

Bettina Linke M.A.

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Ehrenamtliches Mitglied im
Hamburger Gutachterausschuss

Etzestr. 42
22335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin
@web.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in

20149 Hamburg Harvestehude
Hansastraße 8
71 K 44/20



Ausfertigung Nr. 1.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 96 Seiten mit 7 Anlagen.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

02.12.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten	3
2 Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	8
3.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	9
3.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten	11
3.4 Nutzungsverhältnisse.....	12
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit.....	17
4.1 Lagebeschreibung	17
4.2 Beschaffenheit	21
4.3 Bebauung	23
4.3.1 Gebäude.....	23
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung.....	27
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung	28
4.3.4 Außenanlagen	29
4.4 Massenermittlung.....	30
4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche.....	30
4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl.....	30
4.4.3 Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche und der WGFZ	31
5 Wertermittlung	33
5.1 Grundsätze und Verfahren.....	33
5.2 Verfahrenswahl und Begründung	35
5.3 Bodenwertermittlung	36
5.3.1 Vergleichspreise	37
5.3.2 Bodenrichtwert.....	37
5.4 Ertragswertermittlung	40
5.4.1 Ausgangswerte für die Ertragswertermittlung	41
5.4.1.1 Ermittlung des marktgerechten Mietansatzes.....	41
5.4.1.2 Bewirtschaftungskosten	43
5.4.1.3 Liegenschaftszinssatz	47
5.4.1.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	49
5.4.1.5 Bodenwertverzinsung	49
5.4.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
5.4.1.7 Ertragswertberechnung I	58
5.4.1.8 Marktanpassung – Ertragswert I	59
5.4.1.9 Ertragswertberechnung II	60
5.4.1.10 Marktanpassung – Ertragswert II	61
5.5 Verkehrswert (Marktwert)	62
6 Erklärung der Sachverständigen	66
7 Beantwortung der Fragen.....	67
8 Haftungsausschluss und Urheberschutz	68
9 Anlagen:.....	69
9.1.1 Flurkarte / Lageplan	69
9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte	70
9.1.3 Flurstücks- und Eigentümernachweis.....	71
9.1.4 Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren	72
9.1.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	74
9.1.6 Auszüge aus dem Energieausweis	75
9.1.7 Grundrisse / Ansicht / Schnitt.....	78
10 Fotodokumentation	88

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Mehrfamilienwohnhaus HansasträÙe 8 20149 Hamburg
Grundbuch:	Harvestehude
Flurstück:	712
Verkehrswert (bei Berücksichtigung der Mietverhältnisse Wng. 3-5):	8.140.000,00 €
Verkehrswert (bei freier Lieferungs- möglichkeit der Wng. 3-5):	8.795.000,00 €
Grundstücksgröße:	1.838 m ²
Wohnfläche insgesamt:	ca. 832,60 m ²
Restnutzungsdauer:	30 Jahre (verlängert)
Baujahr:	unbekannt, angenommen ca. 1900 Dachgeschossausbau 2003
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Nutzung:	Von den 6 Einheiten waren zum Wertermittlungsstichtag vier Ein- heit vermietet, 2 Einheiten im Souterrain wiesen einen mehrjäh- rigen Leerstand auf
Bodenwert:	6.573.000,00 €
Ertragswert I:	8.140.000,00 €
Ertragswert II:	8.795.000,00 €

(ohne Gewähr)

Vom Sachverständigenbüro

- beschaffte Unterlagen:
- Internetrecherche auf der Seite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 19.11.2022 für den Bodenrichtwert
 - Angaben über den Stadtteil Harvestehude über die Internetseite Wikipedia
 - Diverser Schriftverkehr und Übersendung diverser Unterlagen mit und von den Parteien und der Verwaltung (Mietverträge, Mieterlisten, Grundriss Kellergeschoss, Informationen zu den Ausstattungen der einzelnen Wohnungen, Informationen zu den Wohnflächen und vorhandener Schlüssel, Kopie Mietwertgutachten über die erzielbare Miete der Wohnung im Erdgeschoss aus dem Jahr 2018 vom _____, Dipl.-Kaufmann in Hamburg, Anschreiben des Rechtsanwaltes der Antragstellerin an die Mieter im 1. + 2 Obergeschoss vom 10.01.2022 und 01.09.2021 bezüglich ihres Mietverhältnisses, Beschluß des Amtsgerichts bezüglich des Mietverhältnisses des Antragsgegners (Erdgeschosswohnung) vom 22.08.2019, Energieausweis für das Haus vom 24.10.2017)
 - Unterlagen aus der Bauakte (diverse Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Unterlagen mit Bauantrag und Baugenehmigungsbescheid zum Ausbau und Sanierung der Dachgeschosswohnung aus 2003, Bauanzeige zur Absicht durch inneren Umbau das vorhandene Einfamilienhaus aufzuteilen in je eine abgeschlossene Wohnung im Keller, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Ausnahmegenehmigung vom 20.05.1932, Senatsverfügung zur Umwandlung des Einzelwohnhauses in ein Großwohnhaus durch Einbau von Wohnungen vom 18.06.1932)

Rücksprachen:

- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Hansestadt Hamburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Kiel
- Statistisches Landesamt
- Statistisches Bundesamt
- Mehrere regional ansässige Makler

Hinweis: Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten oder in den Anlagen im Einzelnen aufgeführt. Die telefonisch oder persönlich erteilten Auskünfte (z.B. Bodenrichtwerte) haben grundsätzlich nur unverbindlichen Charakter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

