Neben einem Abbruchverbot entsteht mit dem Eintrag in die Denkmalliste die Pflicht, ein Abstimmungsgebot mit der Denkmalbehörde im Hinblick auf alle vorzunehmenden Veränderungen, Instandhaltungen und Sanierungen einzuhalten. Dies umfasst alle Maßnahmen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern oder in die Substanz eingreifen können ebenso wie alle verändernden Maßnahmen der Innenausstattung. Der Austausch von bauzeitli-</p>

²Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05.04.2013, Stand 18.11.2025.

chen Bauelementen wie z.B. Fenster und Fensterbekleidungen, Wand- und Bodenfliesen, Türen, Wand-, Decken- und Bodenbeläge ebenso wie Grundrissveränderungen und Instandsetzungen an Dacheindeckungen muss schriftlich beim Denkmalchutzamt beantragt werden. Die Antragspflicht gilt auch für die Montage von Photovoltaikanlagen und den Einbau von Wärmepumpen.

Die erforderliche Genehmigung der Denkmalbehörde im Hinblick auf die Gestaltungs- und Materialhierarchie kann zu Mehraufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen führen, da diese nicht nur zweckorientiert erfolgen können, sondern denkmalgerecht im Hinblick auf Materialien und Handwerksausführungen ausgeführt werden müssen.

Demgegenüber stehen die Rechte des Eigentümers. Hier sind insbesondere die Bezuschussung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes zu nennen ebenso wie Steuervergünstigungen durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für alle Maßnahmen, die der Substanzerhaltung dienen. Zusätzlich bietet der Denkmalstatus ggf. die Freistellung von den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Ausnahmeregelungen für Baudenkmäler von den Anforderungen des Gesetzes können u.a. dann erteilt werden, wenn die Substanz oder das Erscheinungsbild des Gebäudes in der Folge gesetzlich durchzuführender Maßnahmen negativ beeinträchtigt werden könnten.

Würdigung des Denkmalschutzes in der Wertermittlung

Um die Vor- und Nachteile im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes gegeneinander abwägen zu können, bedarf es einer einzelfallbezogenen Maßnahmen-Konkretisierung, die im Zuge dieses Auftrages nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil des Gerichtsauftrags ist. Eine verbindliche und abschließende Klärung der aus dem Denkmalschutz resultierenden Sachfragen zu z.B. Art und Umfang erforderlicher baulicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Denn die Herstellung einer historischen Anmutung des Baudenkmals erfordert nach Auskunft der Denkmalbehörde neben der technischen auch eine wirtschaftliche Prüfung im Hinblick auf die Wirtschaftskraft des Bauherrn.

Ebensowenig kann der denkmalspezifische Vermögensvorteil eines Investors abgeschätzt werden. Solche Vorteile dürfen in der Wertermittlung nur soweit berücksichtigt werden, wie sie sich auf den Verkehrswert, also für „jedermann“ werterhöhend auswirken, sind jedoch abhängig von den jeweils individuellen Steuersätzen und ggf. erteilten Kostenzuschüssen. Dies kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Ich verweise auf § 194 BauGB, wonach der Verkehrswert durch den Preis bestimmt wird, der ohne Rücksicht auf ungewöhnliche

oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auch fallen steuerspezifische Fachfragen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

Soweit erforderlich und möglich ist der Denkmalstatus in den Wertansätzen der Verfahren enthalten. Darüber hinaus wird entsprechend der vorgenannten Ausführungen unterstellt, dass durch den Denkmalschutz keine Beschränkungen im Hinblick auf eine wirtschaftlichen Nutzung des Objektes bestehen und eine überwiegende Kompensation der denkmalspezifischen Vermögensvor- und -nachteile besteht.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:

- Baupolizeiliches Protokoll vom 18.03.1896
- Baugenehmigung vom 02.07.1998 für die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit Schienenbefestigung an den Rückfassaden und den beiden Giebelwänden an den Grundstücksgrenzen
- Genehmigungsbescheid und Ergänzungsbescheid vom 08.03.2011 und 09.05.2011 für 2 Balkonanlagen mit jeweils 3 Balkonen auf der Rückseite

Bauplanungsrecht:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 13 vom 22.04.2010 i.V. der BauNVO vom 23.01.1990 in der geltenden Fassung mit den Festsetzungen:

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
IV	=	viergeschossige Bauweise
GRZ	=	0,60
DE	=	Erkanntes Denkmal, Ensemble

Es sind Baulinien und Baugrenzen im baulichen Bestand der Ensemblehäuser Geibelstr. 26 – 30 und 34 – 36 (Baukörperausweisung) festgesetzt.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Vorhaben sind nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe:

Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Objektbeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung bezieht sich vorrangig auf den Hauseingang Geibelstraße 28, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Darüber hinaus wird für die Wertermittlung ein dem Baujahr insgesamt entsprechender üblich instandgehaltener Zustand und eine überwiegend mittlere Ausstattung der Gesamtanlage unterstellt.

