

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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

Postfach 30 01 21
20348 Hamburg

Wenserbalken 34
22359 Hamburg

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

Datum: 09.08.2022
Az.: 71 K 10/22

GUTACHTEN - ohne Innenbesichtigung -
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**
in **20146 Hamburg, Grindelallee 78 / 80**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.05.2022 ermittelt mit rd.

6.215.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 65 Seiten.
Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
3.1	Lage	13
3.1.1	Großräumige Lage	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.4	Privatrechtliche Situation	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.5.2	Bauplanungsrecht	17
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	19
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	19
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	22
4.2.5.2	Wohn- und Geschäftshaus	22
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	23
4.3	Nebengebäude.....	23
4.4	Außenanlagen.....	23

5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	25
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.4	Ertragswertermittlung.....	28
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	31
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
5.5	Sachwertermittlung (nur informativ).....	36
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
5.5.3	Sachwertberechnung (nur informativ).....	40
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	41
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	47
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	47
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	47
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
5.6.5	Verkehrswert.....	49
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	54
6.3	Verwendete fachspezifische Software	54
7	Verzeichnis der Anlagen	55

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, 4-geschossig zzgl. Dachgeschoss, Massivbau, flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Dachpappe, Abklebung, Fassade Putz, teilweise mit Ornamenten, Fassade mit Anstrich,
Einheiten	baurechtlich genehmigt: 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, 6 Wohnungen vom 1.Obergeschoss bis 3.Obergeschoss, 2 Wohnungen im Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1905
Wohnfläche	Wohneinheiten 1.OG bis DG = ca. 1.465,06 m ²
Nutzfläche	Gewerbeeinheiten EG inkl. zugehöriger Kellerflächen = ca. 444,40 m ²
Vermietungssituation	Objekt ist leerstehend seit ca. 2019
Ausstattung	vermutlich überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder mit Dusche und / oder Badewanne, WC/Spülkasten oder Vorwandinstallation, Waschbecken, vermutlich Gäste WC innenliegend, mit WC/Spülkasten oder Vorwandinstallation, Handwaschbecken; Fußbodenbeläge vermutlich überwiegend Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken vermutlich überwiegend Putz mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä.; Fenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung, Wohnungstüren vermutlich aus Holz mit Holzzargen
Heizungsart	vermutlich Fernwärme, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	725 m ²

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung
nur stark eingeschränkte Grundstücksbegehung möglich
gemischt genutztes Gebäude
Wohn- und Gewerbeeinheiten leerstehend seit ca. 2019
überwiegend Wohnnutzung, geringer Gewerbeanteil
Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf innerhalb des Gebäudes nicht bekannt
bauliche Mängel und / oder Schäden innerhalb des Gebäudes nicht bekannt
vermutlich keine offenen Pkw-Stellplätze und Garagenstellplätze vorhanden
Rückbau nicht genehmigter Wohnungen erforderlich
Umbau, Modernisierung, Sanierung des Gesamtgebäudes erforderlich
umfangreiche Brandschutzmaßnahmen für Gesamtgebäude erforderlich
keine Baulasten vorhanden

Wertermittlung

Ertragswert	8.880.000,00.- €
Sachwert	6.550.000,00.- € nur informativ
Bodenwert	5.330.000,00.- €
Verkehrswert	6.215.000,00.- € (ohne Innenbesichtigung etc.)

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Grindelallee 78 / 80 D-20146 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rotherbaum, Band 31, Blatt 1395, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rotherbaum, Flurstück 479 (725 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Postfach 30 01 21 D-20348 Hamburg Auftrag vom 23.03.2022 (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
Wertermittlungsstichtag:	10.05.2022
Qualitätsstichtag:	10.05.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.05.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine stark eingeschränkte Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung konnte überwiegend nicht erfolgen. 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:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 28.02.2022
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 28.02.2022
- amtlicher Grundbuchauszug vom 25.02.2022
- Information zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert vom 11.03.2022
- Baulastenauskunft vom 28.02.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen KG (Grundrisse Neubauplanung, Neubau Brandschutz, Neubau Nutzungsänderung)
- Bauzeichnungen EG (Grundrisse Neubauplanung, Neubau Brandschutz, Neubau Nutzungsänderung und Teilungseinheiten Gewerbe rechts)
- Bauzeichnungen 1.OG bis 3.OG (Grundrisse Neubauplanung, Brandschutzplan, Abbruchplan)
- Bauzeichnungen DG (Grundrisse Neuplanung, Brandschutzplan)
- Bauzeichnungen Querschnitte, Brandschutz
- Bauzeichnungen Straßenseitige und rückseitige Ansicht
- Pläne Feuerwehr Aufstellfläche (Lageplan, Querschnitt)
- Übersicht Wohnflächen 1.OG bis Dachgeschoss
- Übersicht Zubehörfächen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS Immobilienmarktberichte
- Informationen durch Marktwertindikation, Marktwertermittlung und Preisspiegel (Sprengnetter)
- Informationen durch geoport (Wohn- und Gewerbemieten sowie Kaufpreise)
- Informationen durch IMV Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan

Von der betreibenden Gläubigerin wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Schuldner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen bereitgestellt:

- Grundrisszeichnungen Dachgeschoss, Querschnitt, Kellergeschoss,
- Grundrisse bzgl. Brandschutz für Dachgeschoss, Erdgeschoss, Kellergeschoss
- Querschnitte Brandschutz
- diverse Änderungs- und Genehmigungsbescheide zu Umbau und Ertüchtigung der Wohnungen im 1. – 3.Obergeschoss und Ausbau des Dachgeschosses (2 WE); Umbau und Änderungen im Erdgeschoss und Kellergeschoss aus 2020, 2021
- Übersicht Wohnflächen Dachgeschoss (2WE)
- allgemeine Informationen zum Objekt

Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten 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 konnte nicht von innen besichtigt werden. Eine Außenbegehung des Grundstücks konnte lediglich stark eingeschränkt durchgeführt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zzgl. Dachgeschoß. Das seit ca. 2019 leerstehende Gebäude wurde ca. 1905 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

In der Vergangenheit sollen die bestehenden 6 Wohnungen in mehrere, kleinere, ungenehmigte Wohneinheiten aufgeteilt worden sein. Seit über 2 Jahrzehnten sollen daher u.a. auch bzgl. des unzureichenden Brandschutzes (u.a. fehlender 2.Rettungsweg) etc. entsprechende Probleme bestanden haben, die seitens der Behörden / Bauamt nicht weiterverfolgt bzw. geduldet wurden. Seit ca. 2019 ist das Gebäude auf Grund vorgenannter Umstände leerstehend; die Mieter wurden durch den Bezirk über eine Zwangsräumung ausquartiert.

Das gemischt genutzte Gebäude gliedert sich auf in baurechtlich genehmigte 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie in baurechtlich genehmigte 6 Wohneinheiten in den Geschossen 1.OG, 2.OG und 3.OG sowie 2 noch zu erstellende, genehmigte Wohneinheiten im Dachgeschoss (bisherige Nutzung DG = vermutlich 3 nicht genehmigte Wohneinheiten).

Zwei der vorgenannten Gewerbeeinheiten liegen straßenseitig der Grindelallee zugewandt; eine dritte Gewerbeeinheit befindet sich im rückwärtigen Gebäudebereich. In den weiteren Geschossen 1.OG bis Dachgeschoss sind jeweils 2 Wohneinheiten genehmigt. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6, Zeichnungen.

Bauunterlagen über die gegenwärtigen Raumaufteilungen des Gesamtgebäudes in allen Geschossen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss verfügen über ungefähre Nutzflächen wie folgt:

Gewerbeeinheit links: Laden = 86,80 m² zzgl. Lagerflächen EG / KG = 167,51 m²
Gewerbeeinheit rechts: Laden = 98,04 m² zzgl. Lagerflächen EG / KG = 12,76 m²
Gewerbeeinheit rechts hinten: Lagerflächen EG = 79,29 m²

Gesamte Laden- und Lagerflächen EG / KG = ca. 444,40 m²

Die Wohneinheiten im 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss verfügen über ungefähre Wohnflächen wie folgt:

1.OG: Wohnung 1 = 194,09 m², Wohnung 2 = 190,89 m²
2.OG: Wohnung 1 = 194,09 m², Wohnung 2 = 190,89 m²
3.OG: Wohnung 1 = 191,61 m², Wohnung 2 = 193,30 m²
DG: Wohnung 1 = 150,51 m², Wohnung 2 = 159,68 m²

Gesamte Wohnungsflächen 1.OG bis DG = ca. 1.465,06 m²

Hinweis: Die vorgenannten Wohn- und Nutzflächenangaben basieren auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Bauakte. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung des Gesamtgebäudes konnte zu Überprüfung der vorgenannten Wohn- und Nutzflächen kein entsprechendes Aufmaß erstellt werden. Bezüglich ggf. vorhandener Abweichungen der Wohn- und Nutzflächen, Raumaufteilungen o.ä., wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach – überwiegend in einem von Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf geprägten Zustand. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1, Photos.

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

Am Tag der Begehung konnten bei der äußeren Inaugenscheinnahme teilweise Rissbildungen in den Außenwandbereichen festgestellt werden. Aufgrund der genannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Aufgrund

- fehlender Innenbesichtigung,
- der erforderlichen Arbeiten für die Herstellung ordnungsgemäßer Umstände wie Umbau / Rückbau / Modernisierung / Sanierung der Wohneinheiten auf die baurechtlich genehmigte Anzahl von sechs Wohn-einheiten 1.OG bis 3.OG,
- Umbau / Rückbau / Sanierung / Einbau von zwei baurechtlich genehmigten Wohnungen im Dachgeschoss
- Herrichten / Umsetzen des erforderlichen Brandschutzes im gesamten Gebäude
- Beseitigung von ggf. vorhanden baulichen Mängel und / oder Schäden
- erforderlicher Kosten für begleitende Architekten- und Statikerleistungen (Umbau / Rückbau / Brandschutz)

wird vom ermittelten Verkehrswert ein wertmindernder Abschlag in Höhe von ca. 30% vorgenommen. Siehe hierzu auch im Gutachten Seite 49.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnungs- und Gewerbeeinheiten sind leerstehend Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	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 durch die Außenbegehung augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Eimsbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.854.000 Einwohner); Bezirk: Eimsbüttel (ca. 270.000 Einwohner) Stadtteil Rotherbaum (ca. 17.100 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Wedel (ca. 19 km entfernt)
Pinneberg (ca. 20 km entfernt)
Ahrensburg (ca. 28 km entfernt)
Bad Segeberg (ca. 50 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 51 km entfernt)
Lüneburg (ca. 58 km entfernt)
Neumünster (ca. 60 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 64 km entfernt)
Lübeck (ca. 70 km entfernt)
Kiel (ca. 93 km entfernt)
Schwerin (ca. 114 km entfernt)
Bremen (ca. 127 km entfernt)
Wismar (ca. 128 km entfernt)
Hannover (ca. 154 km entfernt)
Berlin (ca. 290 km entfernt)

Landeshauptstadt (Innenstadt):

Hamburg (ca. 4 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 447 (ca. 2 km entfernt)
B 5 (ca. 2 km entfernt)
B 4 (ca. 3,5 km entfernt)
B 75 (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Bahrenfeld (ca. 6 km entfernt)
AS Volkspark (ca. 6 km entfernt)
AS Veddel (ca. 7,5 km entfernt)
AS Horn (ca. 8 km entfernt)
AS Schnelsen (ca. 8,5 km entfernt)

Bahnhof:

U-Bahn Hallerstraße (ca. 1 km entfernt)
U-Bahn Schlump (ca. 1,2 km entfernt)
U- und S-Bahn Sternschanze (ca. 1,5 km entfernt)
S-Bahn Dammtor (ca. 2 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 9 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Stadtzentrum;
Geschäfte des täglichen Bedarfs vereinzelt fußläufig erreichbar;
Schulen überwiegend in mittelbarer Nähe;
Gymnasium Rotherbaum ca. 300 m fußläufig entfernt;
Universität in fußläufiger Nähe, ca. 300 m entfernt;
Ärzte überwiegend in mittelbarer Nähe; vereinzelt in fußläufiger Nähe;
Kindergärten überwiegend in mittelbarer Nähe;
Sportplatz / Sportverein in mittelbarer Nähe, ca. 1,5 km entfernt;
Kirche in mittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, fußläufig sofort erreichbar;
öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltestelle) in noch fußläufiger Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in mittelbarer Nähe;
normale Wohnlage, normale Geschäftslage

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise;
überwiegend gemischt genutzte Gebäude, teilweise Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Villengebäude;

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Immissionen, Straßenverkehr);

normal (durch Gewerbe, Bahn)

störende Gebäude, Betriebe o.ä.:
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Grindelallee:

ca. 18 m;

mittlere Tiefe:

ca. 40 m;

mittlere Breite:

ca. 15 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 725 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas vermutlich in der Straße liegend, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet teilweise durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsflächen / Altlasten liegen nicht vor. In dieser Werter- mittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 25.02.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rother- baum, Band 31, Blatt 1395 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung, bedingt, für GmbH, Hamburg.... ge- mäß Bewilligung vom 14.02.2018..., eingetragen am 22.02.2018 Hinweis: Vorgenannte Auflassungsvormerkung ist für dieses Gutachten nicht zu bewerten. lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen am 25.02.2022 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
---------------------------------------	--

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.
Herrschervermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Erkundungen des Sachverständigen nicht vorhanden. 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: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.02.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8;

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Stand der Denkmalschutzliste nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9):

W = Wohngebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.);
g = geschlossene Bauweise

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

Nach Aktenlage liegen behördliche Genehmigungen für die Nutzung mit 3 Gewerbeeinheiten sowie 8 Wohnungen (davon 2 WE im DG) vor.

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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch 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 Wohn- und Geschäftshaus (gemischt genutztes Gebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich – dem äußeren Anschein nach – vermutlich keine offenen Pkw-Stellplätze und keine Garagenstellplätze.

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus ist seit ca. 2019 insgesamt leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 wurde geprüft, 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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; teilweise zu gewerblichen Zwecken genutzt; viergeschossig zzgl. Dachgeschoss; voll unterkellert; flachgeneigte Dachfläche, der Dachraum ist nach Aktenlage ausbaufähig; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1905 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine weiteren bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig; eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt vor. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; straßenseitig mit diversen Ornamenten, Fassadenstück o.ä.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Zeichnung mit Flurbereichen, diversen Lager- und Abstellräumen für Gewerbeeinheiten EG, tlw. WC-Anlagen, Abstellräume für Wohnungen, Fernwärmeraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellbereichen; Hausmeisterraum, Technikraum o.ä.

Erdgeschoss:

gemäß Zeichnung mit Flurbereichen, Verkaufsräumen, diversen Lager- und Abstellbereichen, WC-Bereich, Technikraum o.ä.

1. Obergeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohnungen; Wohnungen mit Flur, Arbeitszimmer, Wohnbereich, Küche / Essen, Gäste WC, Vollbad, Vorrat- und Abstellraum, Ankleide, Bad, Kinderzimmer, Schlafräum, Balkonzimmer sowie Balkon o.ä.

2. Obergeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohnungen; Wohnungen mit Flur, Arbeitszimmer, Wohnbereich, Küche / Essen, Gäste WC, Vollbad, Vorrat- und Abstellraum, Ankleide, Bad, Kinderzimmer, Schlafräum, Balkonzimmer sowie Balkon o.ä.

3. Obergeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohnungen; Wohnungen mit Flur, Arbeitszimmer, Wohnbereich, Küche / Essen, Gäste WC, Vollbad, Vorrat- und Abstellraum, Ankleide, Bad, Kinderzimmer, Schlafräum, Balkonzimmer sowie Balkon o.ä.

Dachgeschoss:

gemäß Zeichnung mit 2 Wohnungen; Wohnungen mit Flur, Arbeitszimmer, Wohnbereich, Küche / Essen, Gäste WC, Vollbad, Vorrat- und Abstellräumen, Ankleide, Bad, Kinderzimmer, Schlafräum o.ä.