- Rechtsgrundlagen:
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 54. Auflage Stand 01. September 2022, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
 - **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
 - **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
 - **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (90. Auflage) vom 01.06.2022
 - **Sachwertrichtlinie** (SW-Richtlinie), veröffentlicht am 05.09.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.03.2020
 - **Vergleichswertrichtlinie** (VW-Richtlinie), veröffentlicht am 20.03.2014
 - **Ertragswertrichtlinie** (EW-Richtlinie), veröffentlicht am 04.12.2015
 - **Sonstige Grundlagen** wie z.B. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung (II. BV), BauNVO, HbauO, ZVG, WEG etc. in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
 - **Qualifizierter Hamburger Mietenspiegel 2021**
- Literaturverzeichnis:
- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
 - **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
 - **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie**, Sommer/Kröll, 4. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2013
 - **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
 - **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, 4. Auflage 2011, Luchterhand Verlag, Neuwied

- **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert:** Archiv tlw. auf CD-ROM, Luchterhandverlag, Neuwied: aktueller Stand
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;** aktueller Stand
- **LBS-Immobilienatlas; Hamburg und Umgebung.** Hrsg. LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein Hamburg AG; aktueller Stand
- **IVD Wohn- und Gewerbepreisspiegel.** Hrsg. Immo-Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand
- **IFS-Informationen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.** Hrsg. Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln, laufende Reihe
- **IVD-Nord Immobilienpreisspiegel,** Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., Fachpublikation für die Immobilienwirtschaft, aktueller Stand

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

Hinweis: normalerweise soll in allen von der Sachverständigen erstellen Gutachten nach dem 01.10.2022 die ImmoWertV 2021 Anwendung finden. Da jedoch die Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) noch nicht rechtskräftig verabschiedet und veröffentlicht wurden und den Gutachterausschüssen eine Übergangsregelung bei der Anwendung der Anlagen 1 und 2 bis zum 31.12.2024 zusteht, werden in diesem Gutachten noch die Inhalte der (alten) ImmoWertV angewendet.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Harvestehude
Flurstück: 712
lfd. Nr. 1: Hof- und Gebäudefläche, HansasträÙe 8

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Hamburg-Mitte
Grundbuch von: Harvestehude
Band: 45, LiegB. 188
Blatt: 2097
GrundstücksgröÙe: 1.838 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 5a: -
Lfd. Nr. 5b: -
- in Gesellschaft bürgerlichen Rechts -

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1,1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 44/20, ON 21); eingetragen am 13.11.2020.

In **Abteilung III** im Grundbuch ggfs. verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Die grundbuchrechtlichen Erkenntnisse werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag angesehen.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen ist.

3.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

- Planungsrecht: Laut Angaben aus der vorliegenden Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren vom Bezirksamt Eimsbüttel vom 23.12.2020 ergibt sich folgender Sachstand:
- Flurstück 712: Für das Bewertungsobjekt gilt der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung. Die planungsrechtliche Ausweisung lautet: - W3 g – (Wohngebiet, drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise). Der Bereich gilt als besonders geschützt. Zudem gilt die Erhaltungsverordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude.
- Für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB im Bereich des Wertermittlungsobjektes finden auf Grund des Vorliegens verbindlicher Bauleitpläne die Vorschriften des § 30 BauGB „Bauen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ Anwendung.
- Wertung
In Anlehnung an das Planungsrecht wird das Flurstück 712 als Bauland bewertet.
- Baulasten: Weiterhin sind laut vorliegender Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 18.11.2020 für das Flurstück keine Baulasten eingetragen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass weitere, ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die eventuell nicht im vorliegenden Baulastenverzeichnis eingetragen sind.
- Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen (Stand 23.05.2022).
- Flurstücks- und Eigentüternachweis: Im vorliegenden Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 18.11.2022 sind zu dem dort angegebenen Flurstück folgende weitere Informationen enthalten:
Lage: HansasträÙe 8; Tatsächliche Nutzung: 1.838 m², Wohnbaufläche (Offen).

Erschließungsbeitrag/
Anliegerbeiträge:

Eine entsprechende Auskunft wurde auftragsgemäß nicht eingeholt. Es wird davon ausgegangen, daß Erschließungsbeiträge (außer für Erweiterungen und Verbesserungen) und Sielbaubeiträge nicht mehr erhoben werden.

Angabe Feuerkassen-
Wert und Einheits-
wert:

Ein Feuerkassenwert oder Einheitswertbescheid liegen der Gutachterin nicht vor.

Angaben zum Zwangs-
versteigerungs-
verfahren:

In der vorliegenden Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren vom Bezirksamt Hamburg Eimsbüttel, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 23.12.2020 ist zu entnehmen, daß für das Grundstück folgende Beschränkung besteht:

1. Unter Ziffer 1.2 der Genehmigung vom 12.12.2003 (E/BA/00601/2003) ist folgender Abweichungstatbestand festgestellt worden:

Die Wohnräume zur Straße widersprechen den Anforderungen des § 44/1 HBauO (Deckenfläche 1/2 und 1/8 Fensterfläche der Grundfläche).

Begründung: wegen Bestandschutz - die Räume zur Straße sind zu Wohnzwecken nicht geeignet.