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

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 4 Geschossen, Dachgeschoss zur Nutzfläche ausgebaut.
Baujahr:	Ca. 1889 (lt. Denkmalliste), ca. 1959 Wiederaufbau.
Konstruktionsart:	Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken.
Gründung:	Flachgründung.
Außenwände/Fassade:	Stützende Bauteile Mauerwerkswände, darüber hinaus nicht bekannt. Teils Wärmedämmverbundsystem. Die Güte des Altbaumaterials wurde im Zuge des Balkonanbaus nach stichprobenhaften Untersuchungen als Mauerwerk mit Kalkzementmörtel angegeben. Eine nähere Untersuchung, ob dies durchgängig zutrifft, ist nicht erfolgt.
Innenwände:	Nicht bekannt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken.
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach.

Hauseingang:	Einstufiger Eingangsbereich, zurückgesetzte Alutür mit Lichtelement, Belichtung, Klingeltableau, Gegensprechanlage.
Treppenhaus:	Briefkastenanlage, Holztreppen und -podeste, Holzgeländer, Wände und Decken mit Anstrich.
Wärmeversorgung:	Gasheizung, Baujahr der Heizungsanlage 1998. ³
Energieeffizienz:	Effizienzklasse D, Endenergieverbrauch 118 kWh (m ² * a) lt. Energieausweis vom 03.08.2021 gem. den §§ 79 ff. Energieeinsparverordnung (GeG) vom 01.05.2021, vgl. Anl. 7.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss.
Kellergeschoss:	Ist nicht vorhanden.
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:	Im Erdgeschoss des Treppenhauses sind wiederholt Feuchtigkeitsschäden aufgetreten. Die notwendige Sanierung des Treppenhauses Geibelstr. 28 soll nach Auskunft der Eigentümerversammlung im Anschluss der Ursachenklärung erfolgen. Mit Eigentümerversammlung 2025 wurde die Sanierung der Abwasserleitungen beschlossen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.
Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum:	Ist nicht bekannt geworden.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Darüber hinaus nicht bekannt geworden.
Eigentumsregelung:	<p>Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich nach den Vorschriften der §§ 10 – 29 WEG. Jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum gewährt eine Stimme.</p> <p>Mit Änderung zur Teilungserklärung 1998 wurden für die Sondereigentume der Häuser Geibelstr. 26 – 30 einerseits sowie Geibelstr. 34 – 36 andererseits im Rahmen der Verwaltung und Abrechnung selbständige Untergemeinschaften gebildet.</p>

³ lt. Energieausweis

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters, die aus wichtigem Grund untersagt werden kann.

Lt. § 12 der Teilungserklärung wird ergänzend/abändernd zum WEG die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten nach der in Anl. 1 zur Teilungserklärung angegebenen Wohn-/Nutzfläche vereinbart.

Teil III, § 16 der Teilungserklärung berechtigt die Eigentümer zur Erweiterung des jeweiligen Sondereigentums durch Anbau eines Balkons auf der Rückseite der Gebäude. Voraussetzung ist die baubehördliche Genehmigung sowie die vollständige Übernahme der Kosten durch den jeweiligen Sondereigentümer. Die Größe ist dem Verwalter zur Aufnahme in die Bewirtschaftungskostenabrechnung mitzuteilen. Sofern ein Balkon errichtet wird steht dem Sondereigentümer das Sondernutzungsrecht daran zu.

Sondernutzungsrechte:	Sind an Garten- bzw. Grundstücksteilflächen sowie Abstellräumen im Dachgeschoss vereinbart.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude und die Gesamtwohnanlage präsentieren sich von außen in einem dem Baualter entsprechenden, üblich gepflegten Erhaltungszustand.
Erhaltungsrücklage:	§ 7 Nr.4 der Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung verpflichtet die Eigentümer zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum. Für die Anlage ist zum Wertermittlungstichtag eine ausreichende Erhaltungsrücklage vorhanden. Nach Auskunft der Eigentümerverwaltung sind keine Sonderumlagen zu erwarten.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

Lage:	Wohnung im 3. OG links.
Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss aus dem Aufteilungsplan mit 3 Wohnräumen, Küche, WC und Flur als zutreffend unterstellt. <u>Anmerkung:</u> Es ist nicht bekannt, ob – wie in vergleichbaren Wohnungen üblich – das WC zu Lasten der Küche als Duschbad erweitert wurde.
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohn-/Nutzfläche wird auf der Grundlage des Aufteilungsplans mit rd. 48,73 m² zugrunde gelegt.
Besonnung/Belichtung:	Lt. Grundriss üblich durch Fensterbelichtung.
Belüftung:	Lt. Grundriss gut, eine Querlüftung ist möglich.
Türen:	Eingangstür aus Holz mit Spion. Darüber hinaus nicht bekannt.
Fenster:	Lt. Teilungserklärung isolierverglaste Fenster, darüber hinaus nicht bekannt.
Fußböden:	Nicht bekannt.
Wand-/Deckenbeläge:	Nicht bekannt.
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.
Besondere Bauteile/Einrichtungen im Sondereigentum:	Nicht bekannt.
Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten im Sondereigentum:	Nicht bekannt.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Fehlende Innenbesichtigung. Es wird ein pauschaler Risikoabschlag am Verkehrswert angehalten.
Miteigentumsanteil:	274/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum im Dachgeschoss Nr. 15.
Sondernutzungsrecht:	Besteht lt. Teilungserklärung an einem Abstellraum im Dachge-

schoss. Der mit einer Holztür versehene Abstellraum – nach der Lage im Aufteilungsplan vor Ort mit Nr. 2 gekennzeichnet – war im Ortstermin nicht einsehbar.