Hinweis: ohne Innenbesichtigung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä. gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, vermutlich zweischalig mit Luftschicht, verputzt, Farbanstrich
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk o.ä., nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau, Holz) o.ä.
Geschossdecken:	Decken EG bis DG vermutlich Holzbalken, KG Decke vermutlich Trägerkappendecke, Stahlbeton o.ä.
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> vermutlich in geschlossener Holzkonstruktion; Holzgeländer, Handlauf o.ä.; Treppenstufenbelag als auch Podestbelag nicht bekannt

	gemäß Zeichnung: Kelleraußentreppe vorhanden: vermutlich untermauerte Blockstufen, Handlauf, Absturzsicherung o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür vermutlich aus Holz, Kunststoff, Aluminium o.ä., vermutlich mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> flachgeneigte Dachkonstruktion; Eindeckung vermutlich mit Dachpappe, Bitumenbahnen, Bitumenschindeln o.ä.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; vermutlich teilweise Ausführung als Vorwandinstallation; Wärme- verteilungs- und Warmwasserleitungen aus Blei, Kupfer o.ä.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen o.ä.; vermutlich Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informations- technische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Blitzschutzanlage, Gemeinschaftsantenne, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	vermutlich: Fernheizung, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); oder einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; oder mechanische, d.h. ventilatorbe- triebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad/WC o.ä.
Warmwasserversorgung:	vermutlich: zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Wohn- und Geschäftshaus“ zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohn- und Geschäftshaus

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, Beton, Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen, Terrazzo, Naturstein o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.; Küchen vermutlich in Teilbereichen mit Fliesenschild
Deckenbekleidungen:	vermutlich tlw. Deckenputz, überwiegend Verkleidungen, Rohrputzdecken mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten, untergehängte Decken, Raufasertapeten mit Anstrich, Kunststoffplatten o.ä.
Fenster:	Fenster vermutlich aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung; mit Beschlägen, ohne Rollläden, teilweise Glasbausteine
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Holz- oder Kunststofftüren, tlw. mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> vermutlich einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; mit Schössern und Beschlägen; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf / unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>WC Bereiche Gäste Herren / Damen / Personal Keller und Erdgeschoss:</u> vermutlich jeweils mit 1 Stand-WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 Handwaschbecken, 1 Urinal, Durchlauferhitzer o.ä. <u>WC Bereiche Läden Erdgeschoss:</u> vermutlich jeweils mit 1 Stand-WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 Handwaschbecken, Durchlauferhitzer o.ä. <u>WC Bereiche und Bäder / Vollbäder Wohnungen 1.Obergeschoss bis 3. Obergeschoss:</u> vermutlich jeweils mit 1 Stand-WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 -2 Handwaschbecken, Dusche und / oder Badewanne, Durchlauferhitzer o.ä. <u>WC-Bereiche und Bäder / Vollbäder Wohnungen Dachgeschoss:</u> vermutlich jeweils mit 1 Stand-WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 -2 Handwaschbecken, Dusche und / oder Badewanne, Durchlauferhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung der Gesamtimmobilie können zu baulichen Mängeln und / oder Schäden keine Informationen erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis noch ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – überwiegend befriedigend.

4.3 Nebengebäude

vermutlich keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 20146 Hamburg, Grindelallee 78 / 80 zum Wertermittlungstichtag 10.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Rotherbaum	31	1395	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rotherbaum		479	725 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 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).

5.2.1.2 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.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 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 Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- 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 (§ 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). Der Bodenrichtwert 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 und auch 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).

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).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.2.2.2.1 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 bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

- keine 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 bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich, da für das zu bewertende Grundstück keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können. 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. Das Sachwertverfahren zusätzlich wurde zu informativen Zwecken angewendet.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5.449,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	10.05.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,00
Grundstücksfläche (f)	=	725 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.449,40 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	10.05.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag	=	5.449,40 €/m ²		
WGFZ	2,1	3,00	× 1,35	
Fläche (m ²)	keine Angabe	725	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	7.356,69 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	7.359,69 €/m²
Fläche	×	725 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	5.333.600,25 € <u>rd. 5.330.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.05.2022 insgesamt **5.330.000,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

5.4.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 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.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Ladenfläche EG links	86,80		25,00	2.170,00	26.040,00
	2	Lagerfläche EG, KG links	167,51		5,00	837,55	10.050,60
	3	Ladenfläche EG rechts	98,04		25,00	2.451,00	29.412,00
	4	Lagerfläche EG, KG rechts	12,76		5,00	63,80	765,60
	5	Lagerfläche EG rechts hin- ten	79,29		5,00	396,45	4.757,40
	6	Wohnung 1.OG	194,09		12,00	2.329,08	27.948,96
	7	Wohnung 1.OG	190,89		12,00	2.290,68	27.488,16
	8	Wohnung 2.OG	194,09		12,00	2.329,08	27.948,96
	9	Wohnung 2.OG	190,89		12,00	2.290,68	27.488,16
	10	Wohnung 3.OG	191,61		12,00	2.299,32	27.591,84
	11	Wohnung 3.OG	193,30		12,00	2.319,60	27.835,20
	12	Wohnung DG	150,51		13,00	1.956,63	23.479,56
	13	Wohnung DG	159,68		13,00	2.075,84	24.910,08
Summe			1.909,46	-		23.809,71	285.716,52

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		285.716,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	54.286,14 €
jährlicher Reinertrag	=	231.430,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,55 % von 5.330.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	82.615,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	148.815,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,846
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.548.651,55 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.330.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	8.878.651,55 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	8.878.651,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	8.878.651,55 €
	rd.	8.880.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwerttrichtlinie 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.

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: Wohn- und Geschäftshaus

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 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 Unterhaltungszustaus 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1905 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1905 = 117 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 30 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 35 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

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.

5.5 Sachwertermittlung (nur informativ)

5.5.1 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).

5.5.2 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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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, Eingangstreppe 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 miteingefasst 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 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.

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

5.5.3 Sachwertberechnung (nur informativ)

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	1.465,06 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.05.2022 (2010 = 100)	162,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.041,00 €/m ² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.695,79 €/m ² WF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	2.484.434,10 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	130.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	2.614.434,10 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
• prozentual	53,85 %
• Faktor	0,4615
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.206.561,34 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	1.206.561,34 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		1.206.561,34 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	12.065,61 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	1.218.626,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.330.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	6.548.626,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	6.548.626,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	6.548.626,95 €
	rd.	6.550.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	85,0 %	7,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung o.ä.
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.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung 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.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen o.ä.
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: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	955,00	7,5	71,63
2	1.035,00	85,0	879,75
3	1.190,00	7,5	89,25
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.040,63 gewogener Standard = 2,0			

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	=	1.040,63 €/m ² WF
	rd.	1.041,00 €/m ² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, 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: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (Balkone, Gauben etc.)	130.000,00 €	
Summe	130.000,00 €	

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)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.206.561,34 €)	12.065,61 €
Summe	12.065,61 €

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: Wohn- und Geschäftshaus

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 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 Unterhaltungszustaus 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.

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.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 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.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Das Sachwertverfahren wurde in diesem Gutachten lediglich zu informativen Zwecken angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit	rd. 8.880.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 6.550.000,00 € nur zu informativen Zwecken

ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da keine weiteren Wertermittlungsverfahren herangezogen werden konnten, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewendeten Ertragswertverfahren zu bestimmen.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** (Mieten, Liegenschaftszins) standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung.

Das **Ergebnis** aus dem im Vorabschnitt beschriebenen Verfahrensergebnis beträgt rd. **8.880.000,00 €**.

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 20146 Hamburg, Grindelallee 78 / 80

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rotherbaum	1395	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rotherbaum		479

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2022 mit rd.

8.880.000,00 €

in Worten: neunMillionenvierhundertachtzigtausend Euro

abzgl. ca. 30% (2.665.000,00 €) aufgrund fehlender Innenbesichtigung, Umbau-, Rückbau- und Sanierungskosten für Gewerbe / Wohnungen KG bis 3.OG, Neubau von 2 Wohneinheiten im Dachgeschoß, erforderliche Brandschutzmaßnahmen in allen Geschossen, Kosten für Architekten- und Statikerleistungen etc.

6.215.000,00 €

in Worten: sechsMillionenzweihundertfünfehtausend 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 11. August 2022

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

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 erfolgte 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. Bauteilzerstörende 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. Darüberhinausgehende 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 Wertermittlungstichtag 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 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 in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen u.a. 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 **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flurin **Hamburg, Grindelallee 78 / 80**Flurstücksnummer **479**Wertermittlungstichtag: **10.05.2022**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	8.662,07	725,00	6.280.000,00	
Summe:			8.662,07	725,00	6.280.000,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF + NF [ca.m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus			1.909,46	1905	65	30	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	285.716,52	54.286,14 € (19,00 %)	1,55	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	3.288,89 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---
relativer Verkehrswert:	3.254,85 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,75
Verkehrswert/Reinertrag:	26,85

Ergebnisse	
Ertragswert:	8.880.000,00 €
Sachwert:	6.550.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	6.215.000,00 € ohne Innenbesichtigung etc.
Wertermittlungstichtag	10.05.2022

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung, leerstehend seit ca. 2019, Umbau-, Rückbau-, Modernisierungs- und Brandschutzmaßnahmen für Gesamtgebäude erforderlich / anstehend; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt, stark eingeschränkte Grundstücksbegehung

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

LBO:
Hamburgische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

6.2 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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Bebauungsplan

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 11



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung



Bild 4: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 5: Ansicht Bewertungsobjekt von der Straße



Bild 6: Teilansicht Bewertungsobjekt von der Straße



Bild 7: Teilansicht Bewertungsobjekt von der Straße



Bild 8: Seitliche Teilansicht Bewertungsobjekt

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 9: Teilansicht Bewertungsobjekt seitlich rückwärtig



Bild 10: Teilansicht Bewertungsobjekt seitlich rückwärtig



Bild 11: Teilansicht Bewertungsobjekt seitlich rückwärtig



Bild 12: Teilansicht Bewertungsobjekt seitlich straßenseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 13: Teilansicht Bewertungsobjekt seitlich straßenseitig



Bild 14: wie vor Teilansicht Bewertungsobjekt seitlich straßenseitig



Bild 15: Situation Balkonunterseiten



Bild 16: Situation Balkonunterseiten

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 17: Situation Balkonunterseiten



Bild 18: Situation Balkonunterseiten



Bild 19: Situation Balkonunterseiten



Bild 20: Situation Dach / Gauben

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 21: Situation Dach / Gauben



Bild 22: Situation Dach / Gauben



Bild 23: Situation Dach / Rinnenbereich / Fassade



Bild 24: Situation Fenster straßenseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 25: Situation Fenster straßenseitig



Bild 26: Situation Fenster straßenseitig



Bild 27: Situation Fenster straßenseitig



Bild 28: Situation Fenster straßenseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 29: Situation Dach straßenseitig



Bild 30: Situation Dach straßenseitig



Bild 31: Situation Dach straßenseitig



Bild 32: Situation Dach straßenseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 11



Bild 33: Situation Dach straßenseitig



Bild 34: Situation Fassade seitlich rückwärtig



Bild 35: Situation Fenster seitlich rückwärtig



Bild 36: Situation Fassade seitlich rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 37: Situation Fenster seitlich rückwärtig



Bild 38: Situation Fassade seitlich rückwärtig



Bild 39: Situation Fassade seitlich rückwärtig



Bild 40: Situation Fassade Dach seitlich rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 41: Hauseingangsbereich



Bild 42: Hauseingangsbereich

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 06.08.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH oder webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. der webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2018.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

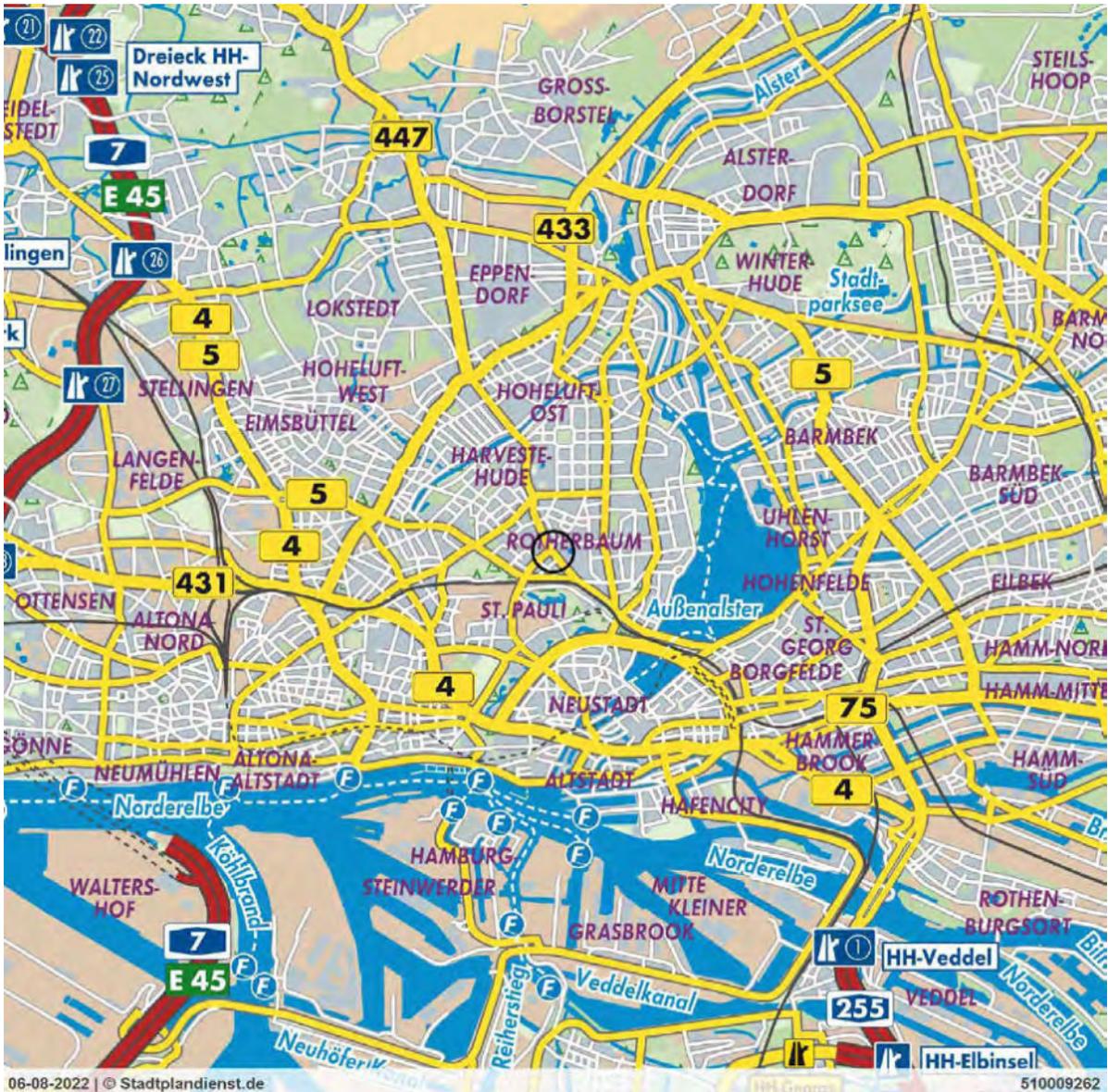
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 06.08.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH oder webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. der webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2018.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

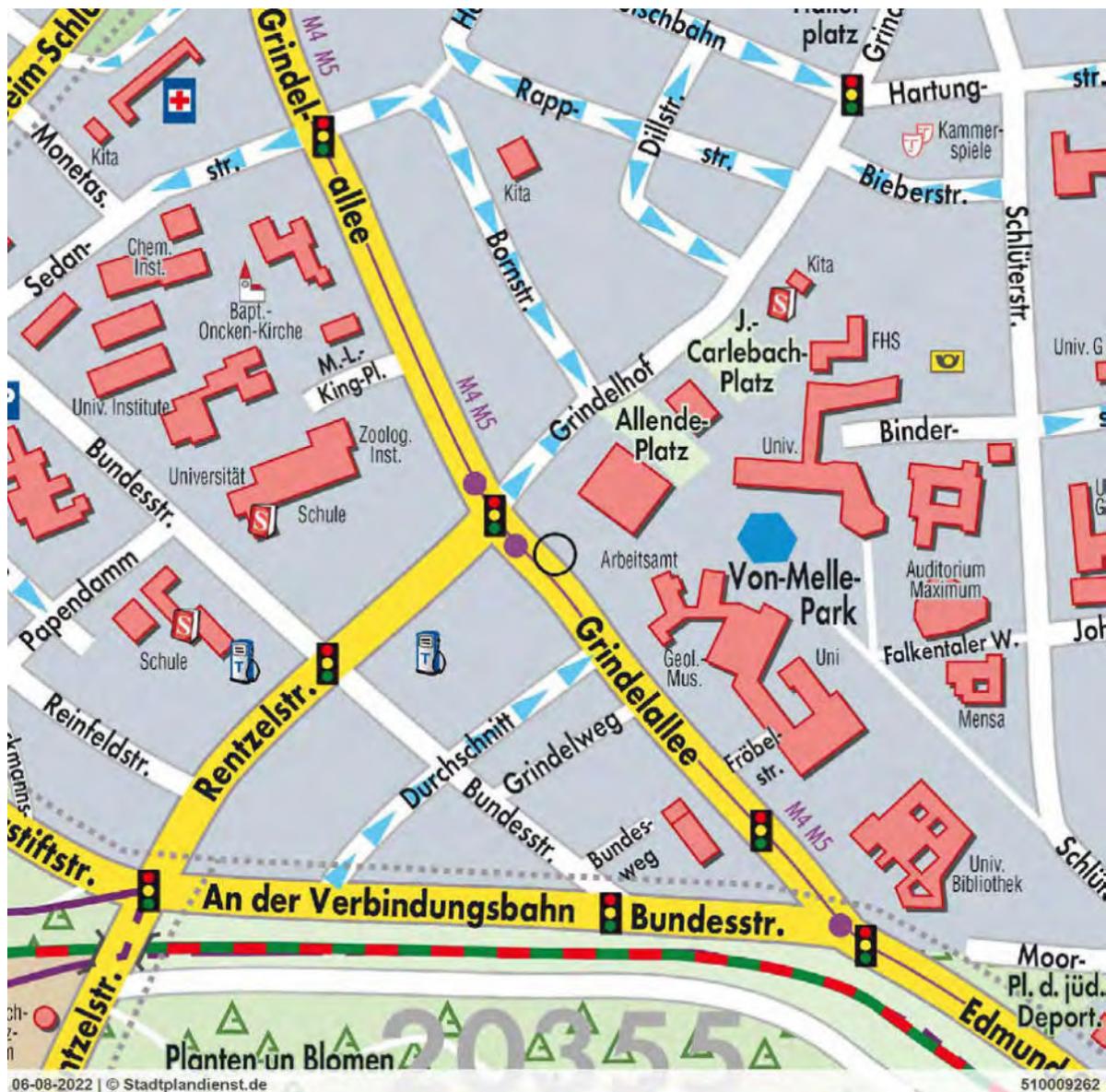
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 06.08.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH oder webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. der webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2018.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 06.08.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH oder webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. der webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2018.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

