

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 300 121  
D-20348 Hamburg

Wensenbalken 34  
22359 Hamburg

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

Datum: 21.10.2023  
Az.: 71 K 16/23

## **GUTACHTEN** ohne Innenbesichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten**  
**bebaute Grundstück in 20348 Hamburg, Jütlandring 78 / 82**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.09.2023 ermittelt mit rd.

**680.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
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 .....	9
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
3.1	Lage .....	11
3.1.1	Großräumige Lage .....	11
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	12
3.2	Gestalt und Form .....	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.4	Privatrechtliche Situation .....	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
4.2	Wohnhaus .....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	19
4.2.5.2	Wohnungen .....	19
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
4.3	Nebengebäude.....	21
4.4	Außenanlagen.....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	22
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	23
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
5.4	Zu den herangezogenen Verfahren .....	24

5.5	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	25
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>26</b>
6.1.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	27
<b>7</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>28</b>
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	31
7.4	Vergleichswert .....	32
7.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	32
<b>8</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>34</b>
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
8.3	Ertragswertberechnung .....	37
8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	38
<b>9</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>43</b>
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	43
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
9.3	Sachwertberechnung .....	47
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	48
<b>10</b>	<b>Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>55</b>
10.1	Wert des Teilgrundstücks A .....	56
<b>11</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück B .....</b>	<b>57</b>
11.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	57
<b>12</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>58</b>
<b>13</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>59</b>
13.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	59
13.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	60
13.2.1	Wert des Teilgrundstücks B .....	60
<b>14</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>61</b>
14.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	62
<b>15</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>66</b>
15.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	66
15.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	67
15.3	Verwendete fachspezifische Software .....	67
<b>16</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>68</b>

# 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Zweifamilienwohnhaus, geringfügig unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Putz mit Anstrich, Mauerwerk o.ä.,
Einheiten	insgesamt 2 Wohneinheiten
Baujahr	ca. 1909
Wohnfläche	Wohneinheit (Wohnung) Nr. 1: ca. 144,31 m <sup>2</sup> Wohneinheit (Wohnung) Nr. 2: ca. 142,65 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt ist leerstehend
Ausstattung	dem äußeren Anschein nach vermutlich überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder vermutlich mit Dusche und / oder Badewanne, Stand-WC und Waschbecken, WC vermutlich mit Stand-WC und Handwaschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend vermutlich Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken vermutlich überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz / Kunststoff mit Einfach- oder Doppelverglasung, tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
Heizungsart	vermutlich Gas-Zentralheizung / Fernwärme o.ä., Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	gesamt = 1.189 m <sup>2</sup> (2 Flurstücke)

**Besonderheiten**

ohne Innenbesichtigung  
Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten  
Objekt insgesamt leerstehend  
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf vorhanden  
bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt  
Denkmalschutz vorhanden  
Baulast vorhanden  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten vorhanden  
Grunddienstbarkeiten vorhanden

**Wertermittlung**

Ertragswert	711.000,00.- €	
Vergleichswert	710.000,00.- €	
Sachwert	695.000,00.- €	
Bodenwert	571.000,00.- €	Teilgrundstück A
Bodenwert	010.100,00.- €	Teilgrundstück B
<b>Verkehrswert</b>	<b>680.000,00.- €</b>	<b>ohne Innenbesichtigung</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
Objektadresse:	Jütlandring 78 / 82 D-20348 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Langenhorn, Blatt 14924, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Langenhorn, Flurstück 11576 (1.024 m <sup>2</sup> );  Hinweise zum Flurstück: Baudenkmal „45565“, Denkmalzone oder -bereich „30977“, Baulast „9352636“, Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Langenhorn / Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“ Zone III,  Gemarkung Langenhorn, Flurstück 11578 (165 m <sup>2</sup> )  Hinweise zum Flurstück: Denkmalzone oder -bereich „30977“, Baulast „9352636“, Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Langenhorn / Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“ Zone III,  Grundstücksgröße gesamt = 1.189 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg  Postfach 300 121 D-20348 Hamburg  Auftrag vom 18.07.2023 (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
Wertermittlungstichtag:	08.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Der Teilkeller Wohnung 2 konnte besichtigt werden.

## 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:

die prozessbevollmächtigten Rechtsanwälte der betreibenden Gläubigerin sowie 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 13.04.2023
- amtlicher Grundbuchauszug vom 24.02.2023
- Kaufvertrag vom 19.10.2015
- Lageplan mit Bauverpflichtungsbestätigung / Rücktrittsverzichtserklärung

Vom Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 27.07.2023
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Zusammenstellung der Wohnflächen auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- 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 IZ-Wohnmarktanalyse
- Informationen durch ImmoWertReport (Sprengnetter)
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Baulastenauskunft
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten

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

Vom Antragsgegner wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

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 im Beisein der anwesenden Rechtsanwälte daher nicht von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohngebäude beinhaltet zwei annähernd gleich große Wohnungen mit ca. 144 m<sup>2</sup> sowie ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1909 in massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Holzbalkendecke) erstellt und verfügt derzeit – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Das Wohngebäude steht auf dem ehemaligen Gelände Krankenanstalten Langenhorn und wurde ursprünglich für landwirtschaftliche Bedienstete errichtet. Das Gebäude ist seit geraumer Zeit insgesamt leerstehend.

Dem äußeren Anschein nach wurden in der Vergangenheit bauliche Tätigkeiten durchgeführt (Ausbau von Fenstern, Außentüren); zum Begehungszeitpunkt war eine anhaltende Bautätigkeit nicht festzustellen.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem von Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf geprägten Zustand. Hierbei ist davon auszugehen, dass umfangreiche – mit dem Denkmalschutzamt abzustimmende - Umbau- und Sanierungsarbeiten auszuführen sind. Siehe hierzu auch im Gutachten „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Nach Informationen aus der Bauakte wurde im Mai 2018 der Umbau eines ehemaligen Dienstgebäudes zu einem Zweifamilienhaus durch das zuständige Bauamt genehmigt. Inhalt der Genehmigung sind ebenfalls 2 oberirdische Pkw-Stellplätze.

Zudem wurde im Juni 2018 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Gebäude Jütlandring (Haus 108) für 2 Wohnungen mit Abstellräumen im Kellergeschoss ausgestellt.

Eine Hausnummernerteilung Jütlandring 78 und 82 erfolgte im Dezember 2019 durch das zuständige Bauamt.

Zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden. Aufgrund fehlender Inaugenscheinnahme des Gebäudeinnern wurde ein wertmindernder Unsicherheitsabschlag vorgenommen.

Im Grundbuch Langenhorn Blatt 14924 sind in Abt. II verschiedene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Netzstations- und Kabelrechte, Wärmeversorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht) sowie Grunddienstbarkeiten (Verbot der Errichtung / des Betriebs einer Wärmeerzeugungsanlage sowie Wärme- / Wärmeenergiebezugsverbot, Leitungsmitbenutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Grünflächenmitbenutzungsrecht, Grün- und Parkanlagenpflege- und Veränderungsverbot, Baubeschränkung hinsichtlich Stellplätze, Wegeflächenstaubaufwirbelungsverbot) eingetragen. Die vorgenannten Eintragungen üben keine weitere Wertbeeinflussung auf das Bewertungsgrundstück aus.

Zur vorgenannten Wohnfläche der 2 Wohneinheiten können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnhaus mit 2 WE konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohnfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus Bauaktenangaben (vorliegenden Bauzeichnungen) und den Annahmen des Sachverständigen aus der Außenbesichtigung ergeben. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen und auch der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten ist leerstehend Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	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. Zum Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnten aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	eine Baulast 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:	Bezirk Hamburg-Nord
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.892.000 Einwohner) Bezirk Altona (ca. 323.000 Einwohner) Stadtteil Langenhorn (ca. 47.200 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 21 km entfernt)  
Bad Oldesloe (ca. 32 km entfernt)  
Bad Segeberg (ca. 38 km entfernt)  
Lübeck (ca. 56 km entfernt)  
Neumünster (ca. 57 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 65 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 68 km entfernt)  
Kiel (ca. 87 km entfernt)  
Schwerin (ca. 121 km entfernt)  
Wismar (ca. 126 km entfernt)  
Bremen (ca. 129 km entfernt)  
Hannover (ca. 175 km entfernt)  
Berlin (ca. 298 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 16 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 432 (ca. 1,7 km entfernt)  
B 433 (ca. 4 km entfernt)  
B 434 (ca. 8 km entfernt)  
B 4 (ca. 8 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Schnelsen Nord (ca. 7 km entfernt)  
AS Hamburg Horn (ca. 16 km entfernt)  
AS Stapelfeld (ca. 23 km entfernt)

Bahnhof:

U-Bahn Kiwitte (ca. 800 m entfernt)  
U-Bahn Ochsenzoll (ca. 1,2 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 16 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 5 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Langenhorn beträgt ca. 4,5 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 150 m bis ca. 1,7 km erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche, Einkaufszentrum)  
in ca. 300 m bis ca. 1,9 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)  
in ca. 350 m bis ca. 4,5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Funkmast)  
in ca. 800 m Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise;  
teilweise mehrgeschossige Bauweise;  
Reihenhausbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser

Beeinträchtigungen:

keine / gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben;  
Garten mit Südwestausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Jütlandring:

keine direkte Anbindung zur Straße Jütlandring

mittlere Tiefe:

ca. 40 m;

mittlere Breite:

ca. 27 m;

Grundstücksgröße:

Flurstück 11576 = 1.024 m<sup>2</sup> / Flurstück 11578 = 165 m<sup>2</sup>  
insgesamt = 1.189 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige, mehreckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 24.02.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Langenhorn, Blatt 14924 folgende Eintragungen:  <i>lfd. Nr. 1:</i> <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- und Kabelleitungsrecht) für Stromnetz Hamburg GmbH ... gemäß Bewilligung vom 08.08.2011... hierher mitübertragen am 01.12.2015</i>  <i>lfd. Nr. 2:</i> <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht) für URBANA Energiedienste GmbH ... gemäß Bewilligung vom 01.07.2013 und vom 17.12.2013... hierher mitübertragen am 01.12.2015</i>  <i>lfd. Nr. 3:</i> <i>Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung / des Betriebes einer Wärmeerzeugungsanlage sowie Wärme- / Wärmeenergiebezugsverbot) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks .... gemäß Bewilligung vom 01.07.2013... hierher mitübertragen am 01.12.2015</i>
---------------------------------------	--

*lfd. Nr. 4:*

*Grunddienstbarkeit (Leitungsmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1, BVNr. 2, BVNr. 4, BVNr. 5 der Grundstücke, eingetragen in Langenhorn Blatt 1419, jeweils BvNr: 1 eingetragen in Langenhorn Blätter 14434 bis 14581 sowie Blätter 14368 bis 14403, Blätter 14590 bis 14608, Blatt 14582, 14624, 14661, 14662, 14663, Blatt 14711 BvNr. 3, Blatt 14715, Blatt 14666, 14768, 14770, 14911 und Blatt 14928 – als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB – ...  
gemäß Bewilligung vom 01.07.2013 ...  
hierher mitübertragen am 01.12.2015*

*lfd. Nr. 5:*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- / Kabelanlagenrecht) für Stromnetz Hamburg GmbH ...  
gemäß Bewilligung vom 01.07.2013 und vom 17.12.2013....  
hierher mitübertragen am 01.12.2015*

*lfd. Nr. 6:*

*Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Grünflächenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1, BVNr. 2, BVNr. 4 und BVNr. 5 der Grundstücke eingetragen in Langenhorn Blätter 14434 bis 14581 sowie Blätter 14368 bis 14403, Blätter 14590 bis 14608, Blatt 14582, 14624, 14661, 14662, 14663, Blatt 14711 BvNr. 3, Blatt 14715, Blatt 14666, 14768, 14770, 14911 und Blatt 14928 – als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB – ...  
gemäß Bewilligung vom 01.07.2013 und vom 17.12.2013....  
hierher mitübertragen am 01.12.2015*

*lfd. Nr. 7:*

*Grunddienstbarkeit (Grün- und Parkanlagepflege- und Veränderungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks ...  
gemäß Bewilligung vom 01.07.2013 und vom 17.12.2013....  
hierher mitübertragen am 01.12.2015*

*lfd. Nr. 8:*

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- / Kabelanlagenrecht) für Stromnetz Hamburg GmbH ...lastend auf dem Flurstück 11490  
gemäß Bewilligung vom 12.05.2014....  
hierher mitübertragen am 01.12.2015*

*lfd. Nr. 10:*

*Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung hinsichtlich Stellplätze, Wegeflächenstaubaufwirbelungsverbot) für den jeweiligen Wohnungseigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Langenhorn Blätter 14720 bis 14723- als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB ...  
gemäß Bewilligung vom 19.10.2015 ....  
eingetragen am 14.06.2017*

*lfd. Nr. 11:*

*Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für ..., gemäß Bewilligung vom 04.10.2019... eingetragen am 11.11.2019*

- insgesamt 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.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach 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 eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.04.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

*Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt die öffentlich-rechtliche Verpflichtung für das aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) i.V.m. dem beigefügten Lageplan in brauner Farbe dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltenden allgemeinen Zugang sowie als ständig freizuhaltenden Rettungsweg für Feuerwehr und Bewohner in einer Breite von mindestens 1,50 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m zur Verfügung zu stellen (§4 Abs. 1 HBauO)*

- ohne weitere Wertbeeinflussung

Denkmalschutz: *Denkmalschutz besteht gemäß Hamburger Denkmalschutzliste Bezeichnung AK Ochsenzoll, Haus 108 / Typ Krankenhaus, Wohnen / Datierung 1909 / Ensemble AK Ochsenzoll, ehem. Irrenanstalt, später Krankenanstalten Langenhorn, Langenhorner Chaussee 560, ehem. Krankenhausgelände ... verschiedene Pavillons sowie dem Wegenetz, den Baumreihen/ -pflanzungen und den Einfriedungen*

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Langenhorn 22 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9):

WA = allgemeines Wohngebiet;  
 I = 1 Vollgeschoss (max.);  
 GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
 Baukörperausweisung; Denkmalschutz

Innenbereichssatzung:	siehe hierzu im Gutachten Anlage 9, Bebauungsplan
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	siehe hierzu im Gutachten Anlage 9, Bebauungsplan
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

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

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. 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 Wohngebäude / Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine offenen Stellplätze und keine Garagenstellplätze. Das Objekt Wohnhaus ist seit geraumer Zeit 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 konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Wohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nur geringfügig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1909 gemäß Hamburger Denkmalschutzliste
Modernisierung:	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:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Mauerwerksornamente umlaufend oberhalb Sockel; teilweise im Sturzbereich einiger Fenster

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### **Kellergeschoss:**

gemäß vorliegenden Bauzeichnungen Teilunterkellerung vorhanden

Wohnung 1 mit Kellerraum unterhalb Eingangsbereich; keine Kelleraußentreppe vorhanden

Wohnung 2 mit 2 Kellerräumen rückwärtig; zugänglich über Kelleraußentreppe

### **Erdgeschoss:**

gemäß vorliegenden Bauzeichnungen / ohne Begehung

Wohnung 1 mit Flur, WC, Küche / Essen und Wohnzimmer

Wohnung 2 mit Flur, WC, Küche, Abstellraum und Essen / Wohnzimmer

### **Dachgeschoss:**

gemäß vorliegenden Bauzeichnungen / ohne Begehung

Wohnung 1 mit Flur, 2 Bädern, 2 Abstellräumen sowie 3 Zimmern

Wohnung 2 mit Flur, Bad, WC, Abstellraum sowie 3 Zimmern

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Punktfundamente, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä. gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken, Trägerkappendecke o.ä.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen untermauert, ohne Belag, Handlauf einseitig, ohne Absturzsicherung
	<u>Geschosstreppe KG/EG und EG/DG innerhalb des Gebäudes :</u> vermutlich geschlossene / offene Holzkonstruktion; Holzgeländer, Handlauf, Absturzsicherung o.ä.

