

Sabine Oskoui

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

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Abteilung 902
Lübeckertordamm 4

20099 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOU.I.DE

Datum: 02.09.2025

Az.: 024/2025

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 6/25

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

für den **568/100.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Albatrosweg 1-46, Haubentaucherweg 1-41, Kaptaubentwiete 1-55, 2-20, 26-60, Wildentenstieg 1-19, 2-52, 25-55 in 22119 Hamburg- Billstedt, verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem **Reihenendhaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. S 82, Haubentaucherweg 20 in 22119 Hamburg-Billstedt.**

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



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **13.08.2025** ermittelt mit rd. **274.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- St. Georg vom 16.05.2025. Geschäftszeichen: 902 K 6/25.

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

Am 23.07.2025 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 13. August 2025 um 11.00 Uhr. Den Parteien sowie den Rechtsbeiständen wurde der Termin schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin war, vor dem Grundstück, der (Mit-)Eigentümer/Antragsgegner anwesend. Es bestand Einvernehmen darüber dass die Sachverständige die Innenbesichtigung, ohne Beisein des (Mit-)Eigentümers/Antragsgegner, durchführt.

Von der anwesenden (Mit-)Eigentümerin wurde die Erstellung von Innenraumaufnahmen gestattet. Es erfolgte die Zustimmung für die Verwendung von Innenraumaufnahmen im Gutachten, in Bezug auf Ausstattungsmerkmale, Küche/Bad, Mangelhaftigkeiten.

Kurzprofil

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein **568/100.000 Miteigentumsanteil** am Gesamtgrundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem **Reihenhaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. S 82**.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte im Jahr 2009.

Das Reihenhaus wurde in 1-geschossiger Bauweise erstellt. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Bauwerk ist nicht unterkellert.

Wohn-/Nutzfläche: Erdgeschoss: rd. 47 m² zuzüglich Terrasse ca. 40 m².
Dachgeschoss: ca. 35 m² Grundfläche.

Die ursprüngliche Bauakte mit Genehmigungsplänen etc. für das Bauvorhaben „Vogelsiedlung“ war im Archiv nicht auffindbar. Die Objektakte basiert auf Plänen/Dokumentationen beginnend mit dem genehmigten Vorhaben zur Aufstellung einer Großmüllbox im Jahr 1978. Im Jahr 1992 wurde die Baugenehmigung für 9 gartenseitige Anbauten an der Reihenhauanlage erteilt.

Baujahr/Bauzeitraum der Reihenhauanlage vermutlich zwischen 1949/1952.²

Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt und von der (Mit-)Eigentümerin/Familie bewohnt.

- Ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor.
- Das Gebäude wird über eine Gastherme beheizt.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. ist nichts bekannt - gemäß den Informationen der (Mit-)Eigentümerin;
- Am Bauwerk sind partielle Mangelhaftigkeiten/Unzulänglichkeiten vorhanden - vgl. Punkt 3.3.4. - die diesbezügliche Wertminderung wird mit **rd. 15.000,00 €** geschätzt.

² Gemäß den Angaben beim Ortstermin.

In der Bauakte waren hierzu keine Unterlagen/Dokumentationen vorhanden.

Im **Baulastenverzeichnis** besteht folgende Eintragung: Belastetes Grundstück: Seeschwalben-twierte. Begünstigtes Vorhaben: Neubau eines 3-geschossigen Wohnhauses mit 9 Wohnungen und eines 2-geschossigen Wohnhauses mit 1 Wohnung mit der Verpflichtung das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Flurstücke 253, 255 und 259 ein Baugrundstück.

Die Verpflichtungserklärung betrifft vorliegend nicht das Flurstück 248, auf welchem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet - vgl. Punkt 2.5.1 im Gutachten.

Gemäß dem Auszug aus dem Grundbuch von Schiffbek, Blatt 7501 vom 07.02.2025 ist in **Zweite Abteilung** folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für XX³ - gemäß Bewilligung vom 10.04.2017 - URNr. 1123/2017 - (ON 4) eingetragen am 22.06.2017.

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 und befristeten 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.

Im Grundbuch sind in Erste Abteilung unter lfd. Nr. 2.1 und 2.2. zwei Eigentümer zu je ½ Anteil eingetragen.⁴

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum. Hierbei handelt sich um Bruchteileigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller Wert; er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen. Jeder Miteigentümer hat ein Recht an dem ganzen ungeteilten Grundstück, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist.

Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum wird der Verkehrswert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

$$\frac{1}{2} = \text{rd. } 137.000,00 \text{ €}$$

$$\frac{1}{2} = \text{rd. } 137.000,00 \text{ €}.$$

³ Namen, persönliche Daten, werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen, nicht genannt.

Dem Gericht sind diese bekannt.

⁴ Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	4
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage.....	9
2.2	Straßenbeschreibung/Erschließung.....	14
2.3	Gestalt und Form und Grundstücksgröße.....	14
2.3.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	15
2.4	Privatrechtliche Situation.....	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz etc.....	17
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	19
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	22
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	23
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	25
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	25
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	25
3.2	Sondereigentum/Reihenendhaus.....	27
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	27
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	28
3.2.3	Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche.....	28
3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	30
3.3.1	Fenster und Türen.....	30
3.3.2	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	30
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	31
3.3.4	Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen.....	31
3.4	Außenanlagen.....	34
3.5	Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	36
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	41
4.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	41
4.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....	42
4.3	Bodenwertermittlung.....	43
4.3.1	Allgemeines.....	43
4.3.2	Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung.....	43
4.3.3	Beschreibung und Anpassung an das Bodenrichtwertgrundstück.....	44
4.4	Sachwertermittlung.....	46
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	46
4.4.2	Sachwertberechnung.....	47

4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	48
4.5	Ertragswertermittlung	56
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
4.5.2	Ertragswertberechnung	57
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	58
4.6	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	61
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	61
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	62
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	62
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	62
4.7	Verkehrswert	63
5	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes	64
6	Sensitivitäts- und Risikoanalyse	66
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	67
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	67
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	68
8	Fotos	69

Sabine Oskoui

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Sondereigentum/Reihenendhaus.

568/100.000stel Miteigentumsanteil an dem nachfolgend dargestellten Gesamtgrundstück mit 60.739 m².

Verbunden ist das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 82** bezeichnetem Reihenhaus sowie dem Sondernutzungsrecht an der **Gartenfläche Nr. S 82**.

Objektadresse:

22119 Hamburg-Billstedt, Haubentaucherweg 20.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg-St. Georg; Wohnungseigentumsgrundbuch von Schiffbek; Blatt 7501.
Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben:

Gemarkung: Schiffbek. Grundstücksgröße: 60.739 m².

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Schiffbek	236	Gebäude- und Freifläche	Albatrosweg 24,26,28,30,32,24,36,38,40,42,44,46	60.739
Schiffbek	242	Gebäude- und Freifläche	Albatrosweg 23,25,27,29,31,33,35,37	
Schiffbek	243	Gebäude- und Freifläche	Albatrosweg, Haubentaucherweg	
Schiffbek	246	Gebäude- und Freifläche	westl. Albatrosweg 31	
Schiffbek	247	Gebäude- und Freifläche	Haubentaucherweg 24,26,28,30,32,34,36,38	
Schiffbek	248	Gebäude- und Freifläche	Haubentaucherweg 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20, Kattensteert	
Schiffbek	250	Gebäude- und Freifläche	Haubentaucherweg 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19, Kattensteert	
Schiffbek	252	Gebäude- und Freifläche	Haubentaucherweg 23,25,27,29,31,33,35,37,39,41	
Schiffbek	256	Verkehrsfläche, Weg	Kattensteert	
Schiffbek	4207	Verkehrsfläche, Weg	östlich Wildentenstieg 36	
Schiffbek	220	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete	

			54,56,58,60	
Schiffbek	221	Verkehrsfläche, Weg	Kaptaubentwiete	
Schiffbek	222	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete 26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52	
Schiffbek	226	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete 1,3,5,7,9,11,13,15,17,1, Kattensteert	
Schiffbek	227	Verkehrsfläche, Weg	Albatrosweg, Kaptaubentwiete	
Schiffbek	228	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete 21, 23	
Schiffbek	231	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete 49,51,53,55, Seeschwalbentwiete	
Schiffbek	232	Verkehrsfläche, Weg	Seeschwalbentwiete	
Schiffbek	234	Verkehrsfläche, Weg	Kattensteert, östlich Albatrosweg 10	
Schiffbek	235	Gebäude- und Freifläche	Albatrosweg 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20, Kattensteert	

Schiffbek	244	Gebäude- und Freifläche	Albatrosweg 1,3,5,7,9,11,13,15,17, Kattensteert	
Schiffbek	245	Verkehrsfläche, Weg	Kattensteert, westlich Albatrosweg 11	
Schiffbek	251	Verkehrsfläche, Weg	Haubentaucherweg, Wildentenstieg	
Schiffbek	257	Gebäude- und Freifläche	Wildentenstieg 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20	
Schiffbek	258	Gebäude- und Freifläche	Wildentenstieg 22,24	
Schiffbek	260	Gebäude- und Freifläche	Wildentenstieg 46,48,50,22, Seeschwalbentwiete	
Schiffbek	262	Gebäude- und Freifläche	Wildentenstieg 25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55	
Schiffbek	3908	Gebäude- und Freifläche	Wildentenstieg 1,3,5,7,9,11,13,15, Kattensteert	
Schiffbek	3910	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20, Kattensteert	
Schiffbek	4204	Gebäude- und Freifläche	Wildentenstieg 26,28,30,32,24,36,38,4,42,44, Seeschwalbentwiete	
Schiffbek	4208	Gebäude- und Freifläche	Kaptaubentwiete 25,27,29,31,33,35,37,34,1,43,45,47, Seeschwalbentwiete	
Schiffbek	4211	Verkehrsfläche, Weg	östlich Albatrosweg 40	
Schiffbek	4299	Gebäude- und Freifläche -un-genutzt	südlich Seeschwalbentwiete 14	

Sabine Oskoui

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

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg – St. Georg
Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg.
Auftrag vom 19.05.2025 (Datum des Auftragschreiben);
Auftragseingang: 22.05.2025.

Eigentümer: dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 13.08.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 13.08.2025.
Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Antragstellerin/Bewohnerin und Partner.

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 Schiffbek, Blatt 7501 vom 07.02.2025;
- Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 14.02.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Liegenschaftskarte und Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 14.02.2025.

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

- Einsicht in die Bauakte am 15.07.2025: Kopien/Fotos u.a.: Baugenehmigungen; Aufteilungspläne, Grundrisse, Schnitt;
- Anliegerbescheinigung vom 12.06.2025;
- Anfrage bei der WEG zu möglichen Anbauten;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Miet-/Preisinformationen (u.a. Geoport);
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Von der Antragstellerin wurden folgende Dokumentationen - per E-Mail - zur Verfügung gestellt:

- Teilungserklärung;
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen WEG Vogelsiedlung sowie Abrechnungen der letzten Jahre; Wirtschaftsplan 2025.

Vom Antragsgegner wurde, per E-Mail als auch beim Orts-termin, mitgeteilt dass in einer Eigentümerversammlung der Beschluss gefasst worden ist, dass Anbauten möglich wären und sich, darauf basierend die bestehende Wohnfläche auf das doppelte vergrößern ließe und zusätzlich ein Wintergarten mit einer Gesamtfläche von insgesamt 50 m² angebaut werden könnte.

Von der WEG-Verwaltung wurde, per Mail am 19.08.2025 folgendes übermittelt:

- Beantwortung der Frage zu möglichen Anbauten;
- Beschlusssammlung bis 2025.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängel/Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag 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.:	<p>Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden von der Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.</p> <p>Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).</p> <p>Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.</p> <p>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.</p> <p>Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.</p>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage⁵

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

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

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

⁵ Quelle: u.a. Internet; Hoffmann und Campe: Hamburg von Altona bis Zollenspieker.