12



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

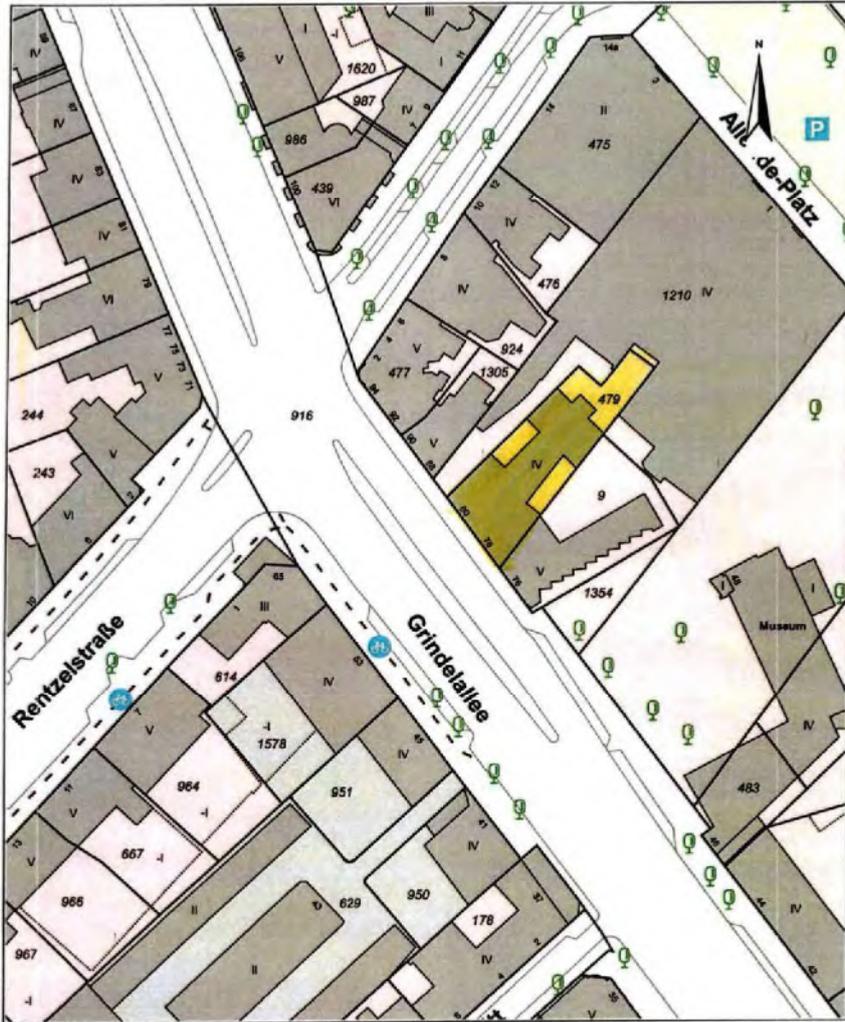
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 28.02.2022

Auftragsnummer: B33-2022-1428414

Flurstück: 479

Gemarkung: Rotherbaum



5035863

Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl S. 282, 284), zulässig.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 39



Bild 1: Grundriss Kellergeschoss Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 39

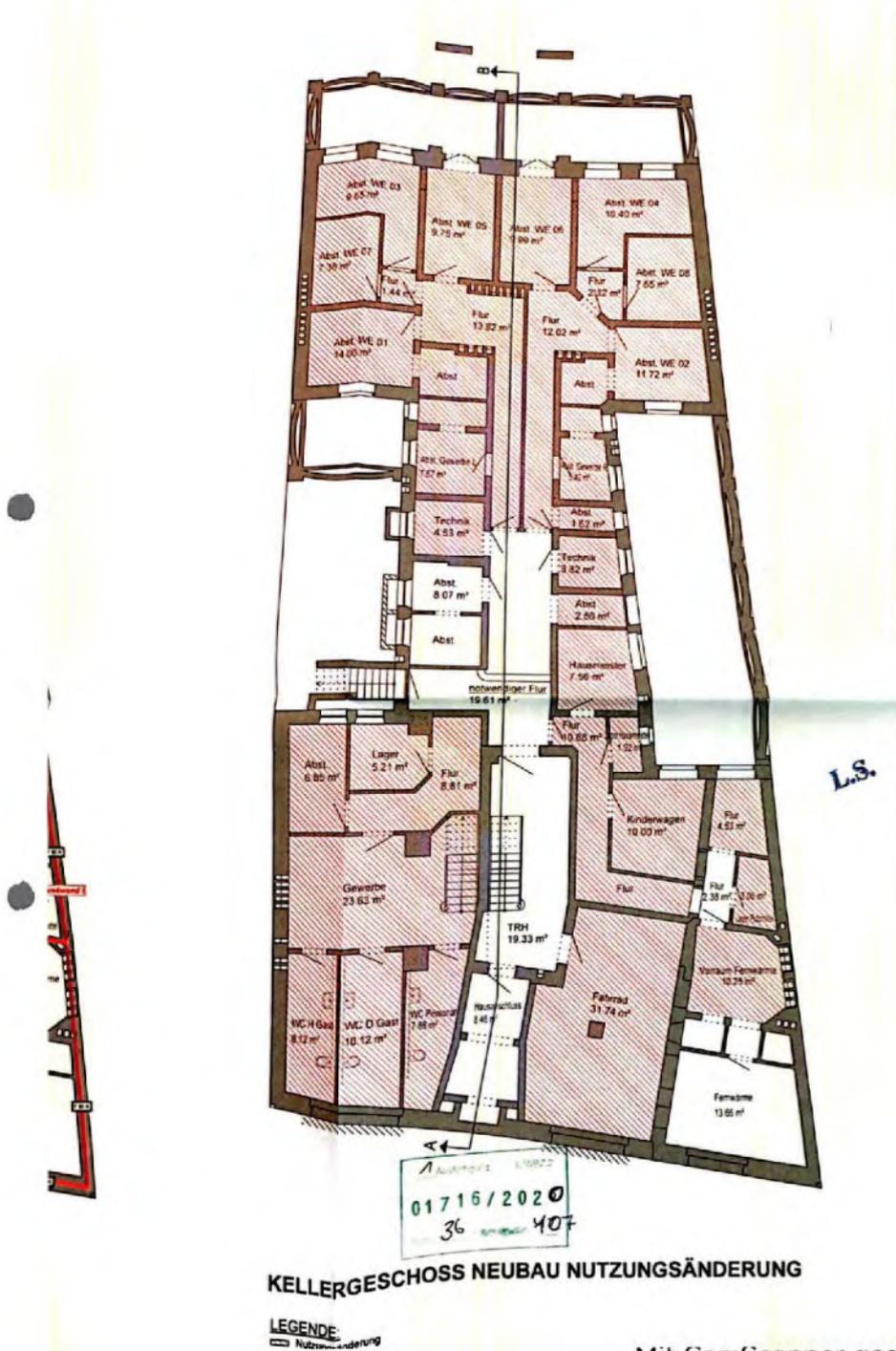


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss Neubau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 39

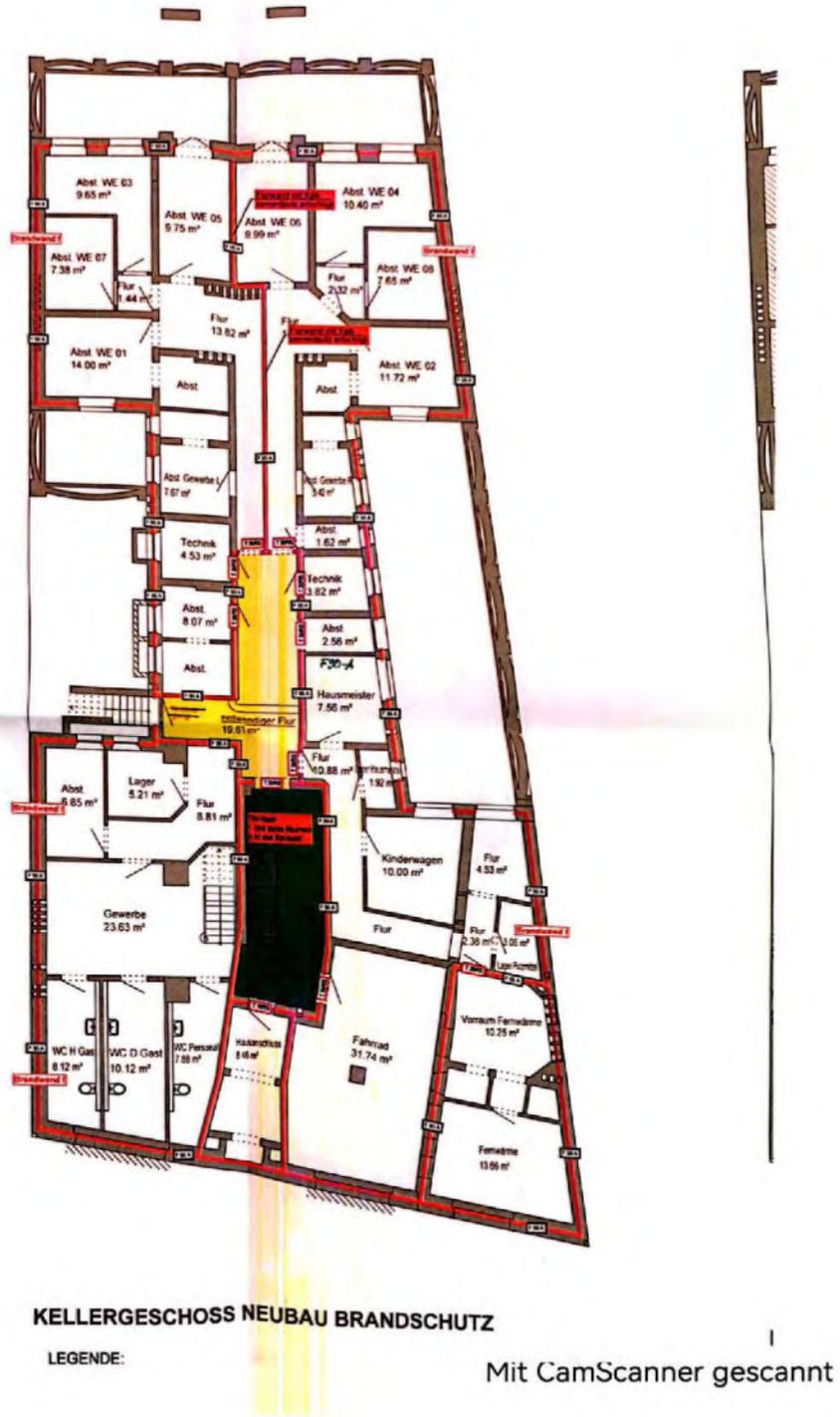


Bild 3: Grundriss Kellergeschoss Neubau Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 39



Bild 4: Grundriss Kellergeschoss Neubau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 39

Mit CamScanner gescannt

KELLERGESSCHOSS NEUBAU BRANDSCHUTZ

LEGENDE:

	feuerbeständige Wand (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwiderstandsklasse F-90 in wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
	Brandwand (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwiderstandsklasse F-90 aus nicht brennbaren Baustoffen
	F 60 B (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwiderstandsklasse F-60 aus nicht brennbaren Baustoffen
	Treppenraum		Dämmung Steinwolle A1= nichtbrennbar ohne brennbare Bestandteile
	notwendiger Flur		1. Rettungsweg
	feuerhemmende Rauchschutztür / -tor		2. Rettungsweg
	Rauchschutztür / -tor		RWA - Lichtkuppel
	feuerhemmende Tür		
	dichtschließende Tür		

Bild 5: Grundriss Kellergeschoss Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 39