Vorschuss (Hausgeld): Lt. Wirtschaftsplan 2025 monatlich 191,00 € inkl. einer Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 44,20 €.

Ein Anteil von rd. 109,84 € ist auf einen Mieter umlegbar.

5. Ertragsverhältnisse

Zum Mietansatz:

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

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2025⁴
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2025
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.

Einordnung in den Hamburger Mietspiegel für Wohnungen:

Mietenspiegel von:	2025
Wohnlage ⁵ :	Gut
Baualtersklasse:	Bis 31.12.1918
Ausstattung:	mit Bad und Sammelheizung
Größenklasse:	41 m ² bis unter 66 m ²
Mittelwert:	12,93 €/m ²
Spanne:	10,80 €/m ² – 16,56 €/m ²

Der Hamburger Mietspiegel 2025 erfasst nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Mit Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8.8.2023 wurde die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB von 20% auf 15% in 3 Jahren mit Gültigkeit bis zum 31.08.2028 verlängert.

Zudem wurde die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

Immobilienpreisspiegel:

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2025 weist für Bestandswohnungen mit einem guten bis sehr guten Wohnwert eine Durchschnittsmiete in Höhe von 15,99 €/m² bis 19,92 €/m² aus. Die Auswertungen beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“ und basieren vor allem auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

⁴ Erhebungsstichtag 01.04.2025

⁵ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand März 2026

- Internetportale: Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Winterhude im 1. Quartal 2026 mit rd. 17,45 €/m² deutlich oberhalb der Durchschnittsmiete von 13,58 €/m² bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Der Anstieg seit dem 1. Quartal 2025 betrug rd. 6%.
- Den Auswertungen der Internetportale liegen Angebotspreise zugrunde. Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmalen einzelner Wohnungen statt.
- Einordnung ETW 15: Das Bewertungsobjekt liegt in ruhiger Wohnlage in einer zentralen und sehr gefragten Stadtteillage Hamburgs. Die Infrastruktur ist sehr gut. Die Raumaufteilung und -größen werden entsprechend dem vorliegenden Grundriss als zutreffend unterstellt. Die Nachfrage und Vermietbarkeit wird aufgrund der Lage und der Größe als grundsätzlich sehr gut eingeschätzt. Der Anbau eines Balkons ist auf eigene Kosten möglich.
- Für die in dieser Wertermittlung unterstellte überwiegend mittlere Ausstattung mit kleineren Modernisierungen im Rahmen üblicher Instandhaltung halte ich für die Wohnung im 3. OG ohne Aufzug und ohne Balkon eine Nettomiete von rd. 17,50 €/m² als marktüblich (i.S. von nachhaltig erzielbar) an.
- Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung. Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs.

Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten, zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen / Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

In allen Wertermittlungsverfahren sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufwei-

sen (Vergleichsgrundstücke) und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegt (Vertragszeitpunkt). Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen, Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Insbesondere Wohnungseigentum kann und sollte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen.

Gem. § 24 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen durch Multiplikation eines geeigneten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjektes (bei Eigentumswohnungen m² Wfl.) ermittelt werden. Vorliegend sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden. Das indirekte Vergleichswertverfahren kommt daher nachfolgend zur Anwendung.

Die Ermittlung des indirekten Vergleichswertes basiert auf Vergleichsfaktoren, die vom regionalen Gutachterausschuss Hamburg aus Kaufpreissammlungen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Der Vergleich erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale (Stadtteillage, Baualtersklasse, Lage im Gebäude, Wohnfläche, Modernisierungszustand, Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Einbauküche u.ä.) im jeweiligen Grundstücksteilmarkt. Diese Einflussfaktoren werden auf einen Modell-Ausgangswert bezogen und aktualisiert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für frei verfügbare Eigentumswohnungen im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk.

Der rechnerisch ermittelte indirekte Vergleichswert kennzeichnet die Größenordnung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes und ist in Bezug auf die besonderen Objektmerkmale sachverständig einzuschätzen.

6.1.2 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

6.1.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle. Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu, das Sachwertverfahren kommt in dieser Wertermittlung nicht zur Anwendung.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

6.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGFZ:	1,80
Stichtag:	01.01.2025
Bodenrichtwertnummer:	01263794
Bodenrichtwertzone:	Geibelstr. 28
Bodenrichtwert:	3.534,69 €/m ²

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabefrei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGfZ rd.	1,80
Stichtag:	17.02.2026

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird entsprechend der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) angesetzt. Danach sind zur Ermittlung der WGfZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz, Staffelgeschosse sind voll anzurechnen. Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGfZ der realisierten Nutzung, die für das Grundstück mit einer aus der Katasterkarte überschlägig ermittelten WGfZ von rd. 1,80 durchgeführt wird.