Bezüglich der o.a. Angaben hat die Sachverständige im Zuge der Bauakteneinsicht auch den o.a. Baugenehmigungsbescheid (2 Seiten) aus dem Jahr 2003 einsehen und kopieren können. Nachdem auch hier u.a. der gleiche Anforderungswiderspruch aufgeführt ist, hat die Sachverständige am 12.08.2022 mit _____ von der Bauprüfteilung Eimsbüttel telefoniert. Hiernach scheint es so zu sein, daß im Zuge des Dachgeschossausbaus/Umbaus in der Wohnung wohl die straÙenseitigen Fenster zu klein dimensioniert wurden und Unstimmigkeiten bzgl. der Deckenhöhe entstanden sind. Nach Aussage von _____

hat dies zur Konsequenz, daß bei größeren Umbaumaßnahmen in der Dachgeschosswohnung gemäß § 44 der HBauO der ordnungsgemäÙe Zustand wieder hergestellt werden müÙte.

Hinweis: Aufgrund des beim Besichtigungstermin vorgefundenen ausgebauten Zustands wird dieser Sachverhalt in der weiteren Bewertung als wertneutral angesehen.

Zudem steht in dem Schreiben, daß der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück keine weiteren Beschränkungen und Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des Grundstücks nicht vorliegen.

3.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus wird verwaltet von der Firma GCV Verwaltungs GmbH, Herbert-Weichmann-StraÙe 56, 22085 Hamburg, TelNr. 040 /226 48 0.

3.4 Nutzungsverhältnisse

Im Zuge der Gutachtenvorbereitung wurden der Sachverständigen eine aktuelle Mieterliste sowie Kopien der vorhandenen Mietverträge zur Verfügung gestellt. Für die Begründung der Mietverhältnisse wurden Exemplare des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum mit normalen mietrechtlichen Vereinbarungen verwandt.

Hiernach ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag folgende Mieter-/Nutzungsübersicht:

	Mieter	Lage/Art	GröÙe in m²	Beginn	Netto- Kaltmiete in €	€/m² Wfl.	BK/HK in €
1		Souterrain	24,00	Leerstand	0,00	0,00	0,00
2		Souterrain	61,00	Leerstand	0,00	0,00	0,00
3	xxx	Erdgeschoss	238,33	n.b.	800,00	3,36	518,93
4	xxx	1. Obergeschoss	220,00	01.11.2021	3.850,00	17,50	505,00
5	xxx	2. Obergeschoss	179,00	01.09.2021	3.132,00	17,50	390,00
6	xxx	Dachgeschoss	110,00	in 2004	715,00	6,50	200,00
	Summe		832,33		8.497,00		1.613,93

Die (aktuelle) Jahresnettokaltmiete betrug somit zum Wertermittlungsstichtag **101.964,00 €**.

Hinweis: Die beiden Einheiten im Souterrain weisen laut Aussage der Verfahrensparteien bereits einen länger anhaltenden Leerstand auf. Die Wohnung im Erdgeschoss wird zudem von einer Verfahrenspartei samt seiner Familie und die Dachgeschosswohnung von einem Familienmitglied bewohnt.

In den Mietverträgen fanden sich u.a. folgende weitere Vereinbarungen:

Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss:

§ 1 Mieträume:

Zu 1: Die Wohnung verfügt über 4,5 Zimmer, zudem wurden zwei Abstellräume im Kellergeschoss sowie 2 Stellplätze auf dem Grundstück mitvermietet.

Zu 5: Der Mieter übernimmt die Wohnung in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.

§ 2 Mietzeit:

Zu 1: Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2016 auf unbestimmte Zeit. Es gelten die rechtlichen Kündigungsfristen.

Zu § 4 Miete:

Die Nettokaltmiete betrug ursprünglich: 0,00 €.

Zu § 6 Staffelmiete:

Es wurde ab dem 01.09.2016 eine Nettokaltmiete in Höhe von 800,00 € vereinbart.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen:

Zu § 1: Der Garten im rückwärtigen Bereich des Hauses kann von dem Mieter der Erdgeschosswohnung genutzt werden.

Der Mieter richtet die Wohnung in Teilen selber her.

Zu § 11 in § 30: Zahlung der Miete:

Die monatliche Miete ist ab dem 01.09.2016 vierteljährlich zu zahlen.

§ 12 Mietsicherheit:

Eine Kautions wurde nicht vereinbart.

Wohnung Nr. 4, 1. Obergeschoss:

§ 1 Mieträume:

Zu 1: Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, es wurde 1 Abstellraum im Kellergeschoss mitvermietet.

Zu 5: Der Mieter übernimmt die Wohnung in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.

§ 2 Mietzeit:

Zu 2: Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit und endet am 31.10.2026, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Grund der Befristung ist die Eigennutzung eines Familienmitglieds.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen:

Zu § 1: Bei Übergabe der Mieträume wird ein Protokoll über den Zustand der Mieträume erstellt. Dies liegt der Sachverständigen vor. Der Zustand wird hierin allgemein als einwandfrei angegeben. Jedoch sind auch pro Zimmer leichte Rissbildungen, Türabplatzungen, Abnutzungsspuren im Fußboden, Stoßspuren und Abblätterungen an den Zargen/Fußleisten, Verschmutzungen an den Wänden und eine Rissbildung im Stein des Kamins aufgeführt.

Die Wohnung ist teilweise mit Parkettboden/Holzböden ausgestattet. Dem Mieter ist es nicht gestattet, die Fußböden zu streichen, mit Teppichware, PVC, Linoleum etc. zu bekleben ... Die Wohnung ist vermierterseits mit einer Einbauküche und einem großen Einbauschränk ausgestattet. Während der Mietzeit verpflichtet sich der Mieter die Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Wartung der Elektrogeräte und der Einbauschränke auf eigene Kosten durchzuführen.