Sabine Oskoui

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

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

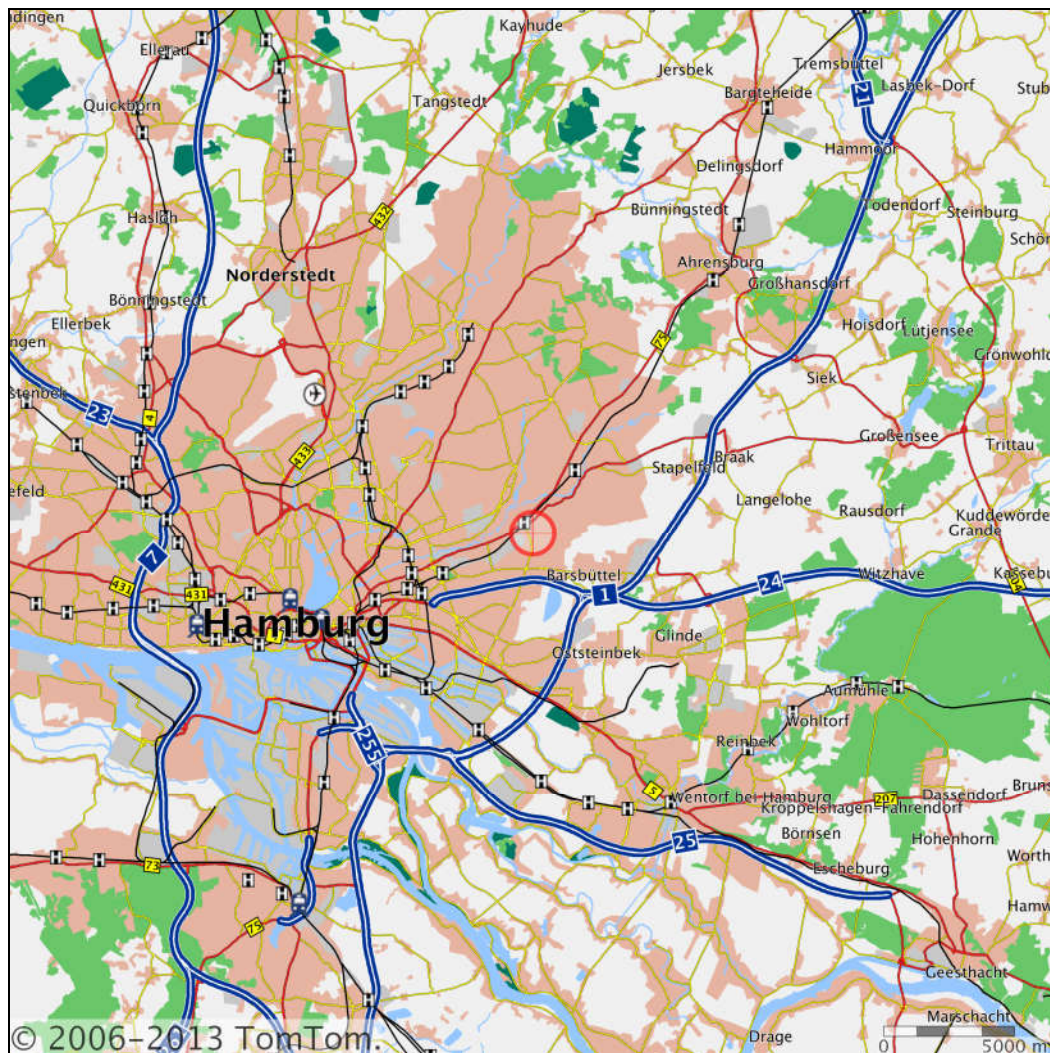
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Schiffbek, in der sogenannten „Vogelsiedlung“.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl: ⁶	Hamburg: rd. 1,95 Mio. Einwohner; Bezirk Hamburg- Mitte: 314.797 Einwohner; Stand: 31.12.2024; Stadtteil Billstedt: rd. 73.098 Einwohner; Stand: 31.12.2024.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landesstraße/Schiffbeker Weg: rd. 400 m entfernt. <u>Autobahnzufahrt</u> Anschlussstelle Hamburg - Öjendorf: rd. 4 km entfernt. <u>Flughafen Fuhlsbüttel</u> : ca. 14 km entfernt; <u>Hauptbahnhof und Hamburg-City</u> : ca. 8-10 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Im östlichen Stadtbereich von Hamburg gelegen. Die U-Bahn-Stationen: Legienstraße und Billstedt befinden sich in naher Erreichbarkeit. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage:	Normale Wohnlage. ⁷
Art der Bebauung und Nutzungen in der nahen Umgebung/Straße:	Im Bereich des Bewertungsgrundstückes vorherrschend wohnbauliche Nutzungen. 1-geschossige Bauweise. Reihenhausbebauung. Im angrenzenden Bereich: Einzelhausbebauung sowie Reihenhausbebauung in 1-2 geschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Normal - entsprechend dem Umfeld.
Topographische Grundstückslage:	Vorherrschend eben.

⁶ Quelle: u.a. Internet.

⁷ Quelle: aktuelles Hamburger Wohnlagenverzeichnis.

➤ **Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	9,88 km	NW
Bahnhof	Hamburg-Wandsbek Ost	0,52 km	NW
Autobahnauffahrt	2 AS Hamburg-Jenfeld, A24	1,90 km	S
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	9,67 km	W
	Norderstedt	13,80 km	NW
	Lübeck	48,74 km	NO

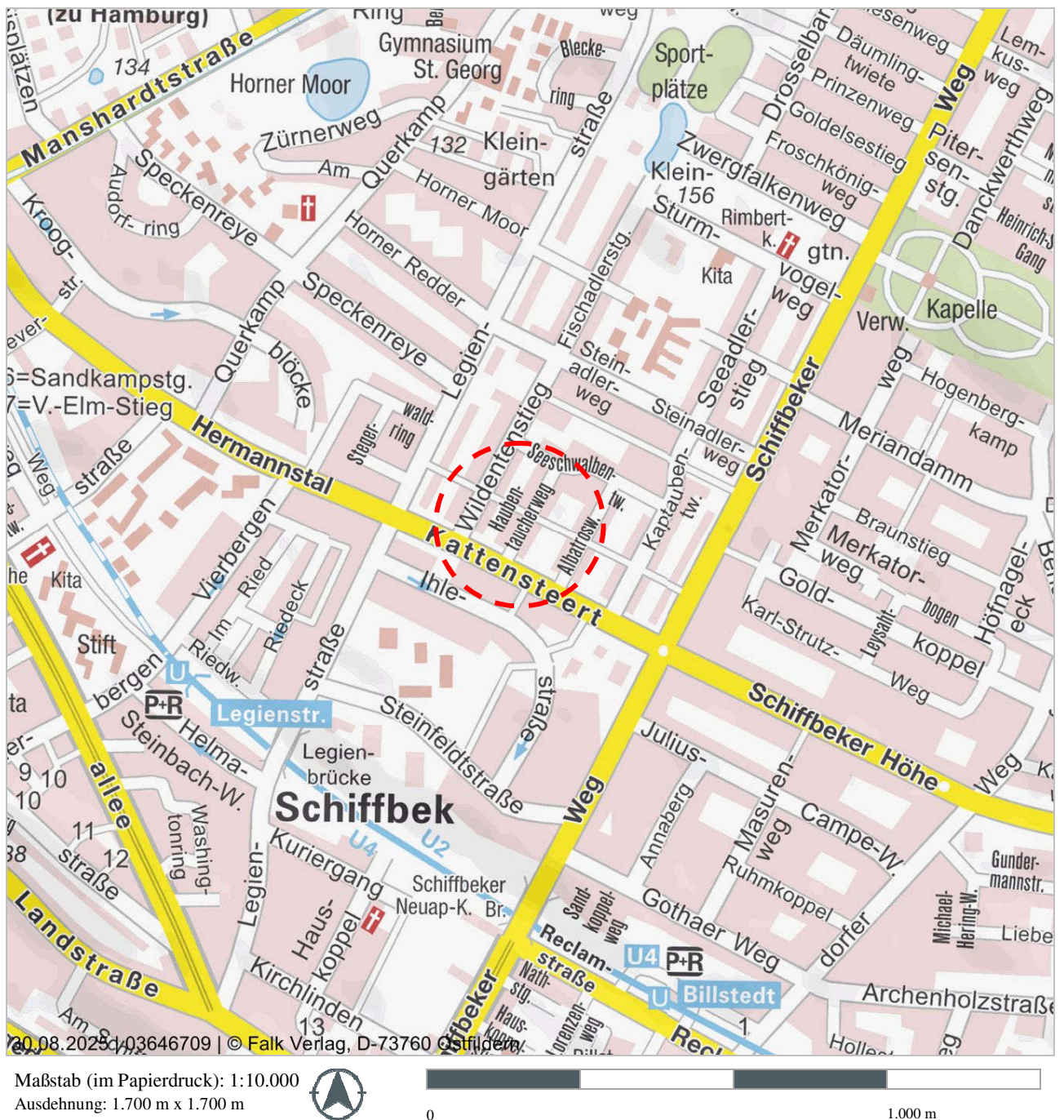
¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2013

Sabine Oskoui

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

➤ Stadtplan



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

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 Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG 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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Luftbild



30.08.2025 | 03646709 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.2 Straßenbeschreibung/Erschließung

Straßenbeschreibung:⁸

Der **Haubentaucherweg** ist eine Wohnstraße/Anliegerstraße.

Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar.

Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Fahrbahnbelag aus Asphalt. Gehwege sind partiell vorhanden.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Mischwassersiel.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung der Reihenhausanlage.

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.

2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße:

Grundstücksgröße:

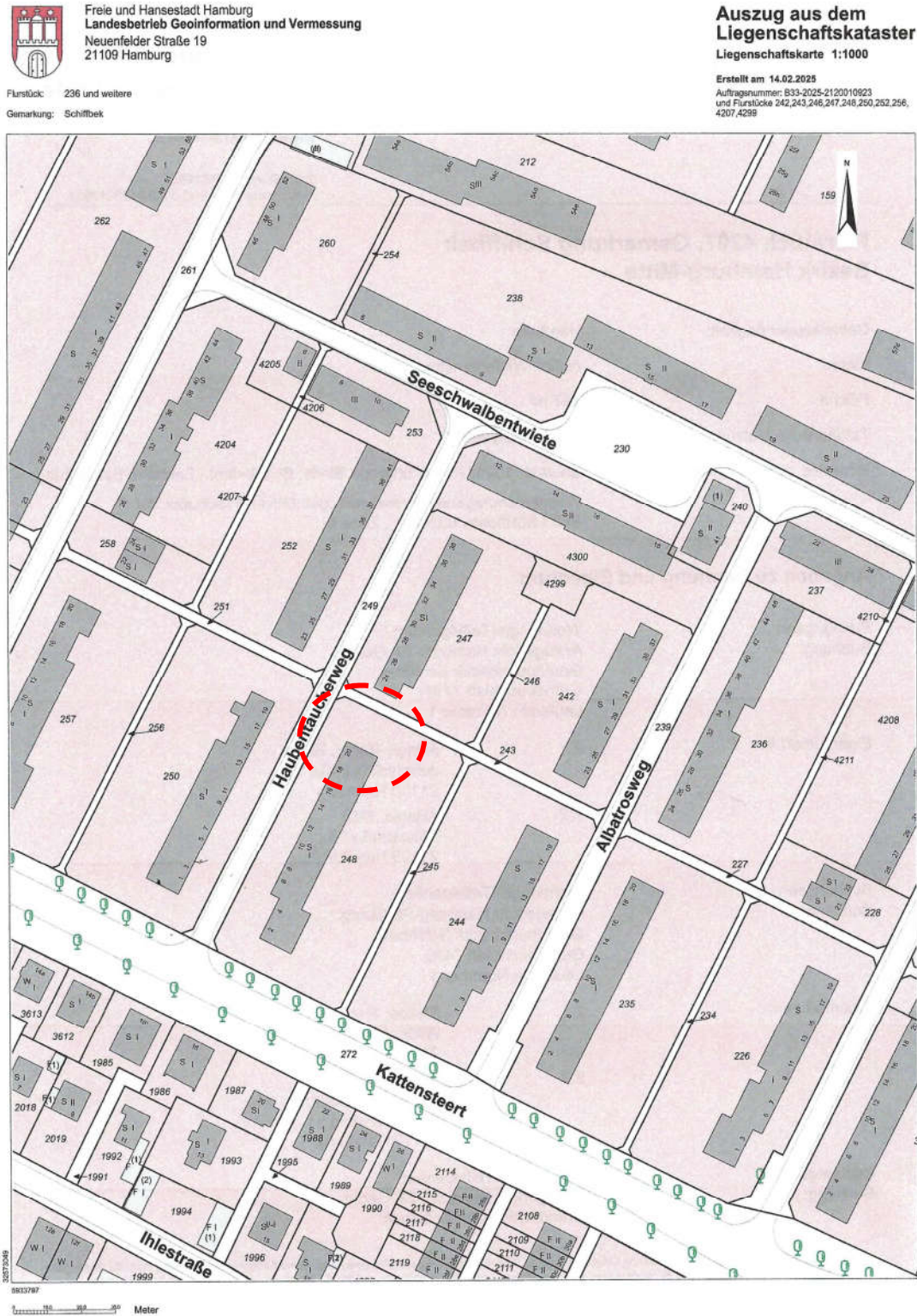
Gesamte Grundstücksgröße: 60.739 m².

Sondereigentum: 568/100.000stel Miteigentumsanteil.

⁸ Quelle: u.a. Internet/online-/street.

2.3.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung



2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Zweite Abteilung des Grundbuches von Hamburg-Schiffbek; Blatt 7501; vom 07.02.2025 sind folgende Eintragungen vorhanden.⁹

Lfd. Nr. 1 zu 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für XX¹⁰ - gemäß Bewilligung vom 10.04.2017 - URNr. 1123/2017 - (ON 4) eingetragen am 22.06.2017.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- St. Georg, Az: 902 K 6/25, ON 5); eingetragen am 07.02.2025.¹¹

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Mietbindungen:

Keine.

Das Objekt wird, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

⁹ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

¹⁰ Namen, persönliche Daten, werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen, nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.

¹¹ Die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung als auch der Zwangsversteigerungsvermerk sind dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Das Gesamtgrundstück befindet sich in einem Bereich mit Bombenblindgängerverdacht.¹²

Zum Verdacht auf Bombenblindgänger: Flächen mit Kampfmittelverdacht gibt es in Hamburg, bedingt durch die Aktivitäten im 2. Weltkrieg, zu Hauf.

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

Bei entsprechenden Maßnahmen sind die Kosten für die Kampfmittelauswertung und für die begleitende Kampfmittelsondierung sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.

Eine sichere Aussage über das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

Dies bedarf einer gesonderten fachmännischen Analyse und ggf. darauf aufbauender Kostenkalkulation.

Derartige Besonderheiten sind daher, sofern vorhanden, zusätzlich zu berücksichtigen.

Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass diesbezügliche Untersuchungen/Maßnahmen, im Rahmen der Bebauung des Areals erfolgt sind.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz etc.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 4207 der Gemarkung Schiffbek ist im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 folgende Belastung eingetragen.¹³

Baulastenblattnummer 2477

Belastetes Grundstück: Seeschwalbentwiete. Flurstück 255.

¹² Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.02.2025.

Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr.

¹³ Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 14.02.2025.

Begünstigtes Vorhaben: Neubau eines 3-geschossigen Wohnhauses mit 9 Wohnungen, Seeschwalbentwiete 8/10. Flurstück 253.

Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit 1 Wohnung, Seeschwalbentwiete 6. Flurstück 255.

Inhalt der Eintragung: Verpflichtung für die aufgeführten begünstigten Vorhaben das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Flurstücke 253, 255 und 259 ein Baugrundstück (§ 4 Abs. 3 HBauO).

Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem ein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Unterlassen übernommen werden, welches sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt.¹⁴

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

In vorliegendem Fall handelt es sich um eine sogenannte **Vereinigungsbaulast**.

Die Vereinigungsbaulast soll i.d.R. die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ermöglichen bzw. sicherstellen dass die Grundstücke für die Dauer der Bebauung eine bauordnungsrechtliche Einheit bilden. Bei der Vereinigungsbaulast werden mindestens zwei Grundstücke im baurechtlichen Sinne zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Grundbuchmäßig bleiben die vereinigten Grundstücke getrennt.

Typische Anwendungsgebiete zur Begründung einer Vereinigungsbaulast finden sich bei Grenzbauung, Abstandflächen, Grenzabstand, Leitungsrechten, Brandschutz.

Im Zuge der Vereinigungsbaulast verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit den baulichen Anlagen sowie den Baumaßnahmen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als würden sie ein einziges Grundstück bilden. Als Teil der Baulasten sind die Vereinigungsbaulast und deren Änderungen den Baubehörden mitzuteilen, die ein Baulastenverzeichnis führen.

Die Regelungen werden von den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer bestimmt. Eine Vereinigungsbaulast muss in einem Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Wenn ein Bauvorhaben nicht mit der Vereinigungsbaulast im Einklang steht, darf es nicht genehmigt werden.

Eine Vereinigungsbaulast muss und kann nicht auf bestimmte Bauvorhaben auf dem vereinigten Baugrundstück beschränkt werden - vgl. Urteil Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 4. März 2015 – 1 LA 177/14.

Wertbeurteilung: Vorliegend bezieht sich die Vereinigungsbaulast **nicht** auf den Bereich des Bewertungsgrundstückes (Flurstück 248) und ist demgemäß hierfür ohne verkehrswertrelevante Bedeutung.

¹⁴ Vgl. § 79 HBauO (Hamburgische Bauordnung).

Auszug aus dem Lageplan - Verpflichtungserklärung

Gelb = begünstigte/belastete Flurstücke

Rot = Bewertungsgrundstück



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

Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden.

Denkmalschutz:

Es wird, ohne weitere Prüfung angenommen, dass Denkmalschutz aufgrund der Art/Baujahr nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

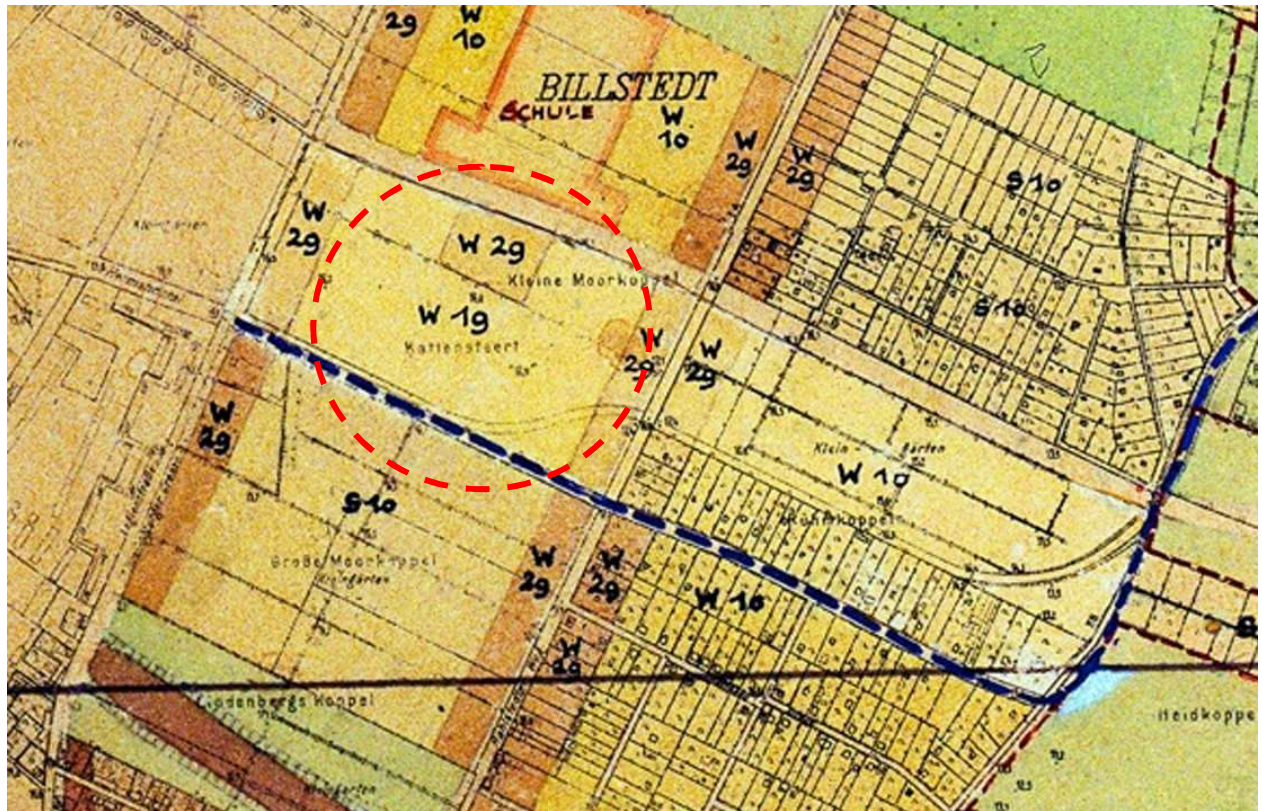
Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplan Billstedt - Feststellungsdatum: 14.01.1955. Billstedt 2. Änderung: Feststellungsdatum: 22.11.1960.

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes gibt der Baustufenplan folgende Festsetzungen vor:

- W1 = 1-geschossiges Wohngebiet;
wenn nicht besielt Grundstücksmindestgröße:
1.000 m²;
- g = geschlossene Bauweise.

Auszug aus dem Baustufenplan

(Quelle: Bebauungspläne online der Freien und Hansestadt Hamburg)¹⁵



Nach altem Hamburger Baurecht schreibt diese Ausweisung in der Baupolizeiverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg (BPVO) in § 11 u.a. folgenden maximalen Umfang der Bebauung in Spalte 8 vor:

- Die bebaubare Fläche beträgt 3/10.
- In den Nutzungsgebieten S, W und M ist auch in Gebieten der geschlossenen Bauweise eine allseitig geschlossene Umbauung der Baublöcke unzulässig. Die Baureihe muss unterbrochen sein. Die Unterbrechung muss 1/6 der Baulinienlänge des Baublocks betragen. Die zuständige Behörde kann das Maß auf 1/7 ermäßigen oder 1/5 erhöhen und im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Niedrige Bauten zwischen den Baugruppen können zugelassen werden. Die Länge von Gruppen- und Zeilenbauten kann beschränkt werden.
- Für die Berechnung der bebaubaren Fläche gilt der hinter der vorderen Baulinie liegende Grundstücksteil.

¹⁵ Detaillierte Einzelheiten zum Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Erhaltungsgebiet etc.: Stadt- und Landschaftsplan Online (Planportal) der Freien und Hansestadt Hamburg: www.hamburg.de/planportal.

- Ist für einen Baublock oder Teile desselben eine einheitliche Bebauung gesichert, so kann für einzelne Grundstücke eine stärkere Bebauung der Grundstücksfläche, als für das Gebiet vorgesehen ist, zugelassen werden, wenn im ganzen Block keine größere Fläche gebaut wird, als insgesamt für den Baublock zulässig ist (Baugemeinschaft). Die Form der Sicherung wird von der zuständigen Behörde vorgeschrieben.

Baustufenpläne enthalten regelmäßig Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise. Mittels der Baustufentafel in § 11 BPVO ergibt sich zwar regelhaft das Maß der bebaubaren Grundstücksfläche, mangels Festsetzung von Baulinien oder –grenzen enthalten Baustufenpläne aber keine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Es werden auch keine Festsetzungen über örtliche Straßenverkehrsflächen (somit auch keine Straßenlinien, siehe § 13 BPVO) getroffen. Deshalb sind Baustufenpläne keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, sondern einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dann (nur) hinsichtlich der Beurteilung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB, sofern der Baustufenplan nicht durch einen anderen einfachen Bebauungsplan wie z.B. Teilbebauungsplan, der entsprechende Festsetzungen enthält, zu einem qualifiziert überplanten Bebauungsplan ergänzt wird.

Hinweis: Bei der Genehmigung von baulichen Anlagen sind für weite Teile des hamburgischen Staatsgebietes noch Bebauungspläne alten Baurechts als sog. übergeleitete Bebauungspläne zu beachten, die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen zustande gekommen sind und die auch jetzt noch Gültigkeit haben.

Im Zusammenhang mit diesen alten Bebauungsplänen gelten einige planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aus dem Jahr 1938 fort.

Ständige Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der letzten Jahrzehnte haben Vorschriften der BPVO aufgehoben, eingeschränkt bzw. neuausgelegt.

Die Genehmigung baulicher Vorhaben kann daher ggf. von den ursprünglichen Festlegungen im Baustufenplan abweichend genehmigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Dokumentationen aus der Bauakte sowie aufgrund von Erkenntnissen beim Ortstermin durchgeführt.

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

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

Die Haupt-/Ursprungsakte für das Vorhaben, war im Archiv nicht auffindbar. Nachfolgende Dokumentationen waren, zum Zeitpunkt der Akteneinsicht am 15.07.2025, in der vorgelegten Akte: Haubentaucherweg 2-6, 10-20, vorhanden:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung für 10 Reihenhäuser vom 24.02.2009;
- Vorhaben: Aufstellung einer Müllboxanlage/Großraummüllbox. Baugenehmigung 265/78 vom 14.06.1978;
- Vorhaben: 9 gartenseitige Anbauten - Neubau eines erdgeschossigen, gartenseitigen Vorbaus als zusätzliche Wohnfläche. Baugenehmigung Bi/BA3/349/92 vom 25.08.1992; Mitteilung über den Baubeginn: 03.09.1992 und über die endgültige Fertigstellung am 30.11.1993.