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 17.02.2026 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2025 ab. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen den Erhebungsstichtagen 01.01.2024 und 01.01.2025 um rd. 2 % gestiegen ist, nach einem Vorjahresrückgang von rd. 25%. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2025 aktualisierten Daten. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes für den Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht vor. Ich schätze den Bodenwert innerhalb dieses Zeitraum als stabil ein und halte keine zeitliche Anpassung an.

Sonstige Anpassungen

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

6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert wie folgt:

Grundstücksgröße		1.176	m ²
Relativer Bodenwert	x	3.534,69	€/m ²
Abgabefreier Bodenwert	=	4.156.795,44	€
Summe	rd.	4.157.000,00	€

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Nr. 15 wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 274/10.000, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA wird nach den vorliegenden Unterlagen als in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entsprechend für die Bodenwertermittlung angehalten.

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, rd.	4.157.000,00 €
Miteigentumsanteile (ME) 274/10.000	0,0274
vorläufiger anteiliger Bodenwert	113.901,80 €
anteiliger Bodenwert SE-Nr. 15 rd.	<u>114.000,00 €</u>

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Lage	Wohnfläche rd.	Je m ²	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete	
				Monatlich	Jährlich
ETW 15	3. OG	48,73 m ²	17,50 €	853,78 €	10.233,30 €
Jährliche (Nettokalt-) Miete					10.233,30 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Instandhaltungskosten	14,40 €/m ²		701,71 €		
Verwaltungskosten			439,00 €		
	2% Mietausfallwagnis		204,67 €	-	1.345,38 €
Jährlicher Reinertrag					= 8.887,92 €
Reinertragsanteil des Bodens					- 1.140,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:			1,0% von 114.000,00 €		
Ertrag der baulichen Anlagen					= 7.747,92 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					x 25,8077
p =	1,0% Liegenschaftszinssatz				
n =	30 Jahre Restnutzungsdauer				
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 199.955,99 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)					+ 114.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2025)					= 313.955,99 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse					x 1,00
vorläufiger Ertragswert					= 313.955,99 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					- 00,00 €
					= 313.955,99 €
Ertragswert des Sondereigentums					rd. 314.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde aus dem Aufteilungsplan als zutreffend übernommen. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen abgeleitet. Es werden daher folgende verfügbare Datenquellen herangezogen: Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 sowie vergleichsweise veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gem. der Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f. Für das Bewertungsobjekt sind die Lage

und das Vermietungsrisiko einzuschätzen. Letzteres halte ich für eine Wohnung dieser Größe aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage nach Wohnraum in der zentralen und gefragten Stadtteillage für gering. Zum Wertermittlungstichtag ist zudem die sich u.a. durch das steigende Zinsniveau verschlechternde Marktlage zu würdigen. Auf Grundlage der vorliegenden Auswertungen und Informationen schätze ich den Liegenschaftszinssatz mit rd. 1,0% als sachgerecht ein.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer (GND) und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, wobei die übliche GND für Mehrfamilienhäuser gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen ist. Ausgehend vom Baujahr des Wiederaufbaus ca. 1959 verbleibt somit eine RND von rd. 13 Jahren. Diese RND wird allerdings dann verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für die baulichen Anlagen wird insgesamt ein üblicher mittlerer Modernisierungsgrad im Zuge der laufenden Instandhaltung unterstellt und die RND in dieser Wertermittlung nach dem unterstellten Modernisierungsgrad gem. Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) mit rd. 30 Jahren angehalten⁶.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und ist ggf. wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Nach den aktuellen Auswertungen des GAA Hamburg ist ein geringer Preisanstieg von rd. 2% im gesamten Stadtgebiet für Eigentumswohnungen seit dem Vorjahr zu verzeichnen. Im Hinblick auf die Zeitspanne bis zum Wertermittlungstichtag halte ich keinen zusätzlichen Werteinfluss an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturen/Notwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁷

⁶ Vgl. ImmoWertA, Anl. 2, Tab. 2

⁷ Vgl. [5], S. 605 ff.

6.4 Indirektes Vergleichswertverfahren

6.4.1 Vergleichswertverfahren

Der Gebädefaktor (=vorläufiger Vergleichswert) des Sondereigentums Nr. 15 wird auf der Basis des vom GAA Hamburg im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten amtlichen Richtwerts ermittelt. Basierend auf Auswertungen aus der Kaufpreissammlung für Geschosswohnungen dient die Formel des GAA Hamburg der Ermittlung des Gebädefaktors je m² Wfl. (inkl. Bodenwert) einer frei verfügbaren Wohnung.