Zu § 2 in § 30 Mietzeit steht zudem:

Dem Mieter ist bekannt, daß die mit diesem Mietvertrag angemietete Wohnung in Zukunft gegebenenfalls von einem der Vermieter oder einem Familienangehörigen der Vermieter benötigt wird. Der Vermieter hat daher die Möglichkeit, auf Grund von Eigennutzung, die Wohnung unter Einhaltung einer 6 Monatsfrist zum Monatsende 31.10.2026 zu kündigen.

... zu j – Sonstiges:

Auf der gegenüberliegenden StraÙenseite befindet sich der Club an der Alster. Durch sportliche Veranstaltungen (Tennis, Hockey etc.) kann es zeitweise zu Lärmbelästigungen und zu einem erhöhten Parkvolumen in der StraÙe (Übertragungsfahrzeuge der Fernsehsender etc.) kommen.

§ 6 Staffelmiete:

Es wurden 4 Staffellungen (Erhöhung der Nettokaltmiete) vereinbart:

- ab 01.08.2022 = 3.850,00 €
- ab 01.08.2023 = 3.960,00 €
- ab 01.08.2024 = 4.070,00 €
- ab 01.08.2025 = 4.180,00 €

§ 12 Mietsicherheit:

Die Höhe der Kautions beträgt: 10.560,00 €

Anmerkung: ein PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück und die Mitbenutzung der vorhandenen Gartenfläche (straÙenseitig und rückwärtig) wurden nicht mitvermietet.

Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss:

§ 1 Mieträume:

Zu 1: Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, ein Abstellraum im Kellergeschoss wurde offiziell nicht mitvermietet. Anmerkung: im vorliegenden Grundriss des Kellergeschosses und laut Aussage des Antraggegners ist für die Mietpartei ein Abstellraum im Keller eingerichtet.

Zu 5: Der Mieter übernimmt die Wohnung in nicht renovierungsbedürftigem Zustand.

§ 2 Mietzeit:

Zu 1: Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2021, die ordentliche Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zum 31.08.2023 zulässig.

Zu 2: Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit und endet am 31.08.2026, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Grund der Befristung ist die Eigennutzung eines Familienmitglieds.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen:

Zu § 1: Bei Übergabe der Mieträume wird ein Protokoll über den Zustand der Mieträume erstellt. Anmerkung: der Sachverständigen liegt das Protokoll nicht vor.

Die Wohnung ist teilweise mit Parkettboden/Holzböden ausgestattet. Dem Mieter ist es nicht gestattet, die Fußböden zu streichen, mit Teppichware, PVC, Linoleum etc. zu bekleben ... Die Wohnung ist vermietetseits mit einer Einbauküche ausgestattet. Während der Mietzeit verpflichtet sich der Mieter die Gegenstände pfleglich zu behandeln. Instandhaltung, Reparatur und/oder Austausch von Elektrogeräten liegen in der Verantwortung des Vermieters, es sei denn die Ursache unterliegt dem Verschulden des Mieters.

Zu § 2 in § 30 Mietzeit steht zudem:

Dem Mieter ist bekannt, daÙ die mit diesem Mietvertrag angemietete Wohnung in Zukunft gegebenenfalls von einem der Vermieter oder einem Familienangehörigen der Vermieter benötigt wird.

Der Vermieter hat daher die Möglichkeit, auf Grund von Eigennutzung, die Wohnung unter Einhaltung einer 6 Monatsfrist zum Monatsende 31.08.2026 zu kündigen.

... zu m – Sonstiges:

Auf der gegenüberliegenden StraÙenseite befindet sich der Club an der Alster. Durch sportliche Veranstaltungen (Tennis, Hockey etc.) kann es zeitweise zu Lärmbelästigungen und zu einem erhöhten Parkvolumen in der StraÙe (Übertragungsfahrzeuge der Fernsehsender etc.) kommen.

§ 4 Miete:

Die Nettokaltmiete im letzten Mietverhältnis (Vormiete) betrug 2.925,00 €.

§ 6 Staffelmiete:

Es wurden 3 Staffellungen (Erhöhung der Nettokaltmiete) vereinbart:

- ab 01.03.2022 = 3.132,00 €

- ab 01.03.2023 = 3.222,00 €

- ab 01.03.2024 = 3.311,50 €

§ 12 Mietsicherheit:

Die Höhe der Kautions beträgt: 8.775,00 €

Anmerkung: ein PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück und die Mitbenutzung der vorhandenen Gartenfläche (straÙenseitig und rückwärtig) wurden nicht mitvermietet.

Wohnung Nr. 6, Dachgeschoss:

§ 1 Mieträume:

Zu 1: Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, es wurde 1 Abstellraum im Kellergeschoss mitvermietet.

Zu 5: Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.

§ 2 Mietzeit:

Zu 1: Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2005 auf unbestimmte Zeit. Es gelten die rechtlichen Kündigungsfristen.

§ 12 Mietsicherheit:

Eine Kautions wurde nicht vereinbart

§ 30 Sonstige Vereinbarungen:

Die Nettomiete wird vierteljährlich abgebucht.

Anmerkung: ein PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück und die Mitbenutzung der vorhandenen Gartenfläche (straÙenseitig und rückwärtig) wurden nicht mitvermietet.

Hinweis 1: Im Zuge der Gutachtenvorbereitung wurden der Sachverständigen vom Rechtsanwalt der Antragstellerin jeweils ein Schreiben an die Mieter der Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss vom 10.01.2022 bzw. 21.09.2021 zur Verfügung gestellt. Hierin werden die Mieter darauf hingewiesen, daß ein wirksamer Mietvertrag mit der GbR nicht begründet wurde, da die Antragstellerin keine Einwilligung zum Abschluß eines Mietvertrags erteilt hat und insoweit kein wirksamer Gesellschafterbeschuß vorliegen würde.

