

GUTACHTEN

ohne Innenbesichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
Sondereigentum an der Eigentumswohnung EG rechts, Keller Nr. 16 und Nr. 17

August-Bebel-Str. 121 * 21029 Hamburg

mit 86/1.000 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück August-Bebel-Str. 121, 123 * 21029 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf – Zwangsversteigerungsgericht –
Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 417 K 2/24

Wohnungsgrundbuch: Bergedorf Blatt 6188

Liegenschaftskataster: Flurstück 3912, Gemarkung Bergedorf, Größe 1.280 m²

Wertermittlungstichtag: 11. November 2024 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Datum des Gutachtens/Az: 23. Dezember 2024 / 24-0721



Zum Wertermittlungstichtag **11. November 2024** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) nach dem äußeren Anschein
ermittelt mit

232.000,00 €

Ausfertigung Nr. 6 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	8
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	10
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	11
4. Objektbeschreibung	13
4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	13
4.2 Beschreibung des Sondereigentums	16
5. Ertragsverhältnisse	18
6. Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.1.1 Vergleichswertverfahren	20
6.1.2 Ertragswertverfahren	21
6.1.3 Sachwertverfahren	22
6.2 Bodenwertermittlung	24
6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	25
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	26
6.3 Ertragswertverfahren	27
6.3.1 Ertragswertberechnung	27
6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	28
6.4 Sachwertverfahren	31
6.4.1 Sachwertberechnung	31
6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	32
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	37
8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	38
9. Verzeichnis der Anlagen	39

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, die Bewertung erfolgt gem. Gerichtsauftrag auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Die bestehenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen und 6 Wohnungen als Teil einer Mehrfamilienhausanlage mit zwei Eingängen, Vollkeller, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, 4 Garagenstellplätze. Das Objekt ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt nach § 8 WEG.	
Adresse:	August-Bebel-Str. 121 * 21029 Hamburg	
Bewertungsgegenstand:	Wohnung EG rechts, Kellerabstellräume Nr. 16 und Nr. 17	
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Bergedorf Blatt 6188	
Katasterangaben:	Flurstück 3912 – Größe 1.280 m ² , Gemarkung Bergedorf	
Miteigentumsanteil:	86/1.000	
Wohn-/Nutzfläche:	Rd. 82,16 m ² lt. Aufteilungsplan.	
Ausstattung:	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse.	
Sondernutzungsrecht:	Ist nicht vereinbart.	
Baujahr:	Ca. 1963	
Einheiten gesamt:	12 Wohnungen, 4 Garagen, davon 6 Wohnungen und 2 Garagen im Haus Nr. 121.	
Nutzung:	Nach den vorliegenden Informationen Eigentümergenutztes Objekt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Für die Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.	
Vorschuss (Hausgeld):	343,31 € monatlich inkl. Heizung und Erhaltungsrücklage.	
Wärmeversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung.	
Allgemeinbeurteilung:	Wohnung in zentrumsnaher Wohnlage.	
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	110.000,00 €
	Ertragswert:	260.000,00 €
	Sachwert:	254.000,00 €
	Vorläufiger Verkehrswert:	258.000,00 €
	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung, rd. 10%	26.000,00 €
	Verkehrswert ohne Innenbesichtigung rd.	232.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf - Zwangsversteigerungsgericht - Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	05. Juli 2024.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 417 K 2/24 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2024, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de (2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2024, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de (3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a. - Grundbuch von Bergedorf Blatt 6188 vom 05.07.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1: 1.000, Flurstücks- und Eigentumsnachweis, jeweils vom 22.05.2024 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis v. 22.05.2024 (4) Bezirksamt Hamburg-Bergedorf, Bauakteneinsicht, u.a. - Baugenehmigung - Gebrauchsabnahmeschein - Bauzeichnungen - Auskünfte zum Bauplanungsrecht (5) Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Grundbuchamt - Grundakteneinsicht (Teilungserklärung, Aufteilungsplan) (6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 30.07.2024 (7) Unterlagen der WEG-Verwaltung, u.a. - Teilungserklärung vom 19.03.1962, Notar K.W., Hamburg, UR-Nr. 393/1962 - Ergänzung zur Teilungserklärung vom 16.06.2008 Notar H.-J. G., Hamburg, Nr. 1951 der UR 2008 - Wirtschaftsplan 2023 - Wohngeldabrechnung 2023 vom 30.08.2024 - Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen vom 25.04.2023 und 22.09.2022 (8) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 11.11.2024 (9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg - Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg

- (10) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile
- (11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Tag der Ortsbesichtigung: 11. November 2024.

Zu dem schriftlich angekündigten Ortstermin wurde niemand in der Wohnung angetroffen, eine Innenbesichtigung war daher nur bis zur Wohnungstür und in den Gemeinschaftsflächen im Treppenhaus und Kellerzugang möglich. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Antragsteller, seine Ehefrau und Frau Heike Simon als Sachverständige.

Qualitäts-/Wertermittlungstich-tag: 11. November 2024.

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

Hinweise: Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die durch das aktuelle Weltgeschehen bedingte Konjunkturlage kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu für 2024 noch ausstehender Auswertungen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2023 rd. 1,96 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 133.800 im Bezirk Bergedorf, davon rd. 37.600 im gleichnamigen Stadtteil.
Demografische Entwicklung:	Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland. Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.
Großräumige Lagebeschreibung:	Bergedorf bildet mit zwölf weiteren Stadtteilen den fast zwölf Quadratkilometer großen gleichnamigen Bezirk Bergedorf. Im östlichen Hamburger Stadtgebiet gelegen und durch die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein begrenzt bildet Bergedorf das wirtschaftliche Zentrum des Bezirks. Das Stadtbild ist durch unterschiedliche Wohnstile geprägt, neben Wohnstadtteilen mit Villenbebauung gibt es Hochhausbebauung und kleine Gewerbegebiete. Bergedorf weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur auf. Die Einkaufsfußgängerzone Sachsenator mit einer großen Anzahl von Fachgeschäften in historischen Gebäuden liegt mitten im Stadtkern in unmittelbarer Nähe der alten Kirche und des Bergedorfer Schlosses, des einzigen mittelalterlichen Schlosses Hamburgs. Die Verkehrsanbindungen sind gut, neben einem S-Bahn-Anschluss verkehrt vom Bahnhof Bergedorf ein Regionalzug in 9 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreicht man die Hamburger Innenstadt über die Bundesstraße B 5 oder die Autobahn A 25 in ca. 20 Minuten.
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Bewertungsobjekt liegt westlich des um das Jahr 1900 entstandenen Bergedorfer Villengebiets, einer ruhigen und begehrten Wohnlage innerhalb des Stadtteils. Sowohl das Bergedorfer Zentrum mit der Fußgängerzone Sachsenator und dem Bergedorfer Bahnhof als auch das angrenzende Naherholungsgebiet „Bergedorfer Gehölz“ sind zu Fuß erreichbar. Kindergärten und Grundschulen finden sich in der Umgebung, mit dem Luisengymnasium und dem Hansa-Gymnasium sind zwei weiterführenden

¹ Quelle: Statistikamt Nord, hrsg. 08.04.2024

de Schulen im Villengebiet ansässig. Ärztliche Versorgung ist u.a. durch das nahe gelegene Bethesda-Krankenhaus gegeben.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Die Umgebung ist geprägt durch wohnbauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern.

Entfernungen:	Überörtliche Anbindung:	A 25 „Hamburg-Bergedorf“ Wentorfer Str. (B 207), B 5
	Bus- und Stadtbahnanschluss:	rd. 50 m „Ida-Boy-Ed-Straße“, Linie 332 rd. 2 km Bahnhof Bergedorf (S 2)
	Fernbahnanschluss:	rd. 2 km HH-Bergedorf (RE) rd. 22 km HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	rd. 31 km Helmut-Schmidt-Airport Hamburg
	Einkaufsmöglichkeiten:	In der Straße rd. 1 km Täglicher Bedarf, Post Fußgängerzone Bergedorf, Wochenmarkt rd. 2 km Wentorf, Casino-Park rd. 22 km City Hamburg
	Kindergärten, Schule ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:	In der Nähe umfangreich vorhanden, u.a.: rd. 1 km Montessori-Kinderhaus (August-Bebel-Straße 200) rd. 250 m Ganztags-Grundschule (Ernst-Henning-Straße) rd. 1 km Bethesda-Krankenhaus

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Rd. 26 m. ²
Mittlere Tiefe:	Rd. 54 m. ³
Grundstücksgröße:	1.280 m ² lt. Grundbuch.
Grundstücksform:	Regelmäßige, nördlich leicht verschlankte, rechteckige Grundstücksform.
Topographie:	Ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über lageübliche Geräuscheinflüsse hinausgehend nicht bekannt geworden.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die August-Bebel-Straße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete einspurige Einbahnstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Gehwege und Stellplatzstreifen sind vorhanden.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Erschließungsanlage August-Bebel-Straße endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele der derzeitig besielten Frontlänge des Grundstücks werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.

² Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

³ Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Gebäudekomplex ist freistehend ohne Grenzbebauungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Objektnutzung sowie den vorliegenden Informationen und den erkennbaren Gegebenheiten vor Ort ergab sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird dementsprechend eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein Grundbuchauszug vom 05.07.2024 aus der Gerichtsakte herangezogen.

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

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

Grundbuch von: Bergedorf (Wohnungsgrundbuch)
Band: 169
Blatt: 6188

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Miteigentumsanteil:	86/1.000
	Gemarkung:	Bergedorf
	Flurstück:	3912
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
		August-Bebel-Str. 121, 123
	Grundstücksgröße:	1.280 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der in der August-Bebel-Str. 121 im EG rechts belegenen 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Terrasse sowie Keller Nr. 16 und 17.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.03.1962 und die Änderung vom 12.08.1963 Bezug genommen. Ebenso auf die Änderung der Teilungserklärung gem. Bewilligung vom 16.06.2008.

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:	Lfd. Nr. 2:	Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 2 in der Wertermittlung
Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteinfluss.

Ggf. in **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sachverständige entziehen. Eventuell bestehen bleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es sind zum Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt geworden. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 22.05.2024 ist für das Flurstück 3912 der Gemarkung Bergedorf keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich:

Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.

Landschaftsschutzgebiet:

Besteht nicht.

Denkmalschutz;

Besteht nicht.

Städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnungen:

Sind nicht bekannt geworden.

Bauordnungsrecht:

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

- Baugenehmigung vom 08.05.1962 für die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit 10 Wohnungen und 4 Garagen
- Gebrauchsschein vom 11.11.1963 für 2 Wohnhäuser und 4 Garagen

Bauplanungsrecht:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 8, Feststellungsdatum 24.03.1965, i.V. BauNVO vom 26.06.1962, mit folgenden Festsetzungen:

WR	=	reines Wohngebiet
II	=	zweigeschossige Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 0,6	=	Geschossflächenzahl 0,6

Es sind Baugrenzen über mehrere Flurstücke im Verlauf der straßenseitigen und rückseitigen Baukörper festgesetzt.

Zulässigkeit von Vorhaben: Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

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

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

4. Objektbeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung bezieht sich vorrangig auf den Hauseingang August-Bebel-Str. 121, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Darüber hinaus wird für die Wertermittlung ein dem Baujahr insgesamt entsprechender üblich instandgehaltener Zustand und eine überwiegend mittlere Ausstattung der Gesamtanlage unterstellt.

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

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Gebäudeart: Vollunterkellertes Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen.

Baujahr: 1963.

Ausführung/Ausstattung:

Ausgeführte Modernisierungen/Sanierungen und Instandhaltungsmaßnahmen: Ausgeführte Arbeiten nach Auskunft der Hausverwaltung
- 2015 Erneuerung der Heizungsanlage
- 2021/22 Balkon- und Kanalsanierungsarbeiten
- 2023 Glasfaseranschluss

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Gründung/Fundament: Nicht bekannt.

Außenwände/Fassade: Ziegelrohbau, roter Verblendstein.

Innenwände: Ziegelmauerwerk. Darüber hinaus nicht bekannt.

Dachkonstruktion: Satteldach mit Aufbauten, Pfannendeckung.

Geschossdecken: Beton.

Hauseingang:	Einstufiges Podest, überdachte Eingangstür aus Kunststoff mit Glaselementen, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen, Belichtung.
Treppenhaus:	Treppen und Podeste aus Beton mit Kunststeinbelag, Fensterbelichtung, Wände mit Rauputz und Anstrich.
Wärmeversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Baujahr Wärmeerzeuger auskunftsgemäß 2015.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Elektrischer Türöffner, Hauseingangsbeleuchtung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss.
Besondere Bauteile am Gemeinschaftseigentum:	Dachgauben, Balkone, Terrassen.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar und sind nicht bekannt geworden. Nach Auskunft der Verwaltung soll als Folge einer 2024 erfolgten Energieberatung die Umsetzung eines Sanierungsfahrplans mit folgenden Prioritäten geprüft werden: Dämmung der obersten Geschossdecken im Rahmen der gesetzlichen Mindestanforderungen, eine Überprüfung der Dämmung von Heizungsrohren, Dämmung der Kellerdecken, Erneuerung der Fenster in den Fluren, Überprüfung zur Umsetzung einer Einblass-Dämmung.
Wirtschaftl. Wertminderung am gemeinschaftl. Eigentum:	Keine erkennbar.
Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss konnte zum Teil eingesehen werden. Die Ausstattung ist baujahrestypisch mit Mauerwerkswänden und Abstellräumen mit Holztüren. Neben den den Sondereigentümern zugeordneten Abstellräumen sind Gemeinschaftsräume wie Heizungsraum und Waschraum vorhanden.
Garage/Stellplätze:	Die Stellplätze bilden eigene Teileigentume und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Nebengebäude:	Nicht vorhanden.

Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Zuwegung befestigt mit Betonplattenbelag, Mülltonnenstandplatz. Grundstücksanlage mit Stahlgitterzaun zum westlichen Grundstücksbereich mit Rasenfläche und Anpflanzungen.
Eigentumsregelung:	Hinweis: Die nachfolgenden Angaben entstammen der Teilungserklärung lt. Grundakte vom 19.03.1962 (UR-Nr. 393/1962), unter identischem Datum ohne Angabe der UR-Nr. eingetragen im Wohnungsgrundbuch Bergedorf Blatt 6188. Inhaltlich bezieht sich diese Teilungserklärung - abweichend zur Ergänzung aus dem Jahr 2008 - auf die Gebäude August-Bebel-Str. 119, 121. Auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Grundakte bezieht sich auf die Gebäude August-Bebel-Str. 119/121. Die Ursache konnte im Zuge dieser Wertermittlung weder im Grundbuchamt noch durch die Verwaltung geklärt werden. Die zu bewertende Wohnung ist zutreffend in der Urkunde und dem zugehörigen Aufteilungsplan enthalten, so dass die Teilungserklärung im Folgenden inhaltlich als zutreffend unterstellt wird. Ich empfehle einem Erwerber, hierzu auch eigene Erkundigungen einzuholen. Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. Teilungserklärung nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG. Jeder Eigentümer hat eine Stimme in der Eigentümerversammlung (§ 3 der Teilungserklärung). Hinweis: Nach der Neufassung des WEG ist die Eigentümerversammlung stets beschlussfähig.
Sondernutzungsrechte:	Sind nicht vereinbart.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude und die Gesamtwohnanlage präsentieren sich von außen in einem üblich gepflegten und instandgehaltenen Zustand.
Erhaltungsrücklage:	Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist zum 2023 eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 44.000,00 € vorhanden. Sonderumlagen sind nach den vorliegenden Unterlagen zum Wertermittlungstichtag nicht zu erwarten, so dass kein Werteinfluss erkennbar ist.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht auskunftsgemäß dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss.
Raumaufteilung:	Demnach sind 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Terrasse vorhanden. Der große Wohnraum ist als Durchgangszimmer ausgebildet. Zwei der Zimmer und die Terrasse sind nordwestlich, die beiden anderen Wohnräume und die Küche sind südöstlich ausgerichtet. Das Bad und der Flur sind innenliegend.
Wohn-/Nutzfläche:	Dieser Wertermittlung wird die Wohn-/Nutzfläche lt. Aufteilungsplan mit rd. 82,16 m² inkl. (anteiliger) Terrasse als zutreffend zugrunde gelegt. <u>Hinweis:</u> Die beheizbare Fläche ist in der von der Hausverwaltung vorliegenden Heizkostenabrechnung mit rd. 79,00 m ² angegeben.
Besonnung/Belichtung:	Normal.
Belüftung:	Gut, eine Querlüftung ist möglich.
Türen:	Wohnungseingang als glatte Holztür mit Spion, Stahlrahmen, Klingel. Innentüren auskunftsgemäß als glatte Holztüren, Stahlrahmen. Darüber hinaus nicht bekannt.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Außenrollläden.
Fußböden:	Auskunftsgemäß Fliesen in Flur, Bad und Küche. Darüber hinaus nicht bekannt.
Wandbeläge:	Auskunftsgemäß Glattputz, Tapete/Anstrich, Bad wandhoch gefliest. Darüber hinaus nicht bekannt.
Deckenbeläge:	Auskunftsgemäß teils getäfelt, darüber hinaus nicht bekannt.
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.
Sanitäre Installationen:	Auskunftsgemäß Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper. Darüber hinaus nicht bekannt.
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, E-Herd mit Backofen, Spüle. Darüber hinaus nicht bekannt.
Einbaumöbel:	Einbauküche, s.o.
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Terrasse.

Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Baumängel/Bauschäden im Sondereigentum:	Sind nicht bekannt geworden.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Ist nicht bekannt geworden.
Abstellraum außerhalb der Wohnung:	Dem Sondereigentum sind die Kellerabstellräume Nr. 16 und Nr. 17 zugeordnet. Die Lage ist in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellt.
Miteigentumsanteil:	86/1.000.
Vorschuss (Hausgeld):	Gem. Wirtschaftsplan 2023 beträgt der Vorschuss monatlich 343,31 € inkl. Heizung und einer anteiligen Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 57,33 €. Ein Anteil von 257,91 € ist auf einen Mieter umlegbar.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Erträge aus Stellplatzmieten, die im Hausgeld verrechnet sind.
Feuerkassenwert:	Nicht bekannt.

5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel Für Wohnungen:	Mietenspiegel von: Wohnlage ⁴ : Baualtersklasse: Ausstattung: Feld: Größenklasse: Mittelwert: Spanne:	2023 Normal 1961 – 1967 mit Bad und Sammelheizung I 3 66 m ² bis unter 91 m ² 6,93 €/m ² 6,11 €/m ² – 8,03 €/m ²
--	---	--

Nutzung: Es wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.

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

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁵
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2024
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Hamburger Mietenspiegel, s.o.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 erfaßt nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Mit Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8.8.2023 wurde die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB von 20% auf 15% in 3 Jahren mit Gültigkeit bis zum 31.08.2028 verlängert.

Zudem wurde die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2024 weist Durchschnittsmieten für einen mittleren Wohnwert mit 12,42 €/m² aus. Diese Werte beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypi-

⁴ lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dez. 2023

⁵ Veröffentlicht am 12.12.2023

scher Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“ und basieren vor allem auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Bergedorf im 3. Quartal 2024 bei rd. 12,29 €/m². Innerhalb eines Jahres ist demnach ein Anstieg von rd. 5% zu verzeichnen.

Den Auswertungen der Internetportale liegen Angebotspreise zugrunde. Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen statt.

Einordnung der Eigentumswohnung EG rechts:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Stadtteillage mit einer grundsätzlich guten Nachfrage und Vermietbarkeit. Die Wohnung hat mit 4 Zimmern zzgl. Terrasse eine nachgefragte Größe und ist dem Grundriss nach trotz eines Durchgangszimmers auch familiengerecht nutzbar. Unter Berücksichtigung der Lage und der in der Wertermittlung unterstellten mittleren Ausstattung mit Terrasse in nordwestlicher Ausrichtung halte ich eine Miete von rd. 12,00 €/m² für marktüblich (i.S. von nachhaltig) erzielbar an.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke) und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegt (Vertragszeitpunkt). Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen, Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Insbesondere Wohnungseigentum kann und sollte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/ Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Die vom GAA Hamburg mitgeteilten Vergleichsobjekte werden nicht den o.g. Anforderungen entsprechend differenziert übermittelt. Neben den Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte fehlen Hinweise zur Mietsituation, zu bestehenden Lasten und Beschränkungen sowie zum Wohnungs-/Gebäudeausstattungsstandard oder zu besonderen Einrichtungen. Hinweise zu Baumängeln/Bauschäden oder einem Instandhaltungsstau erfolgen überwiegend nicht. Unterschiede in den wesentlichen Zustandsmerkmalen können demnach nicht sachgerecht beurteilt werden. Aus den vorgenannten Gründen sowie aufgrund der Bewertung ohne Innenbesichtigung kommt das Vergleichswertverfahren vorliegend nicht zur Anwendung.

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Ermittlung des Gebäudedefaktors (m^2 -Preis) von frei lieferbaren Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteillage, die Baualtersklasse, die Lage im Gebäude, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Den Ausgangswert bildet ein Gebäudedefaktor als Modellvorgabe für frei verfügbare Eigentumswohnungen im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors liefert damit einen Anhaltspunkt und wird zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen.

6.1.2 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke sowie für die Objektart Eigentumswohnung trifft dies zu, vgl. [4, a.a.O., S. 569 f.]. Kleiber weist darauf hin, dass insbesondere auch die Objektart Eigentumswohnung dem Ertragswertverfahren zuzuordnen ist, sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 4-Zimmer Wohnung im Stadtteil Hamburg-Bergedorf. Für das Bewertungsobjekt wird als wirtschaftliche Nachfolgenutzung im Folgenden die Beibehaltung der Wohnnutzung, primär in Fremdvermietung, sekundär in Eigennutzung unterstellt. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Art und der für die Verkehrswertermittlung unterstellten wirtschaftlichen Nachfolgenutzung vorrangig als Ertragsobjekt eingestuft und das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung herangezogen. Dies ist begründet in

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

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

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

6.1.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle. Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu, das Sachwertverfahren wird als zweites Verfahren herangezogen. Dies ist begründet, da Eigentumswohnungen auch der Eigennutzung dienen. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend

der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

Grundsätzlich sind bei allen Verfahren die sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören u.a. auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

6.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Ich gehe in dieser Wertermittlung von der Zulässigkeit und dauerhaften Beibehaltung einer entsprechenden Bebauung aus, zumal es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt und stelle die Wertermittlung auf das Gebäude im Bestand ab. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungstichtag wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01239891
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGFZ:	0,60
Stichtag:	01. Januar 2024
Bodenrichtwert:	634,76 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabenfrei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGFZ rd.	1,02
Stichtag:	11. November 2024

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (GFZ). Als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird entsprechend der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 12. November 2011 die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angesetzt. Danach sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz. Gem. der obigen Erläuterungen ist Bemessungsgrundlage für die Bodenwertermittlung die WGFZ der realisierten Nutzung, die für das Grundstück mit einer aus den vorliegenden Unterlagen und Messungen aus der Bodenrichtwertkarte ermittelten WGFZ von rd. 1,02 durchgeführt wird. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg beträgt der auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert rd. 996,64 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2024 ab. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes für diesen Zeitraum liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht vor.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen den Erhebungsstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 um rd. 16% und zwischen dem 01.01.2023 und 01.01.2024 um weitere rd. 22% gesunken ist. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2024 aktualisierten Daten. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage und Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird gesondert berücksichtigt. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung wird an dieser Stelle keine Anpassung vorgenommen und der o.g. angepasste Bodenrichtwert zum 01.01.2024 als sachgerecht angehalten.

Sonstige Anpassungen

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

6.2.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert wie folgt:

Grundstücksgröße		1.280,00	m ²
Relativer Bodenwert	x	996,64	€/m ²
Abgabenfreier Bodenwert	=	1.275.699,20	€
Summe	rd.	1.276.000,00	€

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gem. den obigen Erläuterungen wird der Bodenwertanteil für das Sondereigentum EG rechts entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 86/1.000, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA wird nach den vorliegenden Unterlagen als in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entsprechend für die Bodenwertermittlung angehalten. Es ergibt sich folgender anteiliger Wert für den Grund und Boden:

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, rd.	1.276.000,00 €
Miteigentumsanteile (ME) 86/1.000	0,086
vorläufiger anteiliger Bodenwert	109.736,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	00,00 €
	= 109.736,00 €
anteiliger Bodenwert rd.	<u>110.000,00 €</u>

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Lage	Wohnfläche rd.	Markttüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
			Je m ²	Monatlich	Jährlich
Wohnung	EG re.	82,16 m ²	12,00	985,92	11.831,04
Jährliche (Nettokalt-) Miete					11.831,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Instandhaltungskosten		13,80 €/ m ²		1.058,46 €	
Verwaltungskosten				351,00 €	
		2% Mietausfallwagnis		236,62	-
					1.646,08 €
Jährlicher Reinertrag					= 10.184,96 €
Reinertragsanteil des Bodens					- 1.100,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:			1,00%	von 110.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen					= 9.084,96 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					x 18,046
p =		1,00% Liegenschaftszinssatz			
n =		20 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 163.943,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)					+ 110.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2024)					= 273.943,11 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse					x 0,95
vorläufiger Ertragswert					= 260.245,96 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					+/- 0,00 €
Ertragswert des Sondereigentums					= 260.245,96 €
					rd. 260.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Dieser Wertermittlung wird die Wohn-/Nutzfläche lt. Aufteilungsplan als sachgerecht zugrunde gelegt. Es werden nur die ertragsrelevanten Flächen zugrunde gelegt, die Nutzfläche der Kellerabstellräume ist nicht enthalten. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1ff. entnommen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze für die

Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen abgeleitet. Es werden daher folgende verfügbare Datenquellen herangezogen:

- Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024
- veröffentlichte bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze gem. der Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/30 f.
- Formel des GAA Hamburg zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Die überregionalen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Objektgröße im Modell der ImmoWertV Ertragswertrichtlinie als Durchschnittswerte abgeleitet. Bezogen auf mittlere Lagen und Ausstattungen sind Daten verfügbar sowohl für die Objektart Mehrfamilienhaus als auch für die Objektart Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Diese werden für die Wertermittlung zunächst als allgemein anwendbar herangezogen. Durch Ermittlung eines Korrekturfaktors auf Grundlage der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte kann hilfsweise ein regionaler Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden, der mit rd. 1,00 als sachgerecht angehalten wird.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft. Sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Nach den Auswertungen des GAA sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen inkl. Stellplatzkosten in Hamburg vornehmlich seit dem 01.07.2022 gesunken. Ich weise darauf hin, dass zum Wertermittlungstichtag keine objektspezifische Datenlage vorliegt, vgl. auch die Erläuterungen zur Bodenwertermittlung. Zur Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2024 aktualisiert. Für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungstichtag schätze ich einen Abschlag in Höhe von 5% als ausreichend sachgerecht ein.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reiner-

trag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturennotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁶

⁶ Vgl. [5], S. 605 ff.

6.4 Sachwertverfahren

6.4.1 Sachwertberechnung

Objekt				ETW
Berechnungsbasis				Anteilige Flächen
Wfl. m ² , rd.				82,16
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)	<u>BPI</u>	<u>NHK</u>		
im Basisjahr 2010	100,0	2.643,00 €		
am Wertermittlungsstichtag	184,0	4.863,12 €	x	4.863,12 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)				
Normgebäude			=	399.553,94 €
Zu- und Abschläge				
besondere Bauteile			+	0,00 €
besondere Einrichtungen			+	0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			=	399.553,94 €
Baunebenkosten (BNK)				
prozentualer Betrag	0,0 %			
absoluter Betrag			+	0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			=	399.553,94 €
Alterswertminderung	Linear			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre			
prozentuale Alterswertminderung	75,00 %			
absoluter Betrag			-	299.665,45 €
Zeitwert (inkl. BNK)				
Gebäude			=	99.888,48 €
besondere Bauteile			+	0,00 €
besondere Einrichtungen			+/-	0,00 €
Objektsachwert			=	99.888,48 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/-	0,00 €
Objektsachwert insgesamt			=	99.888,48 €
Sachwert der Außenanlagen	4%		+	3.995,54 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			=	103.884,02 €
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	110.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			=	213.884,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x	1,25
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2024)			=	267.355,03 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse			x	0,95
Vorläufiger Sachwert				253.987,28 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+/-	0,00 €
(Marktangepasster) Sachwert			=	253.987,28 €
Sachwert des Sondereigentums			rd.	254.000,00 €

6.4.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die Wohn-/Nutzfläche der Wohnung EG rechts. Diese wurde aus den vorliegenden Unterlagen als sachgerecht übernommen. Die von [2] auf die Wohnfläche umgerechneten BGF-bezogenen NHK 2010 der Sachwertrichtlinie bilden für das einzelne Sondereigentum einen besseren Bezugsmaßstab als die anteilige BGF am Gesamtgebäude.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) ermittelt und werden nach der von [2] auf die Wohnfläche umgerechneten BGF-bezogenen NHK 2010 angehalten. Diese bilden für das einzelne Sondereigentum einen besseren Bezugsmaßstab als die anteilige BGF am Gesamtgebäude.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten
Gebäudetyp: Gebäude mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss

Unterstellte Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	1.510,00 €/m ² Wfl.	1,00	1.510,00 €/m ² Wfl.
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	2.642,50 €/m ² Wfl.
Standardbezogene NHK 2010			rd. 2.643,00 €/m ² Wfl.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 entnommen

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Der Ansatz für die Terrasse ist über die Wohnfläche als Bezugsmaßstab in den NHK/m² Wfl. enthalten, so dass kein zusätzlicher Ansatz erfolgt.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

Unter besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe)Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Wohnhaus. Diese werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die BNK sind in den in dieser Wertermittlung angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben.

Alterswertminderung

Gem. § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Er wird auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude linear ermittelt.

Außenanlagen

Der Sachwert der wertbeeinflussenden Außenanlagen wird pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Üblicherweise werden für Außenanlagen 2-8% des Gebäudewertes angesetzt. Der Umfang der Außenanlagen des Bewertungsobjektes entspricht einem üblichen Maß vergleichbarer Wohnanlagen, auf das einzelne Sondereigentum entfällt ein geringer Anteil. Ich halte einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 4% als sachgerecht an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Berechnung des Gebäudedefaktors (Preis/m²) für frei lieferbare Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Stadtteil- und Geschosslage, die Baualterklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Aufzug und Küche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der ermittelte Wert liegt rd. 30% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Er gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, kann jedoch unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften nicht unmittelbar als Marktanpassung angewendet werden.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Aufgrund der guten Standorteigenschaften in zentrumsnaher Wohnlage wird die Verwertbarkeit als grundsätzlich gut eingeschätzt. Die Raumaufteilung mit einem Durchgangszimmer ist aufgrund der Zimmeranzahl auch familiengerecht nutzbar, kann sich jedoch einschränkend auf den Käuferkreis auswirken. Insgesamt halte ich auf Grundlage der vom re-

gionalen GAA vorliegenden Informationen für den in dieser Wertermittlung unterstellten Ausstattungsstandard einen geringen Abschlag am Sachwertfaktor gerechtfertigt und halte diesen mit 1,25 als sachgerecht an.

**RND/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse**

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 260.000,00 €
---	------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 254.000,00 €
--	------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertragswertverfahren in etwas besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts erhalten somit
das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,00$ und
das Sachwertverfahren das Gewicht $0,50 (c) * 0,80 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
[260.000,00 € * 1,00 + 254.000,00 € * 0,40]/1,40 = rd. 258.285,71 €.

Der vorläufige Verkehrswert wird geschätzt mit	rd. 258.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	
pauschaler Ansatz 10% (25.800,00 €) vom vorläufigen Verkehrswert	./. rd. 26.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	rd. 232.000,00 €

Für das im Wohnungsgrundbuch von Bergedorf Blatt 6188 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum an der Wohnung EG rechts, Keller Nr. 16 und Nr. 17 mit 86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück August-Bebel-Str. 121, 123 * 21029 Hamburg wird der **Verkehrswert ohne Innenbesichtigung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

232.000,00 €

(in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 11. November 2024 geschätzt.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors einer bezugsfreien Eigentumswohnung in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.400,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2024. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Baualter, Wohnungsgröße und Geschosslage sowie die Ausstattungsmerkmale Aufzug und Einbauküche. Der vor Abzug des Risikoabschlages für die fehlende Innenbesichtigung ermittelte vorläufige Verkehrswert beträgt rd. 3.140,00 €/m² Wohnfläche. Er liegt unter Berücksichtigung des unterstellten Ausstattungsstandards sowie der Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag rd. 8% unterhalb des o.g. Modellwertes in einer plausiblen Höhe.

Börnsen, 23. Dezember 2024

gez. Heike Simon

Heike Simon

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

7. Hinweise zum 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 der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet.

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8. Verwendete Wertermittlungsliteratur und Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2024: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2024

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

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 sowie Kleiber, Digital, Stand 2024

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

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

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

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

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

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

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

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

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

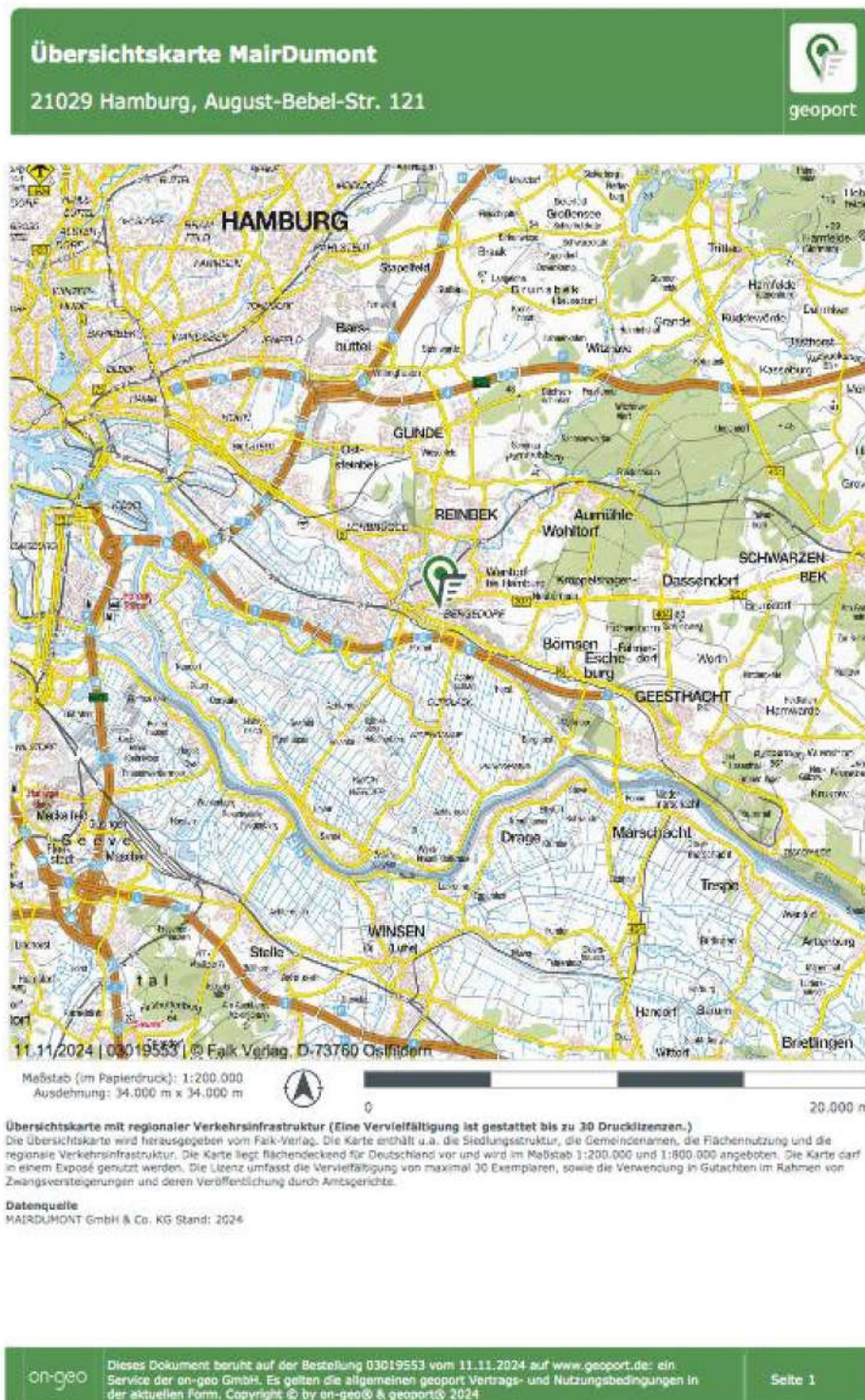
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte.....	40
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung.....	41
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4.....	42
Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3.....	43
Anlage 5: Bauzeichnungen.....	46
Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010.....	49

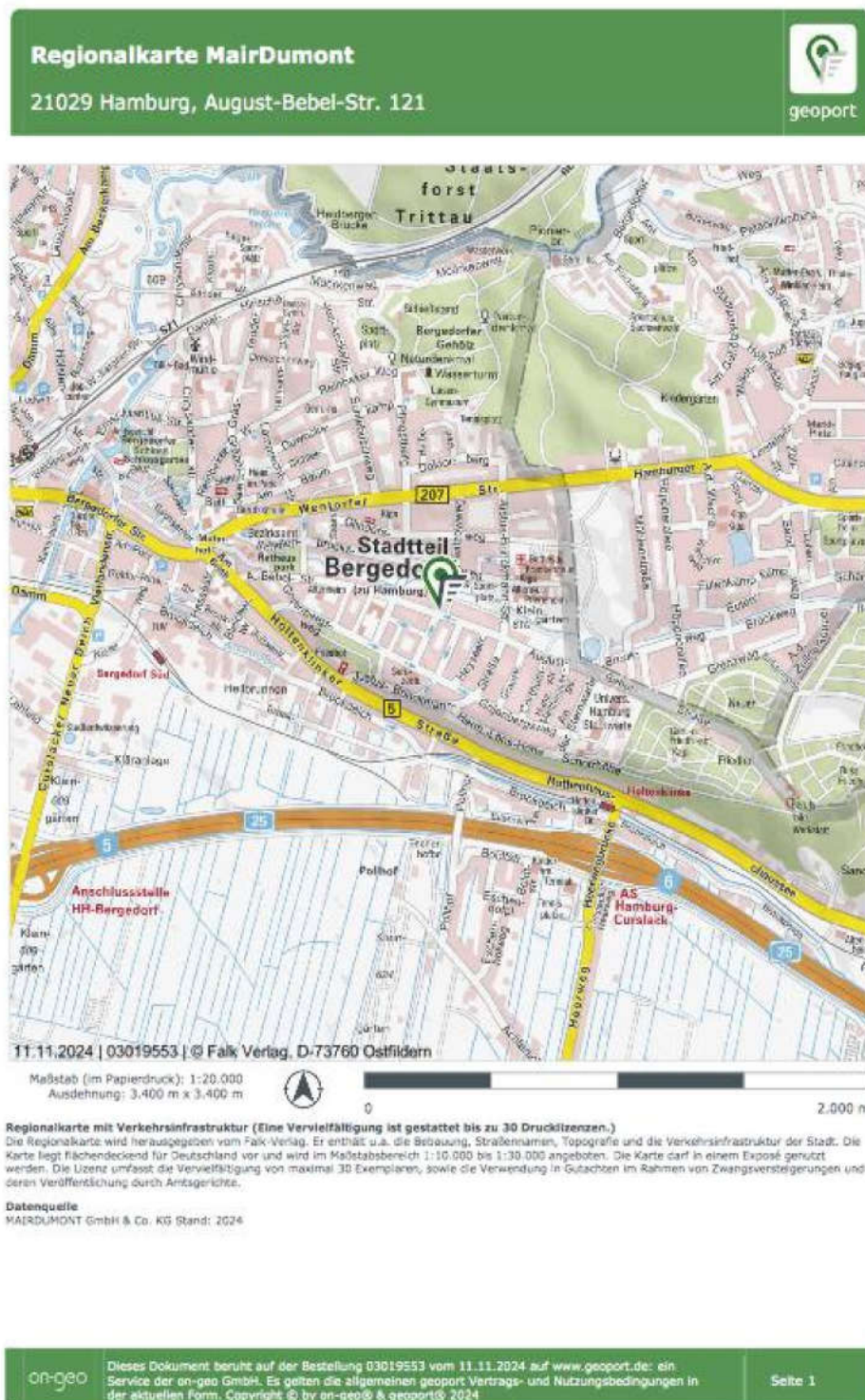
Anlage 1: Übersichtskarte

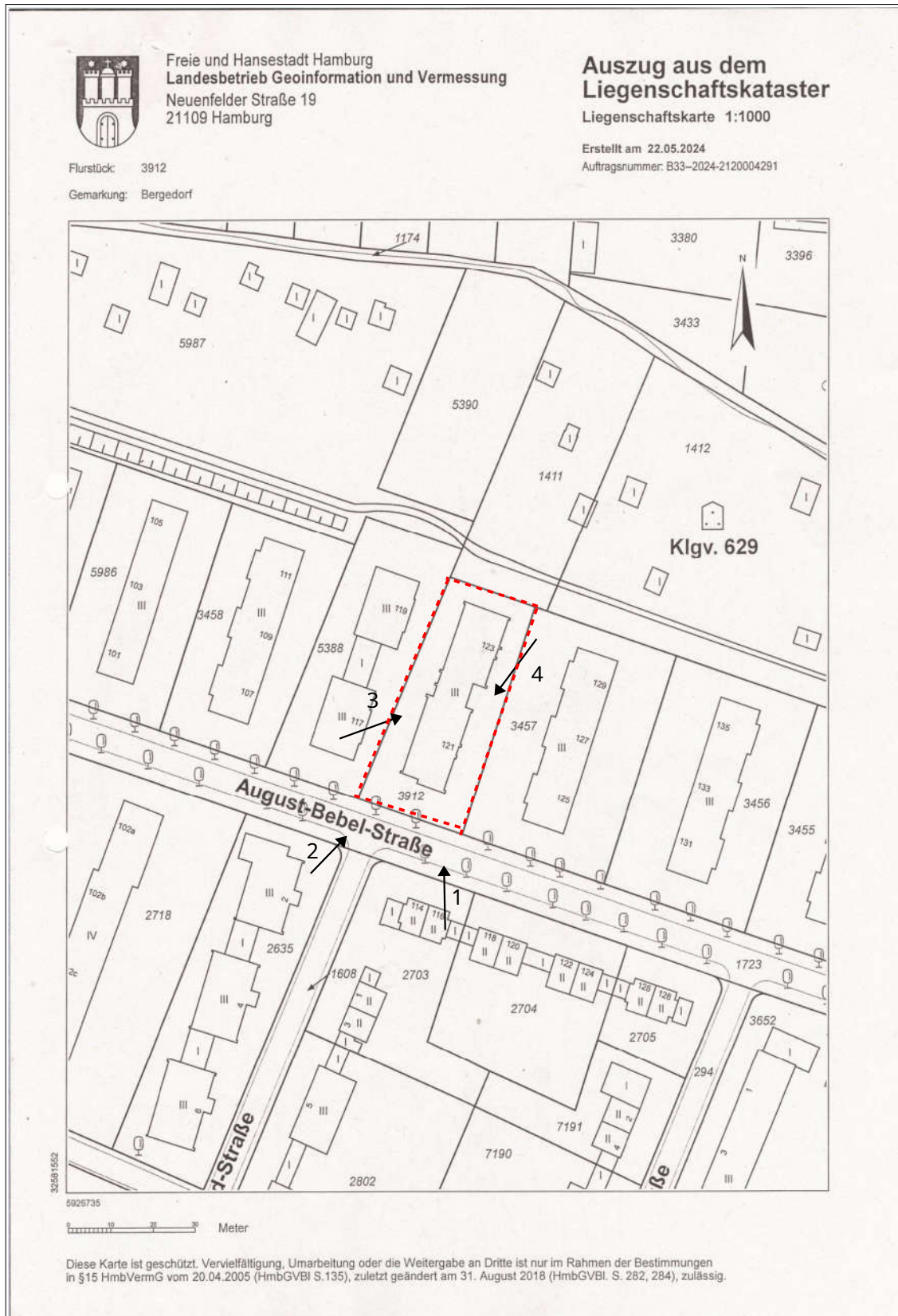
© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

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



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 4

Anlage 4: Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anlage 3

Bild 1: Ansicht Süd



Bild 2: Ansicht Südwest



Bild 3: Ansicht Südwest, Terrasse



Bild 4: Ansicht Nordost



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Treppenhaus, Wohnungseingang

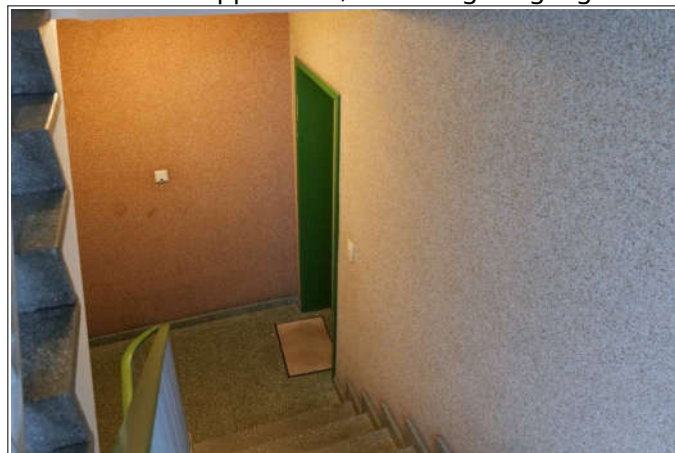


Bild 7: Keller



Bild 8: Kellerabstellräume Nr. 16 und Nr. 17

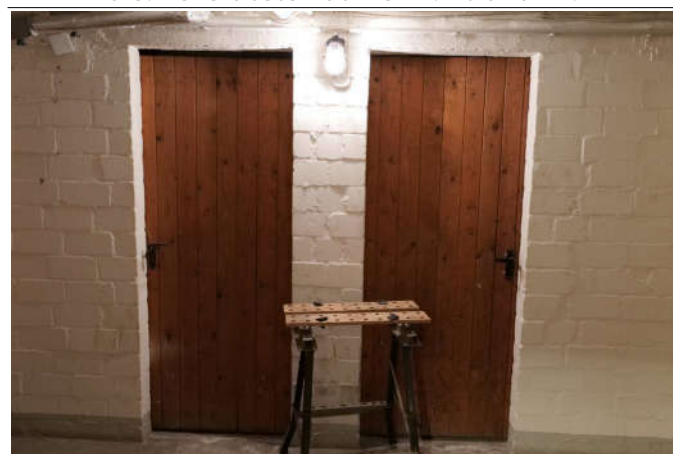
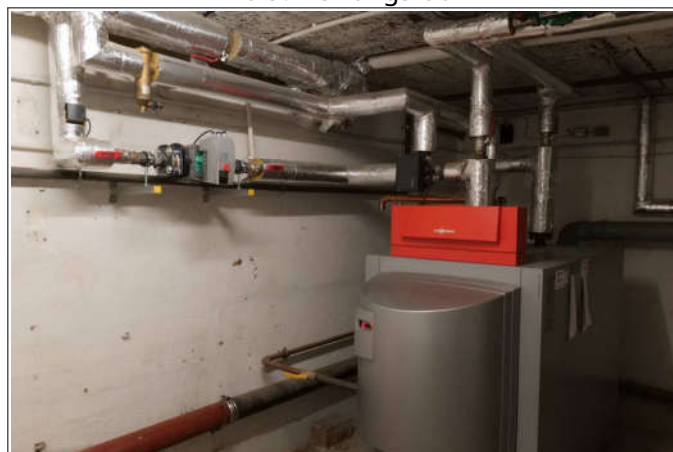
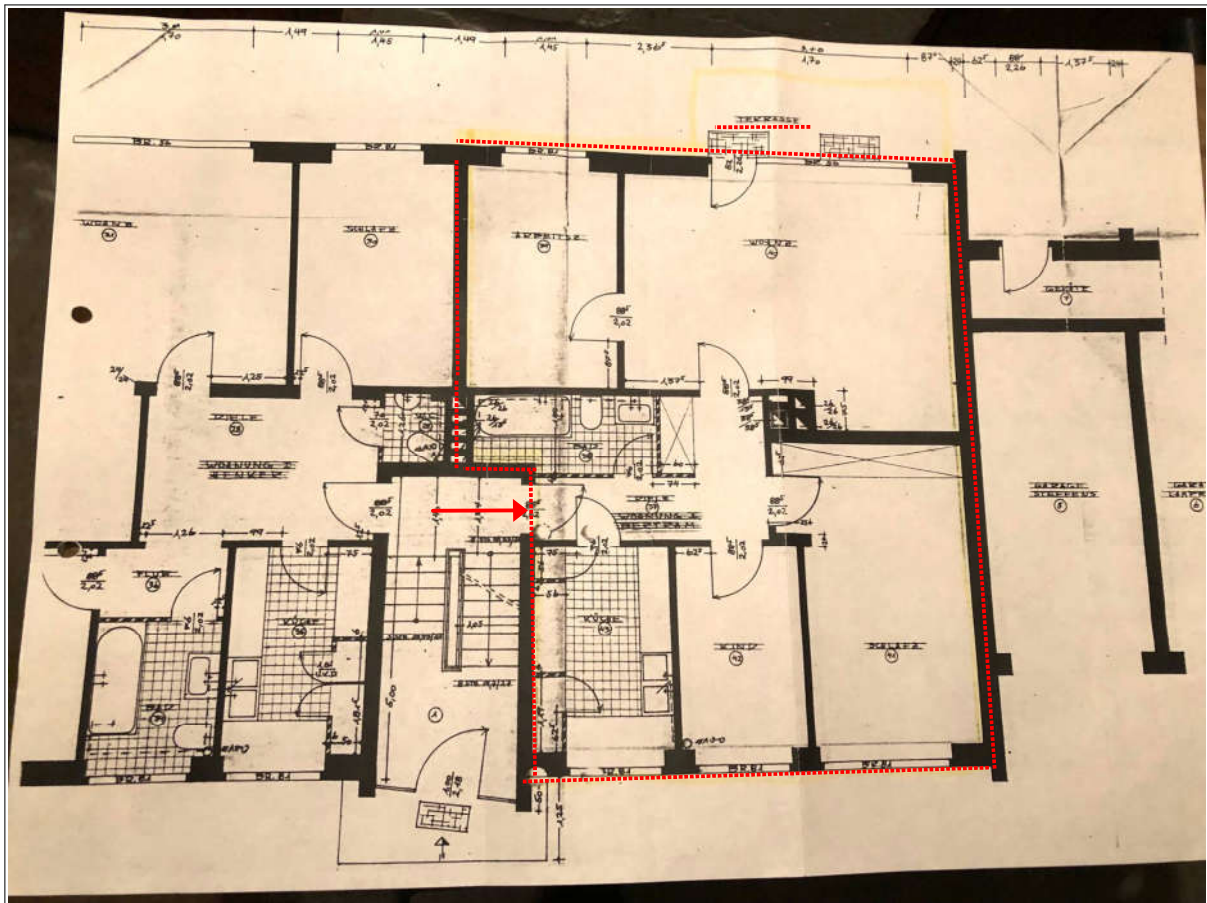


Bild 9: Heizungsraum

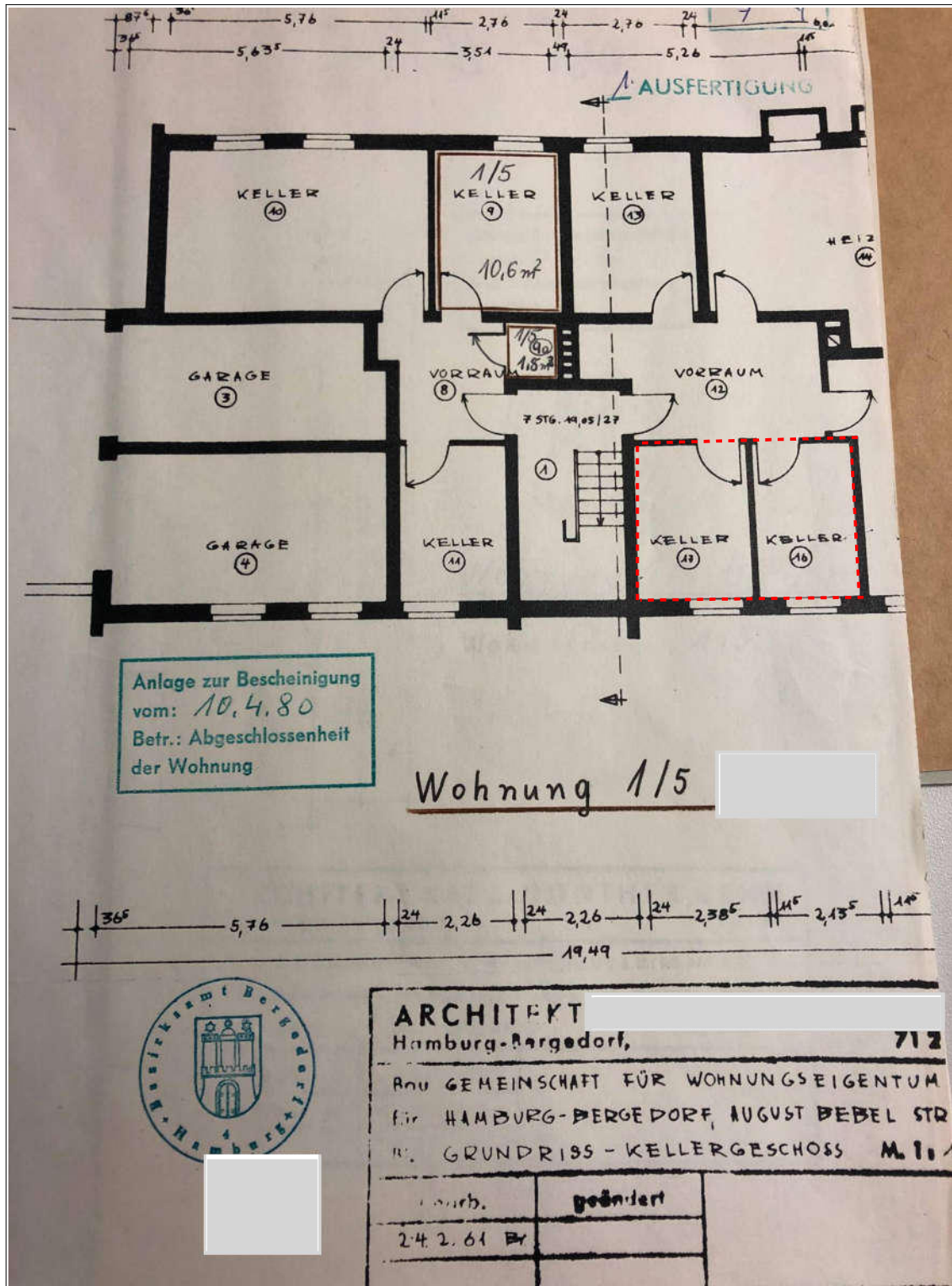


Anlage 5: Bauzeichnungen

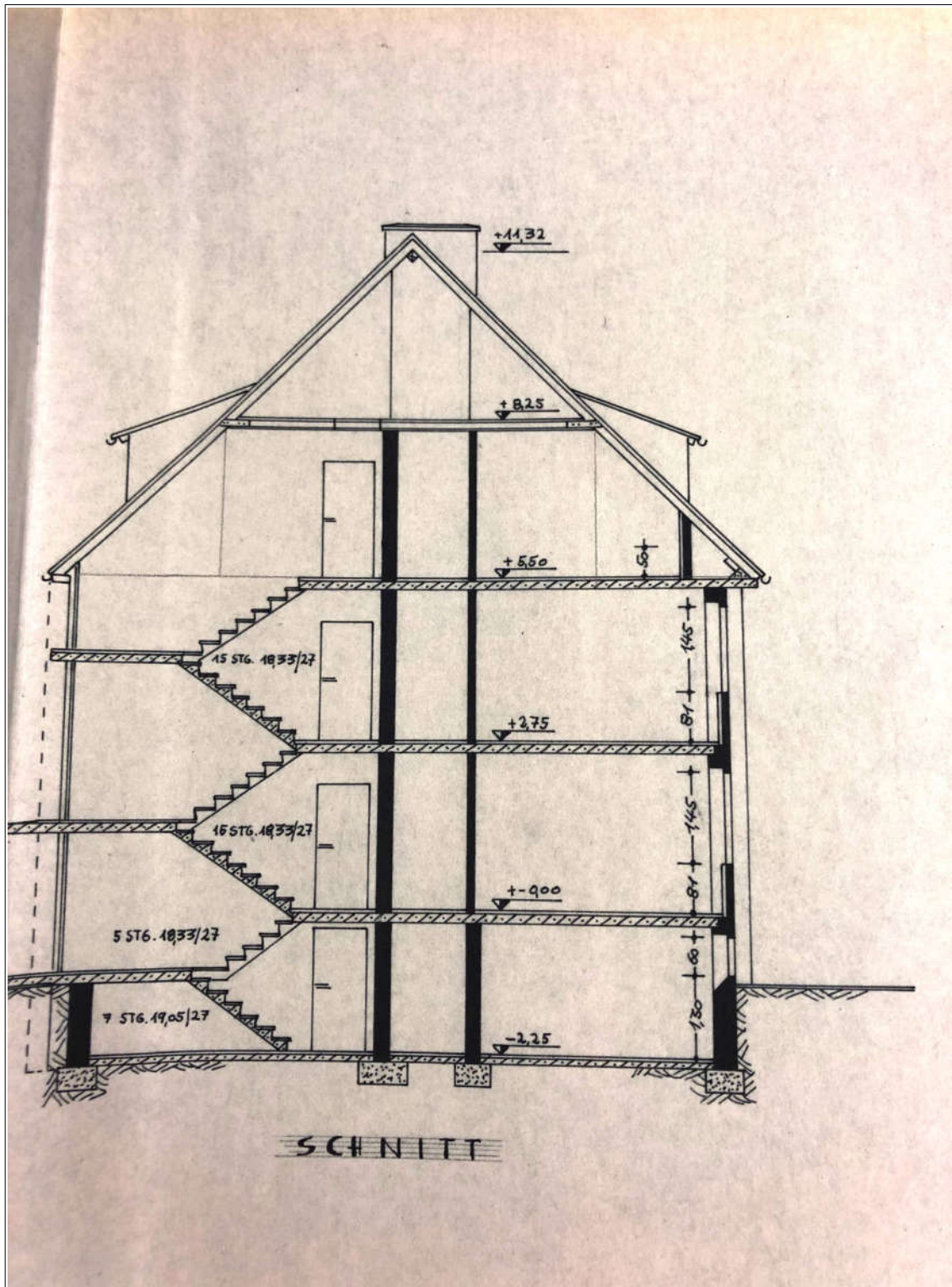
Grundriss Wohnung EG rechts



Lage Kellerabstellräume Nr. 16 und Nr. 17



Gebäudeschnitt



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Mehrfamilienhäusern und Häusern mit Mischnutzung gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung für den in den Wertansätzen unterstellten Ausstattungsstandard dar.

Gebäudestandard		
Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)		
ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (Wägungsanteil 15%)		
Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)		
Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)		
nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)		
Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)		
Linoleum- oder Teppichböden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)		
1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckors)
Heizung (Wägungsanteil 9%)		
Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)		
zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:		
100%	-	-