I. Ausgangswert Gebädefaktor (Preis/m ²) für Eigentumswohnungen		2.990,00 €/m ²	Erläuterung
	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor	
II. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Anpassung an die Lage		1,558	1)
Altersfaktor, Alter > 30 Jahre		1,000	
Erstbezugsfaktor	nein	1,000	
Baujahresfaktor, Baujahresklasse bis 1919/1959		1,090	
Erdgeschosslage	nein	1,000	
Dachgeschosslage	nein	1,000	
Einbauküche	Nicht bekannt	1,000	
Aufzugsfaktor	Nicht vorhanden	1,000	
Wohnflächenfaktor	80 m ²	48,73 m ²	0,982
Modernisierungsfaktor	7,3	Nicht bekannt	0,957
Stadtteilmfaktor	Winterhude	1,040	2)
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025	1,342	3)
Vorläufiger Gebädefaktor		6.660,00 €/m ²	

Vergleichswertermittlung			
Vorläufiger Gebädefaktor		6.660,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche ETW 15	*	48,73 m ²	
Vorläufiger Vergleichswert	=	= 324.541,80 €	
Marktanpassung an allgemeine Wertverhältnisse		1,00	4)
Marktanpassungsfaktor	*	1,00	
Vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis		= 324.541,80 €	
Sonstige bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €	
Summe		324.541,80 €	
Indirekter Vergleichswert des Sondereigentums rd.		325.000,00 €	

6.4.2 Erläuterungen zur indirekten Vergleichswertberechnung

1) Lage

Die Anpassung an die Lage erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwerts für Mehrfamilienhausbebauung mit einer baulichen Ausnutzung WGFZ 1,0 zum Stichtag 01.01.2018 (2.600,00 €/m²).

2) Modernisierungsfaktor

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist der Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad nicht bekannt. In dieser Wertermittlung werden im Rahmen üblicher Instandhaltung durchgeführte kleinere Modernisierungen unterstellt.

3) Aktualisierung

In der Wertermittlung wird grundsätzlich auf den Wiederverkauf abgestellt. Daher wird der übliche Aktualisierungsfaktor zum 01.01.2025 angehalten. Dies entspricht der Modellkonformität im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit dem Modell des Ertragswertverfahrens.

4) Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es gelten gleichermaßen die Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.5.2 Ableitung des Verkehrswerts für das Sondereigentum Nr. 15

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Ertragswert:	rd. 314.000,00 €
---	------------------

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter indirekter Vergleichswert:	rd. 325.000,00 €
---	------------------

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

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem indirekten Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (c) beigemessen

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem indirekten Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das indirekte Vergleichswertverfahren das Gewicht $1,00 (c) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 0,60 (d) = 0,60$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[325.000,00 € * 1,00 + 314.000,00 € * 0,60] / 1,60 = \text{rd. } 320.875,00 €$.

Der vorläufige Verkehrswert wird geschätzt mit	rd. 321.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	
pauschaler Ansatz 10% (32.100,00 €) vom vorläufigen Verkehrswert	/./ rd. 32.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	rd. 289.000,00 €

Für das im Wohnungsgrundbuch von Winterhude Blatt 11365 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum an der Wohnung und dem Abstellraum im DG Nr. 15 **Geibelstr. 28 * 22303 Hamburg** mit 274/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Geibelstr. 26, 28, 30, 34, 36 * 22303 Hamburg wird der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

289.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 17. Februar 2026 geschätzt.

Börnsen, 17. März 2026



Heike Simon

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

7. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Die Wertermittlung basiert auf den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen und Informationen. Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte telefonisch erteilt wurden bzw. nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird. 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.

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2025 noch ausstehender Auswertungen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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.

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

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

8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2026

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

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 sowie Kleiber, Digital, Stand 2026

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

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

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

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

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

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

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

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

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

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte.....	37
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....	38
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte.....	39
Anlage 4: Fotodokumentation.....	40
Anlage 5: Bauzeichnungen.....	42
Anlage 6: Auszug aus dem Energieausweis.....	44

Anlage 1: Übersichtskarte

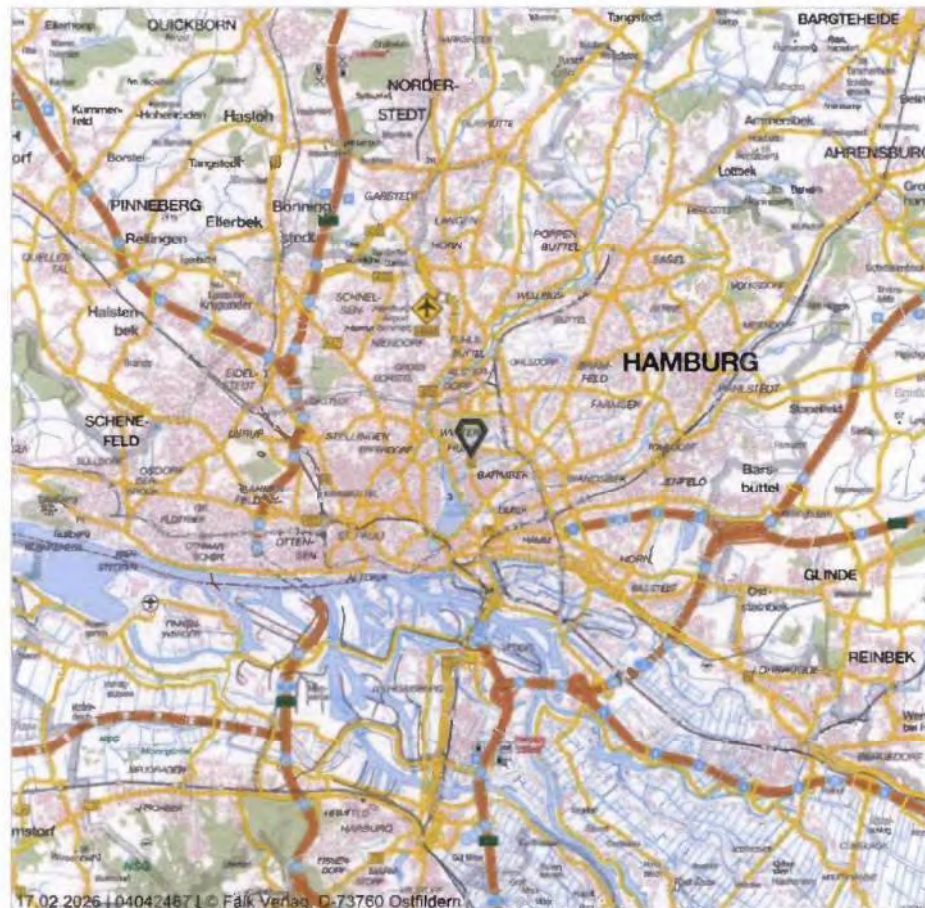
© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