Des Weiteren wurden die Mieter darauf hingewiesen, daß im Zuge des beantragten Zwangsversteigerungsverfahrens ein etwaiger Ersteigerer der Immobilie gegen sie mangels bestehendem Mietvertrags jederzeit ein Räumungsanspruch durchsetzen könnte.

Weiterhin wurde die Sachverständige vom Rechtsanwalt der Antragstellerin in einer Email vom 03.08.2022 darüber informiert, daß vor dem Amtsgericht Hamburg ein Rechtsstreit bezüglich der Wohnung im Erdgeschoss (der Zusatz zu den Souterrain-Wohnungen entfällt wohl, da sie beim Besichtigungstermin einen Leerstand aufwiesen) gegenüber dem Antragsgegner anhängig ist. Der Rechtsanwalt geht davon aus, daß der vorliegende Mietvertrag ungültig ist, da der Antragsgegner diesen sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite abgeschlossen hat. Das Amtsgericht hat in seinem der Gutachterin vorliegenden Beschluß vom 22.08.2022 bereits zu erkennen gegeben, daß es von einer Unwirksamkeit ausgeht.

Hinweis 2: Es fällt inhaltlich nicht in das Aufgabengebiets der Sachverständigen, bei der Verkehrswertermittlung über die Rechtmäßigkeit dieser Mietverträge zu befinden. Aus diesem Grund werden zwei Verkehrswerte ermittelt und ausgewiesen; einer mit rechtlicher Anerkennung der Mietverhältnisse der Wohnungen Nr. 4-5 und einer bei einer unterstellten freien Lieferungsmöglichkeit der Wohnungen Nr. 3-5.

Hinweis 3: Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob aufgrund des Ukraine-Kriegs und der sich stark entwickelnden Energiekrise die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Parteien durch die Verwaltung bereits angepaßt wurden. Falls nicht, muß zeitnah von einer deutlichen Erhöhung der o.a. Vorauszahlungen ausgegangen werden.

Auch kann die Sachverständige z.B. bezüglich der Frage, ob Schönheitsreparaturregelungen bei Auszug ggfs. wirksam auf die Mieter abgewälzt werden könnten, aufgrund der Differenziertheit des Themas keine abschließenden Auskünfte erteilen. Bei Bedenken sollte eine gesonderte Einzelprüfung der Mietverträge in Hinsicht auf die Schönheitsregelungen erfolgen.

Normalerweise sind im nachfolgenden Ertragswertverfahren von der Gutachterin Mietansätze zu wählen, die dem einer marktgängig und marktüblich erzielbaren (aktuellen) Miete entsprechen müssen. Dies erfolgt im Zuge des Ertragswertverfahrens.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im sehr beliebten und zentral westlich der Außenalster gelegenen Hamburger Stadtteil Harvestehude. Harvestehude liegt auf einem Geestrücken und grenzt südlich an den Stadtteil Rotherbaum und westlich an Eimsbüttel. Im Norden trennt der Isebekkanal Harvestehude von den Stadtteilen Eppendorf und Hoheluft-West und -Ost. Der Stadtteil besteht in seinem Kern aus einem Gründerzeitviertel mit seinen villenähnlichen Gebäuden und Parkanlagen; zudem gehören auch die Grindelhochhäuser, der größte Teil von Pöseldorf und das Klosterland rund um den Innocentiapark zu dem Bereich. Am östlichen Rand, am Alstervorland, verläuft der Harvestehuder Weg.

Der Name des Stadtteils geht zurück auf das ehemalige Kloster Harvestehude, das von 1293 bis 1530 nordwestlich des heutigen Eichenparks liegt. 1530 wurde das Kloster abgebrochen und in städtische Verwaltung übernommen. 1860 kaufte ein „Consortium Hamburger Bürger“ das Gut Harvestehude auf, erschloss das Land durch ein planmäßiges Straßennetz und verkaufte es weiter – meist an Immobilienspekulanten, die auf den parzellierten Grundstücken Villen und vornehme Etagenhäuser zum Verkauf und zur Vermietung an Angehörige der Hamburger Oberschicht und des Mittelstandes errichteten. Harvestehude wurde zu einem der vornehmsten Viertel Hamburgs.

Als 1813 die wenigen Häuser in diesem Gartengebiet abbrannten, wurden hier zwischen dem Pöseldorfer Weg und der Magdalenenstraße Remisen und Häuser für Kutscher, Handwerker, Krämer und Dienstboten gebaut.

Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebiet Grindelberg/Oberstraße/Brahmsallee/Hallerstraße stark zerstört. Zwischen 1949 und 1956 wurden dort die Grindelhochhäuser gebaut. Die britische Besatzungsmacht war Auftraggeber für den Bau der zwölf Hochhäuser mit acht bis vierzehn Geschossen.

Grundstückslage
(Mikrolage):

Die HansasträÙe zweigt östlich beginnend von der Brahmsallee unweit der Grindelhochhäuser östlich ab und führt über die Rothenbaumchaussee bis zum Mittelweg, wobei das zu bewertende Grundstück, hinter dem international bekannten Tennis Center-Court Rotherbaum (An der Alster)

zwischen der Rothenbaumchaussée und dem Mittelweg belegen ist.

Die HansasträÙe erschließt ein gehobenes Wohngebiet mit Villenbebauungen und Mehrfamilienhäusern. In der näheren Umgebung sind jedoch auch große Büro- und Arztpraxen in den Häusern eingerichtet.

Zweiseitig befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Für den Individualverkehr sind Parkmöglichkeiten in sehr begrenzten Umfang in der Straße eingerichtet. Sowohl tagsüber, durch die Nähe zur Universität Hamburg, als auch in den Abendstunden, ist von einer sehr angespannten Parkplatzsituation auszugehen.

Eingrenzung für das Flurstück:

Norden	-	Nachbarbebauung
Süden	-	Straßenland
Osten	-	Nachbarbebauung
Westen	-	Nachbarbebauung

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als gut und zentral bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof mit dem Auto ca. 3,6 km (Fahrzeit ca. 15 - 20 Minuten) und zum Hamburger Flughafen ca. 7,9 km (Fahrzeit ca. 15 - 20 Minuten).

Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind gut. Die U1-Hallerstraße Hallerstraße Richtung Hamburger Innenstadt und Garstedt befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Einige Buslinien in verschiedene Richtungen verkehren in den umliegenden Straßen, z.B. in der Rothenbaumchaussée, Hallerstraße oder im Mittelweg.

Soziale Infrastruktur:

Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausgebildet. So sind Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Berufsschulen, Kaufhäuser, Banken, Ärzte, Restaurants sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Straßen (z.B. Rothenbaumchaussée und Mittelweg), in den umliegenden Stadtteilen Eppendorf, Hoheluft-Ost und -West, Eimsbüttel oder aber auch in der Hamburger Innenstadt selbst zu erreichen.

Grünflächen sind in der näheren Umgebung vorhanden, z.B. die Grünflächen an der Außenalster (Alstervorland), Planten und Blumen, sowie im Eichenpark, Innocentiapark und Sternschanzenpark, den großen Wallanlagen oder im Bolivarpark.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als **gut** und sehr beliebte Wohngegend anzusehen.

Wohnlage: Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 12/2021 wird die HansasträÙe als **gute Wohnlage** bezeichnet.

Demografie: In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“¹ hat die Wirtschaftsjournalistin einen ausführlichen Artikel u.a. über die aktuelle demografische Situation Hamburgs unter dem Titel „Immobilienstandort Hamburg – wachsend, innovativ, international“ erstellt.

Hierin steht, daß Hamburg zu den wachsenden Städten zählt. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner.

Hamburg profitiert dabei weiterhin im besonderen Maße von der Globalisierung und der damit einhergehenden gesteigerten Transporttätigkeit. Der Ausbau neuer Stadtteile beleben hierbei das Tor zur Welt, wie z.B. der Endspurt in der HafenCity (ca. 2030), der Ausbau der Stadtteile Grasbrook und Wilhelmsburg (mit den neuen Quartieren Wilhelmsburger Rathausviertel, Elb-Inselquartier und Spreehafenviertel), dem Billebogen in Billbrook, den LIP-Watertower, das Quartier Elbbrücken, den Neubau des Unternehmens- und Industrieortes Peute Dock, die Erstellung des gemischt genutzten Elbtowers sowie die Erweiterung vom Flugzeughersteller Airbus seines Werkes in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle und eines neuen Dienstleistungszentrums, die neben der Airbus-eigenen Nutzung auch ein Welcome Center mit Gastronomie, Hotel, Dachterrasse, Fitnessstudio und einen Nahversorgungsmarkt vorsieht.

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von Hamburg lag die Höhe der Arbeitslosenquote im August 2022 bei 7,2%.

¹ Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Ausgabe 05/2022, Seite 24ff.

Kaufkraftkennziffer: Wie weiterhin im Artikel von nachzulesen erzielte Hamburg im City Ranking 2022, erstellt vom Einzelhandelsspezialisten Comfort, 87 Punkte und liegt damit auf Rang 3.

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 als positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6.

Dennoch spüren auch Hamburgs Einzelhändler die Konkurrenz der Online-Händler sowie die Folgen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Kriegs, der Energiekrise sowie der steigenden Zinsen.

4.2 Beschaffenheit

- Zuschnitt/OberfläÙe: Das Flurstück verfügt über eine Größe von 1.838 m² und weist einen rechteckigen, recht tiefen Schnitt auf.
- In der anliegenden Liegenschaftskarte sind das Flurstück, der Zuschnitt und die Lage dargestellt.
- Baugrund: Verbindliche Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen lagen nicht vor. Aufgrund des Zustandes der vorhandenen Bebauung werden im bebauten Abschnitt für eine derartige Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes und ortsübliche Grundwasserverhältnisse unterstellt.
- Altlasten: Anhaltspunkte für Altlasten lagen der Sachverständigen während der Gutachtenerstellung nicht vor.
- In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine vorliegende Bodenkontamination wäre in einem separaten Sondergutachten darzustellen, und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung wären zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.
- Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird voraussichtlich mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:
- Elektroenergie
 - öffentliche Wasserversorgung
 - Telekommunikation
 - Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Die Abwasserentsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und Ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem angenommenen baualtersentsprechenden Zustand.
- Energieausweis: Das Gebäude wurde laut Angabe aus dem Energieausweis ca. 1900 errichtet und weist mehr als 4 Wohneinheiten auf. In Bezug auf energetische Eigenschaften wurde der Sachverständigen von der Verwaltung ein Energieausweis für das Objekt HansasträÙe 8 übersandt, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt wurde. Hiernach liegt der Endenergieverbrauch für dieses Gebäude bei 158 kWh (m² • a, Einordnung E) wobei der Energieverbrauch für Warmwasser nicht mit im Kennwert enthalten ist.

Weiterhin sind im Energieausweis Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer größeren Modernisierung enthalten. Sie beziehen sich auf folgende Bau- oder Anlagenteile:

- Dach: Prüfung der Dämmung des Daches
- Oberste Geschossdecke: Prüfung der Dämmung der obersten Geschossdecke
- Außenwand: Prüfung der Dämmung der Außenwand
- Fenster: Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
- Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluß: Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses
- Heizungsanlage: Prüfung der Erneuerung der Heizungsanlage

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus, mit einer Unterkellerung und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die rückwärtigen Balkone/Terrassen weisen eine nördliche Ausrichtung auf; zudem ist rückwärtig ein hinterer Gartenbereich ein massives hölzernes Kinderspielehaus vorhanden.

4.3.1 Gebäude

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, insbesondere auch der Ausbau des Kellergeschosses in 2 Souterrain-Wohnungen, vorausgesetzt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden nicht inspiziert, so dass für das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Schäden und Mängel keine Gewähr oder Haftung übernommen werden kann.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, insbesondere Pilzbefall und Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren beim Ortstermin nach Augenschein nicht zu erkennen und sollen laut Aussage der Verfahrensparteien bzw. der Verwaltung auch nicht vorhanden sein.

Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall-/Wärme- und Brandschutzes.

Weiterhin wurden von der Gutachterin keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Die Gutachterin geht in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionalität dieser Anlagen aus. Ausnahmen hiervon werden bei der Auflistung der vorhandenen Schäden und Mängel mit dargestellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Eine explizite Baubeschreibung war im Zuge der Gutachtenvorbereitung nicht vorhanden.

Die ersten Eintragungen in der eingesehenen Bauakte datieren auf das Jahr 1932 und beziehen sich auf den Ausbau/Umbau eines großen Einfamilienhauses in mehrere etagenweise getrennte Wohnungen und auf den Ausbau im Souterrain. Weiterhin waren Unterlagen zum Ausbau des Dachgeschosses in 2003 enthalten.

Im vorliegenden Energieausweis wird als Baujahr das Jahr 1900 angegeben. Da keine weiteren gesicherten Informationen vorliegen und aufgrund des Zustands des Hauses bei den beiden Besichtigungsterminen, können aus sachverständiger Sicht diese Informationen so übernommen werden.

Bei den Besichtigungen am 02.09.2022 und 16.09.2022 konnten Teile des Kellergeschosses (inkl. der beiden Souterrain-Wohnungen), das Treppenhaus, die Wohnungen im Erdgeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie die Außenanlagen (jedoch ohne das rückwärtige Kinderhäuschen) besichtigt werden.

Aufgrund der fehlenden Informationen zur Baubeschreibung kann diese dementsprechend nur kurz und stichwortartig ausfallen.

Allgemeine Angaben:

Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1900, Umbau von EFH in ein MFH ca. 1932, Ausbau Dachgeschosswohnung ca. 2003

Rohbau:

Fundamente angenommen massiv, Außenwände Aufbau nicht bekannt

Fassade:

Angenommen massive Bauweise, Aufbau nicht bekannt, Putzfassade weiß gestrichen, Sockelbereiche grau gestrichen

Dach:

Satteldach mit Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre, angenommen üblicher zimmermannsmäßiger Dachaufbau mit Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung und Dampfbremse, Dachgauben im ausgebauten Dachgeschoss mit Fassadenverkleidung aus Zinkblech

Decken:

Massive Kappendecke zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss, ansonsten Holzdecken zwischen den Geschossen

Böden:

Art und Aufbau nicht bekannt, Estrichbodenbelag und Bodenfliesen im Kellergeschoss, Holzfußböden in den Geschossen ab Erdgeschoss mit Belägen unterschiedlicher Ausführung (z.B. Parkett, Bodenfliesen etc.)

Treppenhaus:

Im Treppenhaus massive Geschosstreppe aus Holz mit Holztrittstufen, Podesten und Holzgeländer, dunkler Teppichbodenbelag, Briefkästen im Eingangsbereich, Gegensprechanlage

Isolierungen:

Nicht bekannt

Besondere Bauteile:

Veranda im Erdgeschoss in Holzkonstruktion mit seitlichen Fensterglaselementen und kleinen Mosaikbodenfliesen, teilweise überdachter Balkon mit einer Holzkonstruktion im 1. Obergeschoss, Balkone im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Ausbau:

Innenwände:

Aufbau nicht bekannt, angenommen Wohnungstrennwände Mauerwerk, sonst Leichtbauwände, Ständerwerk mit Gipskartonplatten; Raufasertapeten etc.

Fenster:

Fenster unterschiedlicher Art und Ausführung, tlw. mit Oberlichtern im Kellergeschoss und Erdgeschoss tlw. mit Außenrollläden, tlw. mit Vergitterungen, tlw. Oberlichter in den Wohnungen, Dachflächenfenster im Dachgeschoss

Türen:

Massive überdachte Hauseingangstür mit Seitenteil aus Holz in weiß mit Glas- und Holzeinsätzen, außen dunkel gestrichen, innen weiß, hohe Wohnungseingangstürelemente mit Seitenteil und Oberlicht weiß gestrichen, zum Dachgeschoss einfachere Wohnungstür, hochwertige hohe Innentüren aus Holz weiß gestrichen, tlw. mit Glaseinsätzen und Seitenteilen, tlw. als Holzschiebetüren ausgebildet, im vorderen Kellergeschoss massive Geschosseingangstür mit Seitenteil aus Holz farblich gestrichen mit Glas- und Sprosseneinsätzen, Wohnungseingangstüren zu den Souterrain-Wohnungen farblich gestrichen, in den beiden Einheiten Innentüren aus Holz weiß gestrichen in guter Ausführung, tlw. FH-Türen im Kellergeschoss, im rückwärtigen Kellergeschoss einfache Geschosseingangstür aus Holz mit Glas- und Sprosseneinsätzen, innen Holztüren einfacher Ausführung