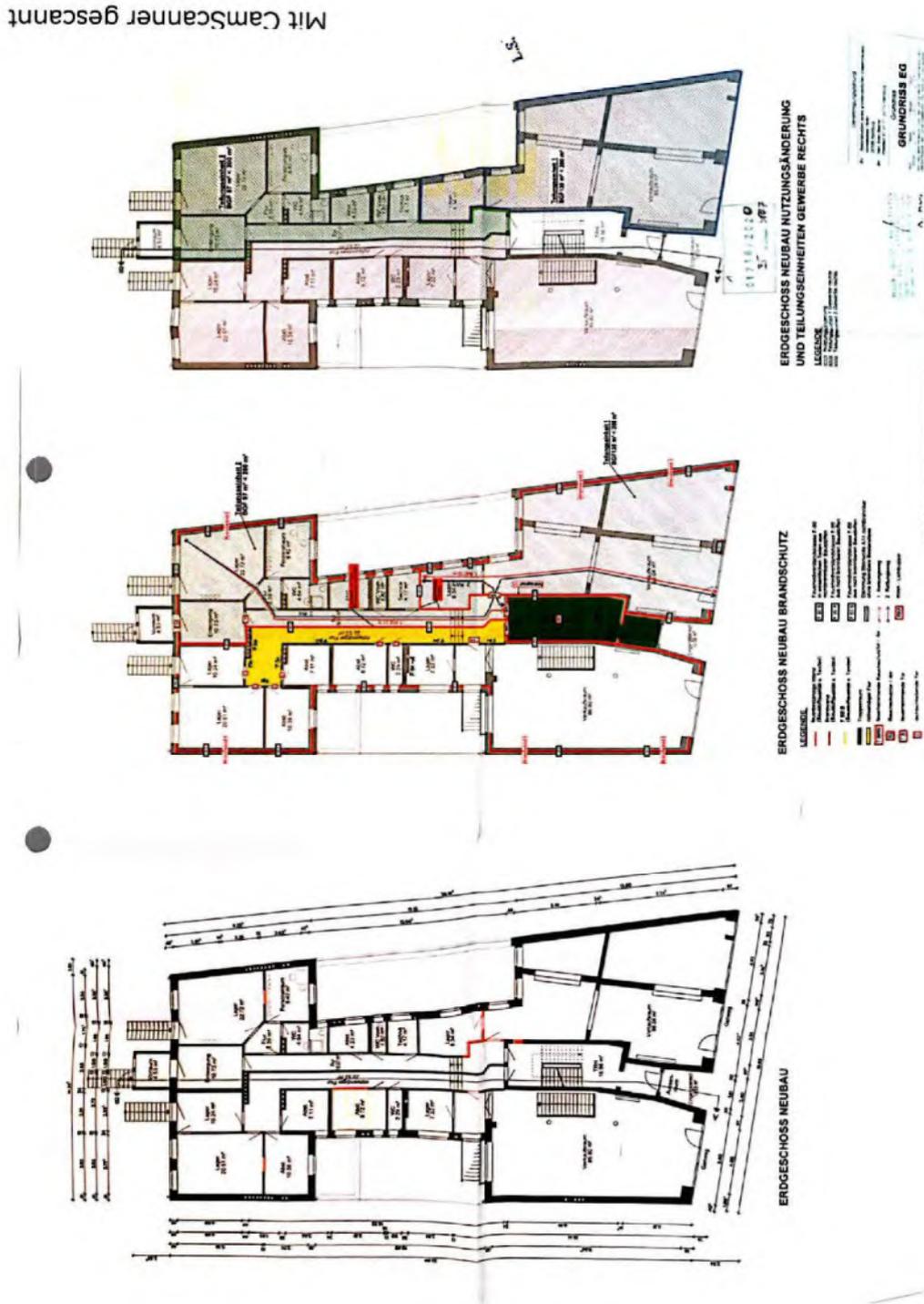
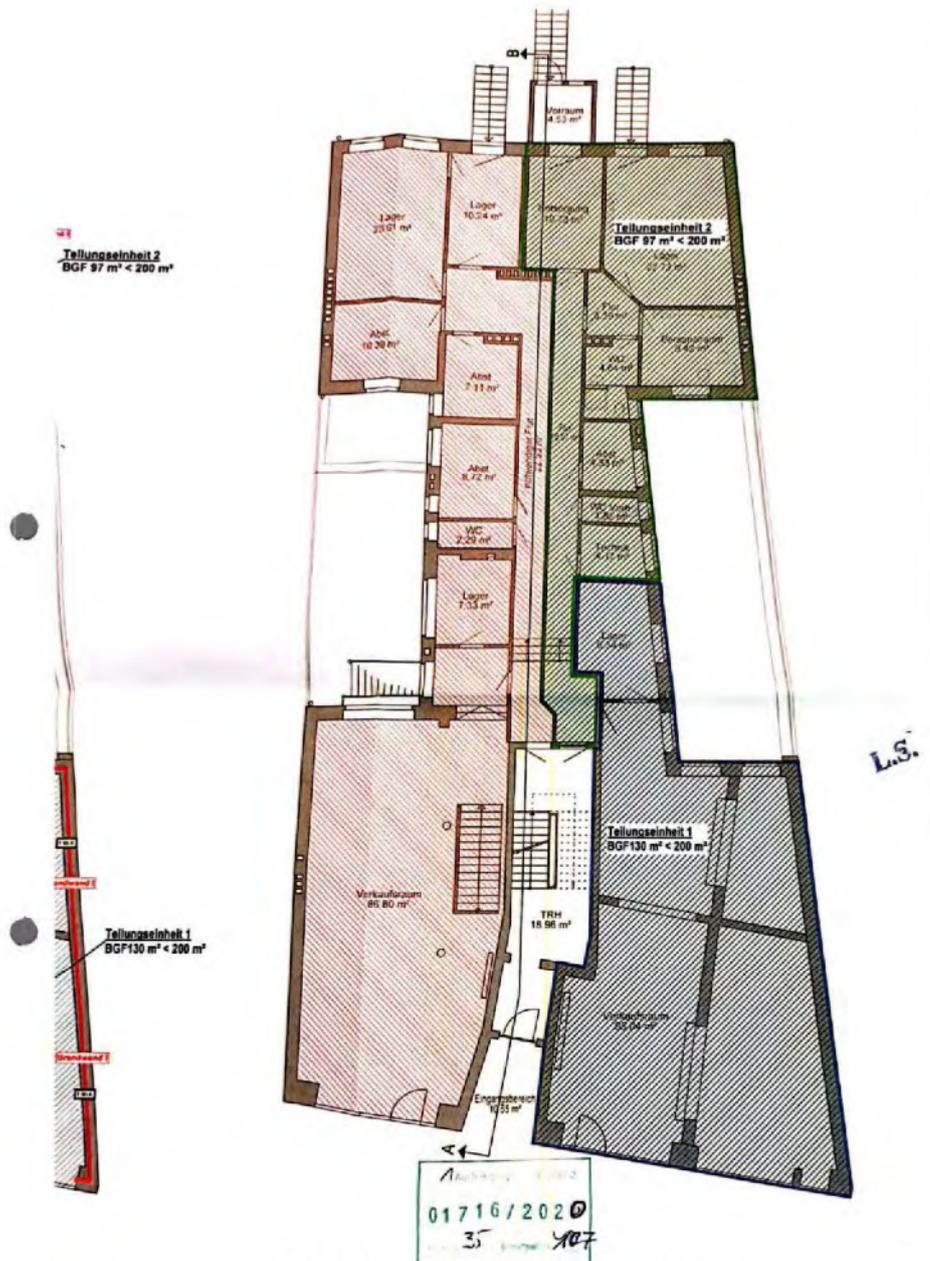


Bild 6: Grundriss Erdgeschoss Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 39



**ERDGESCHOSS NEUBAU NUTZUNGSÄNDERUNG
UND TEILUNGSEINHEITEN GEWERBE RECHTS**

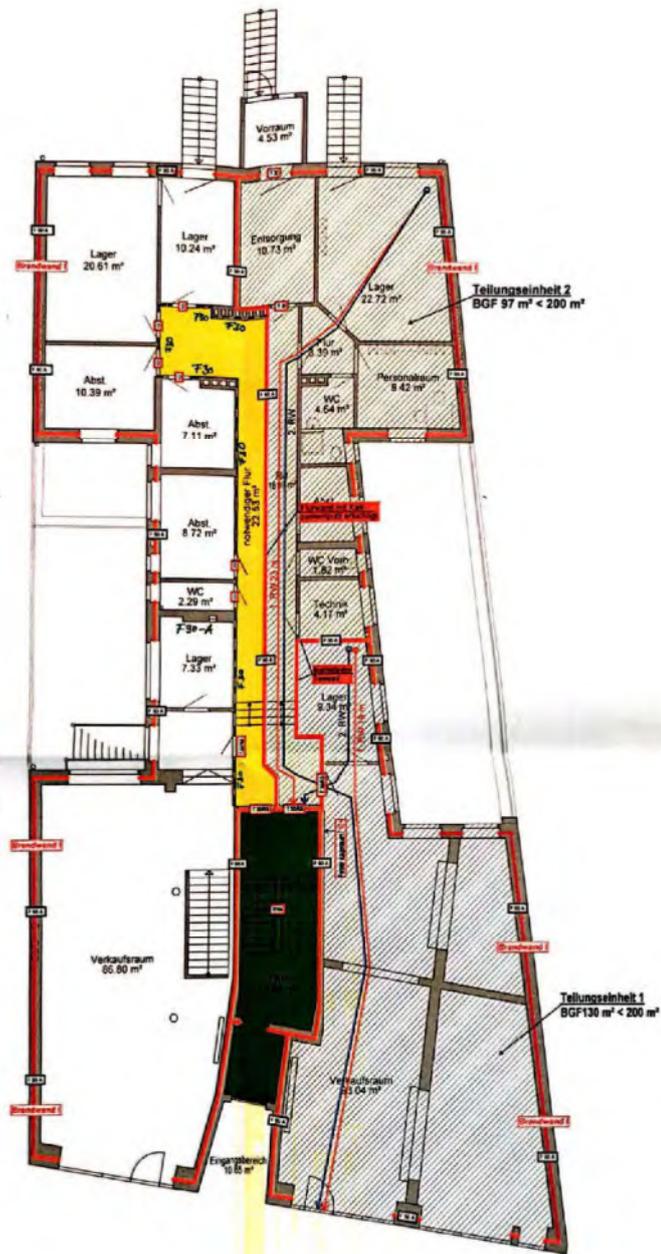
LEGENDE:
[Symbol] Nutzungsänderung
[Symbol] Teilungseinheit 1 Gewerbe rechts
[Symbol] Teilungseinheit 2 Gewerbe rechts

Mit CamScanner gescannt

Bild 7: Grundriss Erdgeschoss Neubau Nutzungsänderung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 39



ERDGESCHOSS NEUBAU BRANDSCHUTZ

Mit CamScanner gescannt

Bild 8: Grundriss Erdgeschoss Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 39

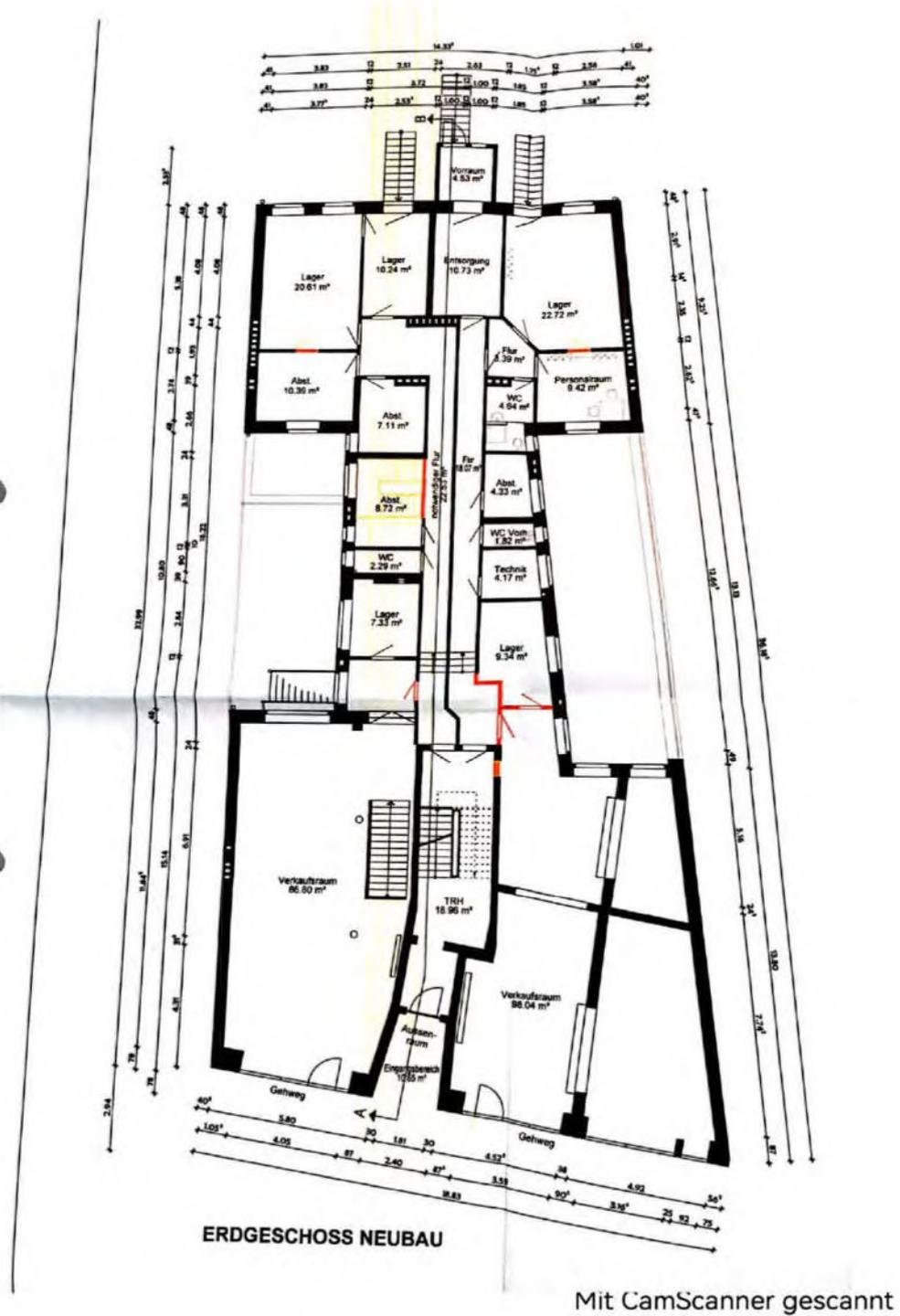


Bild 9: Grundriss Erdgeschoss Neubau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 39

Mit CamScanner gescannt

ERDGESCHOSS NEUBAU BRANDSCHUTZ

LEGENDE:

	feuerbeständige Wand (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwiderstandsklasse F-90 in wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
	Brandwand (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwiderstandsklasse F-90 aus nicht brennbaren Baustoffen
	F 60 B (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwiderstandsklasse F-60 aus nicht brennbaren Baustoffen
	Treppenraum		Dämmung Steinwolle A1= nichtbrennbar ohne brennbare Bestandteile
	notwendiger Flur		1. Rettungsweg
	feuerhemmende Rauchschutztür / -tor		2. Rettungsweg
	Rauchschutztür / -tor		RWA - Lichtkuppel
	feuerhemmende Tür		
	dichtschließende Tür		

Bild 10: Grundriss Erdgeschoss Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 39



Bild 11: Grundriss 1.Obergeschoss Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 39



Bild 12: Grundriss 1.Obergeschoss Abbruchplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 39

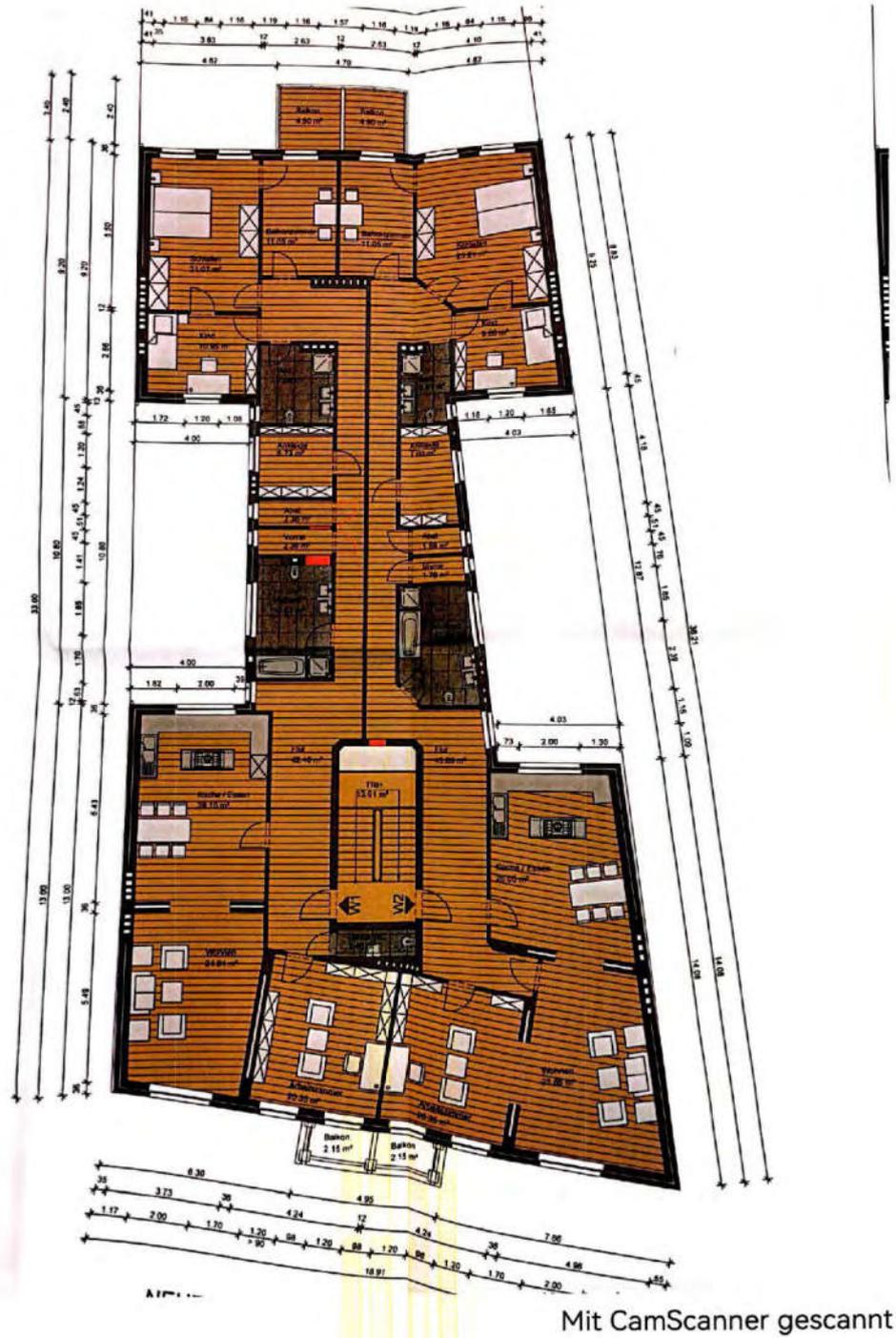


Bild 13: Grundriss 1.Obergeschoss Neubau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 39

**LEGENDE:**

-  feuerbeständige Wand
(Baustoffqualität s. Textteil)
-  Brandwand
(Baustoffqualität s. Textteil)
-  F 60 B
(Baustoffqualität s. Textteil)
-  **T 30/RS** feuerhemmende Rauchschutztür / -tor
-  **RS** Rauchschutztür / -tor
-  **T 30** feuerhemmende Tür
-  **F 90 B** Feuerwidstandsklasse F-90
in wesentlichen Teilen aus
nichtbrennbaren Baustoffen
-  **F 90 A** Feuerwidstandsklasse F-90
aus nicht brennbaren Baustoffen
-  **F 60 B** Feuerwidstandsklasse F-60
aus nicht brennbaren Baustoffen
-  Dämmung Steinwolle A1= nichtbrennbar
ohne brennbare Bestandteile
-  Rettungsweg 2
-  **RWA** RWA - Lichtkuppel
-  Estrich Neu F 90 A DG

BRAN

Mit CamScanner gescannt

Bild 15: Grundriss 1.Obergeschoss Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 16 von 39

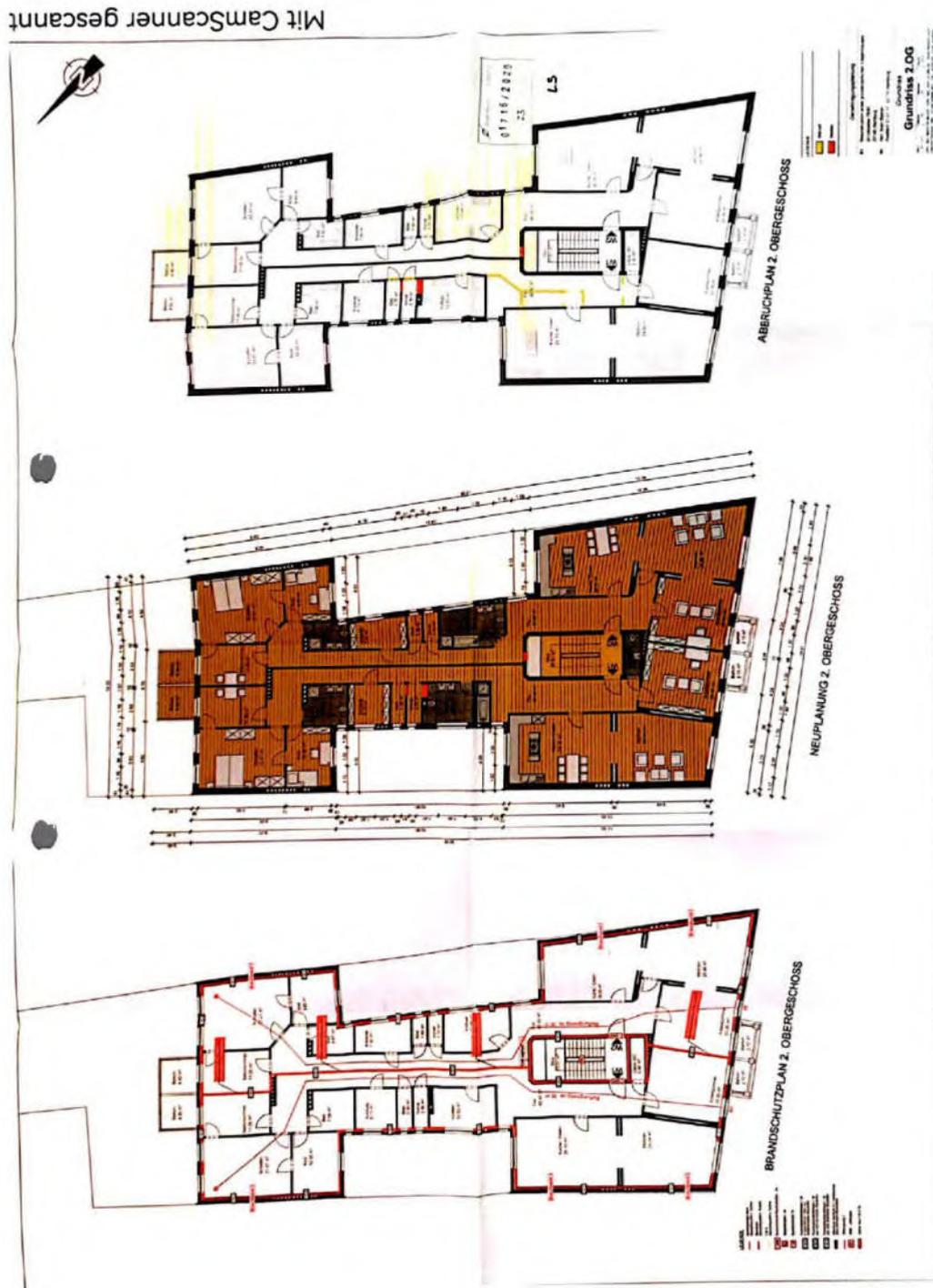


Bild 16: Grundriss 2.Obergeschoss Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

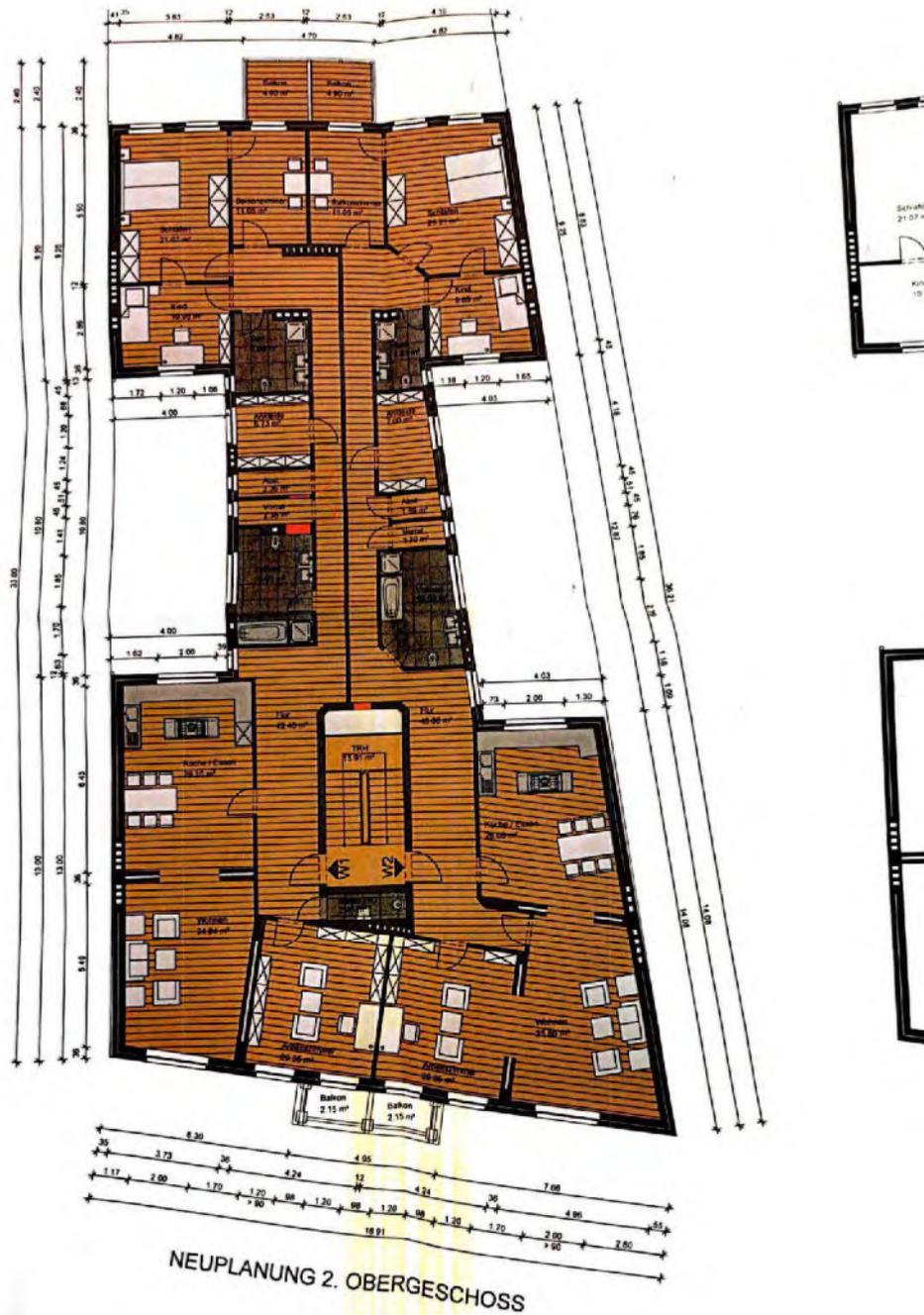
Seite 17 von 39



Bild 17: Grundriss 2.Obergeschoss Abbruchplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 18 von 39

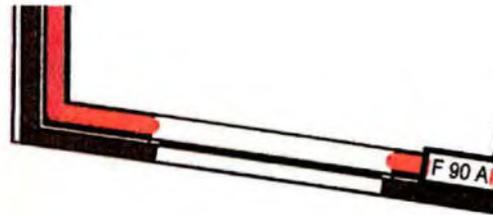


Mit CamScanner gescannt

Bild 18: Grundriss 2.Obergeschoss Neuplanung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 20 von 39



LEGENDE:

-  feuerbeständige Wand
(Baustoffqualität s. Textteil)
-  Brandwand
(Baustoffqualität s. Textteil)
-  F 60 B
(Baustoffqualität s. Textteil)
-  T 30/RS feuerhemmende Rauchschutztür / -tor
-  RS Rauchschutztür / -tor
-  T 30 feuerhemmende Tür
-  F 90 B Feuerwidstandsklasse F-90
in wesentlichen Teilen aus
nichtbrennbaren Baustoffen
-  F 90 A Feuerwidstandsklasse F-90
aus nicht brennbaren Baustoffen
-  F 60 B Feuerwidstandsklasse F-60
aus nicht brennbaren Baustoffen
-  Dämmung Steinwolle A1= nichtbrennbar
ohne brennbare Bestandteile
-  Rettungsweg 2
-  RWA - Lichtkuppel
-  Estrich Neu F 90 A DG

BRANDS

Mit CamScanner gescannt

Bild 20: Grundriss 2.Obergeschoss Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 21 von 39

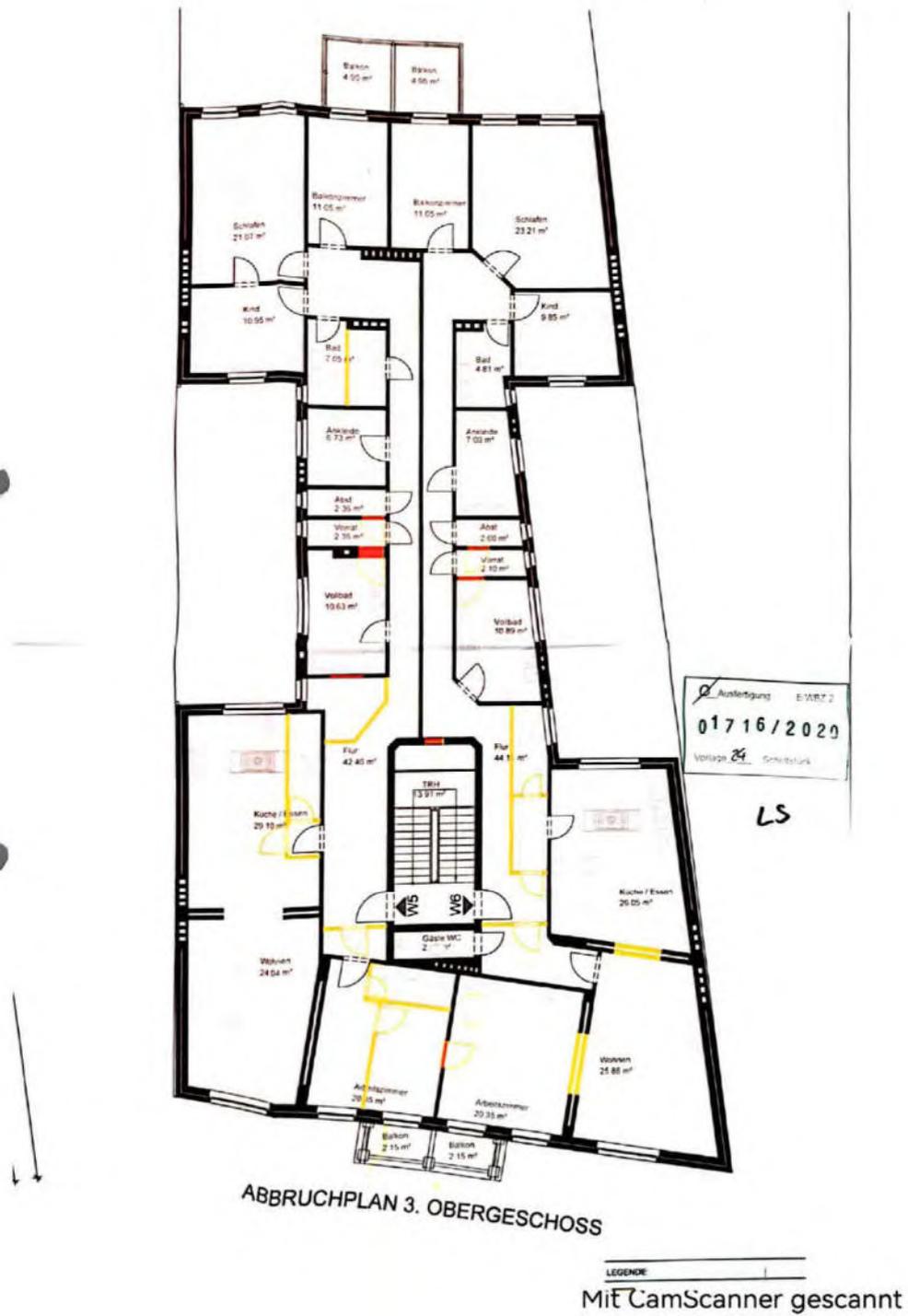
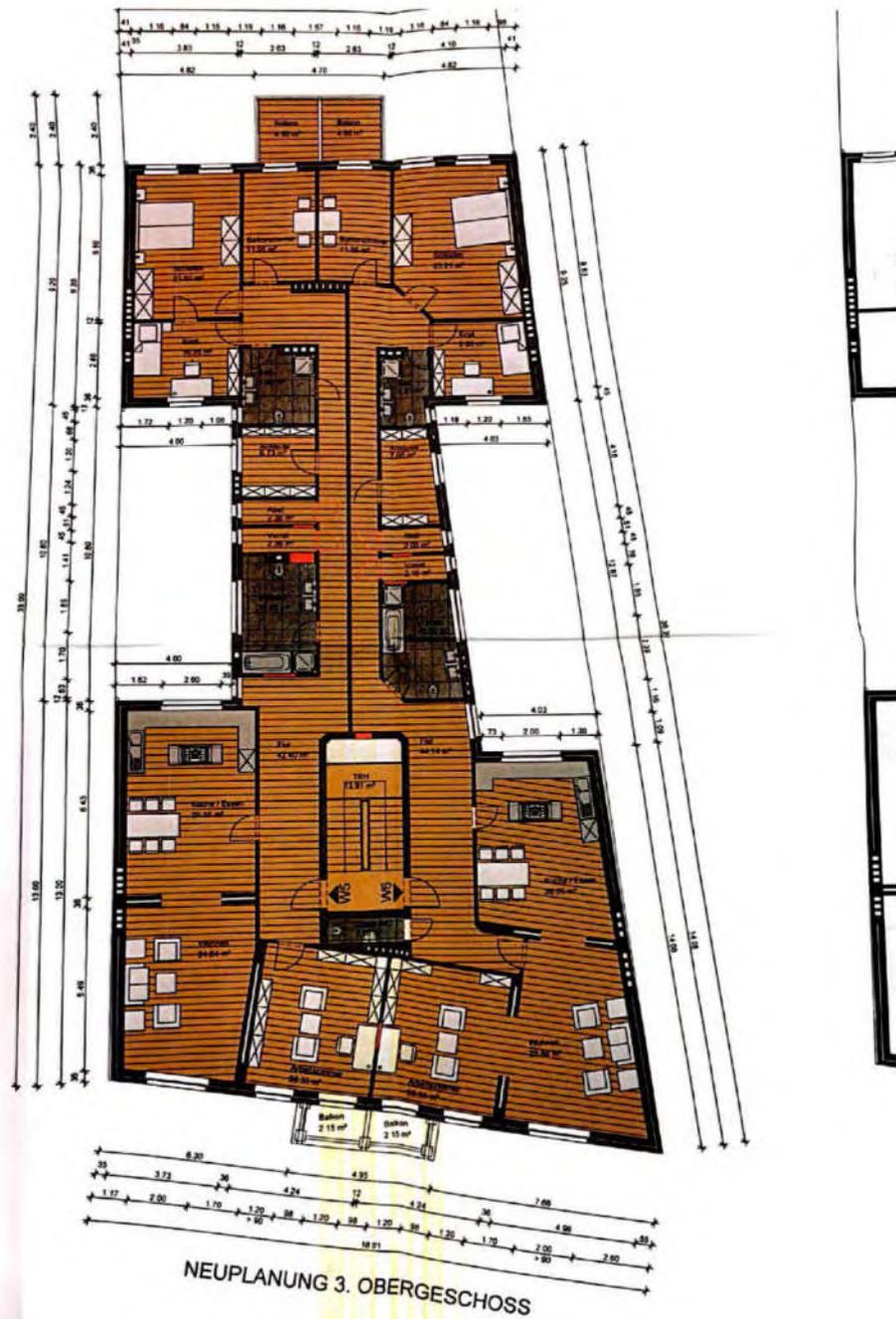