Übersichtskarte MairDumont

22303 Hamburg, Geibelstr. 28



Geoport

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04042467 vom 17.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

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

Regionalkarte MairDumont

22303 Hamburg, Geibelstr. 28



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkilzenzeilen)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtserlöse.

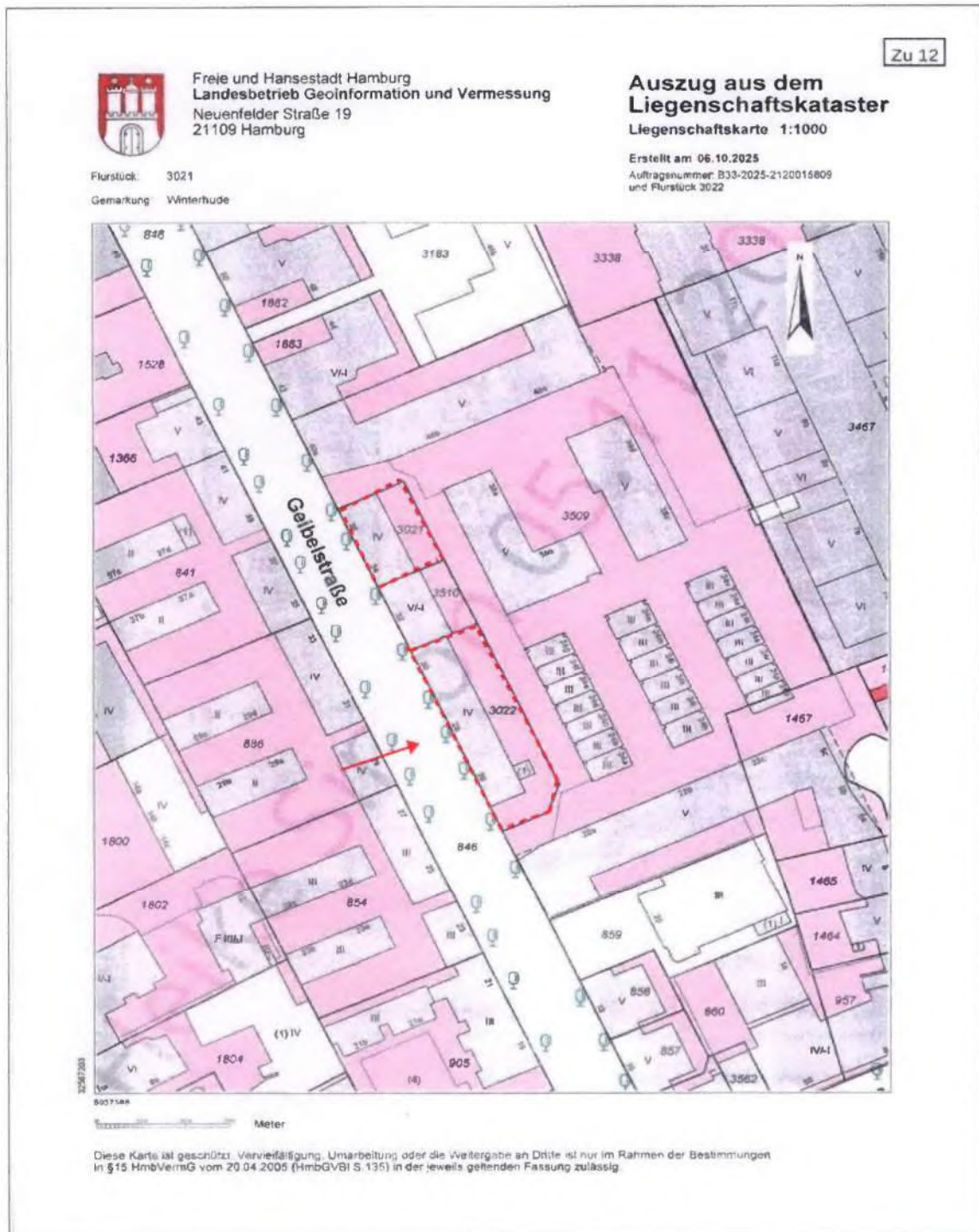
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04042467 vom 17.02.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Fotodokumentation