Zusatz: Vom Antragsgegner/(Mit-)Eigentümer wurde mitgeteilt dass, gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung, Anbauten (auf den zugeordneten Gartenflächen/Sondernutzungsrechten der Reihenhäuser) möglich wären und zusätzlich ein Wintergarten angebaut werden könnte.

Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung sind Anbauten z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Carports, nur nach vorheriger Genehmigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft möglich. In der Vergangenheit sind einige Genehmigungen nach Antragstellung erteilt worden. In 2017 wurde einer Eigentümerpartei auf Antragstellung zwar ein Anbau genehmigt, es gibt jedoch keine grundsätzliche Genehmigung für die Herstellung eines Anbaus. Die WEG ist mittlerweile auch etwas kritischer bezüglich solcher Anträge. Ein übergroßes Gartenhaus/Garage muss z.B. zurückgebaut werden.

In der übermittelten Beschlusssammlung (2010 - 2025) sind verschiedentlich Beschlüsse zu baulichen Veränderungen angeführt. Insbesondere eine Errichtung von Carport, Wintergarten, Gewächshaus, Vordach/Eingangspodest, Schornstein, Terrassenüberdachung, und Garage, wurden von der Eigentümergemeinschaft genehmigt. Die Genehmigungen galten nur unter dem Vorbehalt der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Belange und eventuell erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen/statischen Prüfung. Es wurden auch Beschlüsse, in Bezug auf den Rückbau nicht genehmigter Vorhaben, gefasst.

Bisher wurde nur ein Anbau (maximale Grundfläche von 5 x 10 Meter - Anbau an der Giebelseite eines Hauses in der Kaptaubentwiete), von der Eigentümergemeinschaft genehmigt u.a. verbunden mit der Auflage dass keine Wasser- und Abwasserleitungen in den Anbau verlegt werden dürfen und die bauliche Veränderung nicht zur Änderung der Teilungserklärung und Neuberechnung der Miteigentumsanteile führt.

Die Realisierung eines Anbaus/Wintergartens bedarf vorliegend der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft als auch baubehördlicher Genehmigung/en.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:¹⁶ Straße: Albatrosweg 1-46, Kaptaubentwiete 1-60, Wildentenstieg 1-55, Haubentaucherweg 1-38, Kattensteert, Seeschwalbentwiete - betreffend:

Haubentaucherweg 20 - Flurstück 248

Erschließungsbeiträge: Die Straßen: Albatrosweg, Kaptaubentwiete, Wildentenstieg, Haubentaucherweg, Kattensteert, Seeschwalbentwiete sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor der Front zur Straße Albatrosweg liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor der Front zur Straße **Haubentaucherweg** liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor einem Teil der Front zur Straße Kaptaubentwiete liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung des Siels können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

¹⁶ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 12.06.2025.

Vor einem Teil der Front zur Straße Wildentenstieg liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor einem Teil der Front zur Straße Kattensteer liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung des Siels können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

Vor einem Teil der Front zur Straße Seeschwalbentwiete liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung des Siels können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden

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.

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde, 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.

Sabine Oskoui

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

Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Siedlungsabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung/Bebauung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein **568/100.000 Miteigentumsanteil** am Gesamtgrundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem **Reihenhaus**, im **Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. S 82**.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte im Jahr 2009.

Das zu bewertende Sondereigentum/Reihenendhaus wurde in 1-geschossiger Bauweise erstellt. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Bauwerk ist nicht unterkellert.

Das Gebäude dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungstichtag, eigen genutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁷

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

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

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

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,¹⁸ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

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

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

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

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.
Der, von außen zugängliche, Abstellraum wurde nicht besichtigt.

¹⁷ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

¹⁸ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

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

3.2 Sondereigentum/Reihenendhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:	<p>1-geschossiges Einfamilienhaus/Reihenendhaus mit gartenseitigem Anbau.</p> <p>Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.</p>
Außenansicht:	<p>Putzfassade.</p> <p>Teilweise: mineralische Wärmedämmfassade.</p>
Baujahr:	<p>Bauzeitraum vermutlich zwischen 1949/1952.¹⁹</p> <p>Ca. 1992/93 erfolge ein erdgeschossiger, gartenseitiger Anbau.</p>
Modernisierungsmaßnahmen:	<p>Nach Einsicht in die Bauakte wurden, ca. 1992/93, im Zuge der Anbauerstellung, nachfolgende, wesentliche Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt:²⁰</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Erneuerung von Fenster, Haustüre;➤ Wärmedämmung der aufgebauten Dachflächen, teilweise Wärmedämmung der Fassade;➤ Erneuerung der Heizungsanlage. <p>Ca. 2016/17:²¹</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Erneuerung von Sanitäreinrichtungen/Bad;➤ Erneuerung von Wand-/Decken-/Bodenbelägen;➤ Teilweise Erneuerung von Elektro-/Wasserleitungen. <p>Grundrissänderung: Durchbruch, Entfernung/Veränderung von Innenwänden.</p>

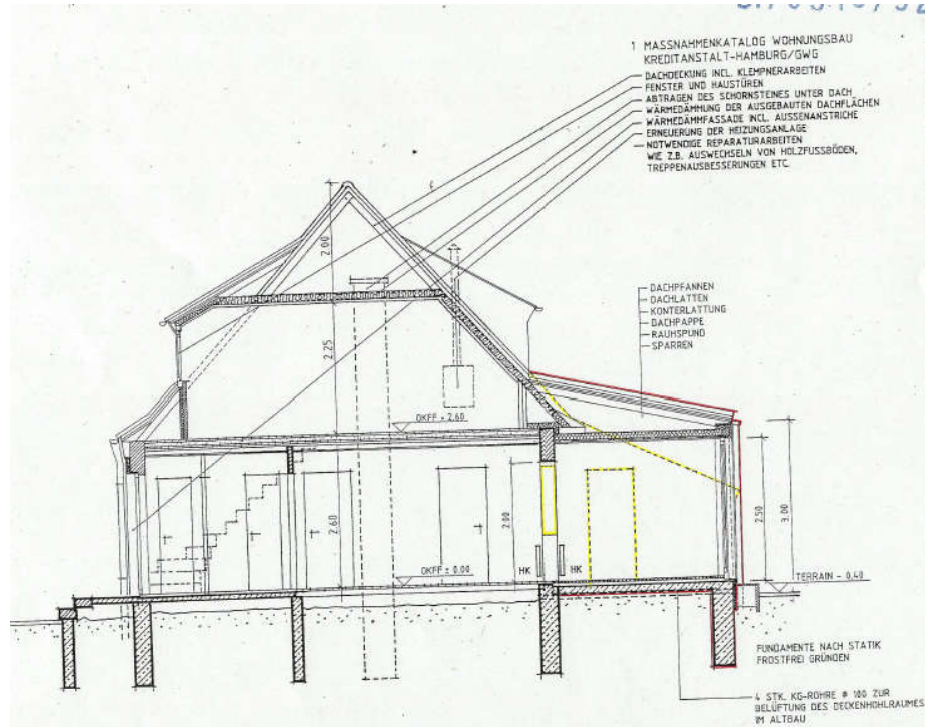
¹⁹ Gemäß den Angaben beim Ortstermin. In der Bauakte waren hierzu keine Dokumentationen vorhanden.

²⁰ Gemäß Einsicht in die Bauakte/Schnittzeichnung - Anlage zum Baubescheid vom 25.08.1992.

²¹ Gemäß Mitteilungen beim Ortstermin.

Schnitt - Baugenehmigungsplan 1992 - aus der Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ²²

Konstruktionsart:	U.a. Mauerwerk.
Fundamente:	Streifenfundamente; Betonsohle.
Wände:	Mauerwerk, Leichtwände o.ä.
Decken:	Massiv-/Holzdecken.
Treppen:	Holztreppe mit Teppichtritt.
Dach:	Dachform: Satteldach, Schleppdach. Dacheindeckung: Betondachpfannen o.ä.

3.2.3 Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

Die **Wohn-Nutzfläche** des Gebäudes beträgt ca. 75 m² - vgl. Punkt 4.5.3.

Hinweis: Die angeführten **Raumhöhen** wurden vor Ort, anhand partieller Stichmaße, ermittelt - mittels einfachen Lasermessgerätes. Eine Überprüfung der Ebenheit z.B. nach den Regelungen von DIN Normen unter Würdigung von Maßtoleranzen etc. sowie die exakte Feststellung der lichten Raumhöhen wurde nicht durchgeführt, dies ist nicht Inhalt eines Verkehrswertgutachtens und obliegt entsprechenden Spezialisten.

²² Gemäß den vorliegenden Planzeichnungen und, soweit erkennbar, den Erkenntnissen beim Ortstermin.

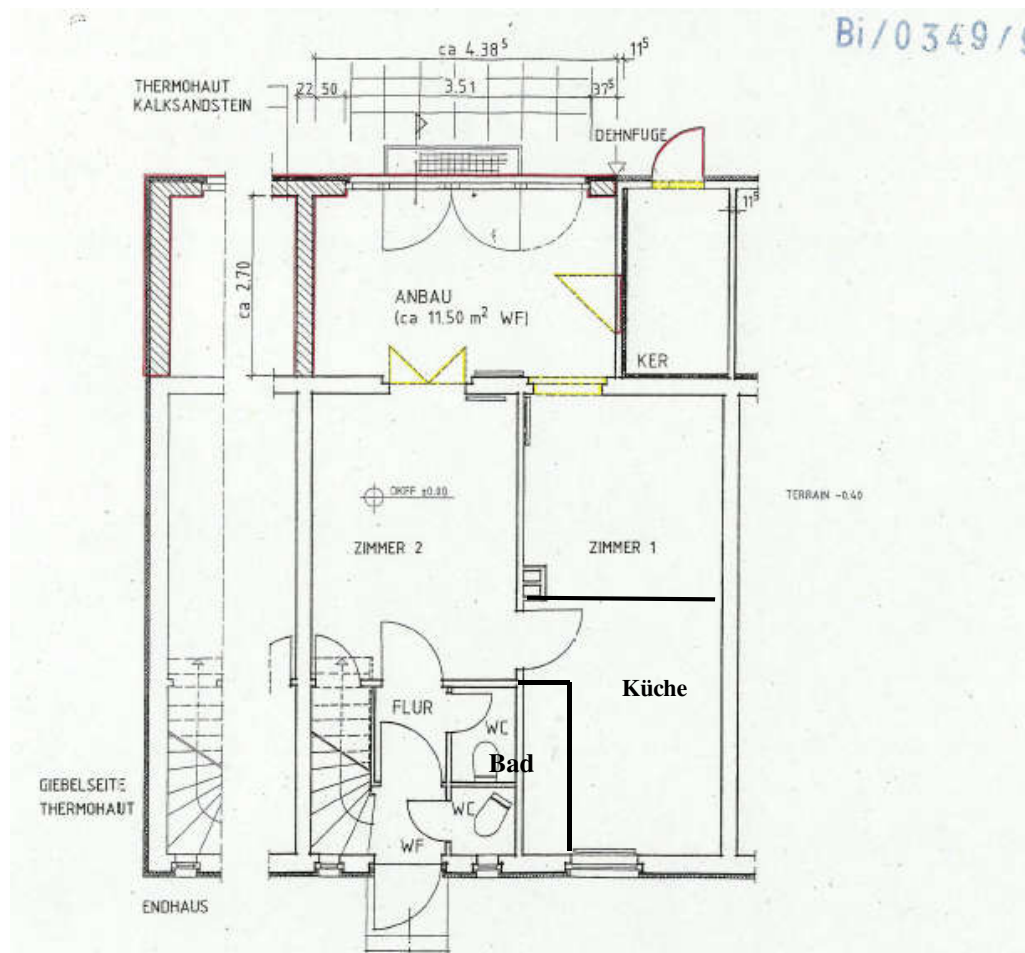
Sabine Oskoui

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

Erdgeschoss: Hauseingang, Flur mit Aufgang in das Dachgeschoss. Duschbad mit WC. Offener Küchenbereich und Zimmer. Schlafzimmer, Anbauzimmer.

Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,27 m - 2,30 m.

Erdgeschoss – Baugenehmigungsplan 1972 - aus der Bauakte - nicht maßstäbliche Darstellung -



Es wurden Grundrissänderungen vorgenommen. U.a. wurden die WC-Räume zusammengelegt/vergrößert und als Bad ausgebaut.

Die obige Darstellung ist nicht maßstabsgerecht.

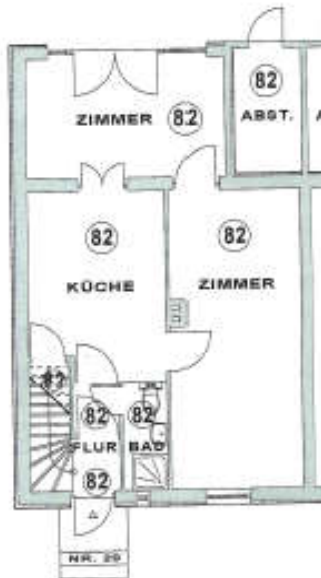
Dachgeschoss: 1 Raum (Diele/Zimmer gemäß Aufteilungsplan) durch Leichtwände geteilt. Im Bereich des Abstellraumes (vgl. Aufteilungsplan) - Aufgang über Luke und Leiter zum Dachboden.²³ Die durchschnittlichen Raumhöhen variieren: 2,13 m - 2,18 m.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut/isoliert und hat keine Stehhöhe.

²³ Beim Ortstermin war ein Einblick seitens der Leiter möglich.

Auszug aus dem Aufteilungsplan - Sondereigentum Nr. 82

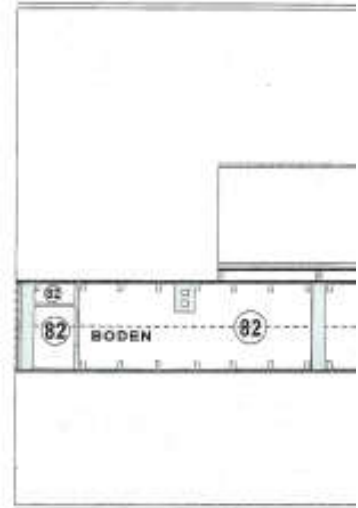
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachboden



3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: U.a. Laminat, Holzdielen, Bodenfliesen.

Wand- Deckenbekleidungen: Tapeten/Raufaser, verputzt und gestrichen.
Partielle Fliesenwand im Bereich der Arbeitsfläche Küche.
Wand-/Bodenfliesen in Bad/WC.

3.3.1 Fenster und Türen

Fenster: Fenster- und Fenstertürelemente vorherrschend Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung.

Türen: Hauseingangstüre: Holzelement mit Spion.
Innentüren: meist glatte furnierte Türblätter.

3.3.2 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung/Warmwasserversorgung: Gastherme.

Zum Zustand der Anlage wurden der Sachverständigen keine Informationen übermittelt. Beim Ortstermin war diesbezüglich augenscheinlich auch nichts erkennbar.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.

Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

- Gemäß § 72 (4) dürfen Heizkessel längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Ab dem 1. Januar 2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur eingebaut oder in einem Gebäude nur aufgestellt werden, wenn anteilig die erneuerbaren Energien nach Maßgabe des GEG gedeckt werden.

Ab 01.01.2024 ist folgendes - bei Bestandsgebäuden - zu beachten: keine sofortige Austauschpflicht für Heizungen im Bestandsgebäude • Heizungen sollen wie bisher nach 30 Jahren ausgetauscht werden • bestehende funktionierende Heizungen können weiter betrieben werden • Reparaturen von defekten Heizungen sind möglich – Austauschpflicht nach 30 Jahren gilt jedoch weiterhin.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Rauchmelder sind partiell vorhanden.

Elektroinstallation:

Insgesamt durchschnittliche Ausstattung.

Wasserinstallationen:

Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Sanitäre Installation:

Erdgeschoss: Bad mit Wanne, Duschvorrichtung/Duschvorhang, Waschbecken, wandhängendem Spülklosett.

3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:

Keine wertrelevanten Einrichtungen/Einbauten vorhanden.

Küchenausstattung:

Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Spüle, elektrischen Geräten u.a. Herd mit Cerankochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank.

Besondere Bauteile:

Keine wertrelevanten Bauteile.

3.3.4 Mängel/Unzulänglichkeiten, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Mängel/Schäden/
Unzulänglichkeiten etc.:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse. Die nachfolgende Darstellung beschränkt sich daher auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend.²⁴

²⁴ Die abschließende Feststellung von Mängel/Schäden/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten. Dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Folgende Unzulänglichkeiten waren offensichtlich:

- Die Außenfassade bedarf einer fachmännischen Inaugenscheinnahme und einer Instandsetzung. Es sind Mangelhaftigkeiten u.a. Abplatzungen/Verfärbungen ersichtlich.
- In einigen Teilen sind, an den Außenwänden, Probleme mit Feuchtigkeit u.a. Schimmelbildungen, Verfärbungen u.ä. ersichtlich;
- Im Bereich des Anbauzimmers im Erdgeschoss sind Unebenheiten (geringfügiges Gefälle zur Terrasse hin) wahrnehmbar;
- Im Bauwerk sind u.a. Gebrauchsspuren, über ein übliches Maß hinaus, sowie partielle Rissbildungen, vorhanden.

Weitere bzw. gravierende Mängel/Schäden o.ä. waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Diesbezügliches wurde auch nichts angezeigt/mitgeteilt.



Sabine Oskoui

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



Hinweis: Abnutzungen/Gebrauchsspuren/Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag berücksichtigt.

Ausnehmend Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Grundrissgestaltung

Insgesamt ist die Grundrissgestaltung zweckmäßig.

Durch die vorgenommene Änderung der Aufteilung wurde, die Aufteilung/Raumanordnung, an die Nutzung der bewohnenden Familie, angepasst und wirkt dadurch teilweise unsystematisch.

Allgemeinbeurteilung:

Soweit augenscheinlich ersichtlich befindet sich das Bauwerk in einem durchschnittlichen Zustand – entsprechend der Art/ Baujahr und der durchgeführten Maßnahmen.

Das Bauwerk wurde ursprünglich zwischen 1949-1952 erbaut. Ca. 1992/93 erfolgte ein gartenseitiger Anbau.

Das Bauwerk entspricht daher nicht umfangreich den heutigen Ansprüchen/Anforderungen u.a. an den Schall- und Wärmeschutz/Energieeffizienz/Brandschutz, Statik, Anforderungen an die Verwendung von Baumaterialien, DIN-Normen u.ä..

Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

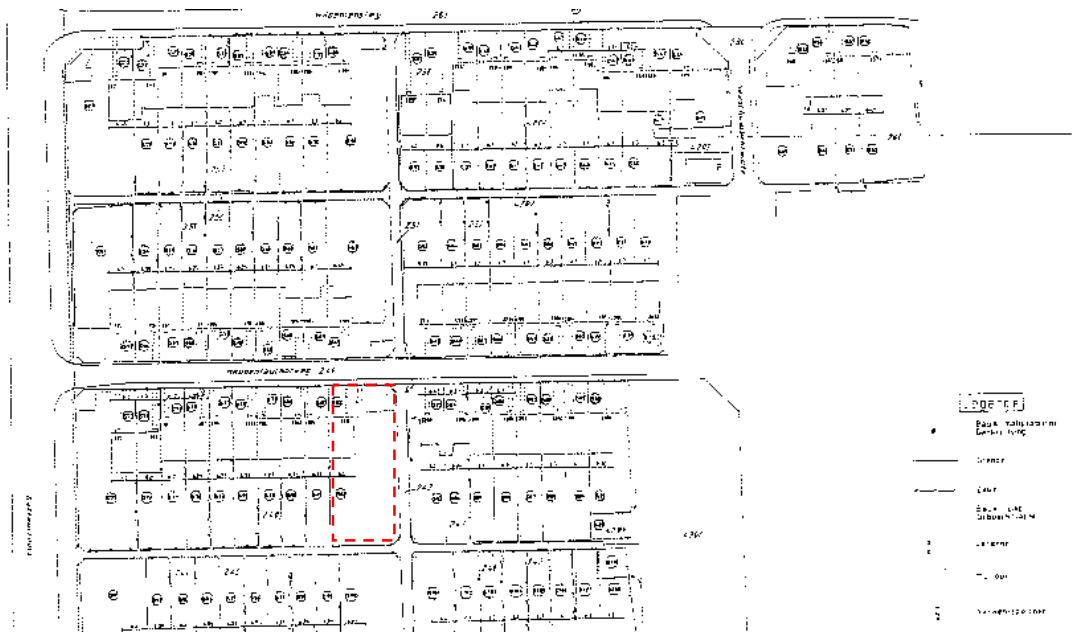
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der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

3.4 Außenanlagen

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum: u.a. Zuwegungen/Wegebefestigungen etc., Pflanzungen/Büsche/Bäume; Versorgungs- und Entwässerungsanlagen.

Außenanlagen im Sondernutzungsrecht/Gartenfläche lt. Aufteilungsplan Nr. 82: Zuwegung, Vorgarten und Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/Büschen, Pflanzungen, Einfriedungen/Zaun, befestigte Terrassenfläche.

Auszug aus der Teilungserklärung - Plan der Sondernutzungsflächen
mit Kennzeichnung des Bereiches der Sondernutzungsrechtsfläche S 82²⁵



²⁵ Eine Umrandung/Kennzeichnung der Fläche ist aus dem Lageplan/als Anlage zur Teilungserklärung nicht erkennbar. Es wird empfohlen ggf. hierzu den Originalplan einzusehen.

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

Es ist ein Gartenhaus vorhanden. Im Bereich der Sondernutzungsfläche befindet sich, straßenseitig, eine gemeinschaftlich genutzte Müllboxanlage; an der Außenwand des Gebäudes ist ein Antennen-/Kabelkasten für einen Blockbereich der Reihenanlage vorhanden.



Hinweis: Sofern sich auf Sondernutzungsrechtsflächen Leitungen, sonstige Einrichtungen Dritter z.B. TV-Antennen-/Kabelkästen, Postkästen, Stromkästen, Beleuchtungseinrichtungen befinden sind die Eigentümer verpflichtet dies entschädigungslos zu dulden, den Betrieb, die Instandsetzung und Instandhaltung zu ermöglichen sowie die Kosten zu tragen, sofern diese nicht von Dritten getragen werden - vgl. hierzu Punkt 3.5 - § 19.

3.5 Allgemeine Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Auszug aus der Teilungserklärung:

§ 5

Gebrauchsregelung

- (1) Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, seiner Sondernutzungsrechte sowie des Gemeinschaftseigentums, das sich im Bereich seines Sondereigentums befindet und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt ist. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

Die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenflächen sind generell als Wohngarten zu nutzen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann jedoch beschließen, dass der sondernutzungsberechtigte Eigentümer auch das Recht hat, mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters seine Gartenfläche als Obst-und/oder Gemüsegarten zu nutzen bzw. mit einer Terrasse und/oder einem Schuppen zu bebauen.

- (2) Wohnräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Eigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt; sie kann widerruflich erteilt werden.

Tierhaltung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt und kann mit Auflagen verbunden werden. Die Zustimmung erfolgt widerruflich.

- (3) Jede - auch nur teilweise - Gebrauchsüberlassung des Wohnungseigentums an Dritte ist dem Verwalter zuvor unter Angabe des Namens des Nutzers schriftlich anzuzeigen und bedarf - soweit Wohnungen nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen - der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Eigentümer hat jeden, dem er den Gebrauch überläßt, zu verpflichten, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis folgenden Pflichten einzuhalten.

- (4) Veränderungen an und/oder ein Neueinbau von Heizkörpern, die zu einer Erhöhung des Wärmeverbrauchs der Eigentümergeinschaft führen können, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Verwalters.

- (5) Die Anbringung von Reklame-, Firmenschildern, Markisen, Funk- und Parabolantennen oder dergleichen bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.

Das Aufstellen von Reklame- und Firmenschildern ist unentgeltlich zu dulden, sofern sie für die Veräußerung von Grundbesitz der SAGA/GWG aus dem von dieser Teilungserklärung betroffenen Objekt werben.

- (6) Die Einwilligung gemäß den Absätzen (2) bis (5) kann nur aus einem wichtigen Grund versagt oder widerrufen werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder den Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigt.

- (7) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine Einwilligung, so kann der betroffene Eigentümer einen Beschluss der Eigentümer auf der nächsten Eigentümerversammlung herbeiführen.

- (8) Art und Weise der Ausübung der dem Eigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden gegebenenfalls durch eine noch zu beschließende Haus- und Gartenordnung geregelt. Im übrigen wird die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von dem Verwalter ausgeübt.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Jeder Eigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und ggfs. zu erneuern, und zwar in der Weise, als ob das einzelne Wohnungseigentum real geteilt wäre. Dies gilt - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.
- (2) Diese Verpflichtung erstreckt sich insbesondere auf
 - a) das Dach, die Fassade (einschließlich der Kosten eines evtl. Farbanstriches) sowie auf den Terrassenbelag,
 - b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung,
 - c) die Versorgungs-, Entsorgungs- und sonstigen Leitungen, jedoch nur ab den Abzweigungen von der Hauptleitung; soweit sich diese Leitungen im Bereich seines Sondereigentums befinden, aber nicht ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, hat der Eigentümer jedoch für deren ordnungsgemäßen Unterhalt in seinem Bereich zu sorgen.
- (3) Das Gemeinschaftseigentum wird im übrigen durch den Verwalter zu Lasten der Eigentümer instandgehalten und bei Beschädigung instandgesetzt. Soweit erforderlich, hat ein Eigentümer in allen diesen Fällen Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden und insbesondere Zugangsmöglichkeiten zu gewährleisten. Für die Kostentragung gilt § 13.
- (4) Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für dasjenige gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, auf das sich ihr Recht zur Mitbenutzung gemäß § 5 Absatz (1) erstreckt. Ein aus der Gemeinschaft ausscheidender Eigentümer kann von der Gemeinschaft nicht die Auszahlung seines Anteils an der Rücklage verlangen.
- (5) Jeder Eigentümer, der mehrere nebeneinanderliegende Einheiten im Eigentum hält, ist berechtigt, diese Einheiten zu einem Wohnungseigentum zusammenzulegen, sofern eine etwaige behördliche Zustimmung vorliegt. Der Verwalter ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, bei einer etwa erforderlichen Bauantragstellung mitzuwirken. Der jeweilige berechtigte Eigentümer ist auch befugt, zur Durchführung der Zusammenlegung in Gemeinschaftseigentum einzugreifen, sofern die anderen Eigentümer hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Jeder Eigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum nach seinen Wünschen um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, sofern die übrigen Eigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer beeinträchtigt werden und eine etwaige erforderliche Baugenehmigung vorliegt. Der Eigentümer ist befugt, hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu verändern. Diese Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum sind mit dem Verwalter rechtzeitig vorher abzustimmen.

Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen werden vom jeweiligen Eigentümer getragen.
- (6) Jeder Eigentümer ist damit einverstanden, dass Änderungen der Teilungserklärung zur Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie sonstiger behördlicher Genehmigungen aufgrund eventueller behördlicher Auflagen zulässig sind.

- (7) Die übrigen Eigentümer erteilen zu den Maßnahmen gemäß Abs. (5) und (6) ihre Zustimmung und verpflichten sich, alle erforderlichen Erklärungen unverzüglich abzugeben und entgegenzunehmen, einschließlich der Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung.
- (8) Alle Eigentümer bevollmächtigen hiermit den aufteilenden Eigentümer - sofern er noch Eigentümer mindestens eines Wohnungseigentums in dem Objekt ist – und den jeweiligen Verwalter, und zwar einen jeden für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten, alle in diesem Zusammenhang etwa erforderlichen Erklärungen abzugeben, einschließlich der Änderung der Teilungserklärung und Miteigentumsordnung und der Zustimmungserklärung gemäß § 22 WEG.

§ 13

Lasten und Kosten, Wohngeld

- (1) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, in Ergänzung und teilweiser Abänderung der Regelung in § 16 WEG nach Maßgabe folgender Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Soweit Kosten oder Lasten für ein Wohnungseigentum getrennt anfallen, werden sie auch getrennt von dem jeweiligen Eigentümer getragen. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, eine getrennte Abrechnung zu ermöglichen, soweit es zumutbar ist. Ansonsten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein dem Miteigentumsanteil entsprechender Anteil, sofern nicht durch einen mit mindestens 3/4-Mehrheit gefaßten Beschluss der Eigentümerversammlung ein anderer Verteilungsschlüssel bestimmt wird.

§ 19

Objektbezogene Besonderheiten

- (1) Zur Gewährleistung der Versorgung mit TV- und Hörfunkprogrammen wird ein Vertrag mit einem Multimediaanbieter nach dessen Muster abgeschlossen werden, der auch das Angebot weiterer TV- und Telekommunikationsleistungen zulässt.

Sofern in Räumen eines Sondereigentums oder in Räumen des gemeinschaftlichen Eigentums, an denen Sondernutzungsrechte begründet werden, noch Anpassungen des Kabelnetzes erforderlich sind oder werden, wie z. B. Verlegung von Telefon- und Internetleitungen, hat der jeweilige Eigentümer dieses zu dulden und den Zugang durch den Verwalter bzw. durch vom Verwalter beauftragte Dritte (insbesondere Vertreter von Fachfirmen) entschädigungslos zu dulden. Die Kosten insoweit trägt die Eigentümergemeinschaft.

- (2) Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, einschließlich Sondernutzungsrechtsflächen befinden sich Leitungen und sonstige Einrichtungen Dritter, wie z. B. TV-Antennen-Kabelkästen, Postkästen, Stromkästen, Beleuchtungseinrichtungen oder -schilder und/oder Drainagesysteme für die Entwässerung. Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche vorhandenen Leitungen und Einrichtungen entschädigungslos zu dulden, den Betrieb, die Instandsetzung und Instandhaltung (auch durch Dritte) zu ermöglichen sowie die Kosten zu tragen, sofern diese nicht von Dritten getragen werden.
- (3) Sofern sich in Räumen eines Sondereigentums oder in Räumen des gemeinschaftlichen Eigentums, an denen Sondernutzungsrechte begründet werden, Anschlüsse (Hauptanschluß, Zählermeßgeräte bzw. Unterverteilungen) z.B. für Stromversorger, für Fernwärmeenergieversorger, Wasserversorger, Kabel-TV/Hörfunkversorger oder Telekommunikation befinden, hat der jeweilige Eigentümer diese weiterhin zu dulden und den Zugang durch den Verwalter bzw. durch vom Verwalter beauftragte Dritte (insbesondere Vertreter von Fachfirmen) entschädigungslos zu dulden. Die Kosten insoweit trägt die Eigentümergemeinschaft.

- (4) Etwaige derzeit vorhandene Überbauungen, insbesondere auf den Sondernutzungsflächen S 52 (Wildentenstieg 52) und S 158 (Kaptaubentwiete 55), sind von den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten entschädigungslos dauerhaft zu dulden.
- (5) Jeder Eigentümer ist berechtigt, an sein jeweiliges Wohnungseigentum ein Wärmedämmverbundsystem gemäß den energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung aufzubringen, zu unterhalten, instandzusetzen und ggf. zu erneuern. Das Wärmedämmverbundsystem muss der Einsparverordnung entsprechen.

Durch das Anbringen des Wärmedämmverbundsystems und damit notwendiger Dachverlängerungen kann das Sondernutzungsrecht des benachbarten Eigentümers berührt werden. Den daraus gegebenenfalls entstehenden Versatz hat der entsprechende sondernutzungsberechtigte Eigentümer des betroffenen Wohnungseigentums zu dulden.

Das Gleiche gilt auch für Wärmedämmverbundsysteme von Gebäuden auf angrenzenden Grundstücken, welche einen Versatz auf dem Sondernutzungsrecht einzelner Wohnungseigentümer begründen. Diese sind von den betroffenen Wohnungseigentümern ebenfalls entschädigungslos zu dulden.

Für die Montage, Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems hat der jeweilige sondernutzungsberechtigte Eigentümer des Wohnungseigentums den Zutritt auf sein Sondernutzungsrecht (auch durch Dritte) entschädigungslos zu dulden. Eine gesonderte dingliche Absicherung im Grundbuch erfolgt nicht.

Die Kosten für Montage, Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems trägt der anbringende Eigentümer selbst. Gleiches gilt für Kosten, die durch die Anbringung des Wärmedämmverbundsystems der Gemeinschaft oder anderen Eigentümern entstehen (z. B. wenn dadurch allg. Stromkästen, Versorgungseinrichtungen für Kabel-TV oder ähnliche Versorgungseinrichtungen, Vordächer, Briefkästen, Fensterrollos, Markisen oder andere Anbauten des Nachbarn versetzt oder ersetzt werden müssen).

§ 19 der vorgenannten Teilungserklärung wird wie folgt um den Absatz (6) ergänzt:

- (6) Sofern die Gartensondernutzungsflächen mit Gartenhäuschen, Terrassen, Zäunen, Hecken oder ähnlichen gärtnerischen Anlagen bebaut bzw. bepflanzt sind und diese Anlagen sich teilweise auf den Gartensondernutzungsflächen benachbarter Eigentümer befinden (nachfolgend bezeichnet mit „Überbauung“), gilt Folgendes:

Der Eigentümer der von der Überbauung betroffenen Sondernutzungsfläche sowie der Eigentümer des Nachbargrundstücks haben die Überbauung ihrer Sondernutzungsflächen und die Nutzung der überbauten Anlagen zu dulden.

Bei Eigentumserwerb nach Aufteilung ist jeder Eigentümer/Erwerber verpflichtet, die von seiner Gartensondernutzungsfläche ausgehende Überbauung unverzüglich zu entfernen oder die Anlagen/Bepflanzungen so zu versetzen, dass diese sich innerhalb der Grenzen der Sondernutzungsfläche befinden.

Die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, Versetzung sowie Erneuerung der Anlagen trägt derjenige Eigentümer, von dessen Sondernutzungsfläche die Überbauung ausgeht.

Es ist mit benachbarten Eigentümern vereinbart worden, dass die vorgenannten Regelungen entsprechend gelten, wenn Gartensondernutzungsflächen in sonstiger erkennbarer und zuordnungsfähiger Weise von benachbarten Eigentümern dauerhaft über die Grenze der jeweiligen Sondernutzungsflächen hinaus genutzt werden.

Beschlussammlung: Die Eigentümerversammlung hat eine Vielzahl von Beschlüssen gefasst, In Bezug auf die baulichen Veränderungen, wurde u.a. nachfolgendes beschlossen:

- Genehmigung von Wärmepumpen. Die Genehmigung gilt nur unter der Voraussetzung, dass Schallschutztechnische Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen der Nachbarn, sowie die Entkopplung der Anlage und die Reduzierung von Vibrationen vorgenommen wird. Diese Genehmigung bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung innerhalb der Sondernutzungsfläche des Hauses gemäß Anlage 4 der Teilungserklärung vom 11.06.2010.
- Generelle Genehmigung zur Installation bzw. zur Errichtung von Solarthermie- und/ oder Photovoltaikanlagen. Die Zugänglichkeit auf das eigene Dach innerhalb der eigenen Dachfläche ist grundsätzlich zu gewährleisten, damit evtl. Erneuerungen und/ oder Erhaltungsmaßnahmen möglich bleiben. Die errichtenden Eigentümer stellen eigenständig und auf eigene Kosten sicher, dass für den Fall eines Brandes den Vorgaben der Feuerwehr entsprechende Abschalteneinrichtungen/Feuerwehrschalter vorhanden sind und eine gesonderte Versicherung für die Anlage abgeschlossen wird. Der Rechtsnachfolger ist über diesen Beschluss zu informieren.
- Genehmigung zur Erstellung eines Anbau mit einer maximalen Grundfläche von 5 m x 10 m und einer maximalen Höhe von 7,2 m sowie einer Dachneigung wie das Haus an der Giebelseite des Reihenhauses gemäß beigefügtem Plan. Die Eigentümer verpflichten sich, das derzeitige Aussehen der Reihenhauszeile durch die optische Anpassung der Fassaden und Dachoberfläche für den Anbau zu übernehmen. Der Eigentümer verpflichtet sich keine Wasser- und Abwasserleitungen in dem Anbau zu verlegen. Diese Regelung ist für alle Rechtsnachfolger bindend und im Kaufvertrag weiterzugeben und schriftlich festzuhalten.
- Sowie verschiedene Genehmigungen zur Errichtung von Gartenhäuser, Carport, Gewächshaus, Vordächer, Eingangspodeste, Terrassenüberdachungen, einer Garage.

Es wurden auch Beschlüsse zum Rückbau von nicht genehmigten Vorhaben gefasst.

Gemäß der übermittelten **Einzelabrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024 -**

Objekt: Haubentaucherweg 20 - betragen die Bewirtschaftungskosten: 1.946,46 € und die Vorschussverpflichtung zur Erhaltungsrücklage: 1.136,00 €.

Vorliegend beinhalten die Bewirtschaftungskosten insbesondere u.a.: Be- und Entwässerung; Miete Kaltwasserzähler; Verbrauchserfassung Kaltwasser; Niederschlagswassergebühr; Straßenreinigung; Müllmanagement; Müllabfuhrgebühren; Grundgebühr Abfallentsorgung; Dachrinnenreinigung; Ungezieferbekämpfung; Laubbeseitigung; Baumpflegekosten; Schnee- und Eisbeseitigung; Haus- und Wegebeleuchtung; Gebäudeversicherung; Haftpflichtversicherung; Hauswartkosten; Kabelentgelt; Verwaltungskosten; Erhaltungskosten; Sanierung SWL+Wasserleitung; weitere, sonstige Ausgaben.

Für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 - 31.12.2025 wurde, für das Bewertungsobjekt, eine Anpassung des Vorschuss vorgenommen: Bewirtschaftung: 157,00 €; Erhaltungsrücklage: 95,00 €; Summe: 252,00 € monatlich.

Erhaltungsrücklage: Gemäß der übermittelten Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024 ergibt sich die Höhe der Erhaltungsrücklage für Objekt: Haubentaucherweg 20 wie folgt: „Erhaltungsrücklage: $757.992,36 \text{ €} : 100.000,00 \text{ MEA} \times 568,00 \text{ MEA} = 4.305,40$. Gesamt: 4.305,40 €“.

Hinweis: In diesem Gutachten ist nur ein Auszug aus der Teilungserklärung sowie der übermittelten Beschlussammlung etc. wiedergegeben.²⁶

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie **Verkehrswert** für den **568/100.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Albatrosweg 1-46, Haubentaucherweg 1-41, Kaptaubentwiete 1-55, 2-20, 26-60, Wildentenstieg 1-19, 2-52, 25-55 in 22119 Hamburg- Billstedt, verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem **Reihenendhaus**, im **Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. S 82, Haubentaucherweg 20 in 22119 Hamburg-Billstedt** zum **Qualitäts-Wertermittlungstichtag: 13.08.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungseigentum	Blatt
Grundbuch	
<i>Schiffbek</i>	<i>7501</i>

Gemarkung	Flurstücke	Fläche
<i>Schiffbek</i>	236,242,243,246,247,248,250,252,256,4207, 244,245,251,257,258,260,262,3908,3910,4204, 228,231,232,234,235,220,221,222,226,227,259, 4208,4211,4299	60.739 m ²

Fläche insgesamt: 60.739 m²

4.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre”.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.

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

²⁶ Aufgrund der Größe der WEG-Anlage bestehen umfangreiche Dokumentationen/Beschlüsse etc. Eine Kopie der Teilungserklärung wurde dem Gericht separat übermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²⁷ 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.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen.

Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

4.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.²⁸ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt. Handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern vorherrschend zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, ist das **Sachwertverfahren** vorrangig anzuwenden.

Vorliegend handelt es sich um ein Reihenendhaus in rechtlicher Ausgestaltung eines Wohnungseigentums im Stadtteil Hamburg-Billstedt.

Gemäß den obigen Ausführungen kann das Objekt sowohl als Sachwert- als auch als Renditeobjekt angesehen werden. Dies ist wie folgt begründet:

- Es besteht sowohl ein Markt, welcher derartige Immobilien zur Weitervermietung erwirbt als auch eine Käuferklientel welche das Gebäude zur Eigennutzung verwendet.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswert- sowohl Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze; Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktoren etc.) erkundbar.
- Zudem dient die Anwendung von zwei Wertermittlungsverfahrens der jeweiligen Ergebnisstützung und ist daher unverzichtbar.

Daher wird das Sachwertverfahren wie auch das Ertragswertverfahren gleichermaßen angewandt.

²⁷ 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.

²⁸ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (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.

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.

4.3.2 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung

Das Gesamtgrundstück ist 60.739 m² groß. Auf dem Grundstück befinden sich 186 Reihenhäuser. Das Grundstück wurde aufgeteilt nach § 8 WEG.

Bewertungsobjekt:

- **568/100.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenhäuser, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82. Mit dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. S 82 verbunden.

Die Größe der zugeordneten Gartenfläche/Sondernutzungsrecht ist aus der Teilungserklärung bzw. dem Aufteilungsplan nicht ersichtlich. Die zugeordnete Grundstücksfläche, wird entsprechend dem Miteigentumsanteil mit 345 m² zugrunde gelegt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sonder-/Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) - unter Würdigung des Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche - deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Sachwertermittlung und Ertragswertermittlung angehalten 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 Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

4.3.3 Beschreibung und Anpassung an das Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes: **561,42 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Ein- Zweifamilienhausbebauung
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach KAG
Anbauart	=	Reihenendhaus
Grundstücksfläche	=	350 m²
Lage zur Straße	=	Frontlage

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

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



Bewertungsgrundstück = rot

Bodenrichtwertgrundstück = blau

Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Ein-/Zweifamilienhaus.
Anbauart	=	Reihenendhaus
Grundstücksfläche	=	345 m²
Lage zur Straße	=	Frontlage

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

Der Bodenrichtwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 13.08.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
tatsächlicher abgabenfreier Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	561,42 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	561,42 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	13.08.2025	× 1,00 ²⁹
zeitlich angepasster Bodenwert			= 561,42 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 561,42 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Wohnbebauung	Wohnbebauung	× 1,00
Bauweise	Reihenendhaus	Reihenendhaus	× 1,00
Fläche (m ²)	350	345	× 1,003598 ³⁰
Lage zur Straße	Straßenfront	Straßenfront	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 563,44 €/m²

IV. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 563,44 €/m²
anteilige Fläche (568/100.000 Miteigentumsanteil)	× 345 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 194.386,80 € <u>rd. 194.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert des Sondereigentums** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025:
rd. 194.000,00 €

²⁹ Es wird der aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

³⁰ Die Anpassung des Bewertungsgrundstückes an das Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die Bauweise und Grundstücksfläche erfolgt unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses – Quelle: BORIS.HH.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV21).

Sabine Oskoui

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung: Reihemittelhaus		Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 82
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	878,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	110,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	96.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	182.149,88 €
Regionalfaktor	x	1,75
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	318.762,29 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		62,50 %
• Faktor	x	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	119.535,86 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.535,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		121.535,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	--
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.535,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	194.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	315.535,86 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	--
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	283.982,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
vorhandene Mangelhaftigkeiten pauschal	-	15.000,00 €
Sachwert des Sondereigentum	=	268.982,27 €
	rd.	269.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde - entsprechend den wertbezogenen Vorgaben der Sachwertrichtlinie/Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - aus vorliegenden Planunterlagen/Maßangaben ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche: Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.³¹ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

³¹ Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

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 Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude.

Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur ³² entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihenendhaus
Gebäudetyp: nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	825,00	76,0	627,00
3	945,00	24,0	226,80
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 853,80 gewogener Standard = 2,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 853,80 €/m² BGF
rd. 854,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 - Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihenendhaus
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	965,00	76,0	733,40
3	1.105,00	24,0	265,20
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 998,60 gewogener Standard = 2,2			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 998,60 €/m² BGF
rd. 999,00 €/m² BGF

³² ImmoWertV21/Sprengnetter, Arbeitsmaterialien.

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

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	854,00	91,50	83,18	710,36
Gebäudeteil 2	999,00	18,50	16,82	168,03
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				878,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Stichtag (bzw. des dem Stichtag vorausgehenden Quartals) und dem Baupreisindex aus dem Basisjahr 2010 (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses erfolgt für die besonderen Bauteile kein gesonderter Ansatz da diese in üblichem Umfang enthalten sind.

Besondere Einrichtungen

Da die Normalherstellungskosten nur durchschnittliche Einrichtungen in den Normgebäuden berücksichtigen, müssen ggf. vorhandene besondere Einrichtungen gesondert erfasst und wertmäßig berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen dürfen nur in dem Maße berücksichtigt werden, sofern für sie im allgemeinen Marktgeschehen eine den Kaufpreis erhöhende Nachfrage besteht.

- Die Küchenausstattung/Küchenzeile wird mit einem pauschalen Zeitwert: 2.000,00 € pauschal berücksichtigt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors ist der Regionalfaktor mit 1,75 angegeben.

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.

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 wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten. Entsprechend den Modellvorgaben zum Sachwertfaktor wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

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

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

Grundlage der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer ist die Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV21. Ausgehend von den sich daraus ergebenden 6 Modernisierungspunkten, ist das Gebäude dem „mittleren Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

Liegen die einzelnen durchgeführten Maßnahmen > 15 - 20 Jahre zurück oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteils, sind ggf. nur Teilpunkte oder gar keine Punkte zu vergeben.

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 - 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	keine
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	
Modernisierung von Bädern, des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	4	2,0	
Summe		6,0	

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Modernisierungsgrads ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **30 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung stellt das Verhältnis zwischen der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dar.

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt - analog dem Modell des Gutachterausschusses, zur Ableitung des Sachwertfaktor - kein gesonderter Ansatz. Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogenannten Sachwertfaktors.

In seinem Immobilienmarktbericht 2025 hat der Gutachterausschuss in Hamburg eine Formel zur Bestimmung des Sachwertfaktors nebst Modellangaben und Umrechnungskoeffizienten, für Einfamilienhäuser, veröffentlicht.

Modellbeschreibung:

- Bodenwert: objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag;
- Normalherstellungskosten/Standardstufe: gemäß Anlage 4 der ImmoWertV;
- Regionalfaktor: 1,75 für ganz Hamburg;
- Baupreisindex: interpoliert zum Modellstichtag;
- Besondere Bauteile: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierter Restnutzungsdauer nach ImmoWertV;
- Alterswertminderung: linear;
- Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Garagen: Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010); Carports: Ansatz mit Kostenkennwert 3.000,00 €/Stück (2010).

Keinen Einfluss auf den Sachwertfaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale: Pfeifenstiel, Wegerecht, Endenergiebedarf, Rechtsform.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 16 \%$.

Der objektartspezifische **Sachwert-Marktanpassungsfaktor** wird im Bestimmungsmodell des Gutachterausschusses mit 0,83 ermittelt und - objektbezogen modifiziert/angepasst auf die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungstichtag mit **0,9** der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die Sachwertfaktoren sind zum Stichtag: 01.01.2025 abgeleitet. Aus Sicht der Sachverständigen, sind keine zusätzlichen Ab-/Zuschläge erforderlich, da das stichtagsbezogene Marktgeschehen im Sachwertfaktor ausreichend Berücksichtigung findet.

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) Immo WertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst.“

D.h. die Wertbeeinflussung (Minderung) von vorhanden Mängel/Schäden, Unzulänglichkeiten etc. ist nicht mit den tatsächlichen Kosten, welche für deren Beseitigung notwendig sind, gleichzusetzen und nur insoweit wie der örtliche Grundstücksmarkt diesen einen Werteinfluss beizumisst, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

➤ (Wert-)Minderung aufgrund der vorhandenen Mangelhaftigkeiten

Die Gebäudesituation ist überwiegend innerhalb der Einflussgrößen: Standardstufe/Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer/Alterswertminderung, im Reinertrag und Marktanpassungsfaktor gewürdigt. Ein zusätzlicher (Wert-)Einfluss von Mangelhaftigkeiten - vgl. Punkt 3.3.4 im Gutachten - ist zu würdigen.

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

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

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

Hierzu werden Wertanteilstabellen der Normalherstellungskosten unter Zuhilfenahme eines Reparaturzuschlags sowie Erfahrungssätze zur Kostenindikation von (Sanierungs-)Maßnahmen und die Einschätzung, wie der Markt auf die Schäden und die damit verbundenen Schadensbeseitigungskosten üblicherweise reagiert, zugrunde gelegt.³³

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

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

Mangelhaftigkeiten	Kostenschätzung	Wertminderung
Maßnahmen im Bereich der Außenfassade	NHK (Stufe 2,2) - BPI 188,60 = 1.655,90 Regionalfaktor 1,75 = 2.897,83 x BGF 110 m² = Baukosten gesamt rd.: 318.760,00 € (NHK-)Wertanteil am Gebäude: 23 % Beschädigungsgrad geschätzt: 10 % Reparaturzuschlag: 1,2 Werteinfluss: 0,9	rd. 8.000,00 €
Sonstiges	Allgemeine Unzulänglichkeiten vgl. Punkt 3.3.4 - pauschal geschätzt	rd. 7.000,00 €
Summe		= 15.000,00 €

Entsprechend erfolgt ein **pauschal bemessener Wertabschlag** für die vorhandenen Mangelhaftigkeiten von **rd. 15.000,00 €**.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten.

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

³³ Quelle: Unglaube. Baumängel und Bauschäden in der Verkehrswertermittlung: Von Kosten zum Wert: Erfahrungswerte, Einflussparameter, Bewertungsschema etc.

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

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

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

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

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

Zusätzlicher Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung. Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Da das (zukünftige) Marktgeschehen nicht abschließend einschätzbar ist obliegt es demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum Haubentaucherweg 20			
Reihenendhaus	75	950,00	11.400,00
Summe	75	950,00	11.400,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.707,00 €
jährlicher Reinertrag	=	9.693,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 194.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	4.850,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.843,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,930
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	101.363,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	194.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	295.363,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	295.363,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Erläuterungen	–	15.000,00 €
Ertragswert des Sondereigentum	=	280.363,99 €
	rd.	280.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegten ertragsrelevanten (Wohn-)Flächen basieren auf den Maßangaben in den Planzeichnungen und des örtlichen Aufmaßes beim Ortstermin, mittels einem einfachen Laser-Messgerät.

Aufgrund der vorhandenen Möblierung etc. war ein exaktes Aufmaß beim Ortstermin, insbesondere im Dachgeschoss eine Berücksichtigung der Dachschrägen, nicht möglich. Daher erfolgt eine wohn-/nutzwertige Anrechnung der Grundfläche im Dachgeschoss.

Die für die Wertermittlung angenommenen ertragsrelevanten Flächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwert-abhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.³⁴ Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert:

- ❖ Die Grundfläche im Dachgeschoss beträgt rd. 35 m². Es sind Dachschrägen vorhanden. Hierfür erfolgt pauschal eine Anpassung mit einem Wertfaktor von 0,8 = 28 m².
- ❖ Die Terrasse ist innerhalb des Mietansatzes gewürdigt.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen mit rd. 75 m² sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung/Ertragswertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen § 31 (2) ImmoWertV21. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a. auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet), als mittelfristiger Durchschnittswert, abgeleitet.

Entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes wird für die Ertragswertermittlung eine Gesamt-Nettokaltmiete für das Sondereigentum/Reihenendhaus angesetzt.

Dies wird wie folgt begründet: Potentielle Mieter für derartige Objekte mieten das Bewertungsobjekt im „Gesamten“ d.h. mit entsprechenden Freisitz-/Gartenflächen, Nebenflächen/ Abstellflächen u.ä..

Unter Würdigung der Wohnlage, des unmittelbaren Umfeldes, der Gebäudeart/Baujahr, der Ausstattung/Ausgestaltung und der Größe wird, eine Gesamt-Nettokaltmiete von monatlich 950,00 € (= rd. 12,65 €/m²) als angemessen beurteilt.

³⁴ Band III: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 bzw. WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18.07.2007.

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 on-geo - Vergleichsmieten - Daten-Stand: März 2025. Objekt: Haubentaucherweg in Hamburg-Billstedt - Reihenhaus. Wohnfläche: 75 m², Grundstücksgröße 345 m²; Baujahr: 1950; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich. Mindestangebote: 6

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m²]	11,46
Preisspanne [EUR/m²]	10,13 - 12,96
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 0,6 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.

* 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.

Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg

Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

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

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2023“ genau beschriftet werden.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)											
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	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			17,57 13,55-21,17 12*
	41 m² bis unter 66 m²	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 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57	10,20 8,50-11,79	13,43 10,00-16,28 14,77 11,50-18,96
	66 m² bis unter 91 m²	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	10,11 8,49-11,86	14,05 11,43-16,87 14,22 11,89-16,98
	ab 91 m²	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*	11,82 9,13-14,5	13,89 11,66-15,83 14,65 12,07-17,34
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 6,60-15,02 28*	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*		
	41 m² bis unter 66 m²	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	12,35 10,29-14,19	14,57 12,26-17,32 16,73 12,58-20,44
	66 m² bis unter 91 m²	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	12,58 10,00-15,20	14,16 11,37-17,02 15,27 12,08-17,62
	91 m² bis unter 131 m²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	12,54 10,13-15,27	12,29 10,00-15,30	12,19 10,07-15,11	11,05 8,61-13,61 13*	11,31 9,20-12,96	11,86 8,44-14,74	13,37 10,23-16,13	15,44 12,75-18,98 15,46 12,65-17,69
	ab 131 m²	9	Mittelwert Spanne Anzahl	12,94 10,84-15,74	12,73 10,42-14,52 28*				12,96 9,10-15,96 14*	14,85 12,07-17,40 17*	18,44 14,61-22,45 19*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Der Mietenspiegel gibt Nettokaltmieten für Wohnungen an. Für Häuser ist ein Zuschlag 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

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	Sondereigentum 1 Whg. \times 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 75,00 m ² \times 14,00 €/m ²	1.050,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	228,00 €
Summe		1.707,00 €

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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 Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet und in seinem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze wurden im Modell ImmoWertV21 abgeleitet. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 37 %.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses empfohlen, sondern zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.³⁵

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 herangezogen. Diese Liegenschaftszinssätze sind im Modell ImmoWertV abgeleitet und in Abhängigkeit von der Objektart sowie der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße ermittelt.

Dieser Liegenschaftszinssatz plausibilisiert den örtlichen Liegenschaftszinssatz. Der Liegenschaftszinssatz wird mit **2,5 %** zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

4.6 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

³⁵ Nach den Vorgaben des Gutachterausschusses, zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 2,54 %.

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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich – wie bei der Verfahrenswahl beschrieben – an den in die Sachwertermittlung wie in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **269.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **280.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in hinreichender Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (b) = \mathbf{0,80}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = \mathbf{1,00}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[269.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 280.000,00 \text{ €} \times 0,80] \div 1,80 = \text{rd. } \mathbf{274.000,00 \text{ €}}$.

Sabine Oskoui

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

4.7 Verkehrswert

Der lastenfreie³⁶ **Verkehrswert** für den **568/100.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Albatrosweg 1-46, Haubentaucherweg 1-41, Kaptaubentwiete 1-55, 2-20, 26-60, Wildentenstieg 1-19, 2-52, 25-55 in 22119 Hamburg- Billstedt, verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem **Reihenendhaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Gartenfläche Nr. S 82, Haubentaucherweg 20 in 22119 Hamburg-Billstedt**

Grundstücksdaten:

Wohnungseigentum	Blatt
Grundbuch	
<i>Schiffbek</i>	<i>7501</i>

Gemarkung	Flurstücke	Fläche
<i>Schiffbek</i>	<i>236,242,243,246,247,248,250,252,256,4207, 244,245,251,257,258,260,262,3908,3910, 4204,228,231,232,234,235,220,221,222,226, 227,259, 4208,4211,4299</i>	<i>60.739 m²</i>

Fläche insgesamt: 60.739 m²

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **13.08.2025** geschätzt mit rd.

274.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigtausend Euro

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

Hamburg, den 2. September 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.

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

³⁶ In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

5 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen. Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein.

Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert. Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert. Zur Erkundung des Grundstücksmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet/Grundstücksmarktberichte/Marktdatenportale herangezogen werden.

Anzumerken ist, dass die Angebote/Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Streich, Sprengnetter/Kurpjuhn je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können). Die angeführten Vergleichs-(kauf-)preise können, aufgrund der eingeschränkten Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind in jedem Falle jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

Auszug on-geo - Vergleichspreise - Daten-Stand: März 2025. Objekt: Haubentaucherweg in Hamburg-Billstedt - Reihenhaus. Wohnfläche: 75 m², Grundstücksgröße 345 m²; Baujahr: 1950; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich. Mindestangebote: 6

Informationen zur Lage – Vergleichspreise (Auswertung von Kaufpreisangeboten)

Angemessener Wert [EUR/m ²]	3.195,00
Preisspanne [EUR/m ²]	2.666,00 - 3.829,00

Es wurden 2461 Objekte im Umkreis von 4 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). 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, Grundstücksfläche, 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:

- Reihenmittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22119), Baujahr 1955, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3.656 €/m²
- Reihenendhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22119), Baujahr 1949, Wohnfläche 62 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2.731 €/m²
- Einfamilienhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22119), Baujahr 1960, Wohnfläche 83 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.277 €/m²
- Reihenmittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22119), Baujahr 1949, Wohnfläche 79 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2.181 €/m²
- Reihenmittelhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22119), Baujahr 1949, Wohnfläche 78 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1.774 €/m²

Informationen zu den Daten/Quelle: on-geo GmbH. Stand: 2025.

Nach § 24 ImmoWertV21 kann 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 Einfamilienhäuser - und somit der **Vergleichswert** des Reihenmittelhauses - wird, zur Ergebnisstützung/Plausibilisierung, anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV21, ermittelt.

7.2.1 Gebädefaktor für Einfamilienhäuser

Sachlicher Geltungsbereich:	Einfamilienhäuser (als Einfamilienhäuser werden in diesem Abschnitt Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten definiert). Für vermietete Einfamilienhäuser und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 7.2.4 und 7.2.5 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebädefaktor	$= 5,355 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ <ul style="list-style-type: none">* Lagefaktor* Altersfaktor* Baujahrsfaktor* Grundstücksgrößenfaktor* Kellerfaktor* Garagenfaktor* Wohnflächenfaktor* Standardstufenfaktor* Ecklagefaktor* Wohnungszahlfaktor* Einbauküchenfaktor* Geschossfaktor* Fußbodenheizungsfaktor* Solarenergiefaktor* Rechtsformfaktor* Stellungsfaktor* Stadtteillfaktor* Aktualisierungsfaktor

Nach der im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Formel - vgl. obige Darstellung - zur Ermittlung des Gebädefaktor (m^2 -Preis) von Einfamilienhäusern ergibt sich ein **Gebädefaktor/Vergleichsfaktor** für das **Bewertungsobjekt** von rd. **3.470,00 €/m² Wohnfläche**.

Vorläufiger Vergleichswert: $3.470,00 \times 75 \text{ m}^2 \text{ ertragsrelevante Fläche} = 260.250,00 \text{ €}$
abzüglich 15.000,00 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = **rd. 245.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das Bewertungsgrundstück wurde gesamt mit rd. **274.000,00 €** geschätzt.
Der m^2 -Preis entspricht demnach - bei 75 m² ertragsrelevanter Fläche: **rd. 3.653,00 €/m²**.

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes/ m^2 -Preis weicht rd. + 5 % von dem Wert ab, der sich auf Grundlage der vom Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg vorgegebenen Gleichung ergibt = Vergleichswert.

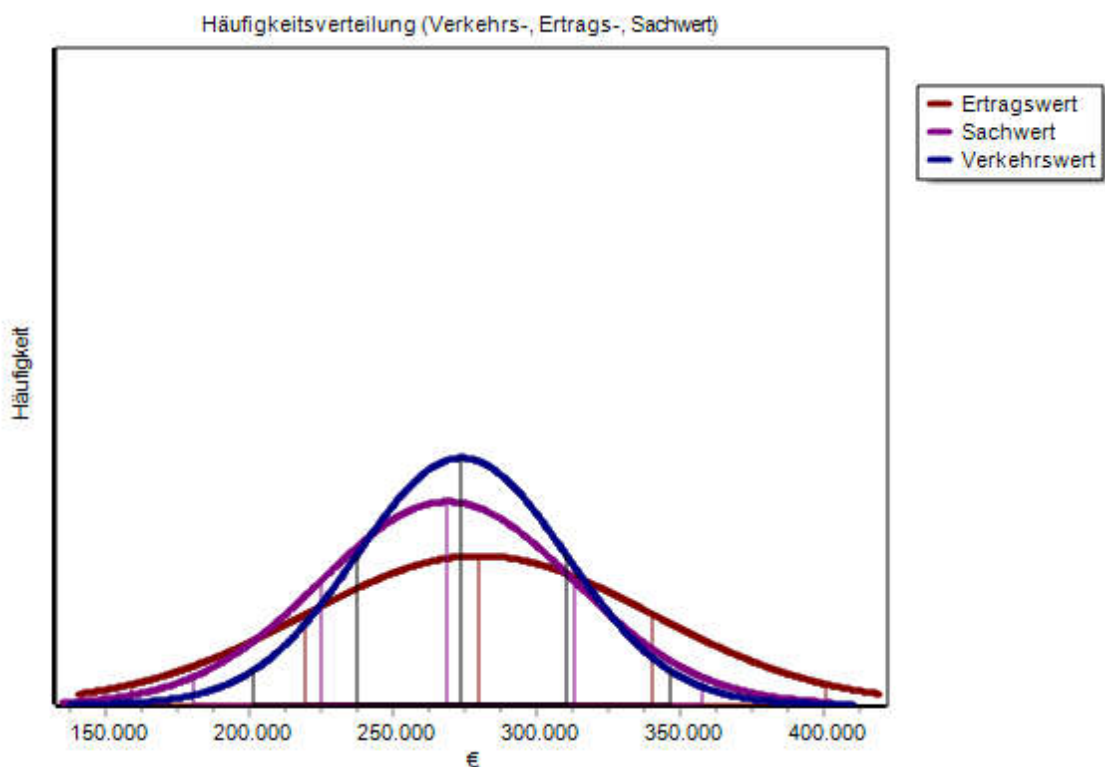
Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert/Gebädefaktor beträgt: +/- 16 %. Die bestehende Abweichung ist gering und liegt im Bereich einer Schätzungsungenauigkeit. Die Verfahrensergebnisse und damit der ermittelte Verkehrswert sind somit plausibel, auch unter Würdigung der angeführten Vergleiche.

6 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

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

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung/Versteigerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.³⁷

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



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

³⁷ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV21)

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.

6.2 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.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung 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

8 Fotos