Bild 21: Grundriss 3.Obergeschoss Abbruchplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 22 von 39



Mit CamScanner gescannt

Bild 22: Grundriss 3.Obergeschoss Neuplanung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 23 von 39

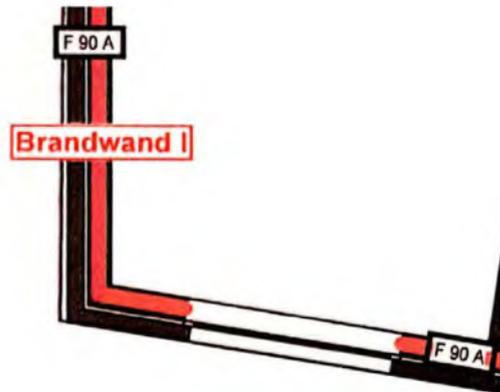


Mit CamScanner gescannt

Bild 23: Grundriss 3.Obergeschoss Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 24 von 39



LEGENDE:

- feuerbeständige Wand
(Baustoffqualität s. Textteil)
- Brandwand
(Baustoffqualität s. Textteil)
- F 60 B
(Baustoffqualität s. Textteil)
- T 30/RS feuerhemmende Rauchschutztür / -tor
- RS Rauchschutztür / -tor
- T 30 feuerhemmende Tür
- F 90 B Feuerwidverstandsklasse F-90
in wesentlichen Teilen aus
nichtbrennbaren Baustoffen
- F 90 A Feuerwidverstandsklasse F-90
aus nicht brennbaren Baustoffen
- F 60 B Feuerwidverstandsklasse F-60
aus nicht brennbaren Baustoffen
- Dämmung Steinwolle A1= nichtbrennbar
ohne brennbare Bestandteile
- Rettungsweg 2
- RWA RWA - Lichtkuppel
- Estrich Neu F 90 A DG

BRANC

Mit CamScanner gescannt

Bild 24: Grundriss 3.Obergeschoss Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 25 von 39

Mit CamScanner gescannt

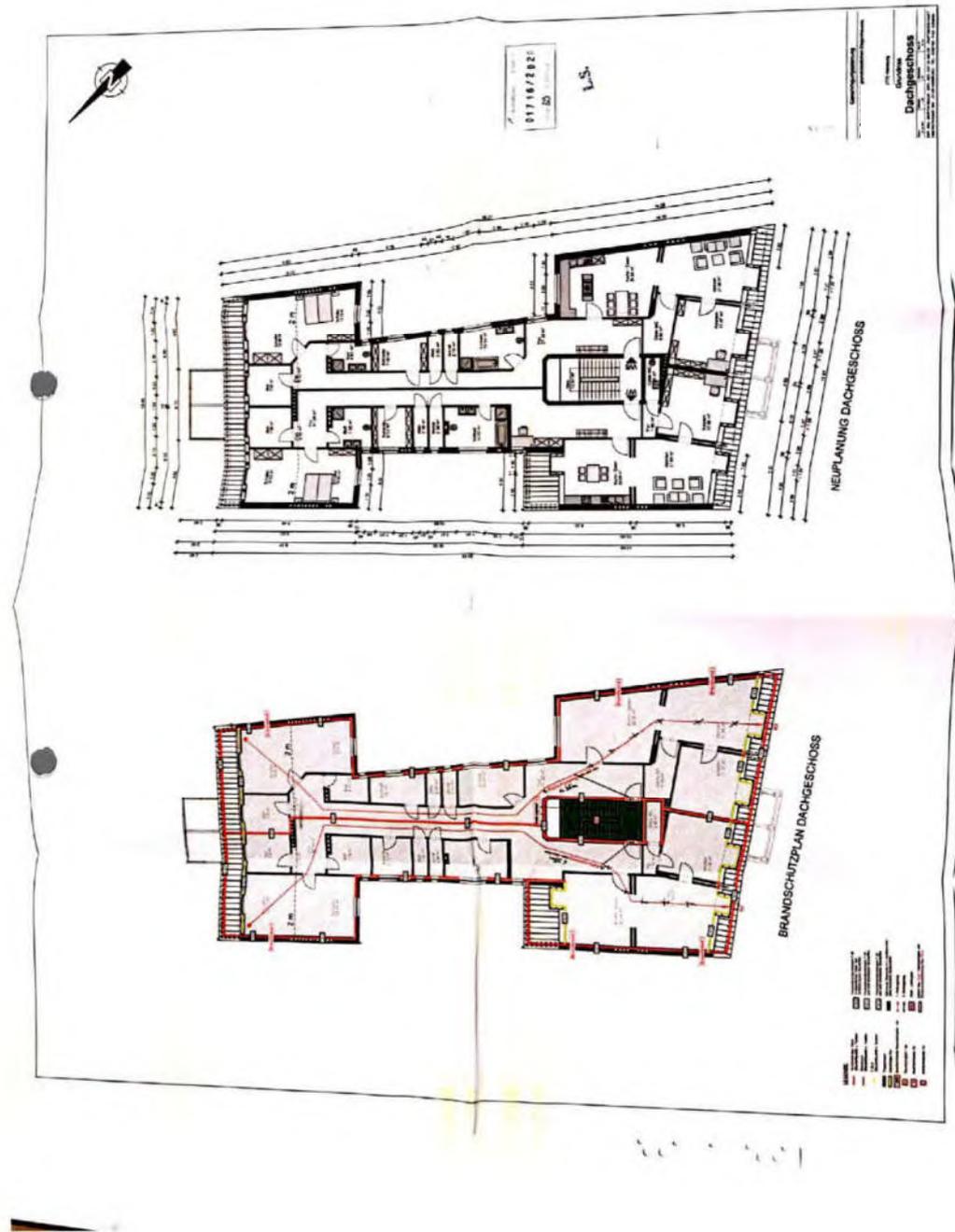


Bild 25: Grundriss Dachgeschoss Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 26 von 39



Bild 26: Grundriss Dachgeschoss Neuplanung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 27 von 39



Mit CamScanner gescannt

Bild 27: Grundriss Dachgeschoss Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 28 von 39

B

LEGENDE:

	feuerbeständige Wand (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwidstandsklasse F-90 in wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
	Brandwand (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwidstandsklasse F-90 aus nicht brennbaren Baustoffen
	F 60 B (Baustoffqualität s. Textteil)		Feuerwidstandsklasse F-60 aus nicht brennbaren Baustoffen
	Treppenraum		Dämmung Steinwolle A1= nichtbrennbar ohne brennbare Bestandteile
	notwendiger Flur		1. Rettungsweg
	feuerhemmende Rauchschutztür / -tor		2. Rettungsweg
	Rauchschutztür / -tor		RWA - Lichtkuppel
	feuerhemmende Tür		Estrich Neu F90B / Dachschrägen und Deckenunterbekleidung Neu F60B
	dichtschießende Tür		

Mit CamScanner gescannt

Bild 28: Grundriss Dachgeschoss Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 29 von 39

Mit CamScanner gescannt

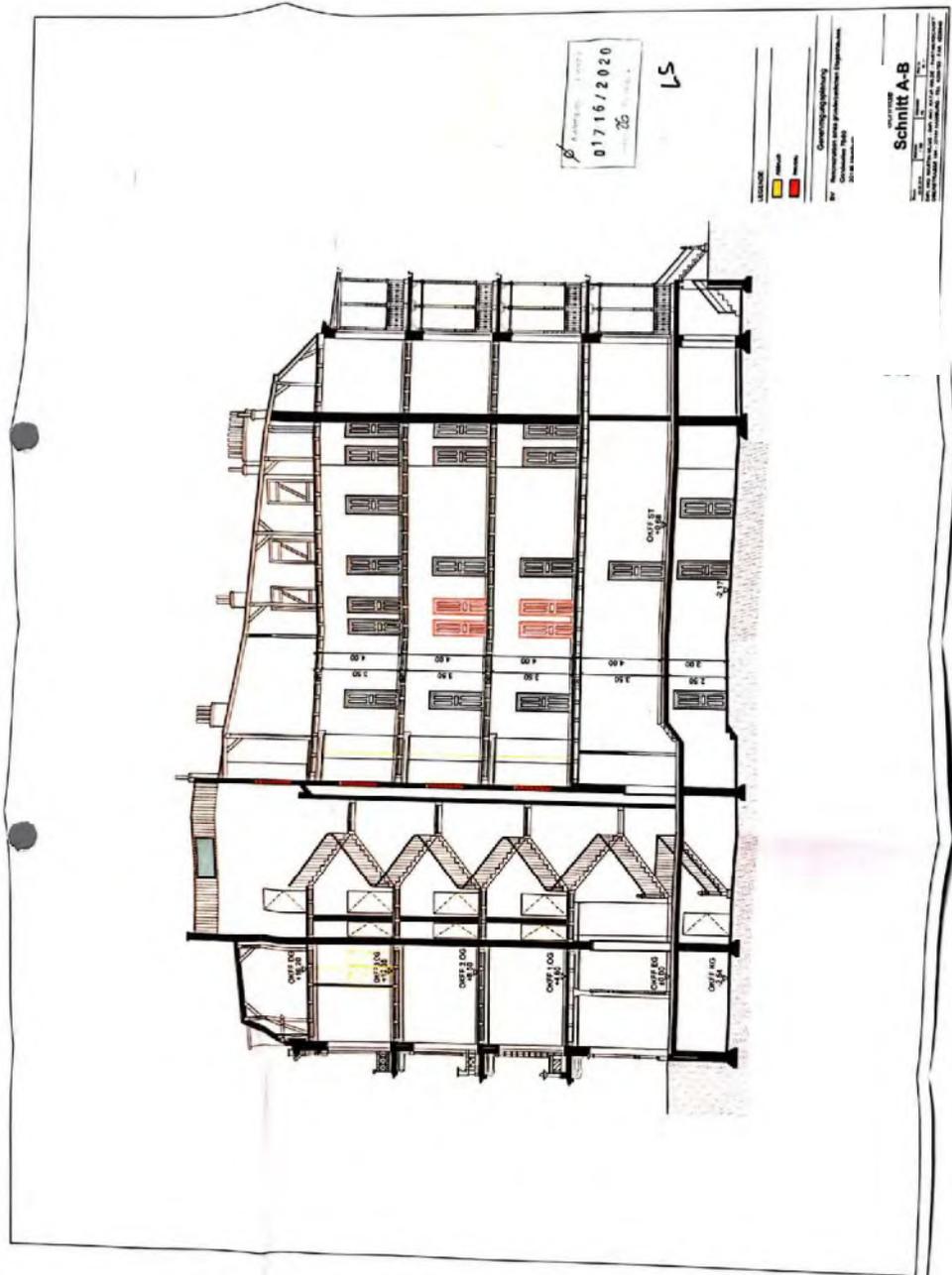


Bild 29: Querschnitt A-B

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 30 von 39

Mit CamScanner gescannt

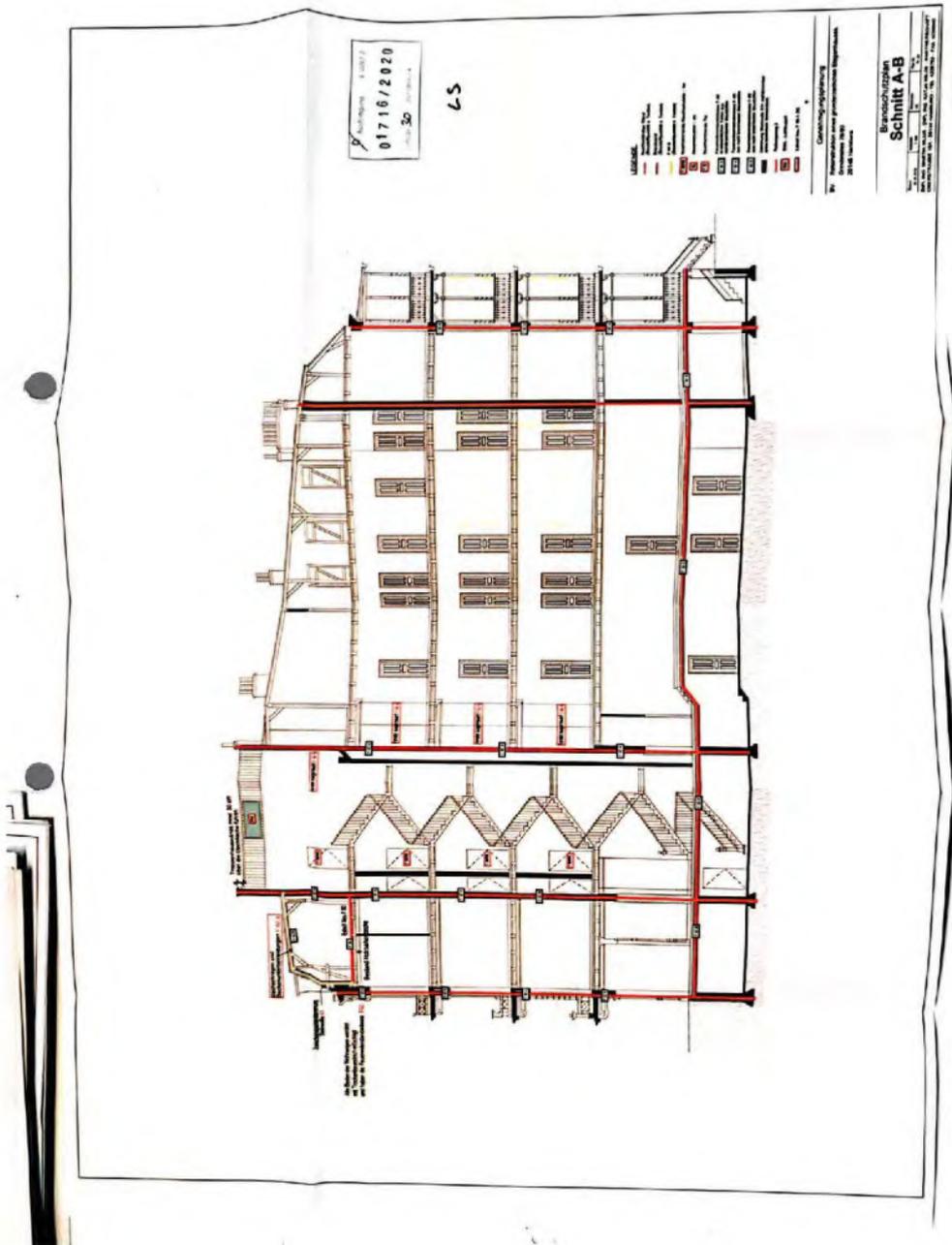


Bild 30: Querschnitt A-B

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 31 von 39

Mit CamScanner gescannt

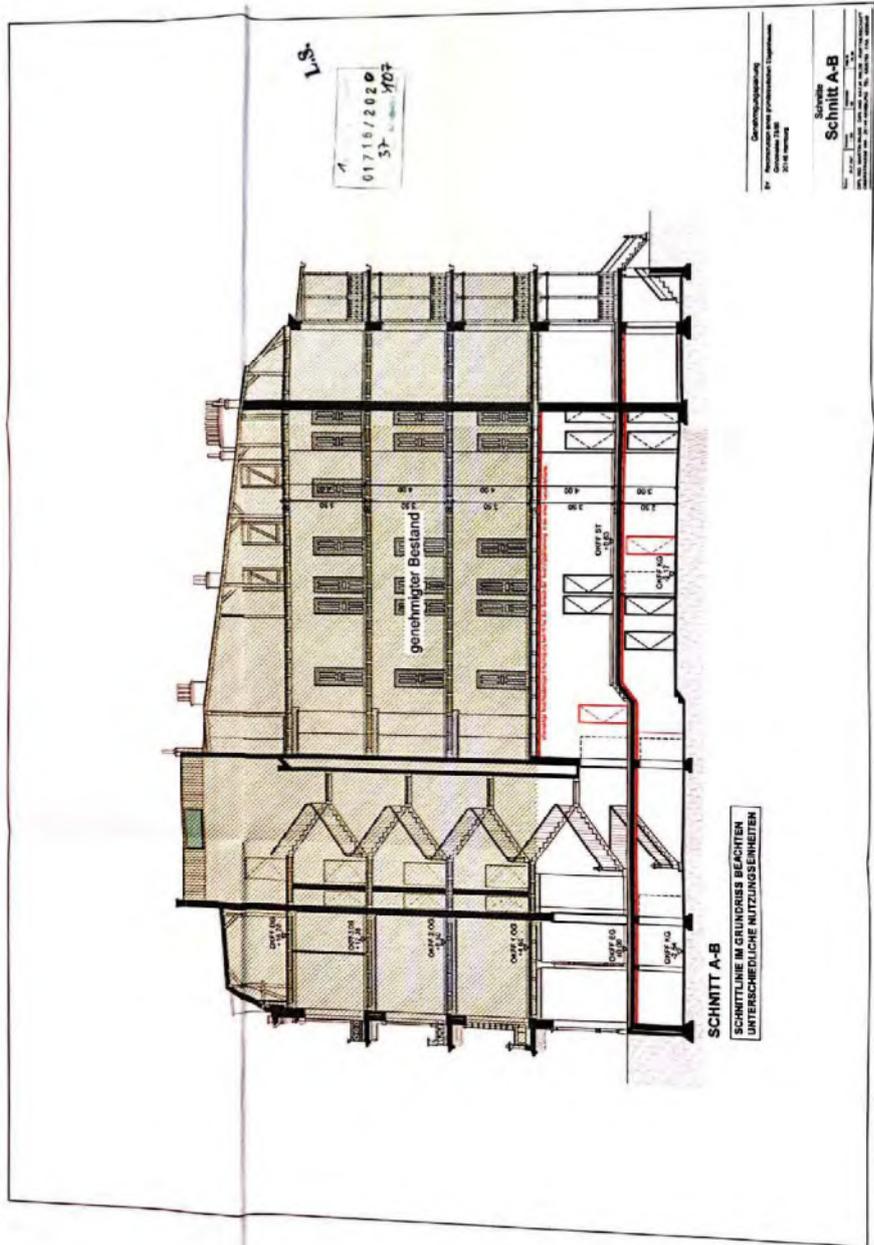


Bild 31: Querschnitt A-B genehmigter Bestand

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 32 von 39

Mit CamScanner gescannt

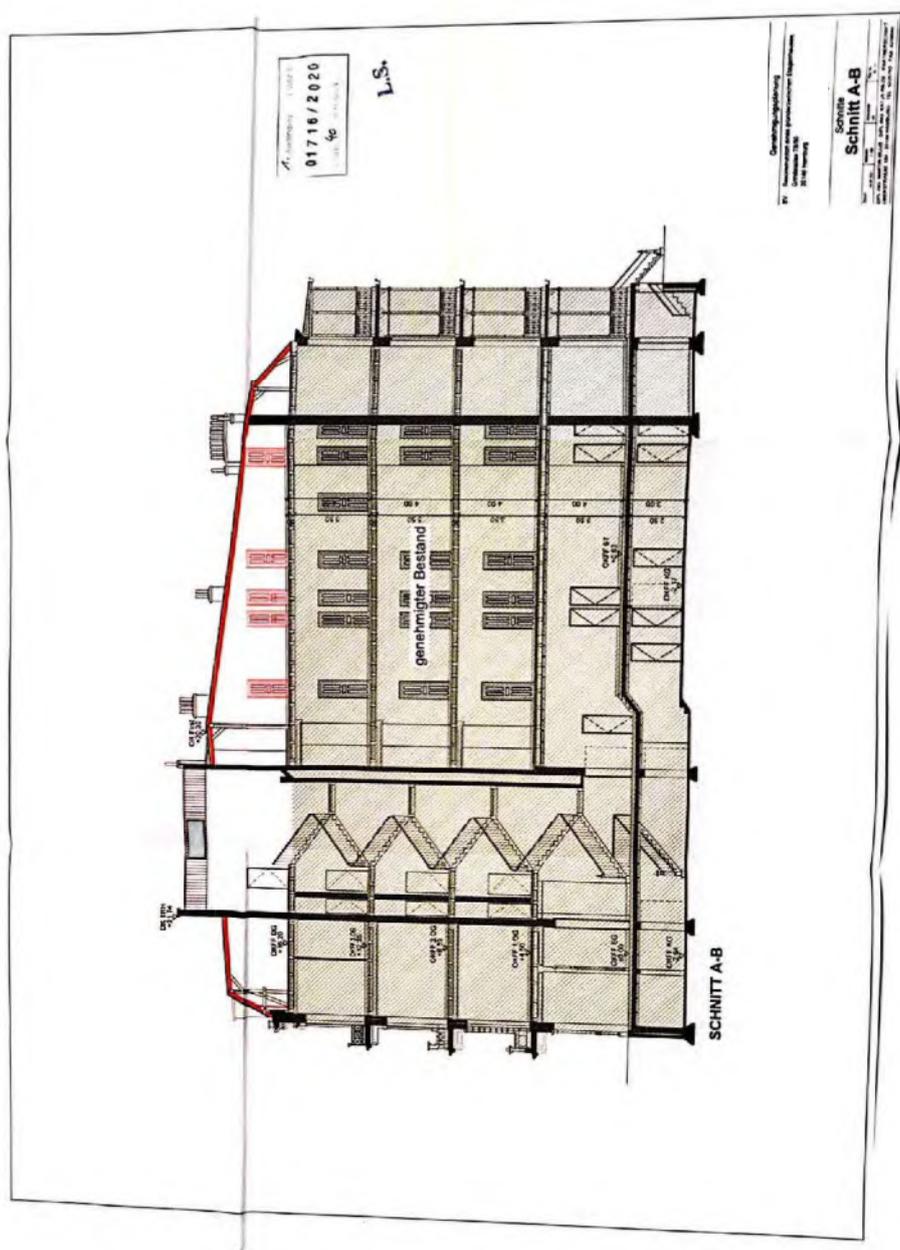


Bild 32: Querschnitt A-B genehmigter Bestand

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 33 von 39

Mit CamScanner gescannt

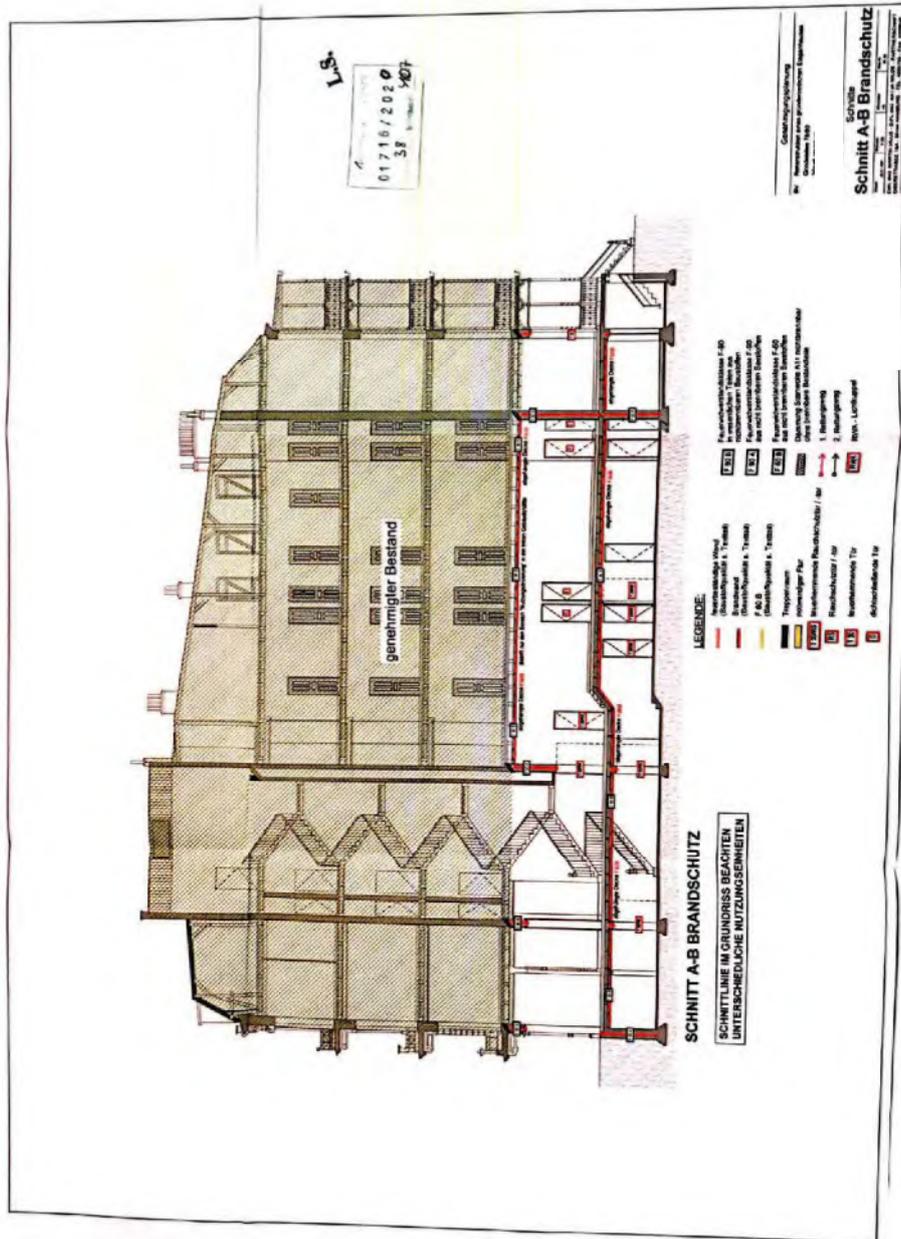


Bild 33: Querschnitt A-B Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 34 von 39

Mit CamScanner gescannt

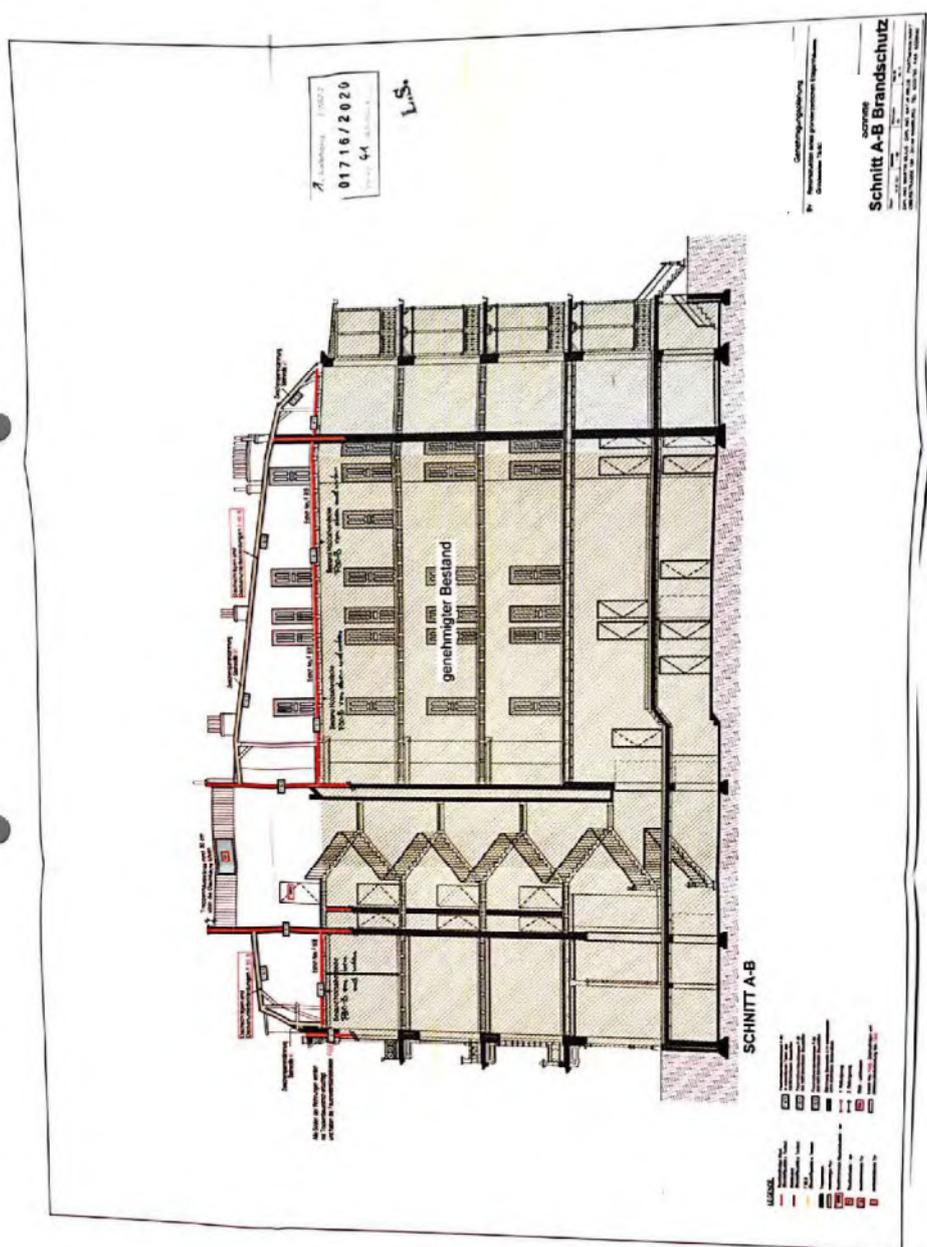


Bild 34: Querschnitt A-B Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 35 von 39



Bild 35: Querschnitt A-B Brandschutz Legende

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 36 von 39

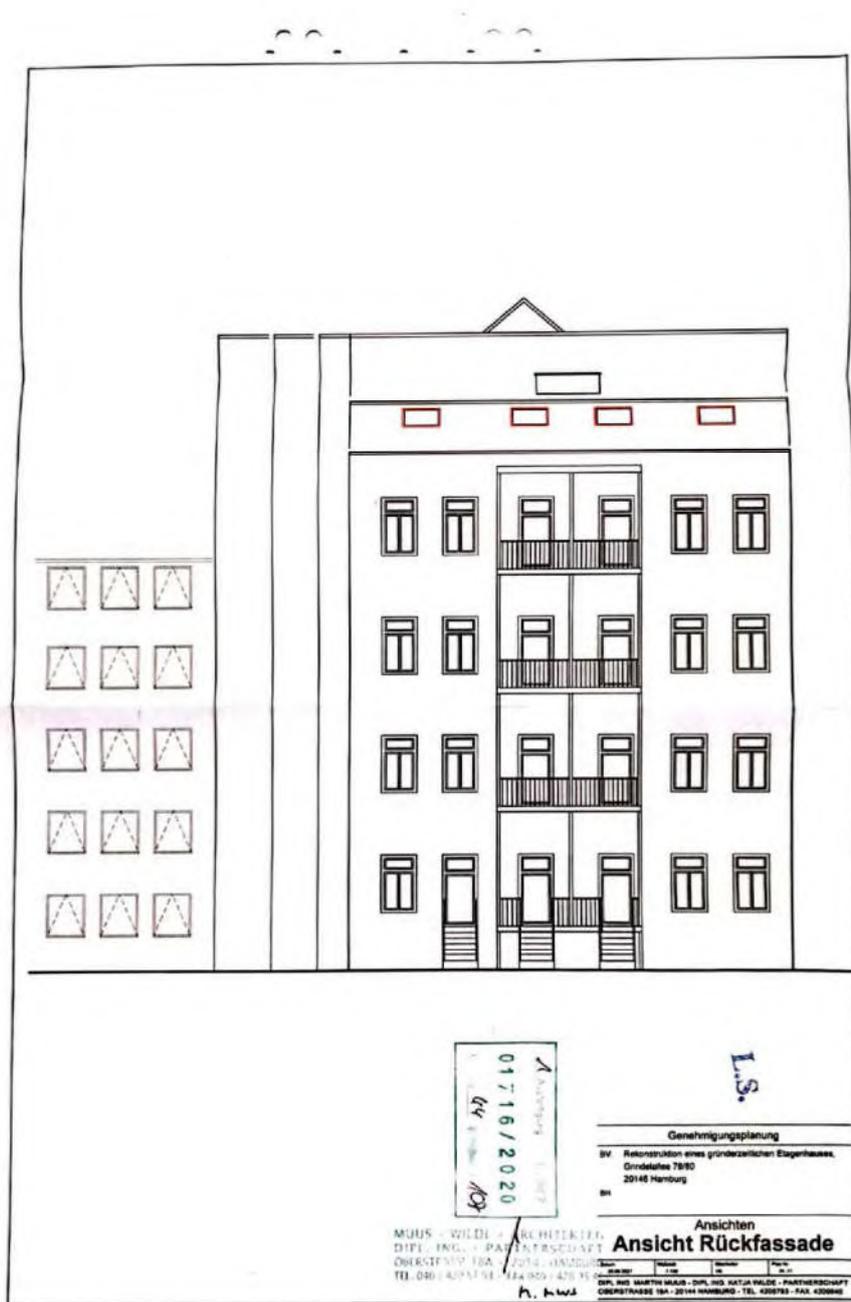


Mit CamScanner gescannt

Bild 36: Ansicht von der Straße

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 37 von 39



Mit CamScanner gescannt

Bild 37: rückwärtige Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 38 von 39