Bild 1: Ansicht Nordwest, Geibelstr. 26 - 30



Bild 2: Ansicht Südost



Bild 3: Hauseingang Geibelstr. 28



Bild 4: Treppenhaus, Eingang ETW 15



Bild 5: DG – Zugang zu den Abstellräumen

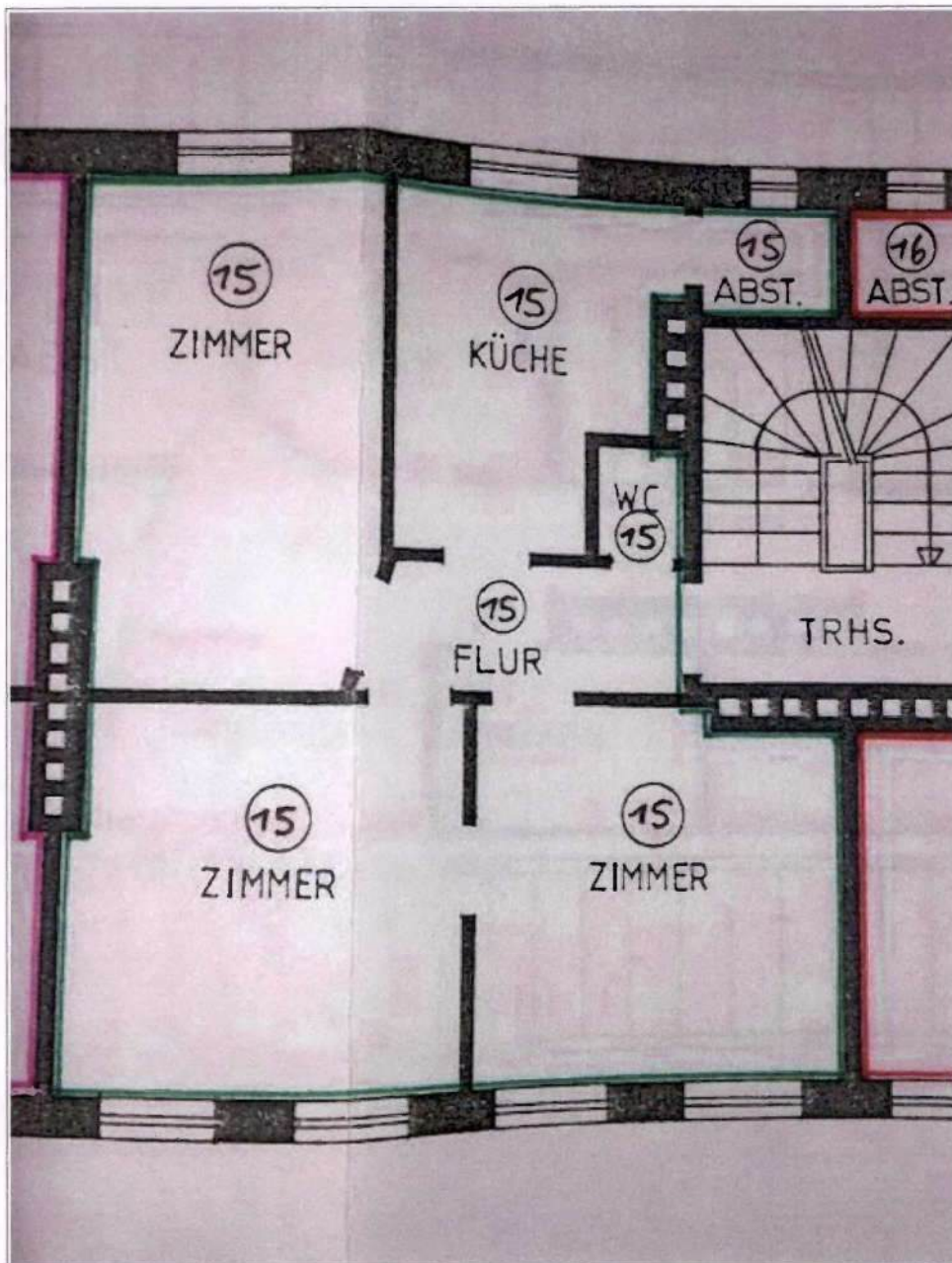


Bild 6: EG - Feuchteschäden Treppenhaus

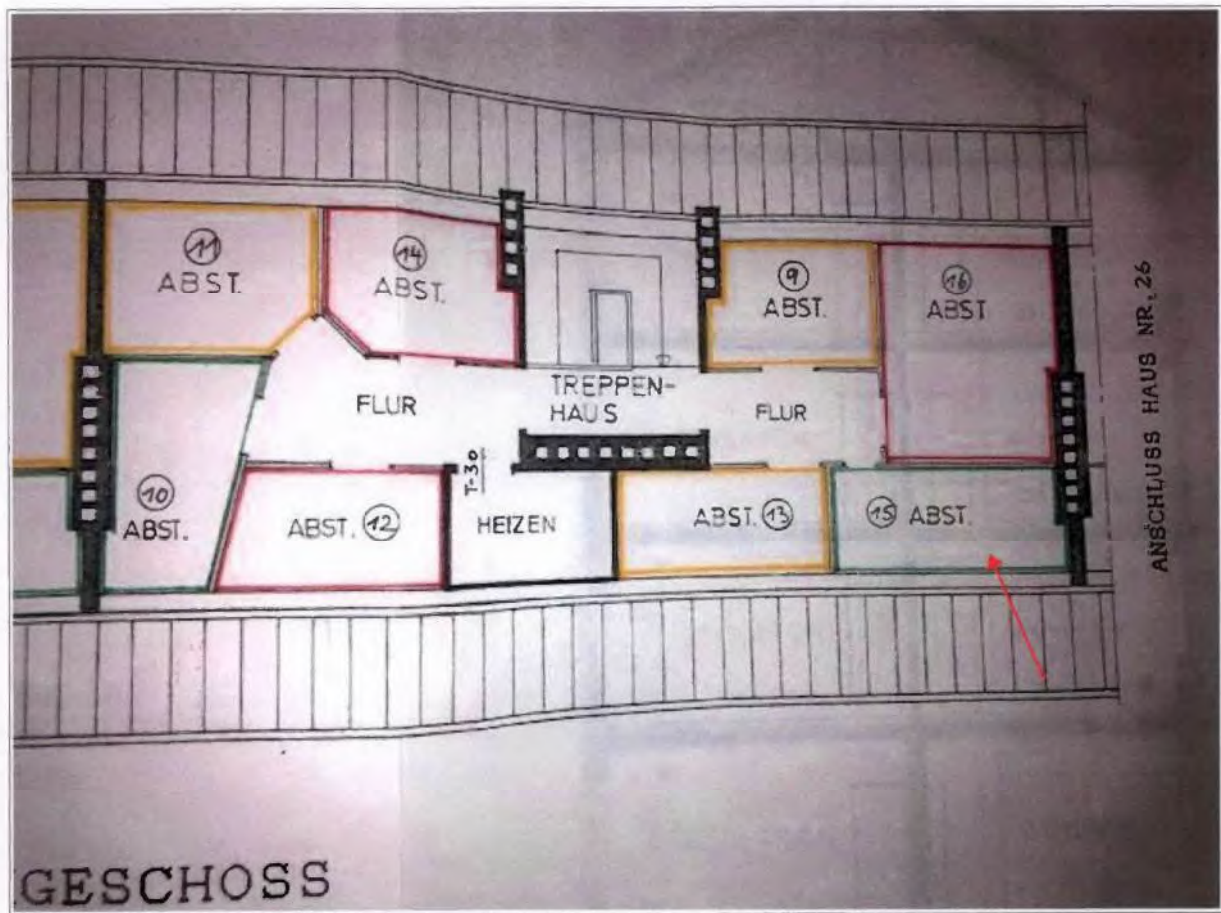


Anlage 5: Bauzeichnungen

Grundriss ETW 15 – 3. OG – aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Dachgeschoss aus dem Aufteilungsplan



Anlage 6: Auszug aus dem Energieausweis**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 01.05.2021

Gültig bis: 02.08.2031

Registrierungsnummer: HH-2021-003749291

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Geibelstr. 28, 30; 22303 Hamburg		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ³⁺⁴	1998 (Heizungsanlage)		
Anzahl der Wohnungen	15		
Gebäudenutzfläche (A _G)	929,628 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas L		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom	
	☐ Geleitete Kälte	☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung	☐ Sonstiges (freiwillig)
	☒ Vermietung/Verkauf	☐ (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

einfach persönlich

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 03.08.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmanetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

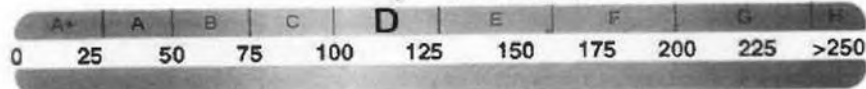
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2021-003749291

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
118 kWh/(m²·a)130 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

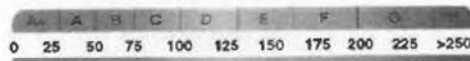
118 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas L	1,1	83437,9		83437,9	1,16
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas L	1,1	78232,4		78232,4	1,17
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas L	1,1	71172,7		71172,7	1,21
01.01.2018	31.12.2020	Warmwasserzuschlag	1,1	55777,7	55777,7		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Erdgashaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch
 gut modernisiert
 Durchschnitt
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht
 wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht
 wesentlich modernisiert

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 01.05.2021

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2021-003740291

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	☐	☒		
2	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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 Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

111662-2-0

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises