

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und
Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Altona
Herr Koops

Postfach 50 01 22
22701 Hamburg

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobilienvwertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 28.02.2023
Az.: 323 K 10/21

G U T A C H T E N - ohne Innenbesichtigung -

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

im **Wohnungsgrundbuch von Ottensen, Blatt 12050** eingetragenen **897/10.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstück in **22763 Ham-
burg, Arnoldstraße 56**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links**,
im **Aufteilungsplan mit Nr. 8** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
13.02.2023 ermittelt mit rd.

530.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
3.4	Privatrechtliche Situation	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.5.2	Bauplanungsrecht	15
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Nebengebäude	20
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	20
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	20
4.4	Außenanlagen	20
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links	21
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21

4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	21
4.5.2.2	"Wohnung"	21
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	22
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.4	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.5	Zu den herangezogenen Verfahren	25
5.6	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
5.7	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
5.8	Anwendbare Verfahren	26
5.9	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	27
6	Bodenwertermittlung	28
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
6.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	29
7	Vergleichswertermittlung	30
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
7.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	31
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	32
7.4	Vergleichswert.....	33
7.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	33
8	Ertragswertermittlung	34
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
8.3	Ertragswertberechnung.....	37
8.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	38
9	Sachwertermittlung	41
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	42
9.3	Sachwertberechnung	45
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	46

10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	52
10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	52
10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	53
11	Verkehrswert	54
12	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	55
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	58
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	59
13.3	Verwendete fachspezifische Software	59
14	Verzeichnis der Anlagen	60

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mehrfamilienwohnhaus, mit Souterrain, ca. 4-geschossig, Massivbau, Dachkonstruktion Satteldach / Pultdach o.ä.; Eindeckung mit Dachpappe oder Abklebung, Fassade Putz mit Anstrich, Mauerwerk, Verblendung, Ornamente, Pfeilervorlagen o.ä.
Einheiten	insgesamt 10 Wohneinheiten
Baujahr	ca. 1900
Miteigentumsanteil	897 / 10.000
Sondernutzungsrechte	keine bekannt
Wohnfläche	Wohneinheit (Wohnung) Nr. 8 im 3.OG links: ca. 69 m ²
Vermietungssituation	Objekt wird eigengenutzt
Ausstattung	vermutlich überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard, Bad / WC vermutlich mit Dusche, WC/Spülkasten und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen vermutlich mit PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat o.ä. belegt; Wände und Decken vermutlich überwiegend Putz mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	vermutlich Gas-Etagenheizung, mit Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage, Boiler
Energieausweis	vorhanden
Grundstücksgröße	270 m ²

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung

Wohneinheit (Wohnung) wird eigengenutzt

Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt

Bauschäden und / oder bauliche Mängel nicht bekannt

keine Sondernutzungsrechte

Wertermittlung

Ertragswert	552.000,00.- €
Vergleichswert	564.000,00.- €
Sachwert	306.000,00.- €
Bodenwert	223.000,00.- € anteilig

Verkehrswert	530.000,00.- € ohne Innenbesichtigung
---------------------	--

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Arnoldstraße 56 D-22763 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ottensen, Blatt 12050, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ottensen, Flurstück 1068 Grundstücksgröße = 270 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – Altona, Herr Koops Postfach 50 01 22 D-22701 Hamburg Auftrag vom 10.09.2021 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Gutachtenaktualisierung
Wertermittlungstichtag:	13.02.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt Wohnungseigentum konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Der Souterrain-Bereich war ebenfalls nicht zugänglich. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- amtlicher Grundbuchauszug vom 08.07.2021
- Informationen zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.09.2017
- Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch die ehemalige und aktuelle WEG-Verwaltung
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktatlant
- Informationen durch IZ-Wohnmarktanalyse
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen aus dem IVD-Wohn-Preisspiegel

Präambel zur Mängel / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören 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 Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - 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 und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt Wohnungseigentum Nr. 8 konnte somit nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 69 m² große 4-Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoß links eines ca. 4-geschossigen, mit Souterrain-Bereich erstellten Mehrfamilienwohnhauses mit Dachgeschoß.

Das Gebäude wurde ca. 1900 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach – überwiegend über einen mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Teilungserklärung bestehen keine Sondernutzungsrechte. Gemäß Mitteilung der ehemaligen WEG-Verwaltung verfügt das Wohnungseigentum über einen Abstellraum Nr.8 im Souterrain. Der Abstellraum als auch der Souterrain-Bereich konnte ebenfalls nicht von innen besichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach – überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Zu Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Die ehemalige WEG- Verwaltung teilte im Jahr 2017 mit, dass in den Jahren 2006 bis 2012 im Gebäude eine Hausschwammsanierung durchgeführt wurde; demnach wurde der Schwammbefall beseitigt.

Mieter/Miete	Wohnungseigentum wird eigengenutzt
Pacht/Pächter	Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Wohngeld	aktuell 126,00 € monatlich (seit 01.01.2023)
Instandhaltungsrücklage	anteilig ca. 3.000,00 €
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen	
Betriebseinrichtungen:	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge:	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	Austausch der Hauseingangstür
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	Erneuerung Sielleitung, Kaltwassersteigeleitung, Gashaussanschluss und Verteilungsanschluss, Treppenhaus, Bodenbelagsarbeiten
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	gemäß telefonischer Auskunft keine vorhanden

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.854.000 Einwohner); Bezirk Altona (ca. 275.000 Einwohner) Stadtteil Ottensen (ca. 35.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pinneberg (ca. 20 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 51 km entfernt) Lüneburg (ca. 61 km entfernt) Neumünster (ca. 63 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 66 km entfernt) Ratzeburg (ca. 67 km entfernt) Lübeck (ca. 75 km entfernt) Kiel (ca. 96 km entfernt) Schwerin (ca. 117 km entfernt) Bremen (ca. 120 km entfernt) Wismar (ca. 135 km entfernt) Hannover (ca. 165 km entfernt) Berlin (ca. 293 km entfernt) <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 6 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 431 (ca. 3 km entfernt) B 4 (ca. 2,5 km entfernt) B 5 (ca. 4 km entfernt) B 447 (ca. 5,5 km entfernt) B 433 (ca. 6,5 km entfernt) B 75 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Hamburg Othmarschen (ca. 2,5 km entfernt) AS Hamburg Bahrenfeld (ca. 3 km entfernt) AS Hamburg Horn (ca. 11 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Altona (ca. 2 km entfernt) Hamburg Dammtor (ca. 6 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 14 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Ottensen beträgt
ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs vereinzelt fußläufig erreichbar;
Schulen überwiegend in mittelbarer Nähe, teilweise ca. 0,5 km
entfernt;
Ärzte überwiegend in mittelbarer Nähe;
Kindergärten überwiegend in mittelbarer Nähe,
teilweise ca. 1 km entfernt;
Sportplatz / Sportverein überwiegend in mittelbarer Nähe,
vereinzelt ca. 1 km entfernt;
Kirche / Friedhof überwiegend in mittelbarer Nähe,
tlw. ca. 0,6 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe,
ca. 200 entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltestelle) in mittelbarer Nähe,
ca. 1 km Fußweg;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in mittelbarer Nähe;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
teilweise gewerbliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering, normal (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen,
Flugverkehr, Straßenverkehr);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront Arnoldstraße:

ca. 18 m;

mittlere Tiefe:

ca. 14 m;

mittlere Breite:

ca. 18 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 270 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigen Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Kopfsteinpflaster o.ä.; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; rückwärtig vermutlich eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 08.07.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ottensen, Blatt 12050 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk... eingetragen am 08.07.2021 ohne weitere Wertbeeinflussung
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Erkundungen des Sachverständigen nicht bekannt. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan Ottensen vom 14.01.1955 folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 8): W = Wohngebiet; IV = 4 Vollgeschosse (max.); g = geschlossene Bauweise
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine offenen Pkw-Stellplätze, keine Garagenplätze und keine Tiefgarage.

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 8 wird eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; mit Souterrain-Bereich vermutlich ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1900
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	ca. 1965 Aufstellung von 4 Ölöfen und Gasheizung im Keller sowie 1.000 Liter Öltank im Brennstoffkeller ca. 1965 Errichtung (Verlegung) eines zahntechnischen Betriebs in die unteren Räume) ca. 1983 Werbeschild Kicker ca. 1988 Anstecktransparent (befristet) ca. 1992 Schornsteinquerschnittsverengung ca. 1995 Werbefläche (mit widerruflicher Genehmigung) ca. 1998 Müllboxaufstellung (Sondernutzung öffentl. Wege) ca. 2001 Aufstellung von 2 Müllbehälterboxen ca. 2004 Zweckentfremdung von Wohnraum ca. 2005 Abgeschlossenheit für 10 WE ca. 2005 DG-Ausbau mit 1 WE (genehmigt 2009; Einbau 2 Gauben 2010; Fertigstellung 2011) ca. 2005 Erneuerung und Vergrößerung der vorh. Balkone ca. 2010 Rückbau Baustelleneinrichtung / Schutzgerüst ca. Anfrage WEG-Verwaltung, ob Balkone für Donnerstr. 5 genehmigt sind

Energieeffizienz:	veralteter Energieausweis liegt vor; siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9; Der veraltete Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 98,3 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch nicht enthalten)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt zurzeit nicht vor.
Außenansicht:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Mauerwerk, Verblendung o.ä.; teilweise Ornamente, Pfeilervorlagen o.ä.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Bereich Souterrain:
mit diversen Abstellräumen, Flurbereiche

3. Obergeschoss links:
gemäß Darstellungen aus der Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 8 mit Flur, 4 Zimmern, WC,
Küche und Balkon sowie Abstellraum

- ohne Innenbesichtigung -

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossenen Holzkonstruktion, Stufen belegt mit PVC, Linoleum o.ä.; besseres Geländer mit Ornamenten; Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Drahtglas, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachgauben <u>Dachform:</u> ähnlich Pultdach / Satteldachkonstruktion <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Bitumendachbahnen o.ä.; mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich überwiegend durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	vermutlich Etagenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen oder mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad / WC
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar; Hinweis: zu Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – vermutlich normal.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

nicht bekannt

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

nicht bekannt

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben der Teilungserklärung rd. 69 m²; Hinweis: die Wohnflächenberechnung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Auf Grundlage der zeichnerischen Darstellung der Teilungserklärung (Grundriss Wohnung Nr. 8) wurde die Wohnfläche über die angegebenen Raumgrößenangaben ermittelt.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Zimmer 1 rd. 12,35 m² rückseitig gelegen • Zimmer 2 rd. 8,24 m² rückseitig gelegen • Zimmer 3 rd. 14,34 m² straßenseitig gelegen • Zimmer 4 rd. 13,95 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 8,44 m² rückseitig gelegen • WC rd. 1,00 m² innenliegend • Balkon rd. 2,42 m² rückseitig gelegen • Abstellraum rd. 1,37 m² innenliegend • Flur rd. 6,54 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung" zusammengefasst.

4.5.2.2 "Wohnung"

Bodenbeläge:	vermutlich überwiegend Holzdielen mit Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.; Küche vermutlich mit Fliesenschild,
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Stuckkanten, abgehängte Decken, Kunststoffplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.

Fenster:	Fenster vermutlich aus Holz oder Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen, tlw. mit aufgebrachtener Abdeckung der Füllungen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	vermutlich durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>WC:</u> vermutlich mit 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer o.ä. Hinweis: ggf. wurde der Abstellraum - bzw. das WC aufgrund der geringen Größe umgebaut oder zusammengelegt
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar; Hinweis: zu Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	Zu Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
sonstige Besonderheiten:	ohne Innenbesichtigung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – dem äußeren Anschein nach – vermutlich normal

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine bekannt
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage:	vorhandene aktuelle Instandhaltungsrücklage: nicht bekannt

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich – dem äußeren Anschein nach - insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden normalen Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 897/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 22763 Hamburg, Arnoldstraße 56 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ottensen	12050	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ottensen	1068	270 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.4 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.5 Zu den herangezogenen Verfahren

5.6 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

den örtlichen Verhältnissen,

der Lage und

des Entwicklungszustandes gegliedert und

nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und

der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.7 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.8 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.9 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5.825,22 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,6
Grundstücksfläche (f)	=	270 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.825,22 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.02.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5.825,22 €/m²	
GFZ	2,1	3,6	× 1,58	E1
Fläche (m²)	keine Angabe	270	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	9.203,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 9.203,85 €/m²	
Fläche	× 270 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.485.039,50 € <u>rd. 2.490.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 insgesamt **2.490.000,00 €**.

6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,60	1,58
Vergleichsobjekt	2,10	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,58

6.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 897/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.490.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	2.490.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 897/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	223.353,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 223.353,00 € <u>rd. 223.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 **223.000,00 €**.

7 Vergleichswertermittlung

7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

7.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m ²	= 2.990,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.990,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.02.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(2500/1100)^{0,5158}$	× 1,527	= 4.565,73 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Erstbezugsfaktor			× 1,000	
Baujahresfaktor		bis 1919	× 1,290	= 5.889,79 €/m ²
Erdgeschossfaktor			× 1,000	
Dachgeschossfaktor			× 1,000	
Einbauküchenfaktor		nicht bekannt	× 1,000	
Aufzugsfaktor		nicht vorhanden	× 1,000	
Wohnflächenfaktor		$0,9552+0,00056 \times 69$	× 0,993	= 5.848,56 €/m ²
Modernisierungsfaktor		$1,00+0,013 \times (8-7,3)$	× 1,000	
Stadtteilmfaktor		Ottensen	× 1,040	= 6.082,50 €/m ²
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
			× 1,00	
Aktualisierung		01.01.2022	× 1,494	= 9.087,26 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 9.087,26 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 9.087,26 €/m ²	

7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	9.087,26 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 9.087,26 €/m ²	
Wohnfläche	× 69,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 627.020,94 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 62.702,09 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 564.318,85 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 564.318,85 € rd. <u>564.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 mit rd. **564.000,00 €** ermittelt.

7.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 627.020,94	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-10%	-62.702,09 €
Summe		-62.702,09 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

8 Ertragswertermittlung

8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **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.

8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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.

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca. m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohn- haus)	1	3.OG links	69,00		16,50	1.138,50	13.662,00
Summe			69,00	-		1.138,50	13.662,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.662,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 2.595,78 €**

jährlicher Reinertrag **= 11.066,22 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
0,75 % von 223.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) **– 1.672,50 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 9.393,72 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
bei p = 0,75 % Liegenschaftszinssatz
und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer **× 41,566**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 390.459,37 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 223.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 613.459,37 €**

marktübliche Zu- oder Abschläge **+ -61.345,94 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 552.113,43 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 0,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums	=	552.113,43 €
	rd.	552.000,00 €

8.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger stattliche Förderung, stattliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (613.459,37 €)	-61.345,94 €
Summe	-61.345,94 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1889 = 134$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 134 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($66 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 16 \text{ Jahre} =$) 2007.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2007

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

9 Sachwertermittlung

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag 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 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. 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 ImmoWertV 21) 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 ImmoWertV 21).

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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 sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	69,00 m²
Baupreisindex (BPI) 13.02.2023 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.207,00 €/m² WF 2.073,63 €/m² WF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	143.080,47 € 5.000,00 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	148.080,47 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 66 Jahre 50 Jahre 24,24 % 0,7576
Zeitwert • Gebäudewert • Bauteile • Einrichtungen	112.185,76 €
vorläufiger Gebäudesachwert	112.185,76 €
anteilig mit	100 %
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	112.185,76 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		112.185,76 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	4.487,43 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	116.673,19 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	223.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	339.673,19 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-33.967,32 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	305.705,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	305.705,87 €
	rd.	306.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir zusammengestellt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	48,5 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen o.ä.
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.085,00	23,0	249,55
2	1.180,00	48,5	572,30
3	1.350,00	28,5	384,75
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.206,60 gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.206,60 €/m ² WF
	rd.	1.207,00 €/m ² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Balkon	5.000,00 €		5.000,00 €
Summe			5.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (112.185,76 €)			4.487,43 €
Summe			4.487,43 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (339.673,19 €)	-33.967,32 €
Summe	-33.967,32 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 564.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 552.000,00 € ,
und der Sachwert mit	rd. 306.000,00 €

ermittelt.

10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Richtwerten**
- **geeigneten Erfahrungswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,10 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in noch ausreichender Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,01 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,90 (b)	= 0,900 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,10 (c) × 0,10 (d)	= 0,010 .
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[306.000,00 \text{ €} \times 0,010 + 564.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 552.000,000 \times 0,900] \div 1,810 = \text{rd. } \mathbf{557.000,00 \text{ €}}$

11 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit	rd. 564.000,00 € ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt	rd. 552.000,00 € .
Der zusätzlich ermittelte Sachwert beträgt	rd. 306.000,00 € .

Der **Verkehrswert** für den 897/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 22763 Hamburg, Arnoldstraße 56 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Ottensen	Blatt 12050	lfd. Nr. 1
Gemarkung Ottensen	Flur	Flurstück 1068

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 mit rd.

557.000,00 €

in Worten: fünfhundertsiebenundfünfzigtausend Euro

abzüglich 27.000,00 € (ca. 5%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

530.000,00 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 01. März 2023

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

12 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.

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.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter oder Gutachtenleser in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 8**in **Hamburg, Arnoldstraße 56**

Flur

Flurstücksnummer **1068**Wertermittlungstichtag: **13.02.2023****Bodenwert**

Bewertungs- teilerbereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	9.222,22	270,00	223.000,00
Summe:			9.222,22	270,00	223.000,00

Objektdaten

Bewertungs- teilerbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [ca. m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamili- enwohnhaus			69,00	1900	66	50

Wesentliche Daten

Bewertungs- teilerbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	13.662,00	2.595,78 € (19,00 %)	0,75	1,00

Relative Werte

relativer Bodenwert: 3.231,88 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk-
male: ---**relativer Verkehrswert: 7.681,15 €/m² WF/NF****Verkehrswert/Rohertrag: 38,79****Verkehrswert/Reinertrag: 47,89****Ergebnisse**

Ertragswert: 552.000,00 €

Sachwert: 306.000,00 €

Vergleichswert: 564.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 530.000,00 € ohne Innenbesichtigung

Wertermittlungstichtag 13.02.2023

Bemerkungen: Wohnungseigentum, wird eigengenutzt; ohne Innenbesichtigung, bauliche Mängel und /
oder Schäden sowie Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt; keine Sondernutzungs-
rechte

13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der jeweils gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2023) erstellt.

14 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotos
Anlage 1a:	Luftbild
Anlage 2:	Überregionale Lage
Anlage 3:	Regionale Lage
Anlage 4:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 5:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 6:	Grundriss, Schnitt, Ansichten
Anlage 7:	Zusammenstellung der Wohnflächen
Anlage 8:	Bebauungsplan / Baustufenplan
Anlage 9:	veralteter Energieausweis

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 5: unmittelbare Umgebung



Bild 6: unmittelbare Umgebung



Bild 7: Ansicht von der Straße



Bild 8: Ansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 9: Ansicht von der Straße



Bild 11: rückwärtige Teilansicht



Bild 12: Bereich Hauseingang



Bild 5: Treppenhaus EG

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 6: Treppenhaus

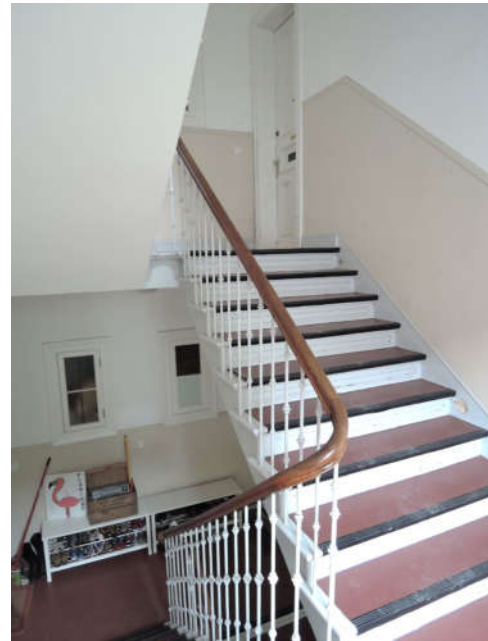


Bild 7: Treppenhaus



Bild 11: Treppenhaus



Bild 12: Bereich Hauseingang

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



02-12-2017 | © Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

510009046

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 02.12.2017 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2017.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

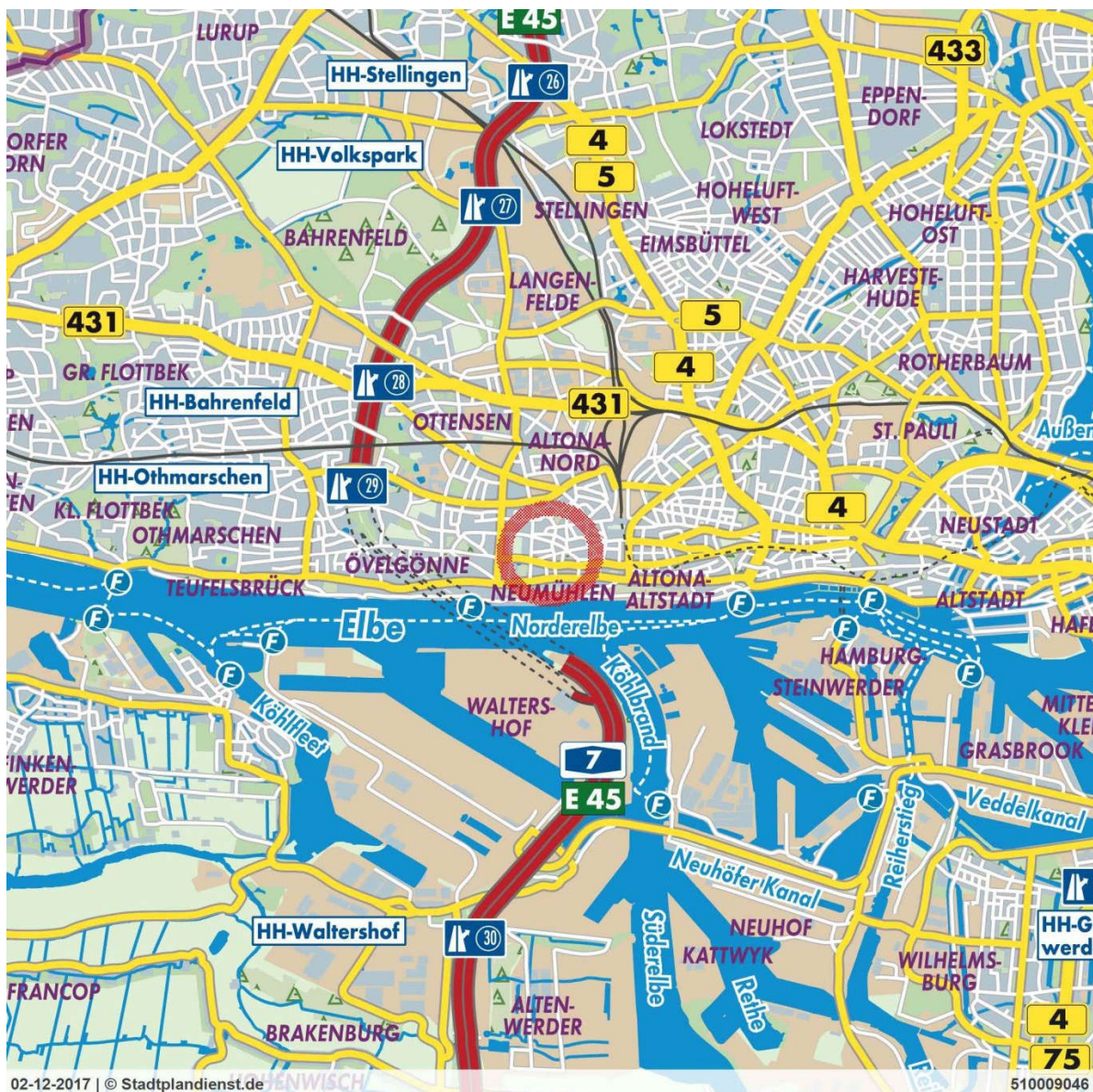
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 02.12.2017 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2017.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

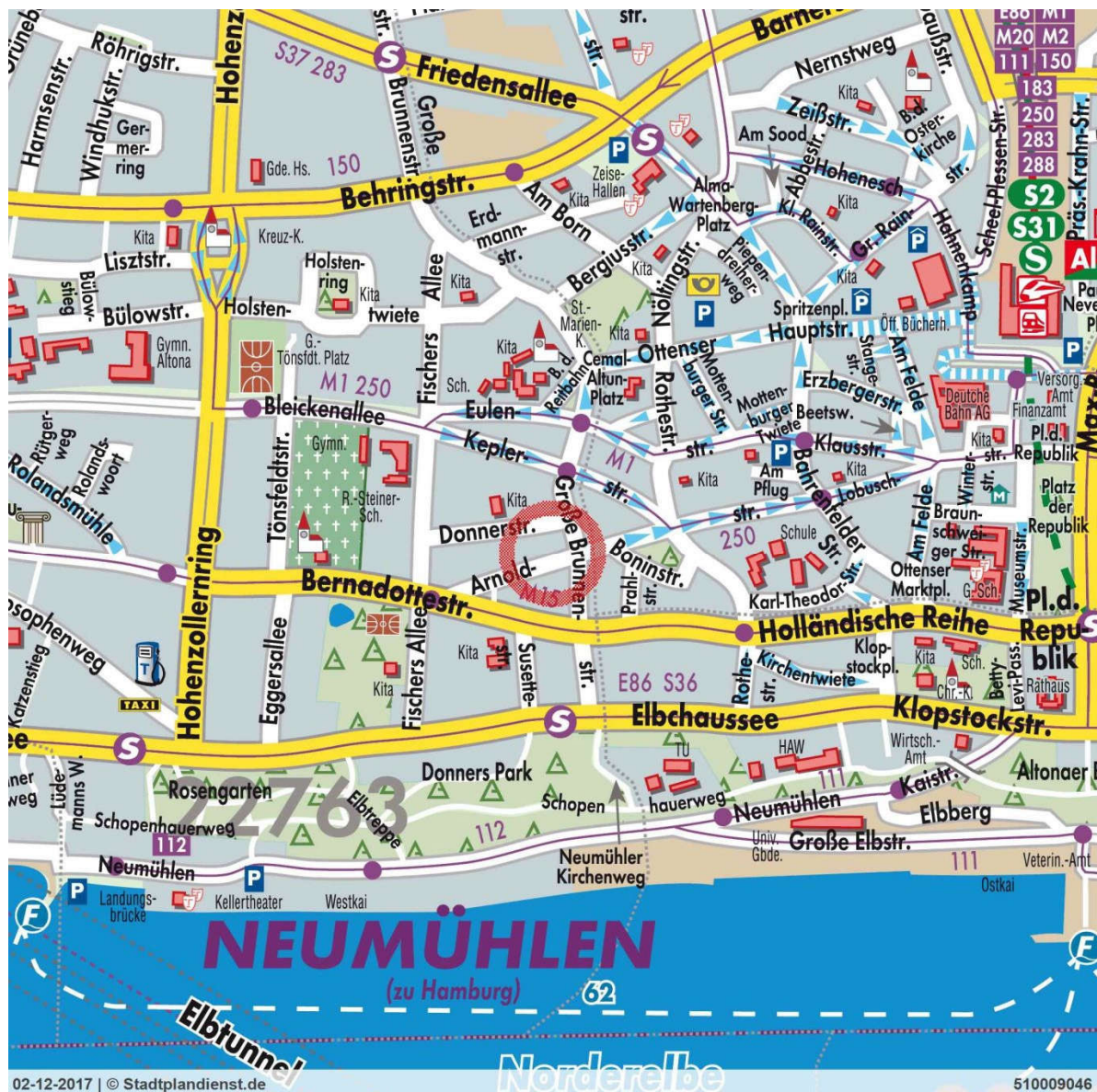
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 02.12.2017 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2017.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 02.12.2017 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2017.

Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Flurstück: 1068

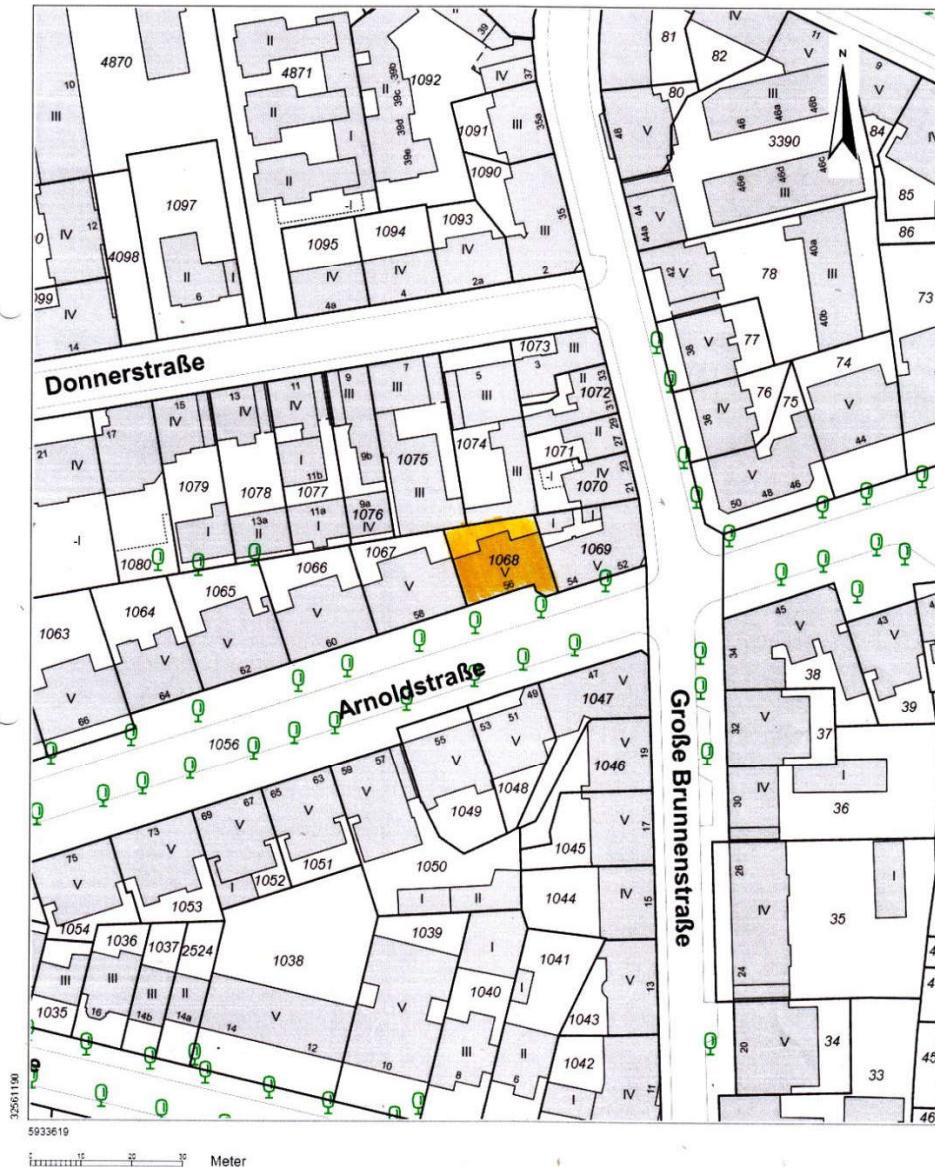
Gemarkung: Ottensen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.09.2017

Auftragsnummer: L41-2017-1340809

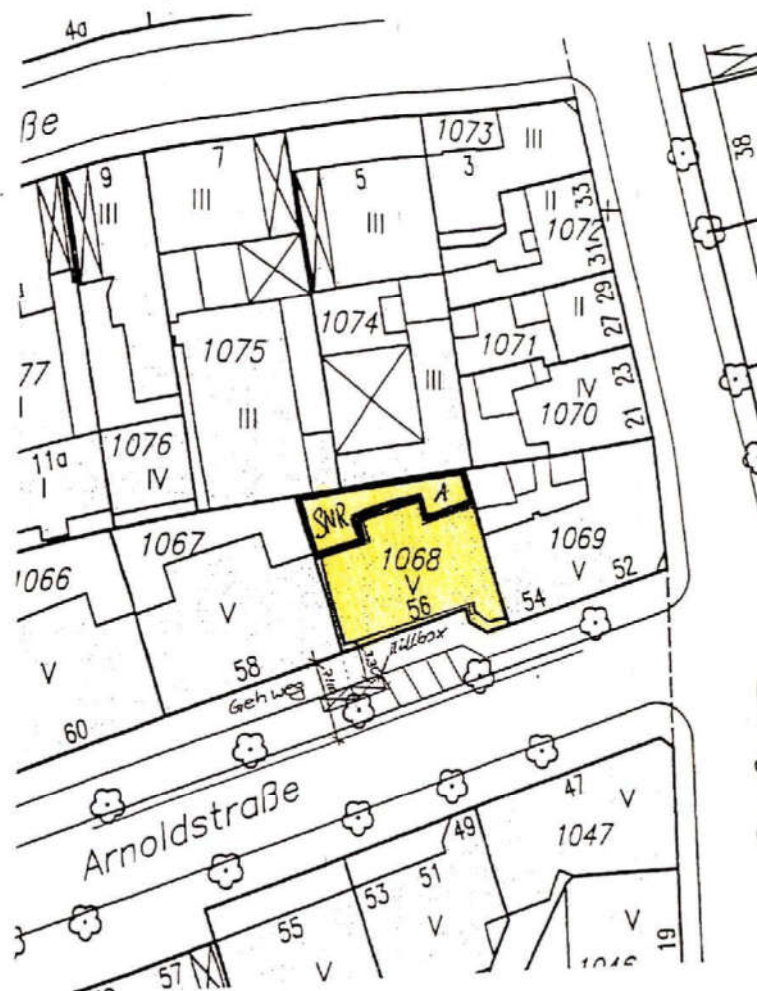


Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S. 135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 1 von 7

Anlage 3

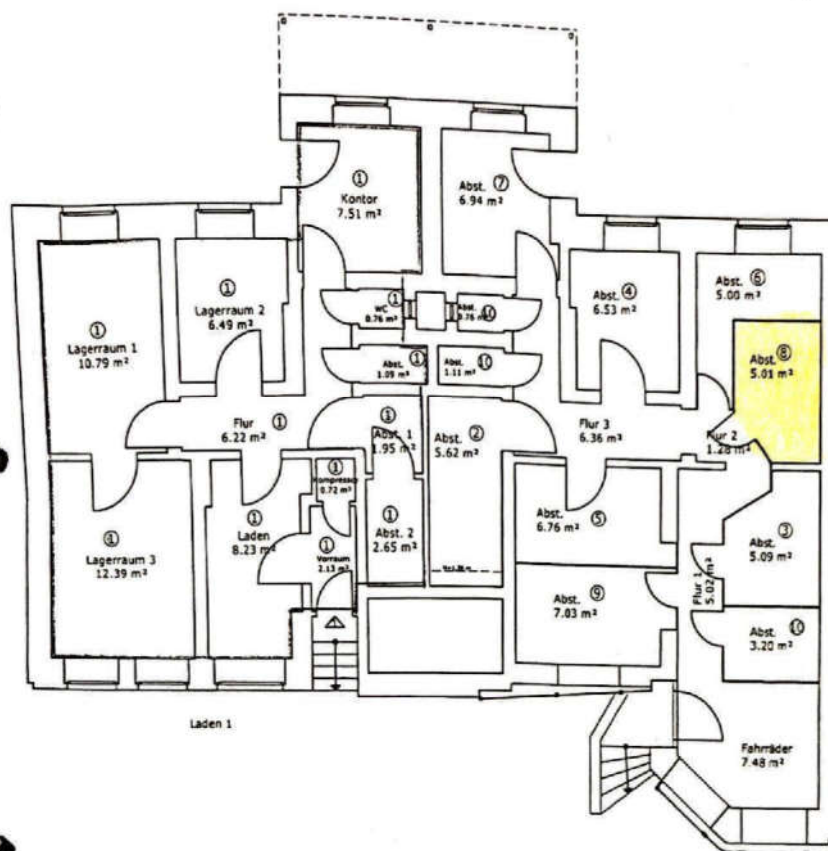


Mit CamScanner gescannt

Bild 1: Lageplan

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 7

Anlage 2₍₃₎

ABGESCHLOSSENHEIT

Anlage zur Bescheinigung
auf Grund des
Wohnungseigentumsgesetzes

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirk Mitte Altona

Bauamt
Bauabteilung
22763 Hamburg
W: Platz der Republik 1, Telt

15. SEP. 2005

bauvorhaben:
Arnoldstr. 56
22763 Hamburg
bauherr:

entwurf:
Souterlein
der architekt:

bau nr.: 4070/04
blatt nr.: 02
maßstab: 1:100
datum: 28.01.2005
gez.: Ha
gekl.: Ha, 09.09.05

Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Grundrisse KG mit Kellerraum Nr. 8

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 7

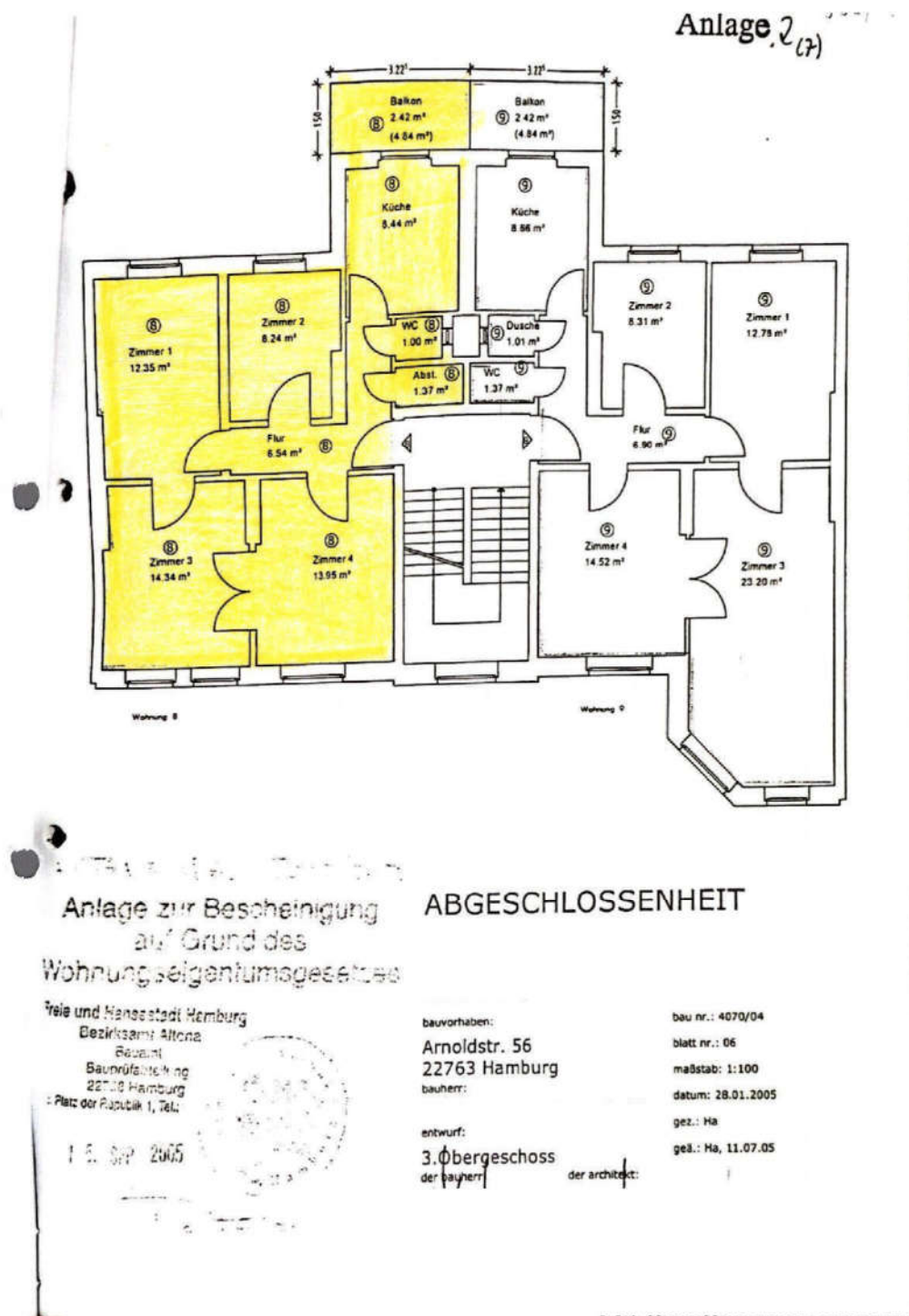
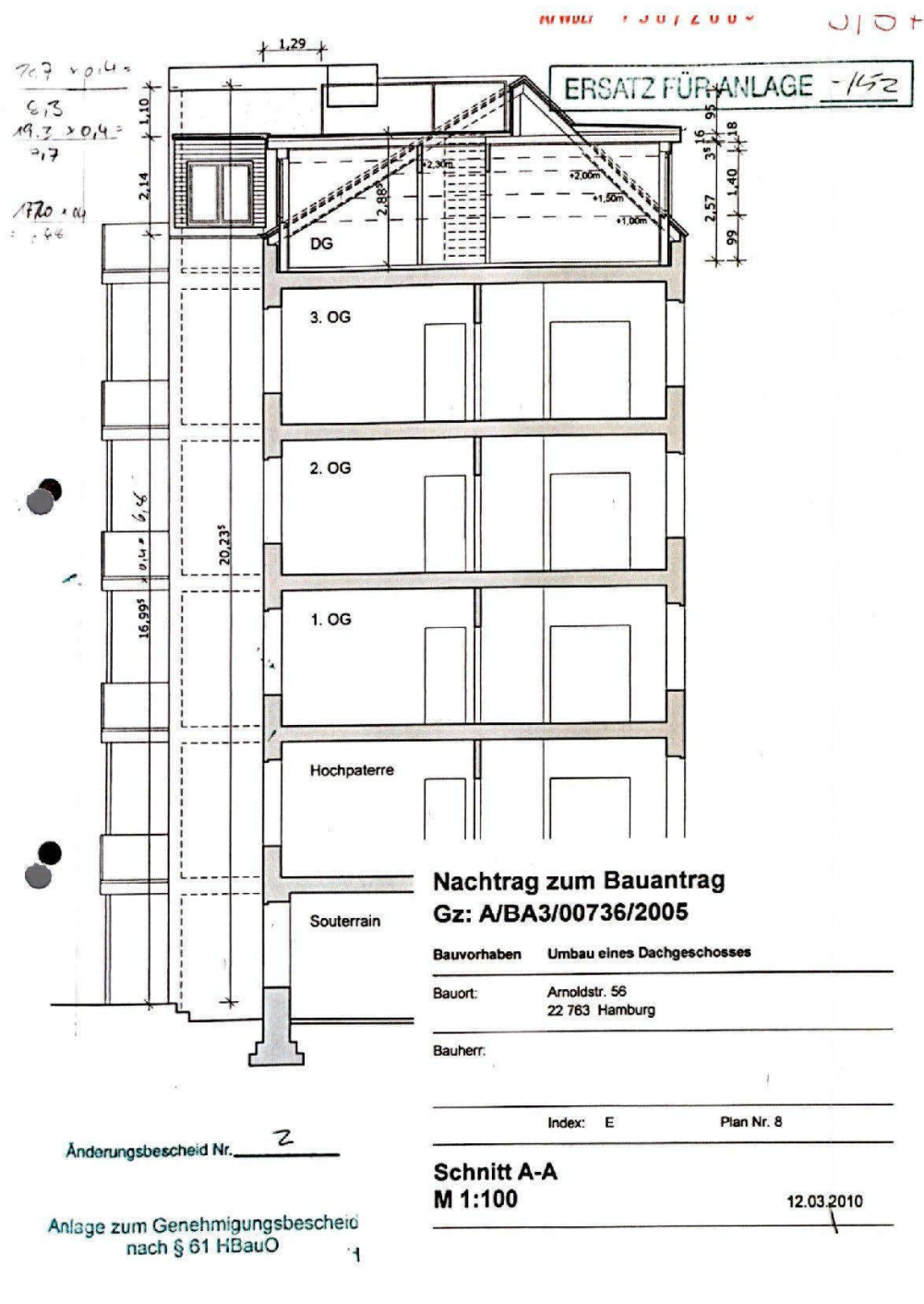


Bild 3: Grundrisse 3.OG mit Wohnung Nr. 8

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 4 von 7

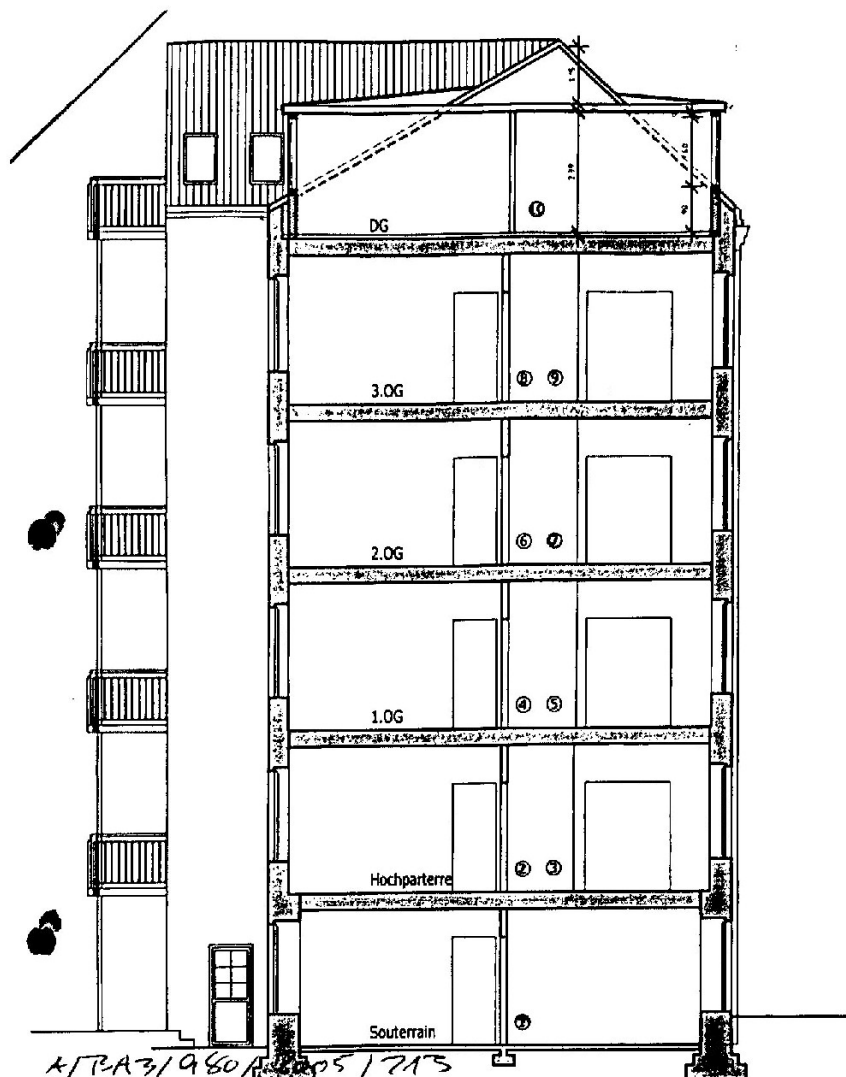


Mit CamScanner gescannt

Bild 4: Querschnitt

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 5 von 7



A/PA3/980/2005/713

Anlage zur Bescheinigung auf Grund des Wohnungseigentumsgesetzes

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bauamt

Bauprüfungsteilung

22769 Hamburg

Stz. Platz der Republik 1, Tel.:

ABGESCHLOSSENHEIT

15. SEP. 2005

bauvorhaben:

Arnoldstr. 56
22763 Hamburg

bauherr:

entwurf:

Schnitt

der bauherr:

bau nr.: 4070/04

blatt nr.: 08

maßstab: 1:100

datum: 28.01.2005

gez.: Ha

ges.: Ha, 11.07.05

der architekt:

Mit CamScanner gescannt

Bild 5: Querschnitt

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 6 von 7

Mit CamScanner gescannt

A1 7343 / 9.60 / 7005 / 213

Anlage zur Bescheinigung
auf Grund des
Wohnungseigentumsgesetzes

Freie und Hansestadt Hamburg

Bauzitat Altona

Bauamt

Bauzitat Altona

22759 Hamburg

Bez. Plan der Fiktion 1. Teil

1.5. SEP. 2005



ABGESCHLOSSENHEIT

Bauzitat: 407064
 Blatt nr.: 09
 Maßstab: 1:100
 Datum: 28.01.2005
 gezeichnet: M.
 gezeichnet: 11.07.05
 gezeichnet: 08.09.05

Bauzitat:
 Arnoldstr. 56
 22763 Hamburg

Vollerichtungen
 der Fiktion

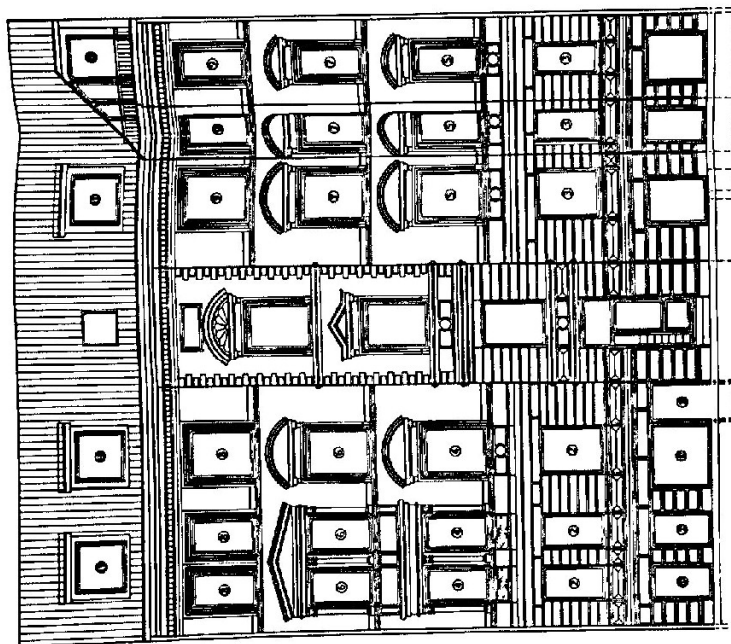
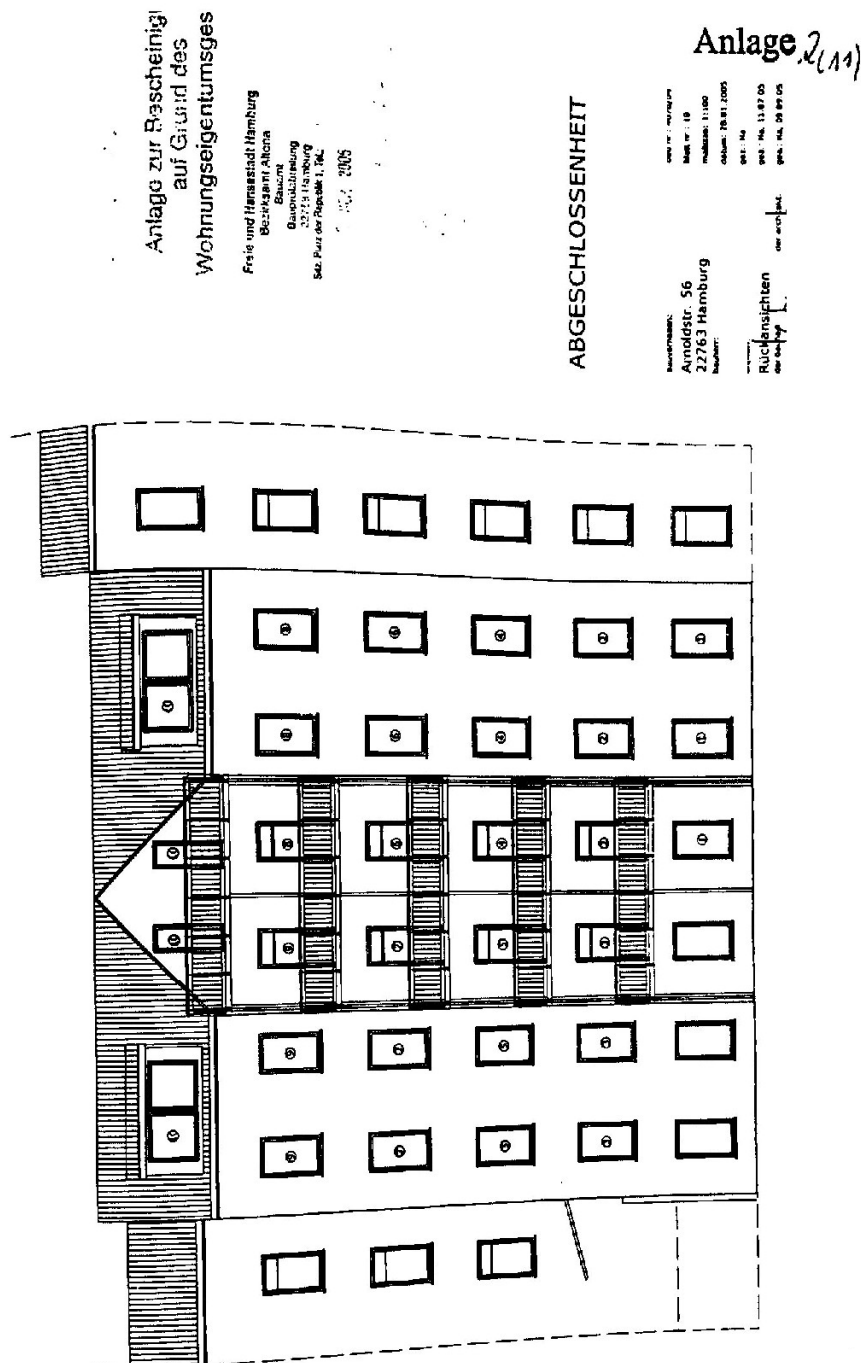


Bild 6: Ansicht straßenseitig

Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Seite 7 von 7



Mit CamScanner gescannt

Bild 7: Ansicht rückseitig

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Zusammenstellung der Wohnfläche (Grundlage Zeichnungen s. Anlage 6)

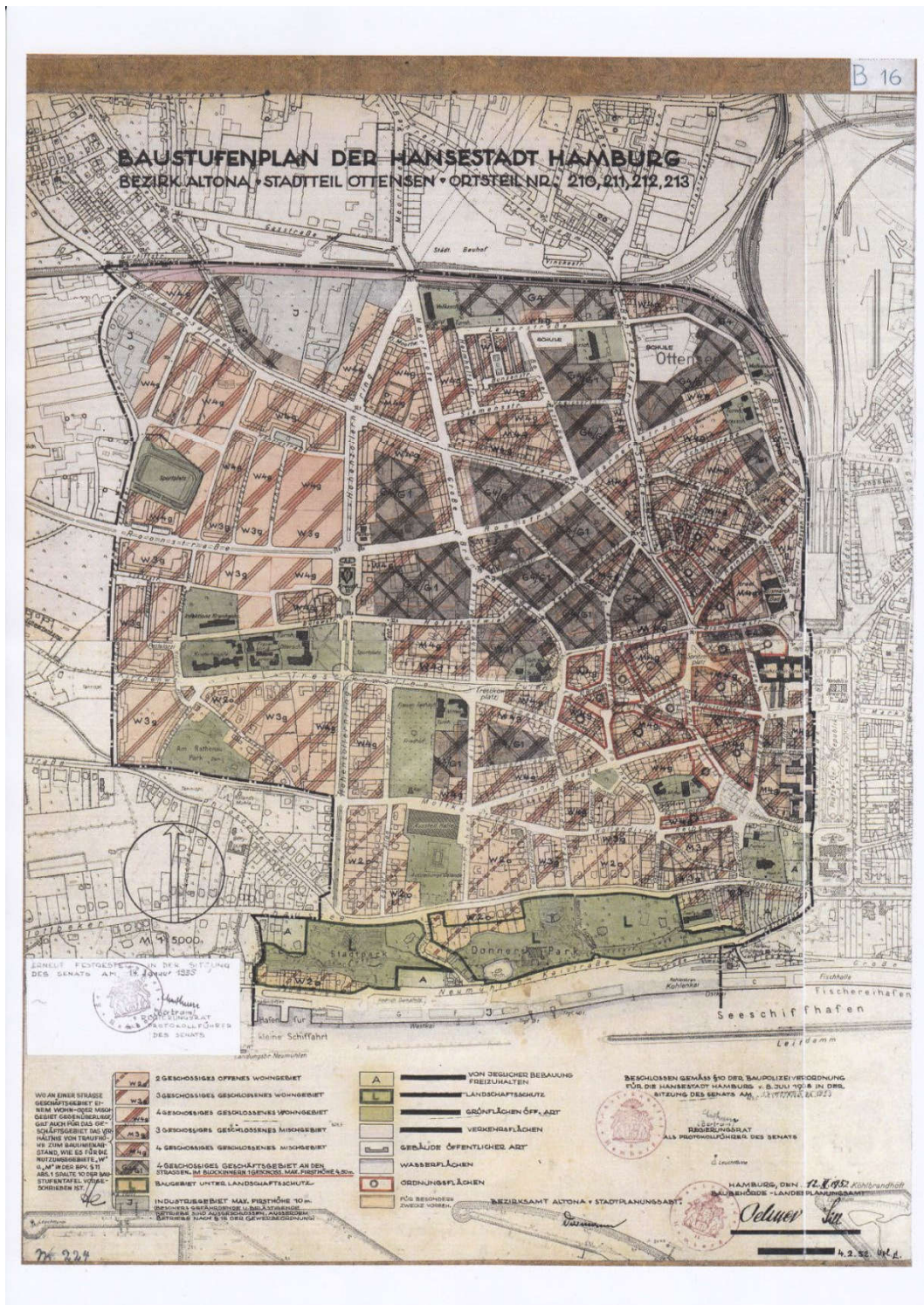
Wohnung Nr. 8 / 3. Obergeschoss links		
Flur	ca.	06,54 m ²
WC	ca.	01,00 m ²
Abstellen	ca.	01,37 m ²
Zimmer 1	ca.	12,34 m ²
Zimmer 2	ca.	08,24 m ²
Zimmer 3	ca.	14,34 m ²
Zimmer 4	ca.	13,95 m ²
Küche	ca.	08,44 m ²
Balkon	ca.	02,42 m ²
Gesamt	ca.	68,64 m ²
Gesamt rd.	ca.	069,00 m²

Hinweis:

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht ermittelt bzw. überprüft werden. Die Zusammenstellung der Wohnfläche erfolgte aus den Angaben von Bauzeichnungen / Grundrissen. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Bebauungsplan / Baustufenplan

Seite 1 von 1



Anlage 9: Energieausweis

Seite 1 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 23.10.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Arnoldstr. 56, 22763 Hamburg	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1900	Gebäudefoto (freiwillig)
Baujahr Anlagentechnik	1985-verschiedene Bj.	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	781 m ²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Wolfgang Werdä
WESO-Gebäudeenergieberatung
Romintener Weg 41
22844 Norderstedt

23.10.2008
Datum


Unterschrift des Ausstellers

Anlage 9: Energieausweis

Seite 2 von 6

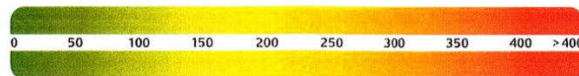
ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	kWh/(m²·a)	Gebäude Ist-Wert $H_{t,i}$	W/(m²·K)
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m²·a)	EnEV-Anforderungswert $H_{t,e}$	W/(m²·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

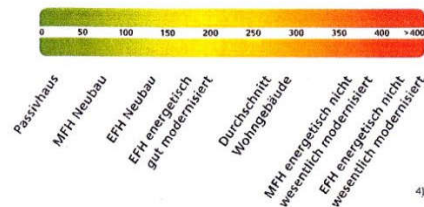
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N0}).

1) Freewillige Angabe. 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. 3) Ggf. einschließlich Kühlung. 4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.

Anlage 9: Energieausweis

Seite 3 von 6

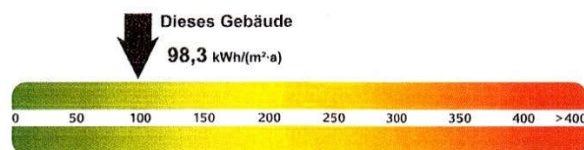
ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

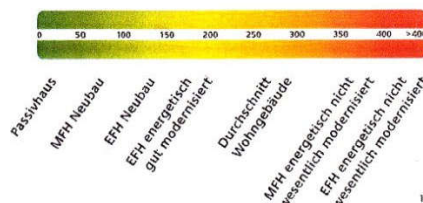
☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²·a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Strom	01.01.2005	31.12.2005	3.560	0	1,07	4,9	0,0	4,9
Strom	01.01.2006	31.12.2006	3.392	0	1,14	5,0	0,0	5,0
Strom	01.01.2007	31.12.2007	3.063	0	1,18	4,6	0,0	4,6
Erdgas_H	01.01.2005	31.12.2005	51.429	0	1,07	70,5	0,0	70,5
Durchschnitt								98,3

Weitere Verbrauchsdaten auf gesondertem Blatt

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.

Anlage 9: Energieausweis

Seite 4 von 6

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Anlage 9: Energieausweis

Seite 5 von 6

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse Arnoldstr. 56, 22763 Hamburg

Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**☒ sind möglich
☐ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizungsanlage	Erneuerung der Heizungsanlage, Optimierung der Regelung
2	Dach/ob.Geschoßd.	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung (Decke bzw. Dach) 15-20 cm
3	Außenwand	Außenwanddämmung 10-15 cm
4	Fenster/Tür	Austausch der Fenster/Türen U _w -Wert 1,1-1,7 W/m²K
5		
6		
7		
8		

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem BlattHinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.**Beispielhafter Variantenvergleich** (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

Wolfgang Werda
WESO-Gebäudeenergieberatung
Romintener Weg 41
22844 Norderstedt

23.10.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Anlage 9: Energieausweis

Seite 6 von 6

Anlage zum Energieausweis

Gebäude

Adresse Arnoldstr. 56, 22763 Hamburg

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser (Fortsetzung zu Seite 3)[illegible]