Hauseingang(sbereiche):	Wohnung 2: Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt  Wohnung 1: keine Eingangstür vorhanden; Türöffnung mit Verlegespanplatte geschlossen, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dachrinnen und Regenfallrohren

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	vermutlich keine oder ggf. Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Einzelöfen o.ä., Baujahr nicht bekannt; vermutlich Flachheizkörper, mit Thermostatventilen o.ä.
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro) o.ä.

#### 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 "Wohnungen" zusammengefasst.

##### 4.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	vermutlich Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Linoleum, Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.

Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Gipskartonplatten, Raufasertapeten mit Anstrich, Kunststoffplatten, Holzverkleidungen o.ä.
Fenster:	Einfachfenster aus Holz / Metall, mit Einfach- oder Doppelverglasung, Dachflächenfenster; einfache Beschläge; teilweise keine Fenster vorhanden; Fensteröffnungen wurden mit Verlegespanplatten geschlossen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt, Eingang Wohnung 1 mit Verlegespanplatten geschlossen  <u>Zimmertüren:</u> vermutlich einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Stahl- oder Holzzargen
sanitäre Installation:	vermutlich einfache / durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, auf / unter Putz;  <u>Bad / Bäder:</u> vermutlich mit 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauf-erhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden  Hinweis: Sockelmauerwerk mit offener Verfugung
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

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

### **4.3 Nebengebäude**

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, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten bebaute Grundstück in 20348 Hamburg, Jütlandring 78 / 82 zum Wertermittlungstichtag 08.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenhorn	14924	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Langenhorn		11576	1.024 m <sup>2</sup>
Langenhorn		11578	165 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			1.189 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Wohnhaus mit 2 WE	1.024 m <sup>2</sup>
B	unbebaut (Zufahrt / Zuwegung)	165 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.189 m <sup>2</sup>

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

## 5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

#### **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.

## 5.4 Zu den herangezogenen Verfahren

### 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: €/m<sup>2</sup> 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).

## 5.5 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### 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 **möglich**, weil

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

---

#### Ertragswertverfahren

---

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

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

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

---

#### Sachwertverfahren

---

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 6 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **304,92 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	10.000 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.024 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>304,92 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	304,92 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	10.000	1.024	× 1,83	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>558,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>558,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.024 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>571.392,00 €</b> <b><u>rd. 571.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt **571.000,00 €**.

## 6.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	<b>Fläche</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.024,00	1,83
<b>Vergleichsobjekt</b>	10.000,00	1,00

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,83**

## 7 Vergleichswertermittlung

### 7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

## 7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

### 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 Bewertungsobjektes (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.

### 7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m <sup>2</sup>	= 5.355,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.355,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		08.09.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(490/630)^{0,6798}$	× 0,842	= 4.508,91 €/m <sup>2</sup>
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		bis 1919	× 0,926	= 4.175,25 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße		$(0,9109+0,0001485 \times 1189)$	× 1,087	= 4.538,49 €/m <sup>2</sup>
Keller	nein	nein <75%	× 1,000	
Garage	nein	nein	× 1,000	=
Wohnfläche		$(286,96/120)^{-0,2855}$	× 0,779	= 3.535,48 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe		$0,8452+0,0516 \times 3,5$	× 1,025	= 3.623,87 €/m <sup>2</sup>
Ecklage			× 1,000	
Wohnungszahl			× 1,000	
Einbauküche	nein	nein	× 1,000	
Geschossfaktor		1,00	× 1,000	
Fußbodenheizung	nein	nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Langenhorn	× 1,030	= 3.732,59 €/m <sup>2</sup>
Aktualisierung		01.01.2023	× 1,159	= 4.326,07 €/m <sup>2</sup>
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.326,07 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m <sup>2</sup>	
insgesamt – €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			<b>= 4.326,07 €/m<sup>2</sup></b>	

## 7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.326,07 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.326,07 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 286,96 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 1.241.410,58 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 248.282,11 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 993.128,47 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 283.000,00 €	E3
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 710.128,47 €</b> <b>rd. <u>710.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd. **710.000,00 €** ermittelt.

## 7.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

### E2

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger stattliche Förderung, stattliche Sanierungsaufgaben, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 1.241.410,58	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-20%	-248.282,11 €
Summe		-248.282,11 €

### E3

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-283.000,00 €
• Wohnhaus	-283.000,00 €
Summe	-283.000,00 €

## Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		1.586,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	455.118,55 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	455.118,55 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,15
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	523.386,33 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	-	83.565,88 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	439.820,45 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	x	0,90
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]	=	395.838,41 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	523.386,33 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.045,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	873.793,20 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,15

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 916.945,73 €	x	0,60	x (1,15 – 1) = 82.525,12 €

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		107,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	30.704,72 €

### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

abzuziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	-	395.838,41 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	82.525,12 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	30.704,72 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	-	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]</b>	=	-282.608,57 €
	<b>rd.</b>	<b>-283.000,00 €</b>

## 8 Ertragswertermittlung

### 8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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.

## 8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**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.

**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.

### 8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	EG / DG vorne	142,65		12,00	1.711,80	20.541,60
	2	EG / DG hinten	144,31		12,00	1.731,72	20.780,64
Summe			286,96	-		3.443,52	41.322,24

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>41.322,24 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>7.438,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>33.884,24 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 571.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>11.420,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>22.464,24 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>29,892</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>671.501,06 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>571.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>1.242.501,06 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-248.500,21 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>994.000,85 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>283.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	= rd.	<b>711.000,85 € 711.000,00 €</b>

## 8.4 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

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

### Zu-/Abschläge vom vorl. Ertragswert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (1.242,501,06 €)	-248.500,21 €
Summe	-248.500,21 €

### 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: Wohnhaus

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 3,5 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das gemäß Hamburger Denkmalschutzliste ca. 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 20 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	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	20,0	

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1909 = 114 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 114 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 46 Jahre =) 19 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 19 Jahren =) 2004.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2004

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kosten-schätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-283.000,00 €
• Wohnhaus -283.000,00 €	
Summe	-283.000,00 €

## Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		1.586,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	455.118,55 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	455.118,55 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,15
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	523.386,33 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	-	83.565,88 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	439.820,45 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	x	0,90
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]	=	395.838,41 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	523.386,33 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.045,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	873.793,20 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,15

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 916.945,73 €	x	0,60	x (1,15 – 1) = 82.525,12 €

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		107,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	30.704,72 €

### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

abzuziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	-	395.838,41 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	82.525,12 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	30.704,72 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	-	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]</b>	=	-282.608,57 €
	<b>rd.</b>	<b>-283.000,00 €</b>

## 9 Sachwertermittlung

### 9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## 9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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.

### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### **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.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

### **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.

### 9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.164,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	286,96 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	8.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	342.021,44 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.09.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	608.456,14 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		29,23 %
• Faktor	x	0,7077
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	430.604,41 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>430.604,41 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>17.224,18 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>447.828,59 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>571.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.018.828,59 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,20</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-244.518,87 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>978.075,44 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>283.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>695.075,44 €</b>
	rd.	<b>695.000,00 €</b>

## 9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	47,5 %	52,5 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) o.ä.
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkon-struktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); ger-adläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter-verteilung und Kippsicherungen o.ä.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	0,0	0,00
3	1.610,00	47,5	764,75
4	1.945,00	52,5	1.021,13
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.785,88 gewogener Standard = 3,5			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> 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.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.785,88 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,83

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.482,28 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.164,00 €/m <sup>2</sup> WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	8.000,00 €

### 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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (430.604,41 €)	17.224,18 €
Summe	17.224,18 €

### 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: Wohnhaus

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 3,5 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.

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

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

### Zu-/Abschläge vom vorl. Sachwert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (1.222.594,30 €)	-244.518,86 €
Summe	-244.518,86 €

**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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-283.000,00 €
• Wohnhaus -283.000,00 €	
Summe	-283.000,00 €

## Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		1.586,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	455.118,55 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	455.118,55 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,15
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	523.386,33 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		
Abzug der Mehrwertsteuer (MwSt. optierte Anteile)	-	83.565,88 €
gesamte Modernisierungskosten nach Abzug der Mehrwertsteuer	=	439.820,45 €
steuerlicher Dämpfungsfaktor	x	0,90
wertermittlungsrelevante Modernisierungskosten [h]	=	395.838,41 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	523.386,33 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.045,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	873.793,20 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,15

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 916.945,73 €	x	0,60	x (1,15 - 1) = 82.525,12 €

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		107,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	286,96 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	30.704,72 €

### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

abzuziehende wertermittlungsrelevante Kosten für die unterstellten Maßnahmen [h]	-	395.838,41 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	82.525,12 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	30.704,72 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [i]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [j]	-	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [k]</b>	=	-282.608,57 €
	<b>rd.</b>	<b>-283.000,00 €</b>

## 10 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Vergleichswert</b> wurde mit	rd. <b>710.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>711.000,00 €</b>
und der <b>Sachwert</b> mit	rd. <b>695.000,00 €</b>

ermittelt.

## Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor), für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) und für die Vergleichswertermittlung in guter Qualität (Vergleichsfaktoren) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c) × 0,90 (d)	= <b>0,900</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a) × 0,90 (b)	= <b>0,900</b> .
das <b>Vergleichswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (e) × 0,90 (f)	= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[710.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 711.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 695.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,700 = \text{rd. } \underline{\underline{705.000,00 \text{ €}}}$ .

### 10.1 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

**705.000,00 €**

in Worten: siebenhundertfünftausend Euro

geschätzt.

## 11 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

### 11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 12 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **304,92 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	---

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	165 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>304,92 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	304,92 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	---	165	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	× 0,20	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>60,98 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>60,98 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	165 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	10.061,70 € <b>rd. <u>10.100,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt **10.100,00 €**.

## 13 Vergleichswertermittlung

### 13.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>10.100,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>404,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>10.504,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>10.504,00 €</b>
	rd.	<b>11.000,00 €</b>

### 13.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 %	404,00 €
Summe	404,00 €

#### 13.2.1 Wert des Teilgrundstücks B

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.000,00 €** ermittelt.

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

<b>11.000,00 €</b>
in Worten: elftausend Euro

geschätzt.

## 14 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Zweifamilienwohnhaus	1.024,00 m <sup>2</sup>	705.000,00 €
B	unbebaut (Zufahrt / Zuwegung)	165,00 m <sup>2</sup>	11.000,00 €
Summe		1.189,00 m <sup>2</sup>	716.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 20348 Hamburg, Jütlandring 78 / 82

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenhorn	14924	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenhorn		11576, 11578

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

<p><b>716.000,00 €</b></p> <p>in Worten: siebenhundertsechzehntausend Euro</p> <p><b>abzgl. 36.000,00 € (ca. 5%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung</b></p> <p><b>680.000,00 €</b></p> <p>in Worten: sechshundertachtzigtausend Euro</p>
--

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 21. Oktober 2023

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

## 14.1 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 Schadensersatzansprüche 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. 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 Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

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

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach ist auf dem Flurstück eine Baulast eingetragen. Die Baulast übt m.E. keinen Werteeinfluss aus. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienwohnhausgrundstück**  
Flurin **Hamburg, Jütlandring 78 / 82**  
Wertermittlungstichtag: **08.09.2023**Flurstücksnummer **11578 u.a.**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
A	baureifes Land	frei	557,62	1.024,00	571.000,00	
Summe:			557,62	1.024,00	571.000,00	

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Wohnhaus			286,96	1909	65	46	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	41.322,24	10.743,78 € (26,00 %)	2,00	1,20	

**Relative Werte**

relativer Bodenwert:	2.028,15 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-986,20 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.369,66 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>16,45</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>22,23</b>

**Ergebnisse**

Ertragswert:	711.000,00 €
Sachwert:	695.000,00 €
Vergleichswert:	710.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>680.000,00 € ohne Innenbesichtigung</b>
Wertermittlungstichtag	08.09.2023

Bemerkungen: Wohnhaus mit 2 WE, ohne Innenbesichtigung, leerstehend, Denkmalschutz, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf vorhanden, Baulast vorhanden, Grunddienstbarkeiten vorhanden, Beschr. Persönl. Dienstbarkeiten vorh., Abgeschlossenheitserklärung vorliegend, kein Energieausweis vorhanden

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zufahrt / Zuwegung**in **Hamburg, Jütlandring 78 / 82**

Flur

Flurstücksnummer **11578 u.a.**Wertermittlungstichtag: **08.09.2023**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>beitrags- rechtlicher- Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	B	baureifes Land	frei	61,21	165,00	10.100,00
			Summen:	61,21	165,00	10.100,00

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins- satz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
	B	----	----	----	----

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	----
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>10.500,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	08.09.2023

Bemerkungen: Verkehrsfläche

## 15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 15.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

**BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**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

## 15.2 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

## 15.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 16 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
- Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Bebauungsplan
- Anlage 10: Denkmalschutz
- Anlage 11: Fluglärm

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 10



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung



Bild 4: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 5: unmittelbare Umgebung, Zuwegung Bewertungsobjekt

Bild 6: unmittelbare Umgebung, Zuwegung Bewertungsobjekt



Bild 7: Ansicht Wohnhaus

Bild 8: weitere Ansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9: weitere Ansicht Wohnhaus



Bild 10: weitere Ansicht Wohnhaus



Bild 11: weitere Ansicht Wohnhaus



Bild 12: weitere Ansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 13: Teilansicht Wohnhaus



Bild 14: weitere Ansicht Wohnhaus



Bild 15: Teilansicht Wohnhaus



Bild 16: Teilansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 17: weitere Teilansicht Wohnhaus



Bild 18: weitere Ansicht Wohnhaus



Bild 18: Situation Eingangsbereich Whg. 1



Bild 20: Gartenbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 21: Situation Eingangsbereich Whg. 2



Bild 22: Whg. 1 EG-Flur, Blick durch defekte Scheibe Haustür



Bild 23: Whg. 1 EG-Flur / Treppe, Blick durch defekte Scheibe Haustür



Bild 24: Kelleraußentreppe

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 25: Zugang Keller



Bild 26: Keller Wohnung 2



Bild 27: Keller Wohnung 2



Bild 28: Keller Wohnung 2

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 29: Keller Wohnung 2



Bild 30: Keller Wohnung 2



Bild 31: Situation Eingangsbereich Whg. 1



Bild 32: Situation Eingangsbereich Whg. 1

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 33: Situation Mauerwerk



Bild 34: Situation Mauerwerk / Kasematte



Bild 35: Situation Dachbalken



Bild 36: Situation Mauerwerk, Sockel

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 37: Situation Mauerwerk, Sockel



Bild 38: Situation Mauerwerk, Sockel



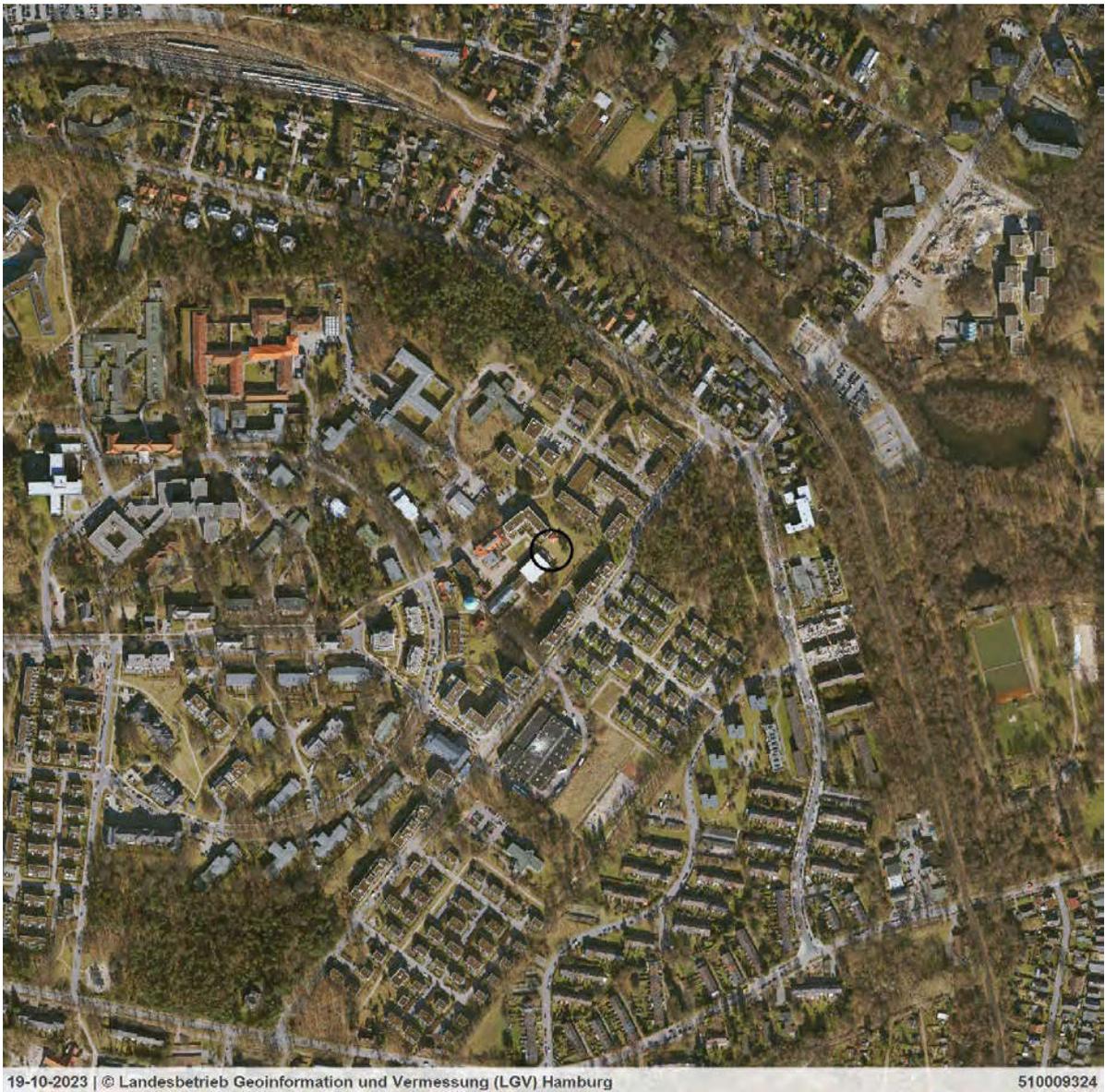
Bild 39: Situation Mauerwerk, Sockel



Bild 40: Situation Dachkonstruktion

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.10.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

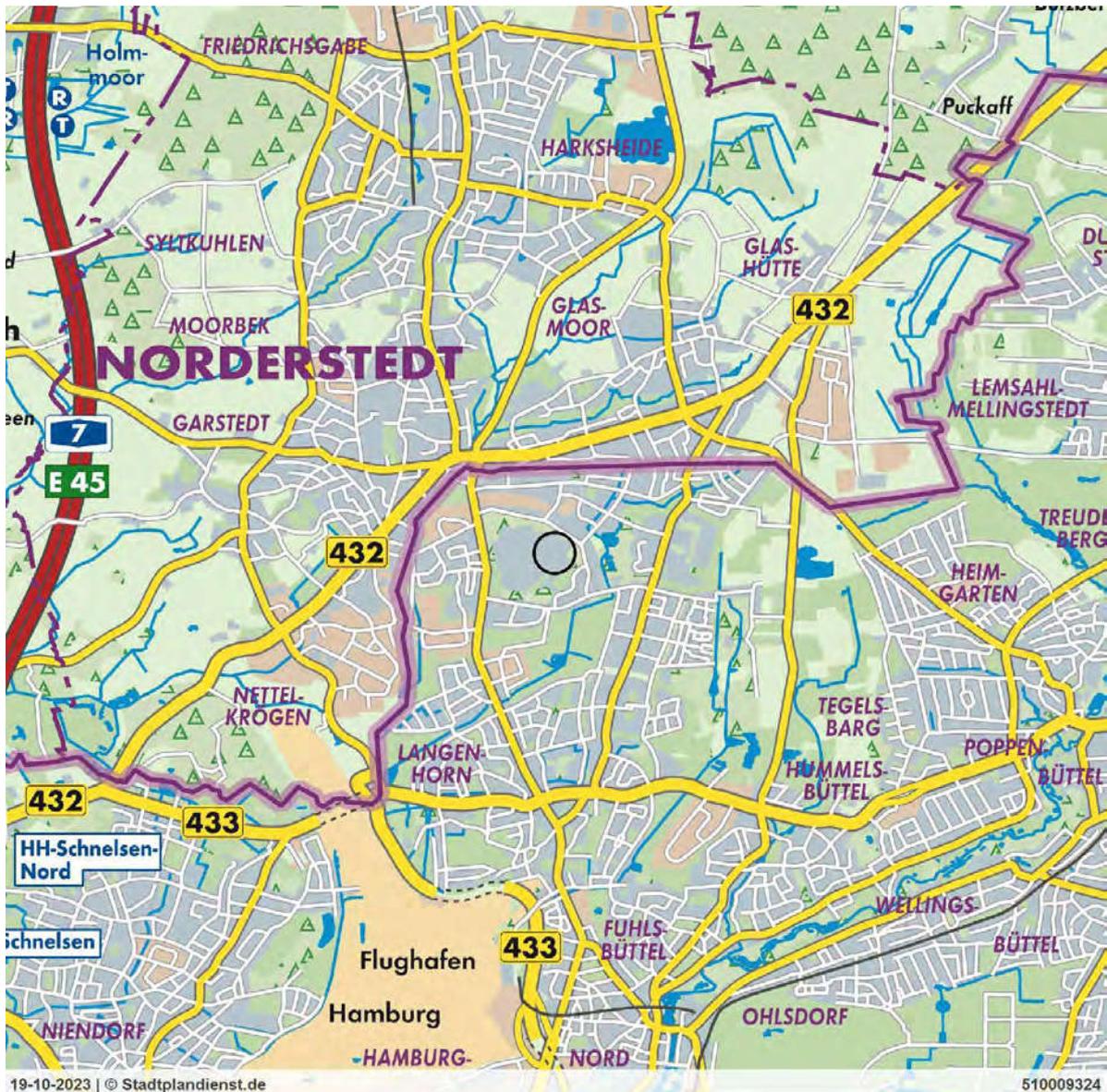
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.10.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

## Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

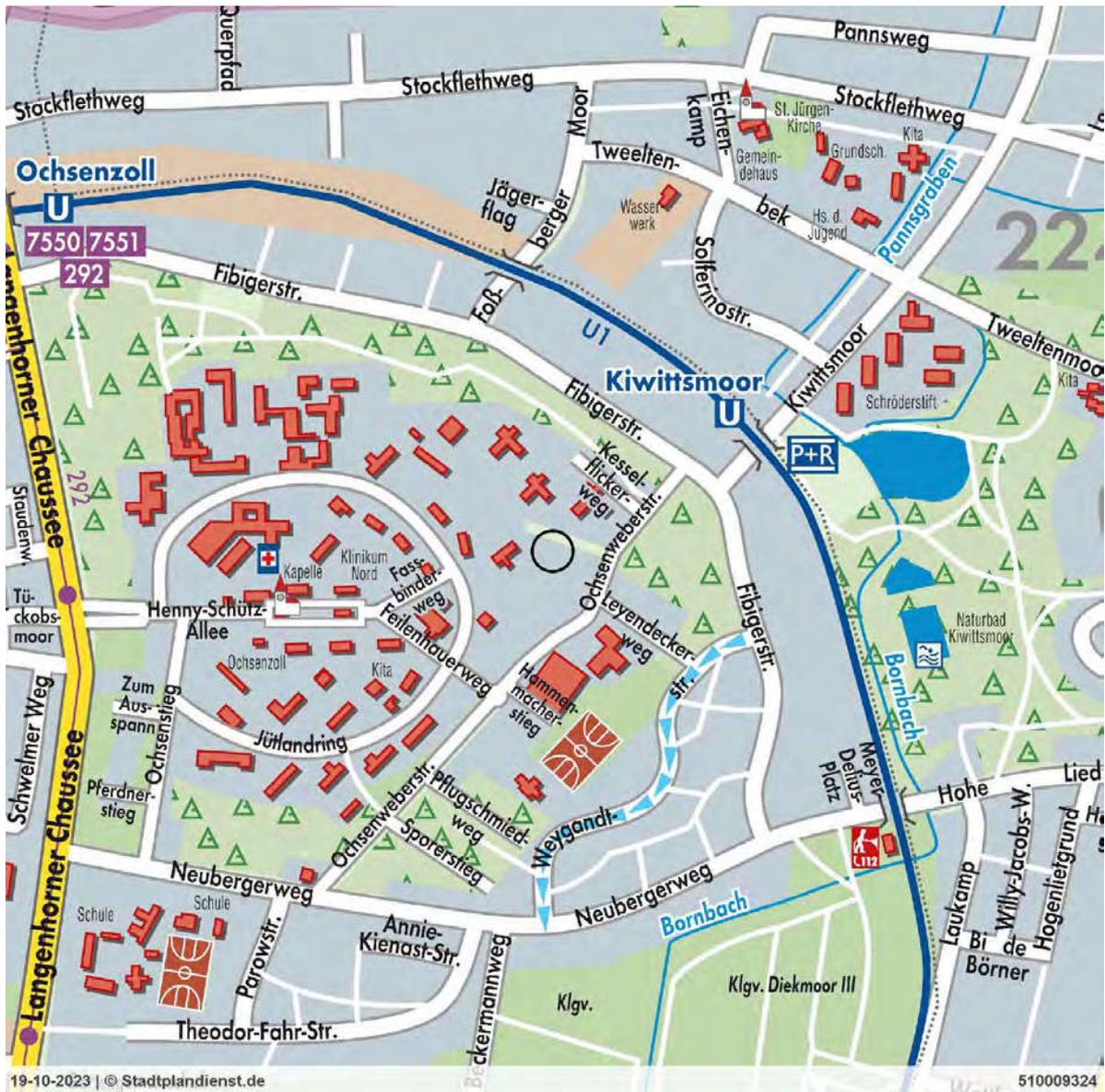
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.10.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.10.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



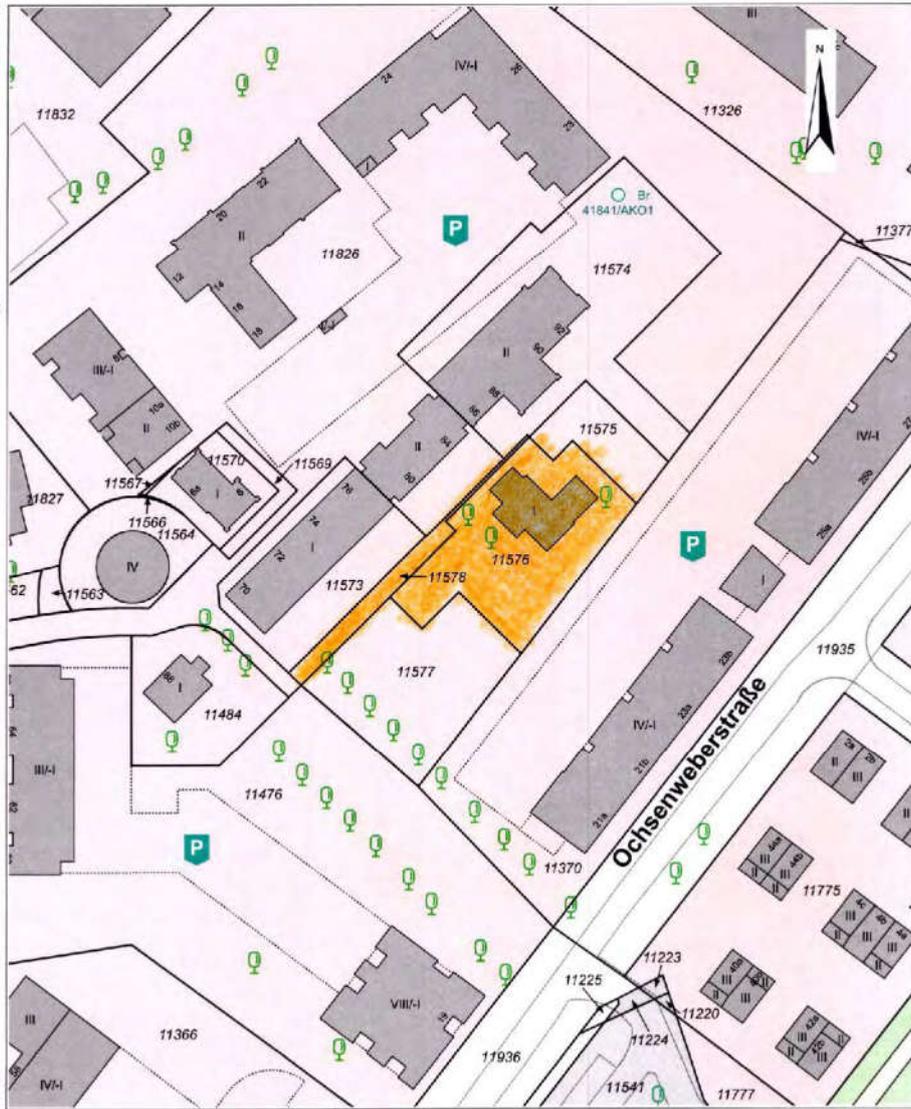
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.07.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1449929  
und Flurstück 11576

Flurstück: 11578 und weitere  
Gemarkung: Langenhorn



5947451  
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

Seite 1 von 23

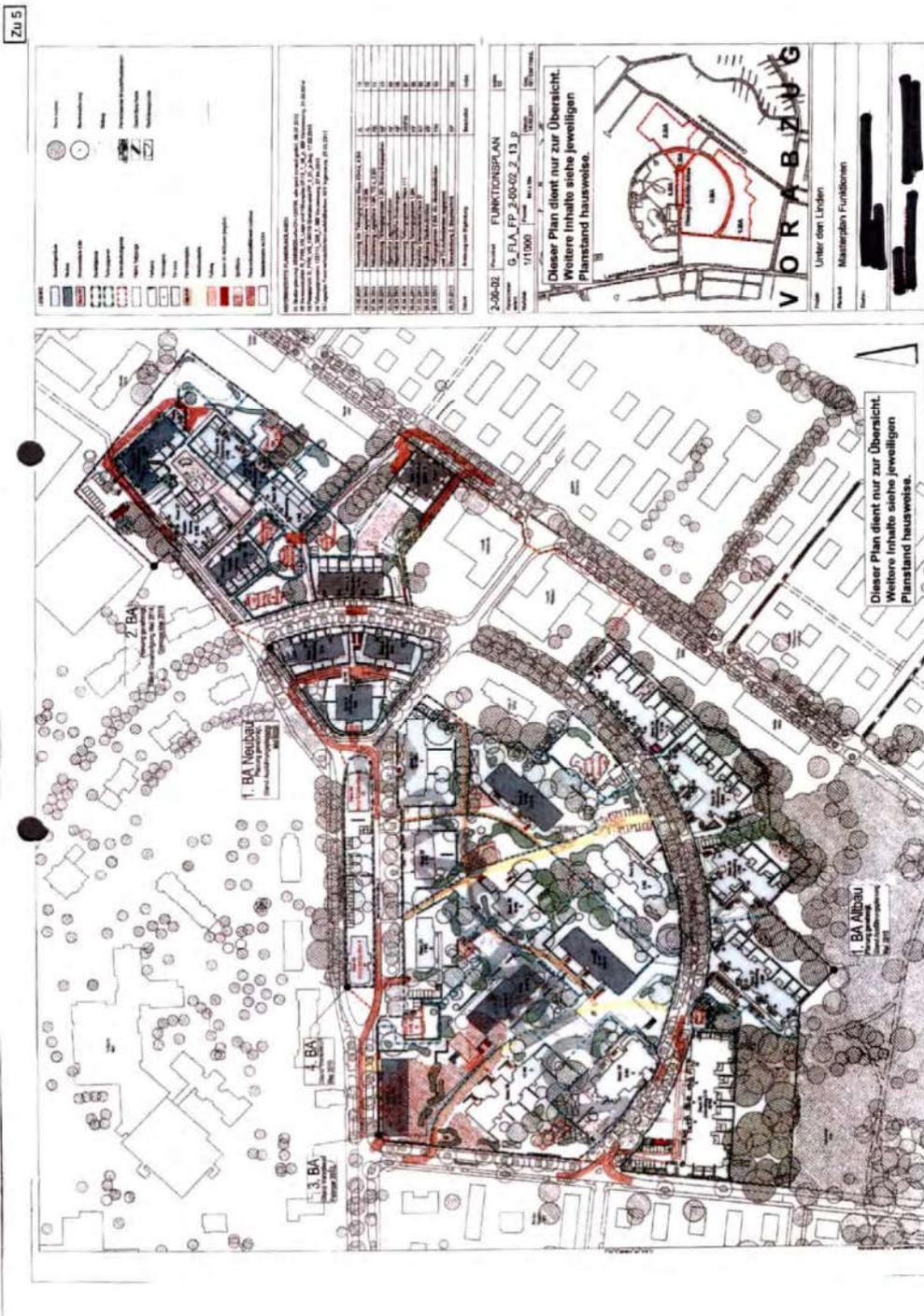


Bild 1: Lageplan Umgebung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 23

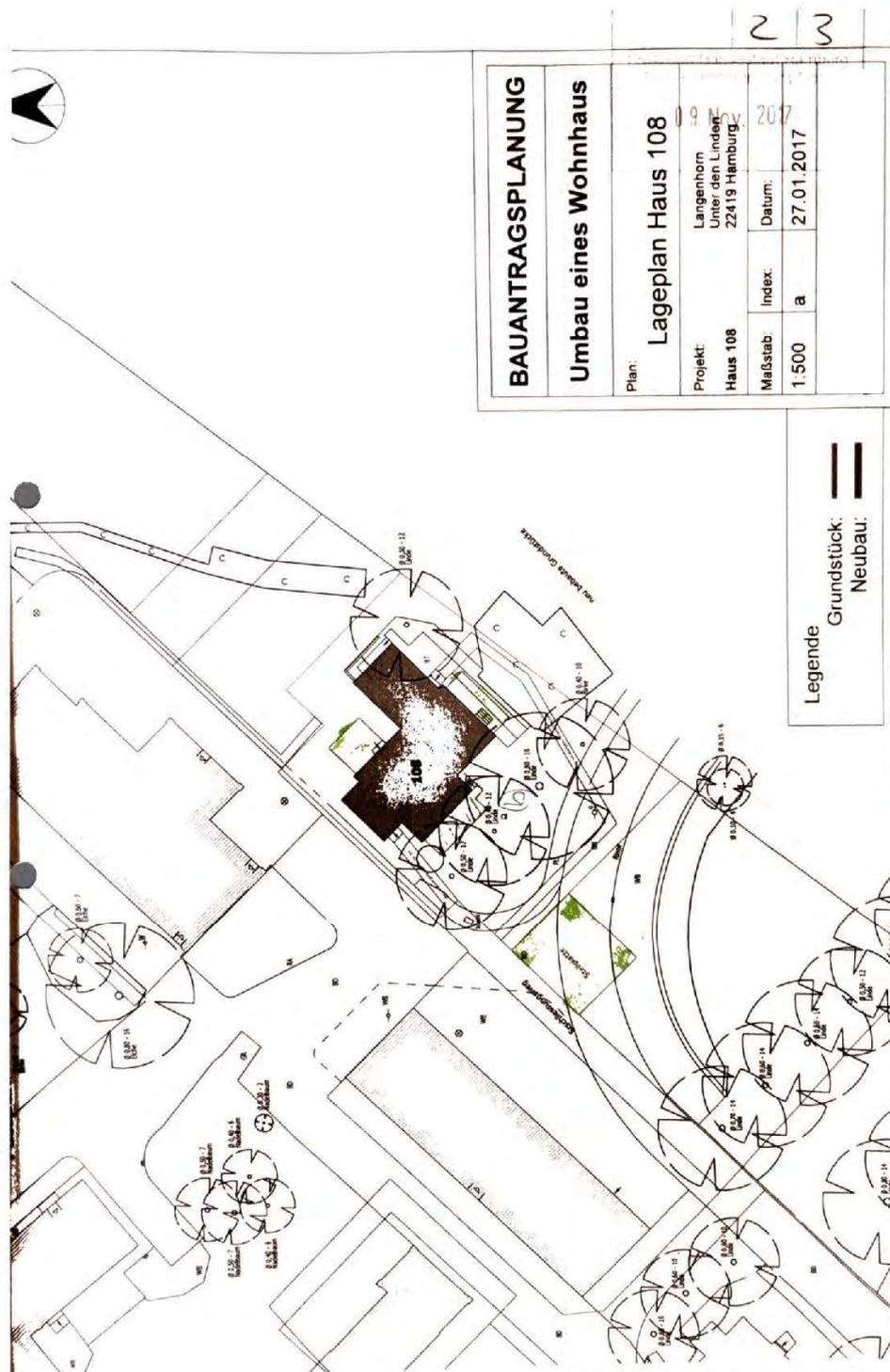


Bild 2: Lageplan mit Bewertungsobjekt







Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 23

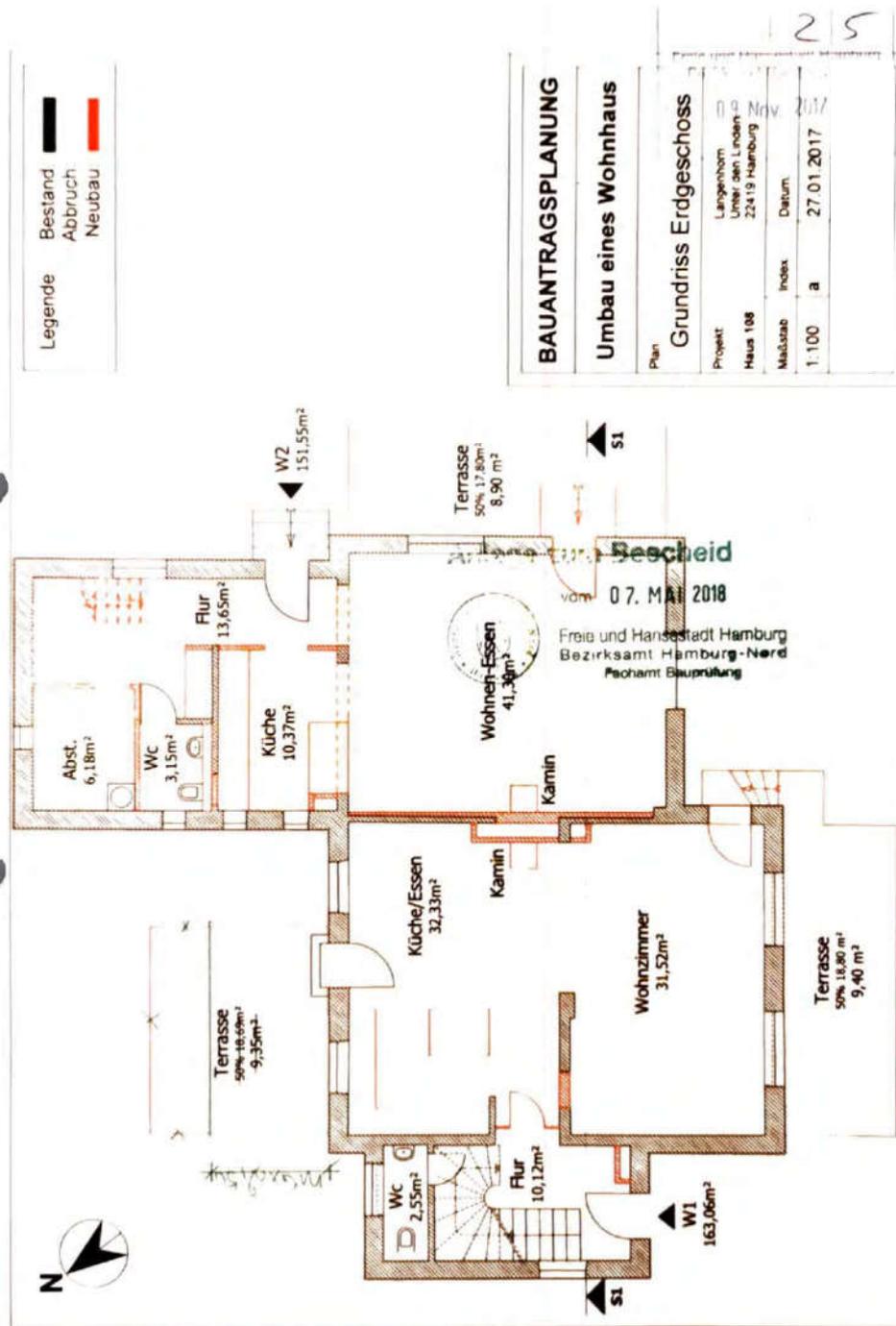


Bild 6: Grundriss Erdgeschoss



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 23

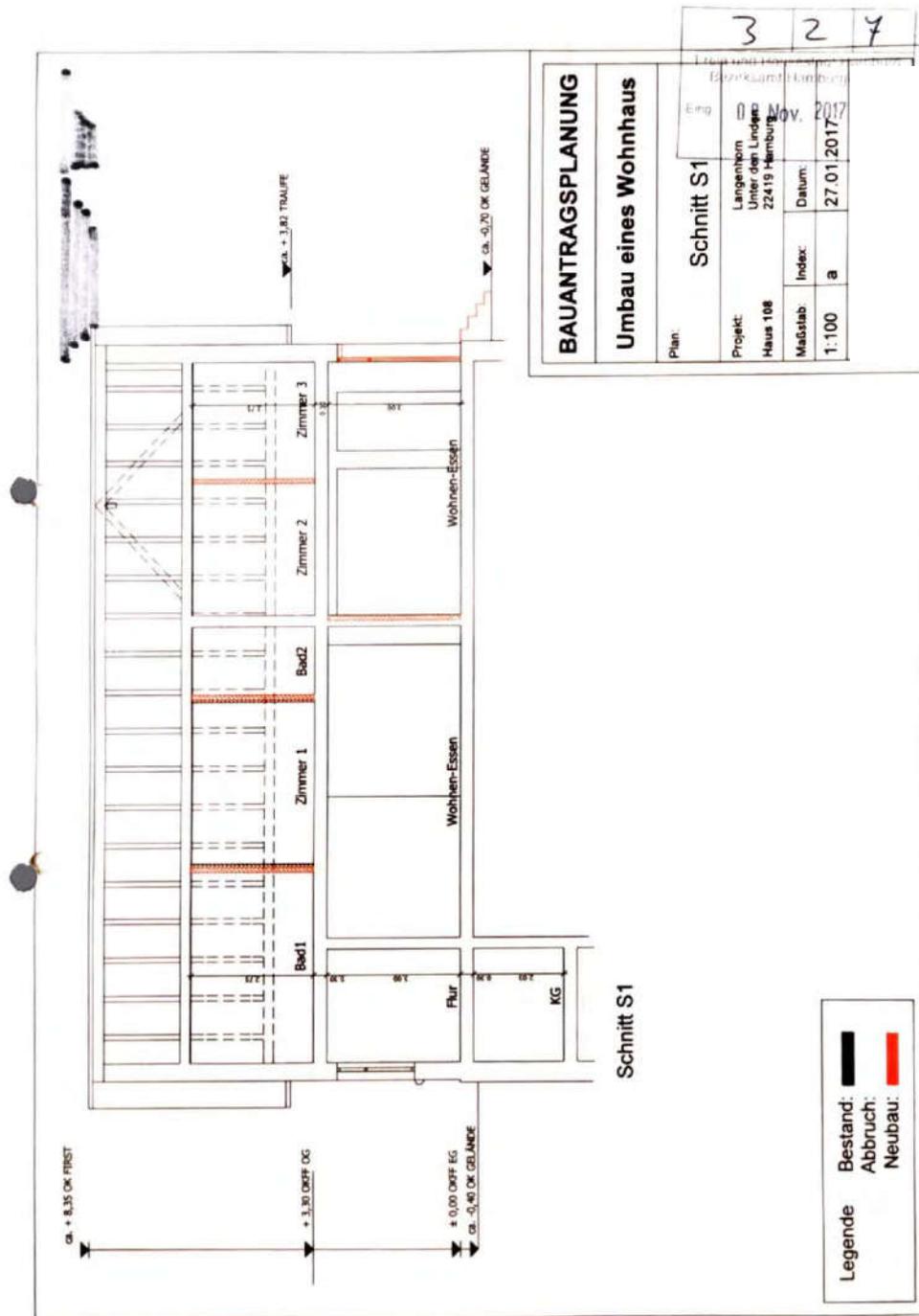


Bild 8: Querschnitt Gebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 23

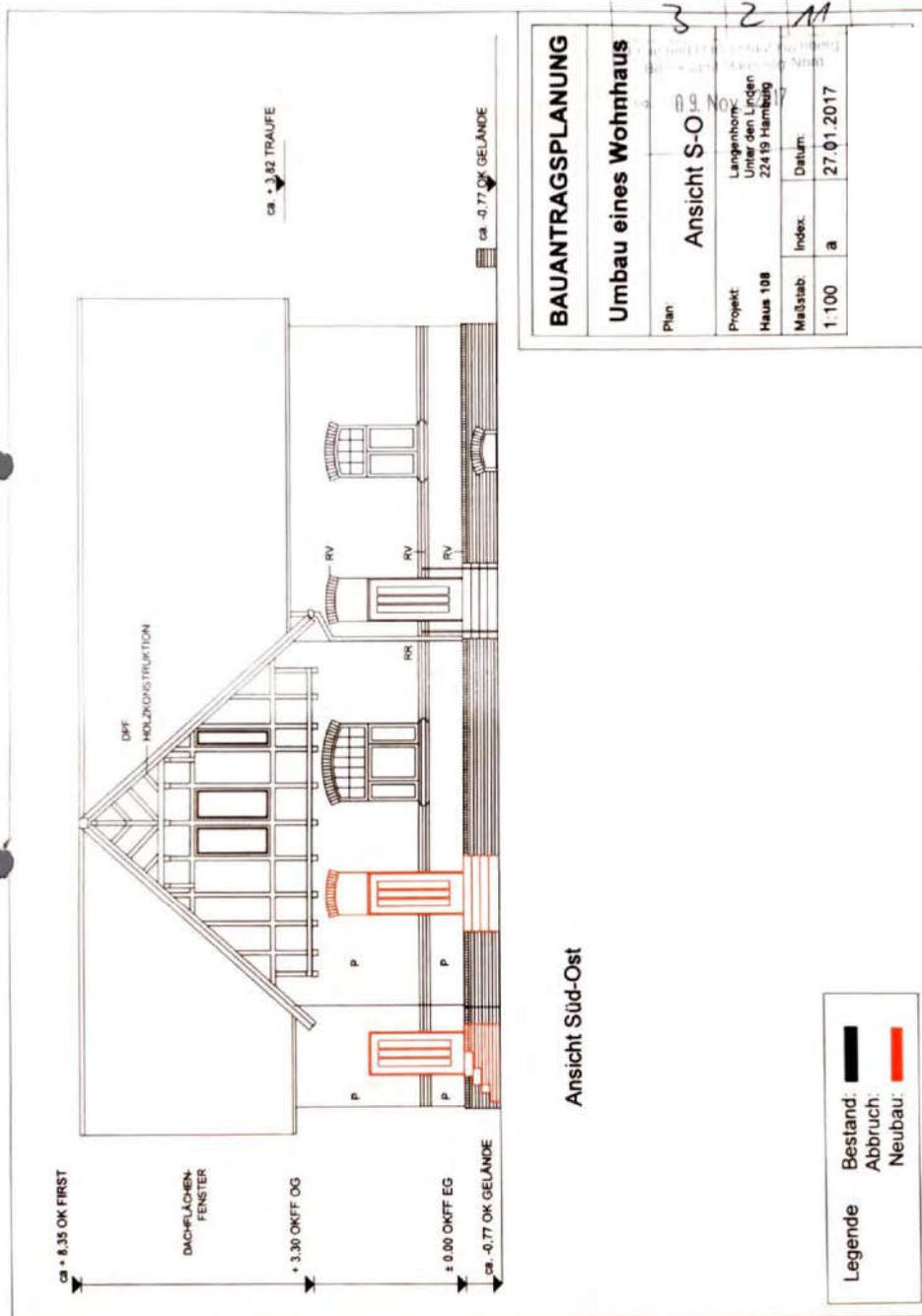


Bild 9: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 10 von 23

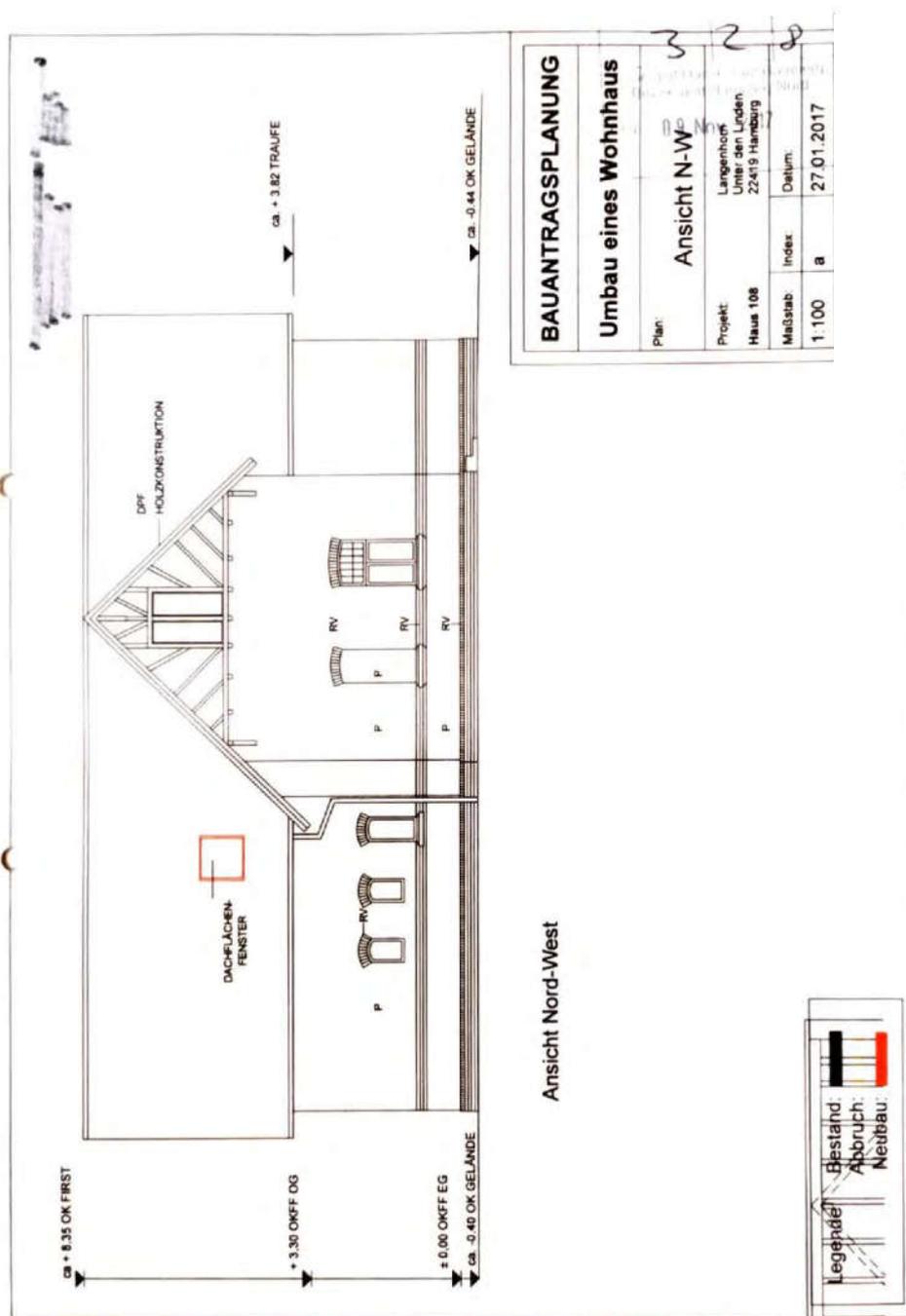


Bild 10: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 11 von 23

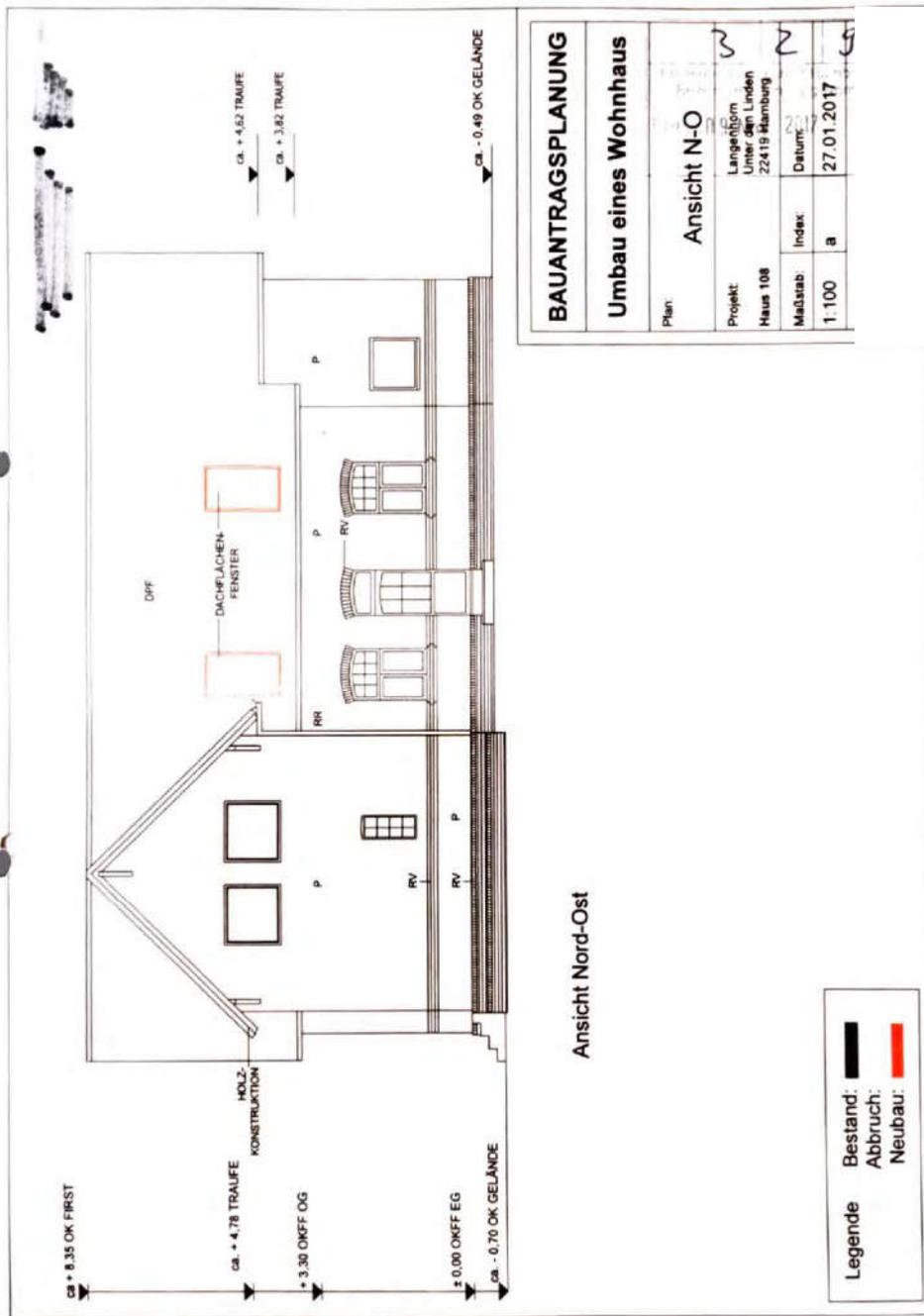


Bild 11: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 12 von 23

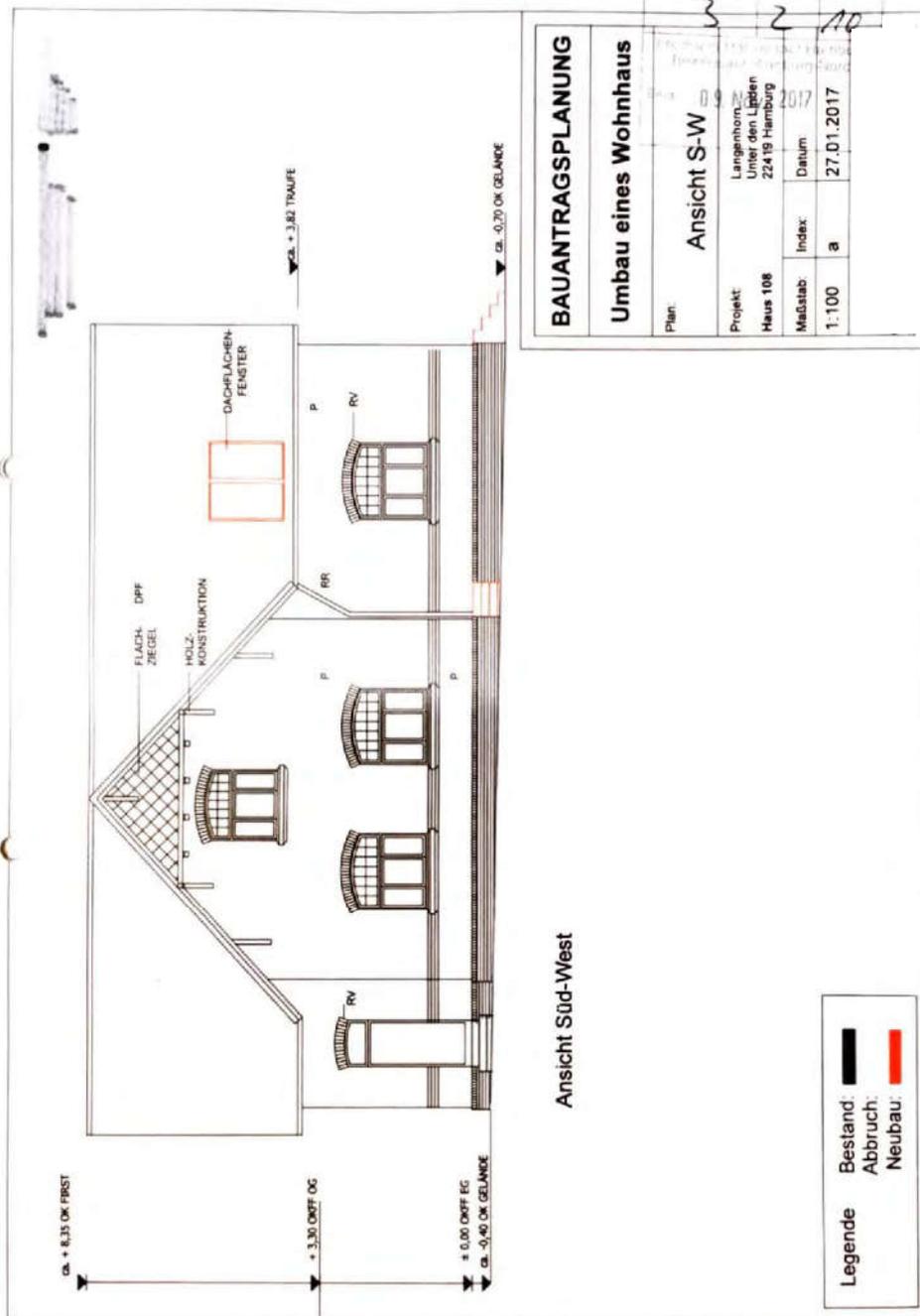


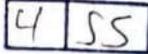
Bild 12: Ansicht

## Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 13 von 23



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Bezirksamt Hamburg-Nord

  
 ..... Ausfertigung

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: Herr Joachim Kluge  
Zimmer 126  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 06

GZ - NWBZ/03883/2017  
Hamburg, den 7. Juni 2018

**Verfahren** Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

**Bezug** Antrag vom 03.11.2017

**Grundstück** Jütlandring 78, 82  
**Belegheiten** 432-045  
**Baublock** 11576, 11578 in der Gemarkung: Langenhorn  
**Flurstücke**

**Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Gebäude Jütlandring 78 und 82 (Haus 108)**

**ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG**

Die beiliegenden Aufteilungspläne Nummer 4/1 - 4/9 sind geprüft.

Die in den Aufteilungsplänen

mit Nummer WE01 und WE02 bezeichneten Wohnungen einschließlich der mit den gleichen Nummern versehenen Abstellräume im Kellergeschoss sind in sich abgeschlossen.



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-16:00  
Fr 8:00-12:00  
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Bild 13: Abgeschlossenheitsbescheinigung 2 Wohnungen

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 14 von 23

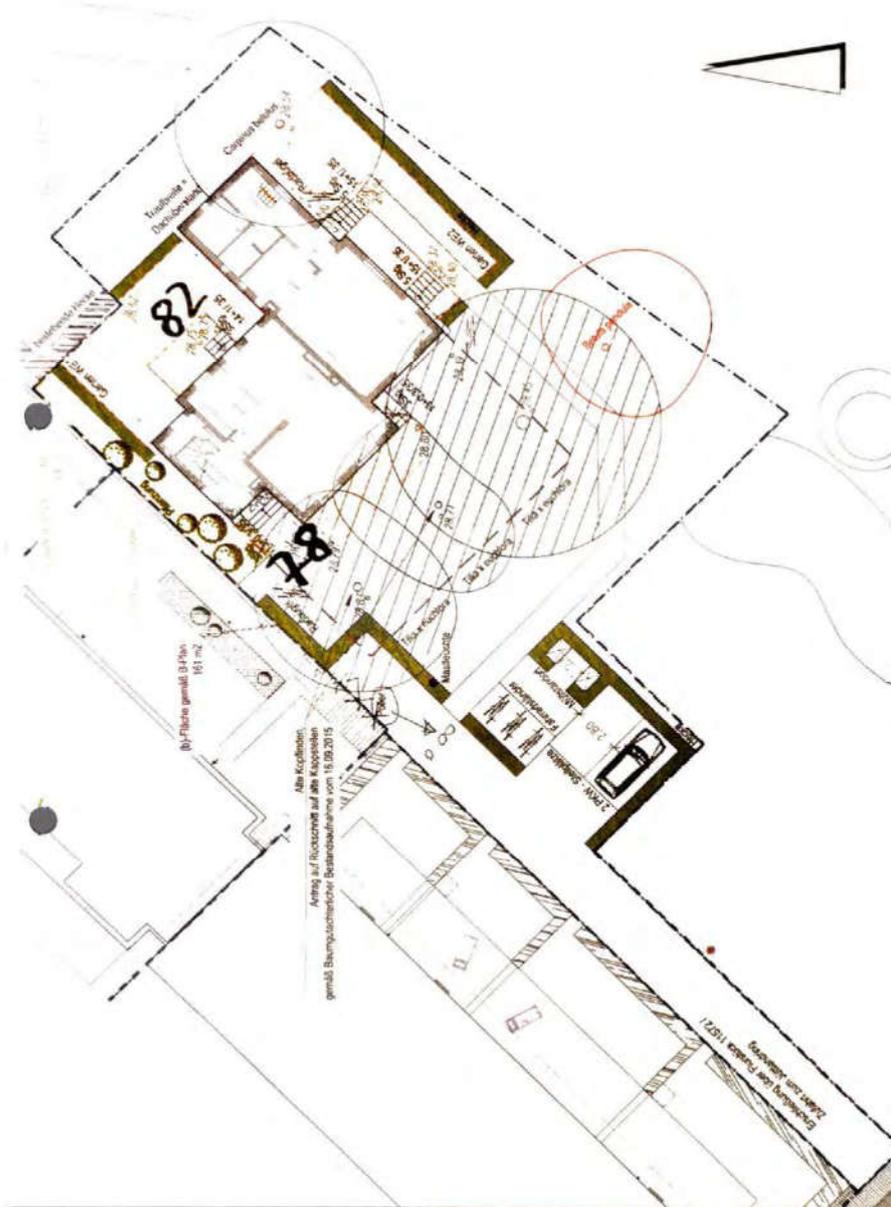


Bild 14: Abgeschlossenheit Lageplan



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 16 von 23

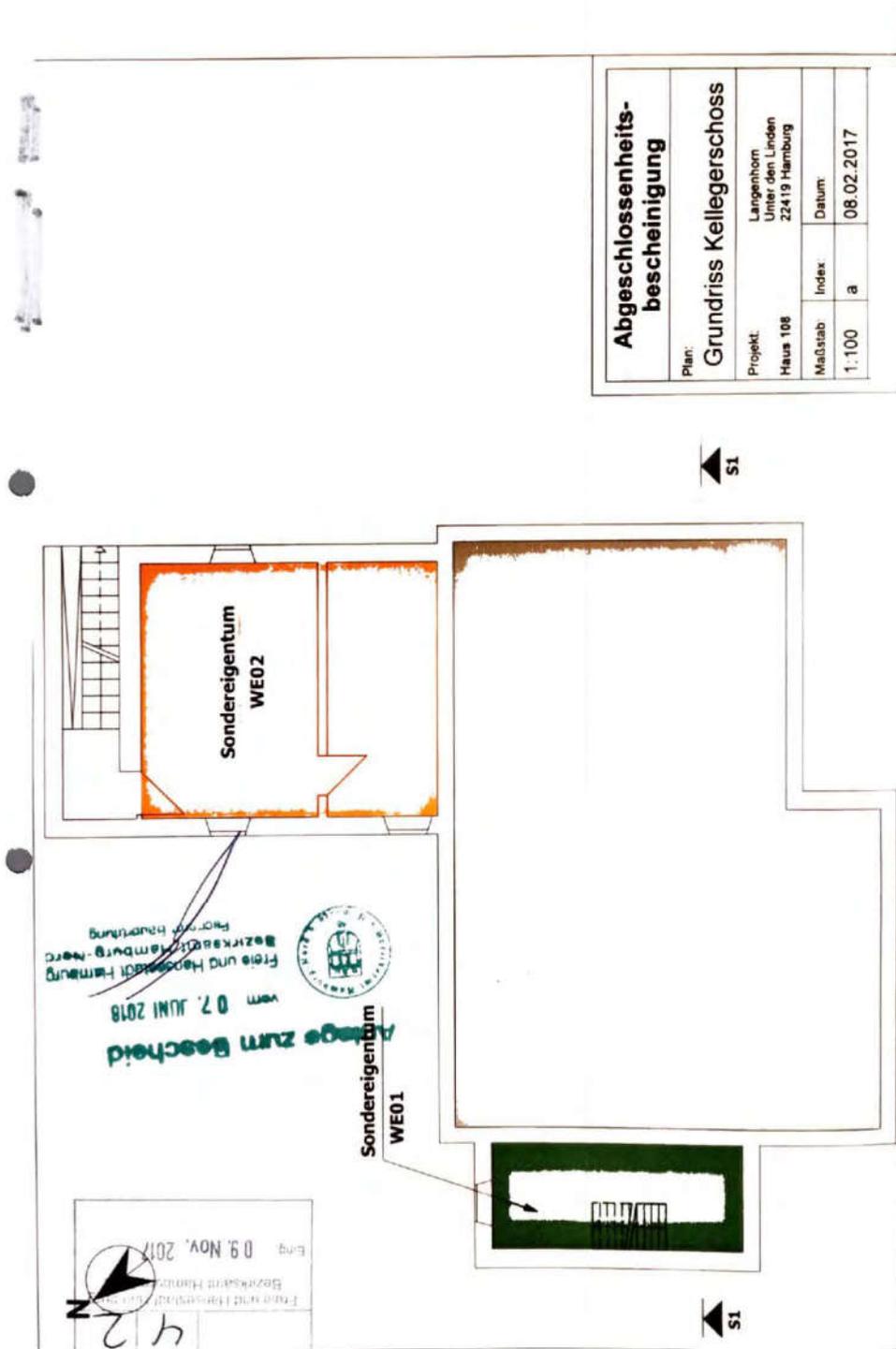


Bild 16: Abgeschlossenheit Grundriss KG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 17 von 23

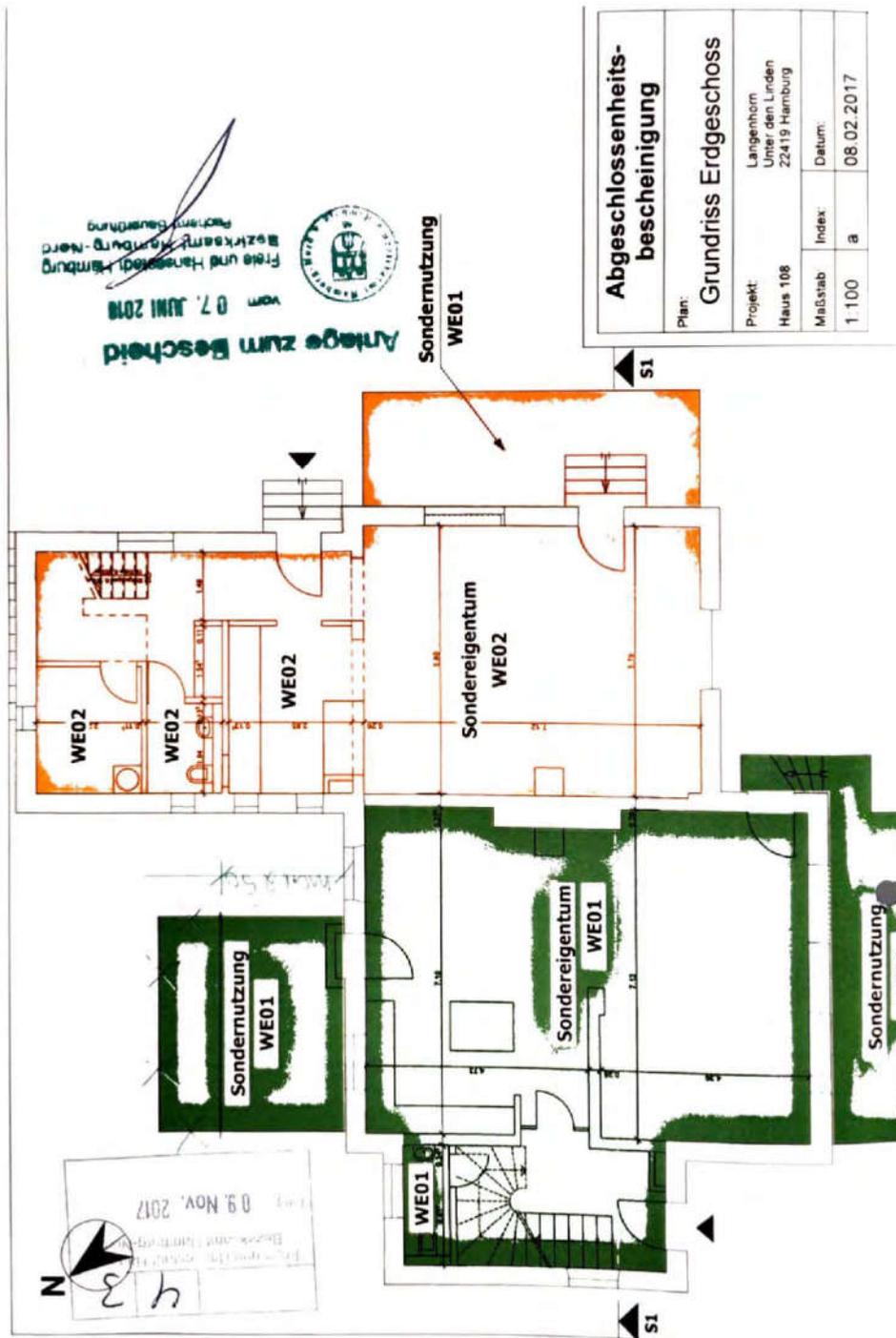


Bild 17: Abgeschlossenheit Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 18 von 23

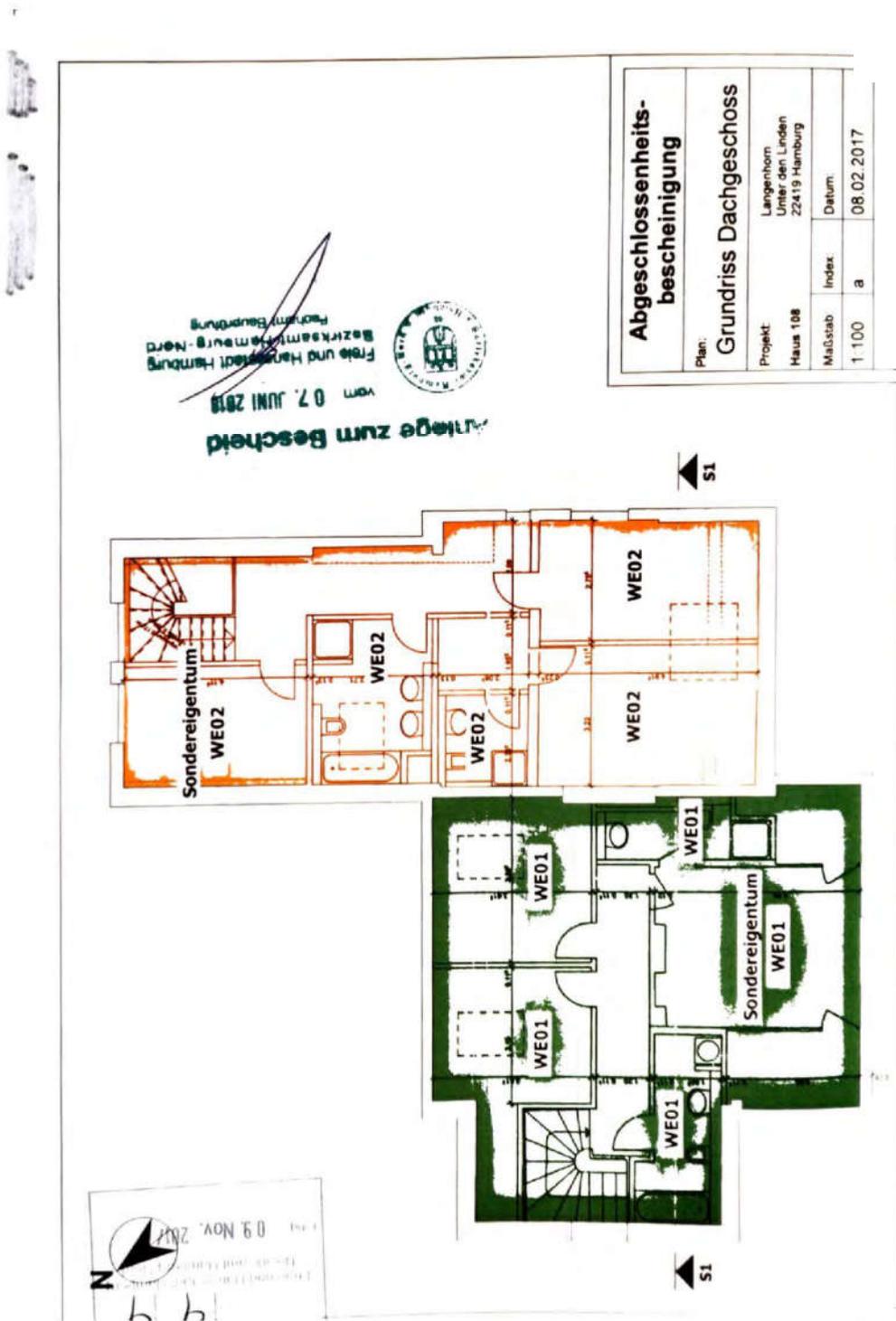


Bild 18: Abgeschlossenheit Grundriss DG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 19 von 23

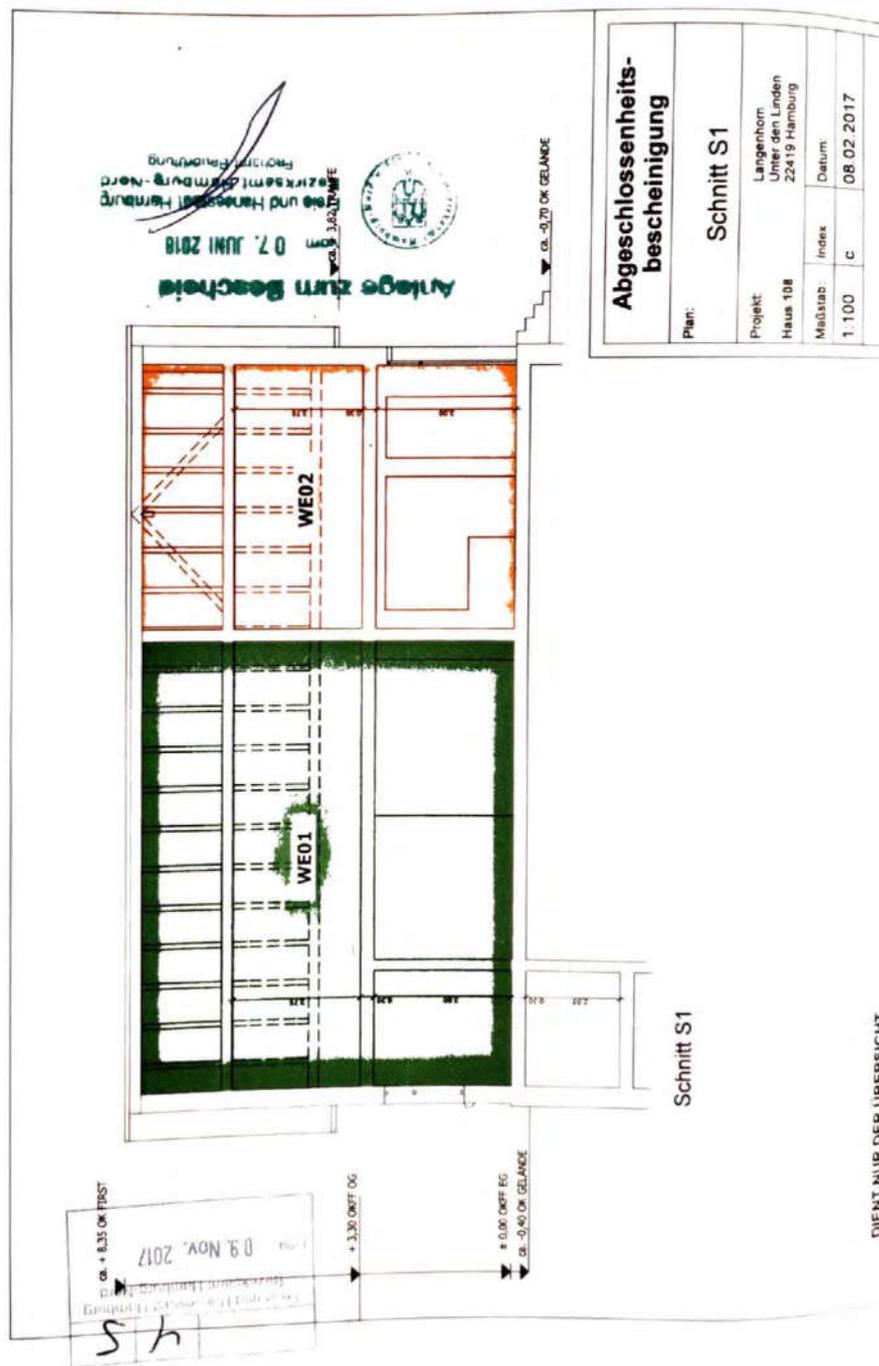


Bild 19: Abgeschlossenheit Querschnitt



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 21 von 23



Bild 21: Abgeschlossenheit Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 22 von 23

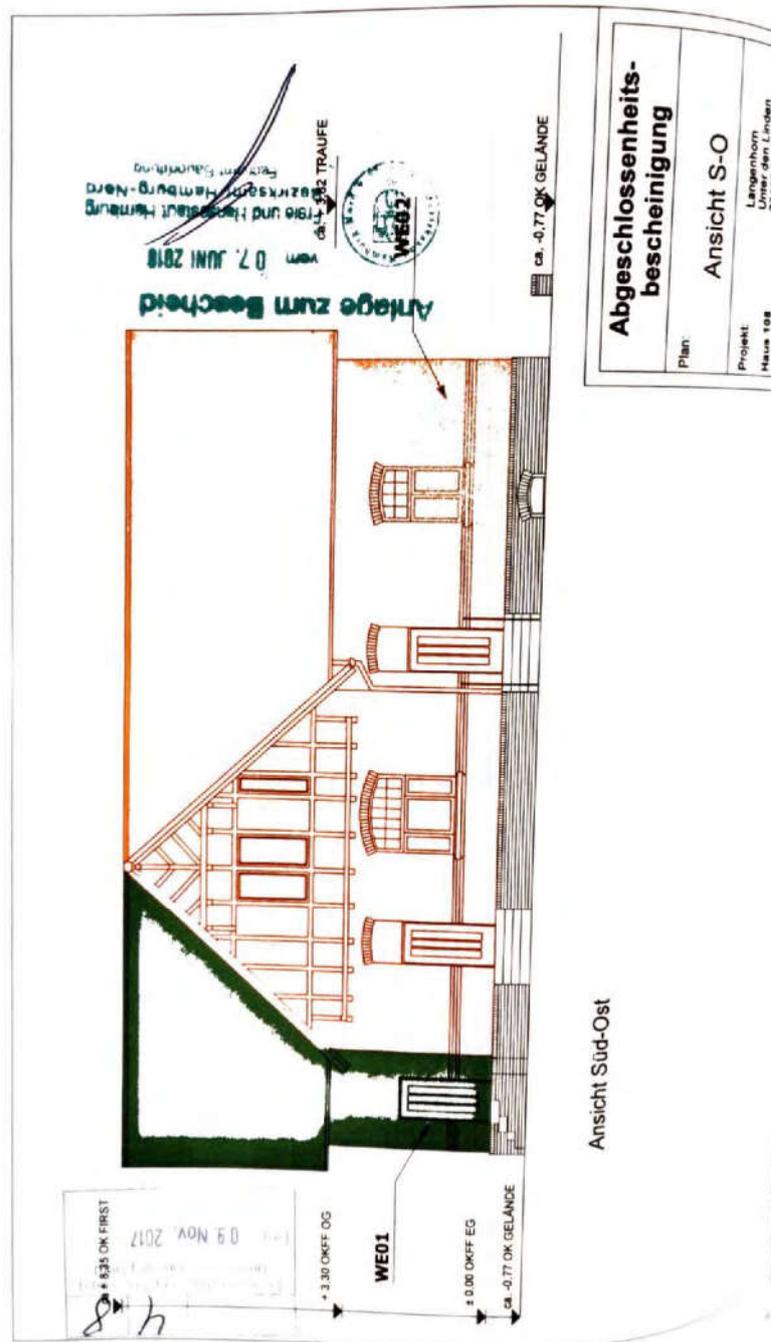


Bild 22: Abgeschlossenheit Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 23 von 23



Bild 23: Abgeschlossenheit Ansicht

## Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 1 von 3

**Zusammenstellung der Wohnfläche (Grundlage Zeichnung)**

Einheit Nr. W1	EG + DG	ohne Innenbesichtigung
EG Flur		ca. 10,12 m <sup>2</sup>
EG WC		ca. 02,55 m <sup>2</sup>
EG Küche / Essen		ca. 32,33 m <sup>2</sup>
EG Wohnzimmer		ca. 31,52 m <sup>2</sup>
DG Flur		ca. 08,24 m <sup>2</sup>
DG Bad 1		ca. 07,12 m <sup>2</sup>
DG Abstellen		ca. 04,03 m <sup>2</sup>
DG Abstellen		ca. 02,86 m <sup>2</sup>
DG Zimmer 1		ca. 16,82 m <sup>2</sup>
DG Bad 2		ca. 04,28 m <sup>2</sup>
DG Zimmer 2		ca. 12,00 m <sup>2</sup>
DG Zimmer 3		ca. 12,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt rd.</b>		<b>ca. 144,31 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohnfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus verschiedenen Zeichnungsangaben überschlägig ermittelt. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

## Anlage 7: Wohnflächenzusammenstellung

Seite 2 von 3

**Zusammenstellung der Wohnfläche (Grundlage Zeichnung)**

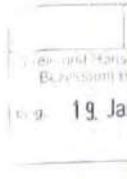
<b>Einheit Nr. W2</b>	<b>EG + DG</b>	<b>ohne Innenbesichtigung</b>
EG Flur		ca. 13,65 m <sup>2</sup>
EG WC		ca. 03,15 m <sup>2</sup>
EG Abstellen		ca. 06,18 m <sup>2</sup>
EG Küche		ca. 10,37 m <sup>2</sup>
EG Wohnen / Essen		ca. 41,30 m <sup>2</sup>
DG Flur		ca. 12,62 m <sup>2</sup>
DG Zimmer 1		ca. 11,29 m <sup>2</sup>
DG Bad		ca. 09,70 m <sup>2</sup>
DG Abstellen		ca. 03,45 m <sup>2</sup>
DG WC		ca. 04,30 m <sup>2</sup>
DG Zimmer 2		ca. 14,37 m <sup>2</sup>
DG Zimmer 3		ca. 12,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt rd.</b>		<b>ca. 142,65 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohnfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus verschiedenen Zeichnungsangaben überschlägig ermittelt. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 7: GRZ Berechnung

Seite 3 von 3



**Berechnung GRZ - Jütlandring 78,82 - Hamburg**

Fläche des Grundstücks	1024,54 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche (Bestand)	189,84 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche (Neu, inkl. Terrassenflächen)	243,14 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche mit Wegen und Stellplätzen	405,17 m <sup>2</sup>
Nicht überbaute Grundstücksfläche	619,37 m <sup>2</sup>

1109 #

Zulässige "GRZ I" lt. Bebauungsplan vom 19. Mai 2009	0,3
Zulässige "GRZ II" lt. Bebauungsplan vom 19. Mai 2009 mit Anwendung von §19 Abs. 4 BauNVO für (Stellplätze und Wege)	0,45

Berechnung der maximalen "GRZ I"  
 $0,3 \times 1024,54 \text{ m}^2 = 307,362 \text{ m}^2$

Nachweis Einhaltung der GRZ (Bestand)  
 $189,84 \text{ m}^2 < 307,36 \text{ m}^2$

Nachweis Einhaltung der GRZ I (Neu, inkl. Terrassenflächen)  
 $243,24 \text{ m}^2 < 307,36 \text{ m}^2$

GRZ I  $0,3 \times 1024,54 = 307,362$

Berechnung der maximalen "GRZ II"  
 $0,45 \times 1024,54 \text{ m}^2 = 461,043 \text{ m}^2$

GRZ II  $0,45 \times 1024,54 = 461,043$

Nachweis Einhaltung der "GRZ II" (Neu, inkl. Wege und Stellplätze)  
 $405,17 \text{ m}^2 < 461,04 \text{ m}^2$

15.01.18

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 5

28



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Auftragsnummer: B33-2023-1445824  
13. April 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: östlich Jütlandring 70, südöstlich Jütlandring 80

Für die Flurstücke 11578,11576 ---

der Gemarkung Langenhorn ---

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

**Baulastenblattnummer 935263 ---**  
(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, eine Baulast)

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastähnliche 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 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmelstraße 6, 20249 Hamburg,  
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710**

LGV-F50 011-03 23

  
Wende

## Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 5

30

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Bezirksamt Hamburg-NordDezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Gz.: N / WBZ / 03607 / 2016

**BAULASTENBLATT****Baulastenblattnummer**

Bezirksamt Hamburg-Nord - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Baulastenblattnummer **9.3.5.2.6.3.****Belastetes Grundstück**Belegenheit Jütlandring 78, 82  
Baublock 432-045  
Flurstücke 11576, 11578 in der Gemarkung Langenhorn**Begünstigtes Grundstück**

Vorhaben Haus Q // MFH mit 2 WE

Geschäftszeichen N/WBZ/04489/2013

Belegenheit Jütlandring 80/84  
Baublock 432-045  
Flurstück 11572 in der Gemarkung LangenhornBAULASTENBLATT  
N/WBZ/03607/2016

Seite 1 von 3

## Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 5

<b>31</b>
<b>935263</b>
<b>Inhalt der Eintragung</b>
<b>Verpflichtung,</b>
für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) i.V.m. dem beigefügten Lageplan in brauner Farbe dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltenen allgemeinen Zugang sowie als ständig freizuhaltenen Rettungsweg für Feuerwehr und Bewohner in einer Breite von mindestens 1,50m und einer Höhe von mindestens 2,00 m zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).
Hamburg, den .....
<b>BAULASTENBLATT</b> NWBZ/03607/2016
Seite 2 von 3

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 5

33

935263

  
**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

6/1/56  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Eing. 23. FEB. 2017

Gz.: N / WBZ / 03607 / 2016

**VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO**

**Belastetes Grundstück**

Belegenheit	Jütlandring 78, 82
Baublock	432-045
Flurstücke	11576, 11578 in der Gemarkung Langenhorn

Baulastgeber/in

**Begünstigtes Grundstück**

Vorhaben	Haus Q // MFH mit 2 WE
Geschäftszeichen	N/WBZ/04489/2013
Belegenheit	Jütlandring 80/84
Baublock	432-045
Flurstück	11572 in der Gemarkung Langenhorn

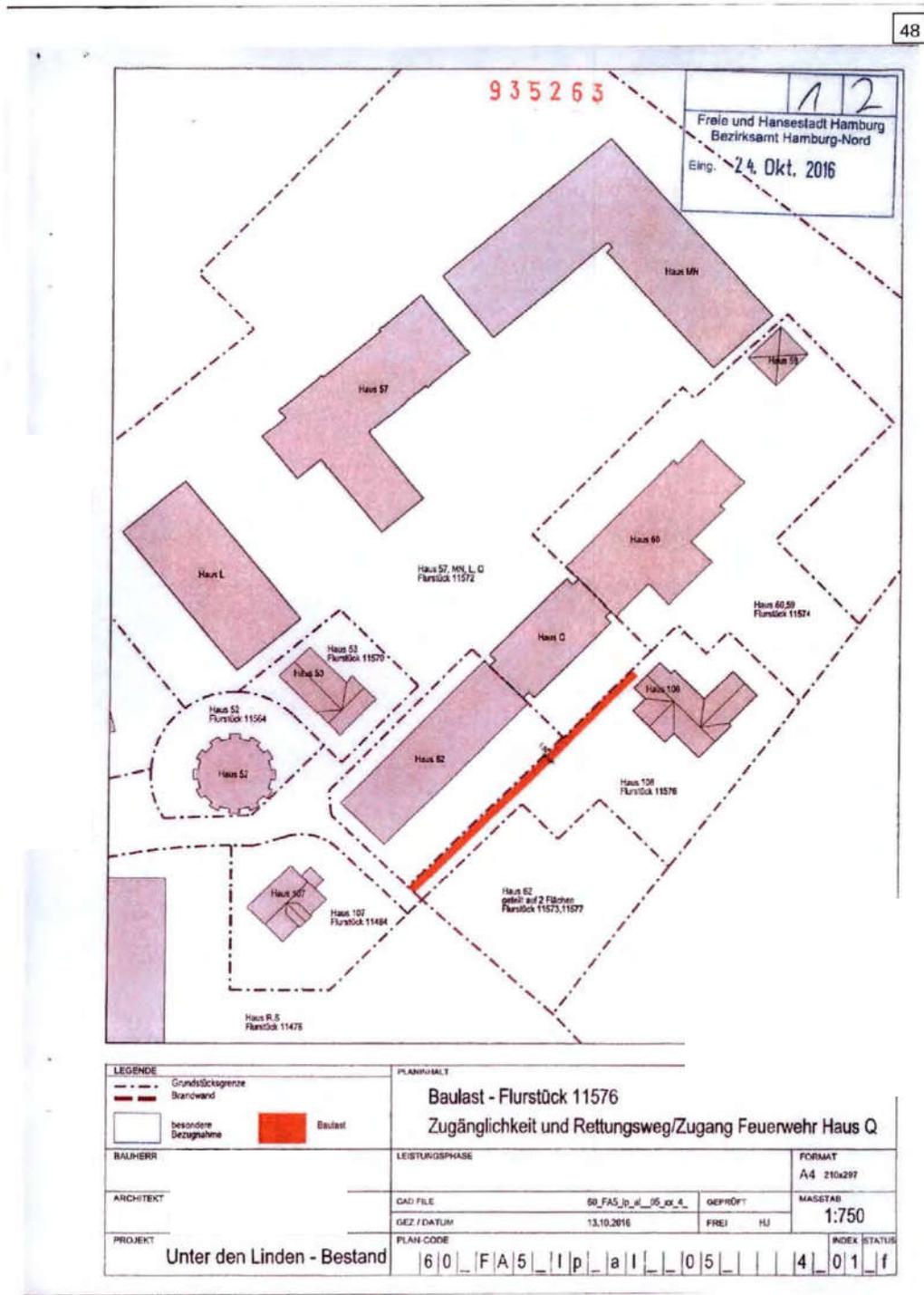
---

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO  
N/WBZ/03607/2016

Seite 1 von 2

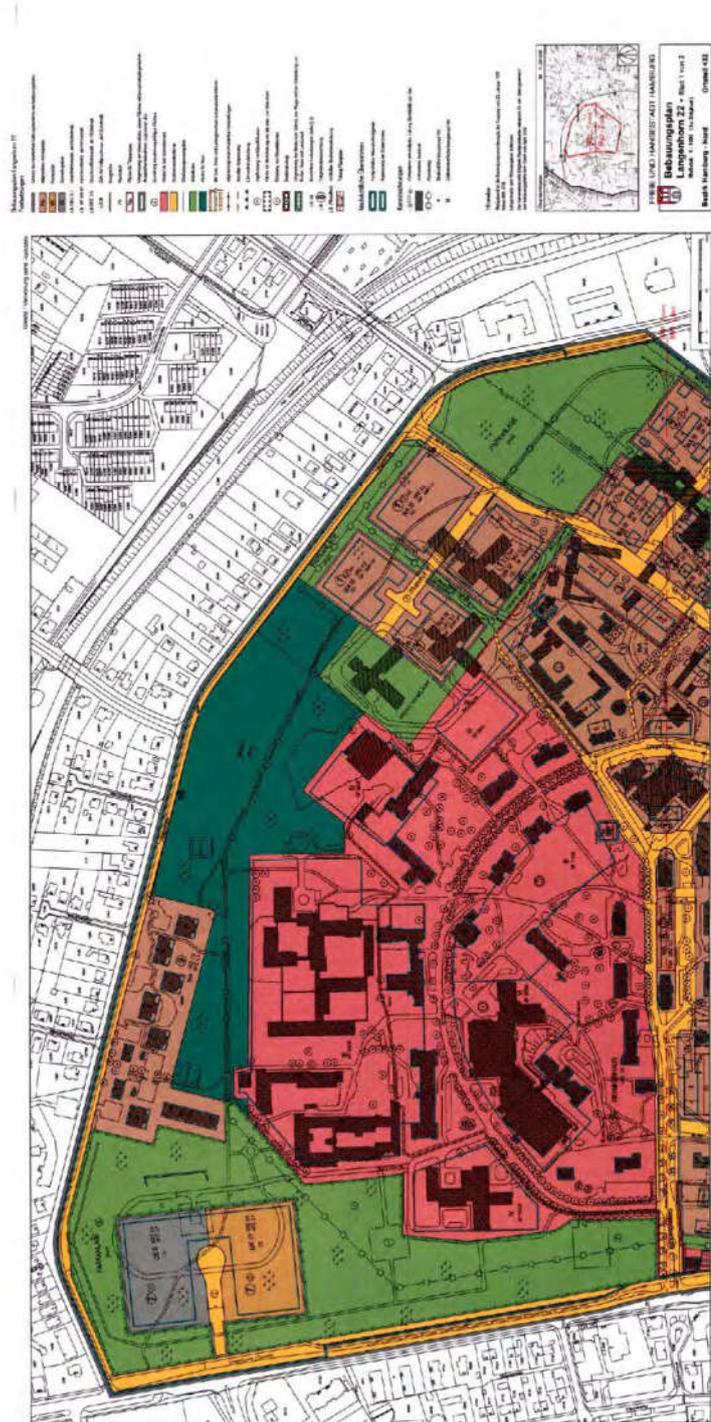
Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 5 von 5



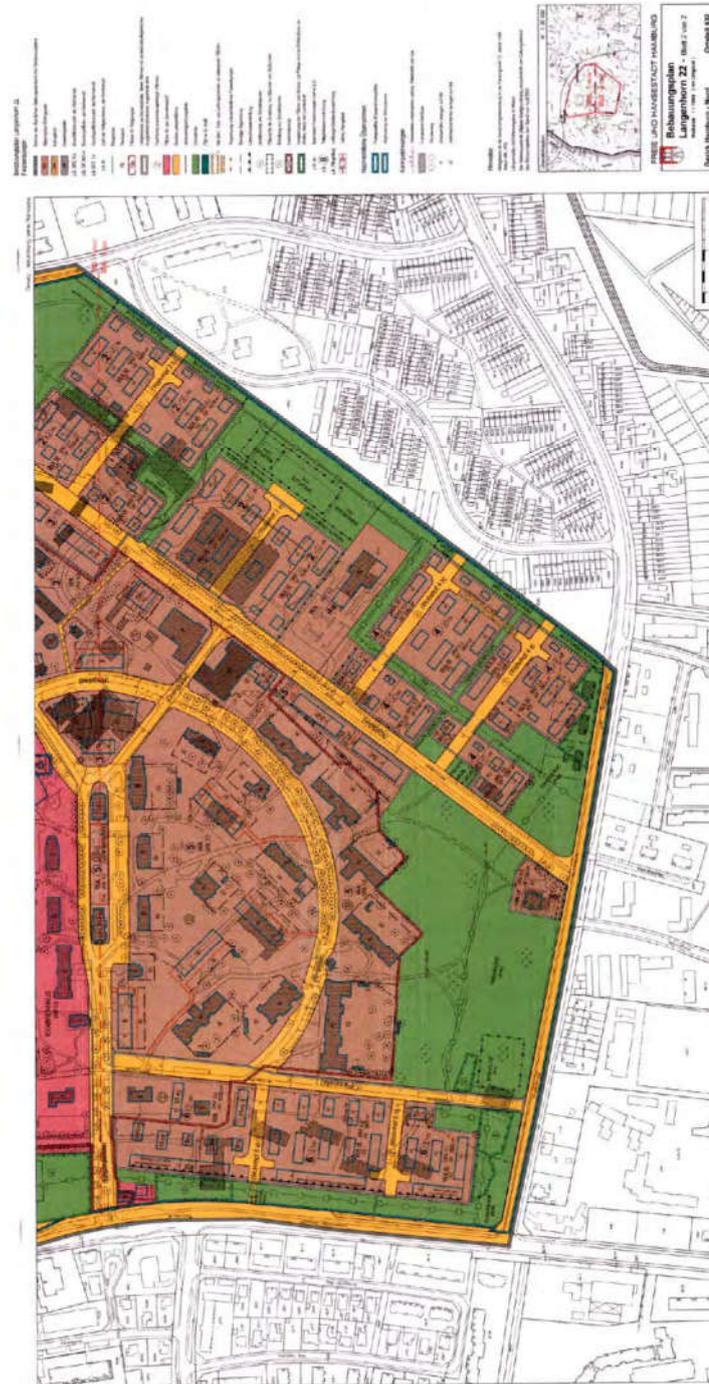
Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 1 von 3



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 3





Anlage 10: Denkmalschutz

Seite 1 von 1

ID	Adresse / Lage	Nähere Angaben	eingetragen vor
45565	Jütlandring o.Nr. südl. Nr. 86	<p>Adressen: Jütlandring südl. Nr. 86</p> <p>Bezeichnung: AK Ochsenzoll, Haus 108</p> <p>Typ: Krankenhaus, Wohnen</p> <p>Datierung: 1909</p> <p>Ensemble: AK Ochsenzoll, ehem. Irrenanstalt, später Krankenanstalten Langenhorn, Langenhörner Chaussee 560, ehem. Krankenhausgelände mit den konstituierenden Gebäuden Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 50, 52, 53, 57, 59, 60, 62, 68, 101, 102, 105, 107, 108, 111, 125, 126, 127, verschiedenen Pavillons sowie dem Wegenetz, den Baumreihen/-pflanzungen und den Einfriedigungen</p>	1.5.2013
45570	Jütlandring o.Nr.	<p>Adressen: Fassbinderweg o.Nr., Feilenhauerweg o.Nr., Henry-Schutz-Allee o.Nr., Jütlandring o.Nr., Ochsenzoll o.Nr.</p> <p>Bezeichnung: AK Ochsenzoll, Außenanlagen</p> <p>Typ: Grünanlage; Krankenhaus; Straße</p> <p>Datierung: 1893, ab</p> <p>Ensemble: AK Ochsenzoll, ehem. Irrenanstalt, später Krankenanstalten Langenhorn, Langenhörner Chaussee 560, ehem. Krankenhausgelände mit den konstituierenden Gebäuden Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 50, 52, 53, 57, 59, 60, 62, 68, 101, 102, 103, 107, 108, 111, 125, 126, 127, verschiedenen Pavillons sowie dem Wegenetz, den Baumreihen/-pflanzungen und den Einfriedigungen</p>	*
45542	Jütlandring 1	<p>Adressen: Jütlandring 1, 3, 5, 7, 9</p> <p>Bezeichnung: AK Ochsenzoll, Haus 33</p> <p>Typ: Bettenhaus</p> <p>Datierung: 1898 / 1914</p> <p>Ensemble: AK Ochsenzoll, ehem. Irrenanstalt, später Krankenanstalten Langenhorn, Langenhörner Chaussee 560, ehem. Krankenhausgelände mit den konstituierenden Gebäuden Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 50, 52, 53, 57, 59, 60, 62, 68, 101, 102, 105, 107, 108, 111, 125, 126, 127, verschiedenen Pavillons sowie dem Wegenetz, den Baumreihen/-pflanzungen und den Einfriedigungen</p>	*

2800

Anlage 11: Fluglärm

Seite 1 von 1