Mit CamScanner gescannt

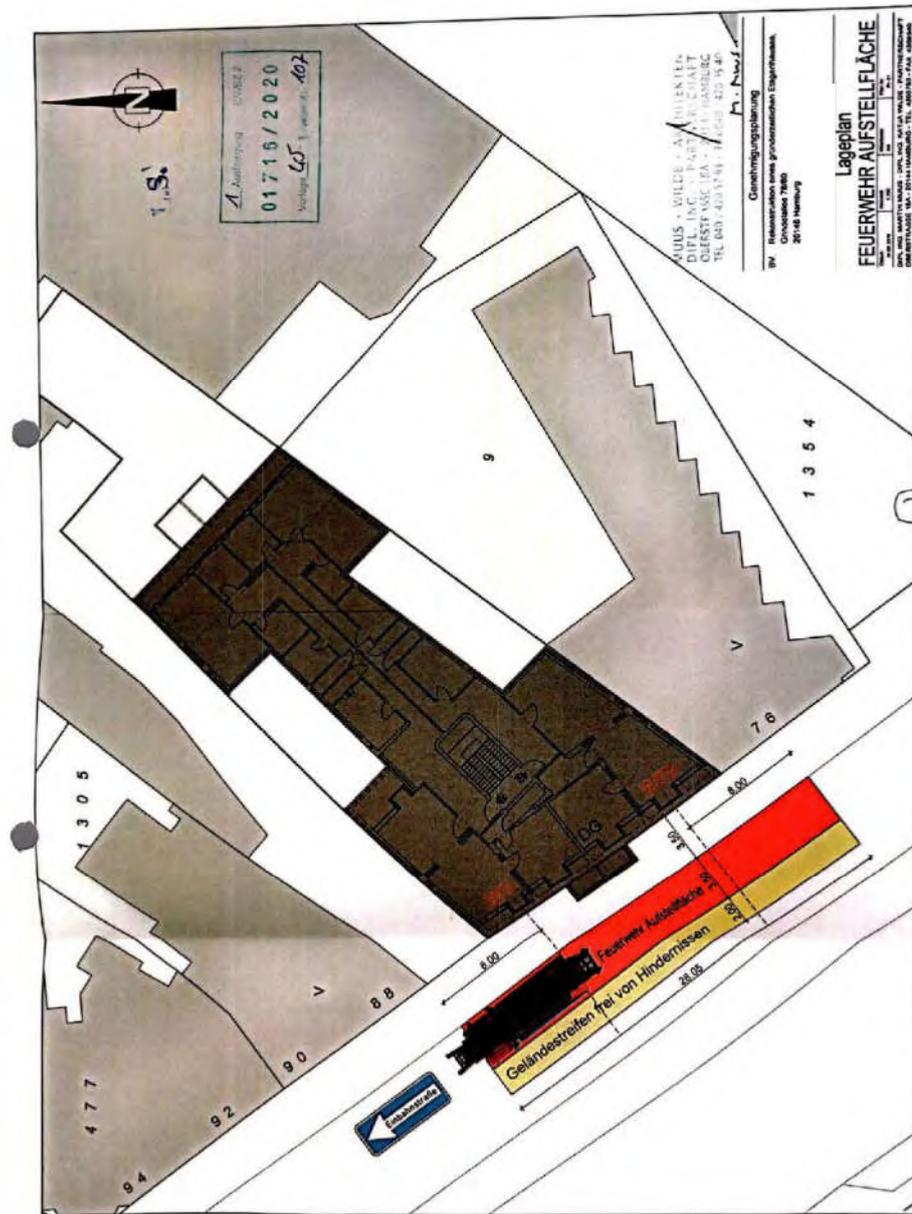


Bild 38: Lageplan mit Feuerwehraufstellfläche

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 1 von 8

Übersicht Wohnflächen: Grindelallee 78/80

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller: J
 Datum / Zeit: 09.06.2019 / 08:56
 Hinweis:

1. Änderung
 01716/2020
 Maßstab 1:3
 107

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
1. Obergeschoss W1			
	Abst.	2,358	2,358
	Ankleide	6,734	6,734
	Arbeitszimmer	20,352	20,352
	Bad	7,081	7,081
	Balkon	4,903	2,452
	Balkon	2,153	1,076
	Balkonzimmer	11,046	11,046
	Flur	42,397	42,397
	Gäste WC	2,457	2,457
	Kind	10,954	10,954
	Küche / Essen	29,098	29,098
	Schlafen	21,065	21,065
	Vollbad	10,628	10,627
	Vorrat	2,358	2,358
	Wohnen	24,038	24,038
Summe 1. Obergeschoss W1		197,622	194,093
1. Obergeschoss W2			
	Abst.	1,591	1,591
	Ankleide	7,001	7,001
	Arbeitszimmer	20,351	20,351
	Bad	4,814	4,814
	Balkon	2,153	1,076
	Balkon	4,903	2,452
	Balkonzimmer	11,046	11,046
	Flur	45,003	45,003
	Kind	9,847	9,847
	Küche / Essen	26,055	26,055
	Schlafen	23,210	23,210
	Vollbad	10,892	10,892
	Vorrat	1,698	1,698
	Wohnen	25,857	25,857
Summe 1. Obergeschoss W2		194,421	190,892
2. Obergeschoss W3			
	Abst.	2,358	2,358
	Ankleide	6,734	6,734
	Arbeitszimmer	20,352	20,352
	Bad	7,081	7,081
	Balkon	2,153	1,076
	Balkon	4,903	2,452
	Balkonzimmer	11,046	11,046

1/3

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 2 von 8

Übersicht Wohnflächen: Grindelallee 78/80

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller:]
 Datum / Zeit: 09.08.2019 / 08:56
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
		42,397	42,397
	Flur	2,457	2,457
	Gäste WC	10,954	10,954
	Kind	29,098	29,098
	Küche / Essen	21,065	21,065
	Schlafen	10,628	10,627
	Vollbad	2,358	2,358
	Vorrat	24,038	24,038
	Wohnen	197,622	194,093

Summe 2. Obergeschoss W3

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
		1,591	1,591
	Abst.	7,001	7,001
	Ankleide	20,351	20,351
	Arbeitszimmer	4,814	4,814
	Bad	4,903	2,452
	Balkon	2,153	1,076
	Balkon	11,046	11,046
	Balkonzimmer	45,003	45,003
	Flur	9,847	9,847
	Kind	26,055	26,055
	Küche / Essen	23,210	23,210
	Schlafen	10,892	10,892
	Vollbad	1,698	1,698
	Vorrat	25,857	25,857
	Wohnen	194,421	190,892

Summe 2. Obergeschoss W4

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
		2,358	2,358
	Abst.	6,734	6,734
	Ankleide	20,352	20,352
	Arbeitszimmer	7,054	7,054
	Bad	2,153	1,076
	Balkon	4,903	2,452
	Balkon	11,046	11,046
	Balkonzimmer	42,397	42,397
	Flur	10,954	10,954
	Kind	29,098	29,098
	Küche / Essen	21,065	21,065
	Schlafen	10,628	10,627
	Vollbad	2,358	2,358
	Vorrat	24,038	24,038
	Wohnen	195,138	191,609

Summe 3. Obergeschoss W5

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 3 von 8

Übersicht Wohnflächen: Grindelallee 78/80

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller: |
 Datum / Zeit: 09.08.2019 / 08:56
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
3. Obergeschoss W6			
	Abst.	1,996	1,996
	Ankleide	7,001	7,001
	Arbeitszimmer	20,351	20,351
	Bad	4,814	4,814
	Balkon	2,153	1,076
	Balkon	4,903	2,452
	Balkonzimmer	11,046	11,046
	Flur	44,139	44,139
	Gäste WC	2,457	2,457
	Kind	9,847	9,847
	Küche / Essen	26,055	26,055
	Schlafen	23,210	23,210
	Vollbad	10,892	10,892
	Vorrat	2,103	2,103
	Wohnen	25,857	25,857
Summe 3. Obergeschoss W6		198,824	193,295
Dachgeschoss W7			
	Flur	1,951	1,951
	Flur	9,257	9,257
	Gäste WC	2,457	2,457
	Küche / Essen	20,356	20,356
	Schlafen	17,058	17,058
	Vollbad	10,584	10,584
	Wohnen	21,402	21,402
Summe Dachgeschoss W7		83,065	83,064
Dachgeschoss W8			
	Flur	7,637	7,637
	Gäste WC	6,065	6,065
	Küche / Essen	26,055	26,055
	Schlafen	17,058	17,058
	Vollbad	10,634	10,634
	Wohnen	21,506	21,506
Summe Dachgeschoss W8		88,955	88,956
Gesamtsumme		1348,068	1326,892

MUUS · WILDE · ARCHITEKTEN
 DIPL. ING. · PARTNERSCHAFT
 OBERSTRASSE 18A · 20144 HAMBURG
 TEL. 040 / 420 57 93 · FAX 040 / 420 95 40
 M. MWS

3/3

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 4 von 8

Übersicht Wohnflächen

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller:
 Datum / Zeit: 23.08.2021 / 14:42
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
Dachgeschoss W7			
	Abst.	2,34	2,34
	Abst.	7,66	3,83
	Ankleide	6,73	6,73
	Arbeiten	17,06	17,06
	Bad	7,05	7,05
	Flur	1,95	1,95
	Flur	0,50	0,25
	Flur	41,04	41,04
	Gäste WC	2,46	2,46
	Küche / Essen	20,04	20,04
	Schlafen	12,53	6,26
	Schlafen	14,65	7,42
	Vollbad	10,65	10,65
	Vorrat	2,34	2,34
	Wohnen	21,09	21,09
Summe Dachgeschoss W7		168,29	150,51
Dachgeschoss W8			
	Abst.	2,00	2,00
	Abst.	7,66	3,83
	Ankleide	7,00	7,00
	Arbeiten	17,07	17,07
	Bad	4,81	4,81
	Flur	37,32	37,32
	Flur	0,52	0,26
	Gäste WC	6,08	6,08
	Küche / Essen	26,05	26,05
	Schlafen	14,48	7,24
	Schlafen	13,53	13,53
	Vollbad	10,91	10,91
	Vorrat	2,10	2,10
	Wohnen	21,48	21,48
Summe Dachgeschoss W8		171,01	159,68
Gesamtsumme		339,30	310,19

1/1

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 5 von 8

Zubehörflächen: Grindelallee 78_80

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller:
 Datum / Zeit: 09.08.2019 / 08:59
 Hinweis:

1 Aufzeichnung
 01716/2020
 14 107

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
1. Obergeschoss			
	TRH	13,905	13,905
Summe 1. Obergeschoss		13,905	13,905
2. Obergeschoss			
	TRH	13,905	13,905
Summe 2. Obergeschoss		13,905	13,905
3. Obergeschoss			
	TRH	13,905	13,905
Summe 3. Obergeschoss		13,905	13,905
Dachgeschoss			
	TRH	13,905	13,905
Summe Dachgeschoss		13,905	13,905
Dachgeschoss Abst.			
	Abst. W1	7,332	7,332
	Abst. EG L1	5,944	5,944
	Abst. EG L2	4,850	4,850
	Abst. W2	7,332	7,332
	Abst. W3	12,479	12,479
	Abst. W4	10,601	10,601
	Abst. W5	10,283	10,283
	Abst. W6	11,725	11,725
	Abst. W7	11,017	11,017
	Abst. W8	10,857	10,857
Summe Dachgeschoss Abst.		92,420	92,419
Dachgeschoss Allgemein			
	Flur Allgemein	31,735	31,735
	Flur Allgemein	29,939	29,939
	Technik	6,746	6,746
	Technik	8,854	8,854
Summe Dachgeschoss Allgemein		77,274	77,274
Gesamtsumme		225,314	225,313

MUUS · WILJE · ARCHITEKTEN
 DIPL. ING. - PARTNERSCHAFT
 OBERSTRASSE 18A · 20144 HAMBURG
 TEL. 040 / 420 57 93 · FAX 040 / 420 95 40

1/1

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 6 von 8

Übersicht Netto-Raumflächen nach DIN277

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller:
 Datum / Zeit: 04.06.2021 / 11:52
 Hinweis:

Ausfertigung EAWBZ 2
 01716/2020
 Vorlage 34 ~~107~~

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NRF [m ²]
Kellergeschoss				
	Abst.	S	VF	8,07
	Abst.	S	VF	2,56
	Abst.	S	VF	1,62
	Abst. WE 01	S	VF	13,99
	Abst. WE 02	S	VF	11,71
	Abst. WE 03	S	VF	9,66
	Abst. WE 04	S	VF	10,40
	Abst. WE 05	S	VF	9,75
	Abst. WE 06	S	VF	9,99
	Abst. WE 07	S	VF	7,38
	Abst. WE 08	S	VF	7,65
	Fahrrad	S	VF	31,73
	Fernwärme	S	VF	13,66
	Flur	S	VF	19,60
	Flur	S	VF	12,02
	Flur	S	VF	2,32
	Flur	S	VF	1,44
	Flur	S	VF	10,88
	Flur	S	VF	13,83
	Hausanschluss	S	VF	8,46
	Hausmeister	S	VF	7,56
	Kinderwagen	S	VF	10,00
	Lager Hausmeister	S	VF	1,92
	Lager Putzmittel	S	VF	3,06
	Technik	S	VF	3,82
	Technik	S	VF	4,53
	TRH	S	VF	19,33
Summe Kellergeschoss				256,94
Kellergeschoss Gewerbe Links				
	Abst.	S	VF	6,85
	Abst. Gewerbe L	S	VF	7,68
	Flur	S	VF	8,81
	Gewerbe	S	VF	23,63
	Lager	S	VF	5,21
	WC D Gast	S	VF	10,12
	WC H Gast	S	VF	8,12
	WC Personal	S	VF	7,87
Summe Kellergeschoss Gewerbe Links				78,29

1/2

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 7 von 8

Übersicht Netto-Raumflächen nach DIN277

Projekt: Grindelallee 78_80
Ersteller:
Datum / Zeit: 04.06.2021 / 11:52
Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NRF [m ²]
Kellergeschoß Gewerbe Rechts				
	Abst. Gewerbe R	S	VF	5,42
Summe Kellergeschoß Gewerbe Rechts				5,42
Gesamtsumme				340,65

	Nutzungsart			
	NWF	TF	VF	Gesamt
NRF [m ²]	0,00	0,00	340,65	340,65

MUUS • WILDE • ARCHITECTEN
DIPLOM. ING. • PARTNERSCHAFT
OBERSTASSE 18A • 20144 HAMBURG
TEL: 040 - 420 52 93 • FAX: 040 - 420 15 40

M. Meier

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Zubehörflächen

Seite 8 von 8

Übersicht Netto-Raumflächen nach DIN277

Projekt: Grindelallee 78_80
 Ersteller:
 Datum / Zeit: 04.06.2021 / 11:50
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NRF [m²]
Erdgeschoss				
	Abst.	R	NUF 4	7,11
	Abst.	R	NUF 4	10,39
	Abst.	R	NUF 4	8,72
	Flur	R	NUF 4	22,54
	Lager	R	NUF 4	20,61
	Lager	R	NUF 4	10,24
	WC	R	NUF 4	2,29
	Eingangsbereich	S	VF	10,65
	TRH	R	VF	18,95
Summe Erdgeschoss				111,50
Erdgeschoss Gewerbe Links				
	Lager	R	NUF 4	7,33
	Verkaufsraum	R	NUF 4	86,80
Summe Erdgeschoss Gewerbe Links				94,13
Erdgeschoss Gewerbe Rechts				
	Abst.	R	NUF 4	4,33
	Entsorgung	R	NUF 4	10,73
	Flur	R	NUF 4	3,39
	Flur	R	NUF 4	15,83
	Lager	R	NUF 4	9,34
	Lager	R	NUF 4	22,71
	Personalraum	R	NUF 4	9,42
	Technik	R	NUF 4	4,17
	Verkaufsraum	R	NUF 4	100,09
	Vorraum	R	NUF 4	4,53
	WC	R	NUF 4	4,64
	WC Vorh.	R	NUF 4	1,82
Summe Erdgeschoss Gewerbe Rechts				191,00
Gesamtsumme				396,63

	Nutzungsart			
	NUF	TF	VF	Gesamt
NRF [m²]	367,03	0,00	29,60	396,63

MUUS · WILDE · ARCHITEKTEN
 DIPL. ING. · PARTNERSCHAFT
 OBERSTPASSE 18A · 20144 HAMBURG
 TEL. 040 / 420 57 93 · FAX 040 / 420 95 40

M. MWS

Mit CamScanner gescannt

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

74



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2022-1428414
28. Februar 2022

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Grindelallee 78,80

Für das Flurstück 479 ---

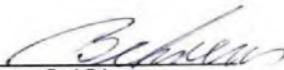
der Gemarkung Rotherbaum ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949**


Frank Behrens

LGV-F50.011-11.19