Sanitärausstattungen:

Siehe Ergänzungen zu den einzelnen Wohnungen

Küchen:

Siehe Ergänzungen zu den einzelnen Wohnungen

Elektroanlagen:

Zustand und Baujahr nicht bekannt, im Dachgeschoss Baujahr angenommen 2003 im Zuge des Dachgeschossausbaus

Heizung/Warmwasser:

Zentralheizung (Erdgas) Baujahr lt. Energieausweis 1996 mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Rippenheizkörper

Besonderheiten:

Teilweise Kamine in den Wohnungen ab Erdgeschoss

Die Grundrisse des Hauses ergeben sich entsprechend der beigefügten Zeichnungen in der Anlage. Hiernach sind im Mehrfamilienwohnhaus im Souterrain zwei Einheiten und ansonsten pro Etage eine Wohnung, also insgesamt 6 Wohnungen vorhanden.

Es sind folgende Ergänzungen zu den Grundrissen der einzelnen Wohnungen/Geschossen zu tätigen:

Aufteilung Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss verfügt über zwei Teile, die getrennt voneinander extern betreten werden können. Ein direkter Abgang vom Treppenhaus ist nicht vorhanden. Im vorderen Bereich, dessen Eingang unterhalb des Eingangsbereiches des Hauses angelegt ist, befinden sich die beiden Souterrain-Wohnbereiche und die Abstellräume der Mieter. Der hintere Kellergeschossbereich kann nur vom rückwärtigen Gartenbereich aus begangen werden. Hier sind u.a. die Heizanlage mit Gaszähler und Abstellbereiche vorhanden, die vom Verfahrensbeteiligten der Erdgeschosswohnung benutzt werden. Hinweis: ein Abstellraum (im Grundriss als Sauna deklariert) konnte beim Besichtigungstermin in dem Bereich nicht besichtigt werden.

Souterrain:

Wohnung Nr. 1: ca. 24 m², 1 Zimmer (Leerstand), innenliegendes Duschbad einfacher Ausführung, kleine eingebaute Einbauküche mittlerer Ausführung, offen in den Wohn-Schlafbereich integriert.

Hinweis: Impressionen zu dieser Wohnung sind in der Fotogalerie am Ende des Gutachtens vorhanden.

Souterrain:

Wohnung Nr. 2: ca. 56 m², 2 Zimmer (Leerstand), langer Flur, Küche mit eingebauter Einbauküche mittlerer Ausführung, Duschbad und WC getrennt einfache Ausführung, jeweils mit eigener Belüftung- und Belichtungsmöglichkeit über Fenster, Übergang zum hinteren Kellergeschossbereich.

Hinweis: Impressionen zu dieser Wohnung sind in der Fotogalerie am Ende des Gutachtens vorhanden.

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 3: ca. 238,33 m², 4,5 Zimmer, große Diele, vermietetseitig eingebaute Einbauküche besserer Ausführung, 1 Vollbad und 1 Duschbad besserer Ausführung.

Hinweis: folgende Abweichungen zum beiliegenden Grundriss sind vorhanden: Die Küche umfaßt die Flächen der im Grundriss eingezeichneten Küche, Speisekammer und Mädchenzimmer sowie einem Flur. Zudem wurde neben dem Vollbad aus einem Teil des vorhandenen Schlafzimmers das Duschbad und eine Verlängerung des Flurs erstellt und der Rest des Zimmers dem dahinter liegenden weiteren Schlafzimmer zugeschlagen.

1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 4: ca. 220 m², 5 Zimmer, laut Aussage eines Verfahrensbeteiligten soll die Wohnung mieterseitig komplett saniert und neu ausgebaut sein. Hinweis: weitere Angaben zur Aufteilung und Ausstattung der Wohnung sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich

2. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 5; ca. 170 m², 5 Zimmer, große Einbauschränkelemente im Flurbereich, vermietetseitige Einbauküche besserer Ausführung, Duschbad besserer Ausführung und getrenntes WC einfacher Ausführung.

Hinweis: folgende Abweichungen zum beiliegenden Grundriss sind vorhanden: Die Küche umfaßt die Flächen der im Grundriss eingezeichneten Küche, Speisekammer und Mädchenzimmer sowie einem kleinen Anteil am Flur. Zudem wurde der Grundriss des Nassbereichs verändert und ein direkter Übergang zum Schlafzimmer geschaffen.

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 6: ca. 110 m², 4 Zimmer, 2 Vollbäder, eines mit Dusche, tlw. Fußbodenheizung in den Nassbereichen, Handtuchheizkörper, Anschlüsse für eine Waschmaschine in einem Vollbad, vermietetseitige Einbauküche recht guter Ausstattung, 2 schmale Balkone mit Schutzgitter.

Hinweis: Impressionen zu dieser Wohnung sind in der Fotogalerie am Ende des Gutachtens vorhanden.

Wie aus der vorliegenden Mieterliste ersichtlich, weist das Mehrfamilienhaus eine Wohnfläche von insgesamt 832,60 m² auf. Abstellräume für die Wohnungen sind im vorderen Teil des Kellergeschosses eingerichtet, in dem sich auch die beiden Souterrain-Wohnungen befinden.

Anmerkung: der Vortrag einer Verfahrenspartei über die Annahme einer höheren Wohnfläche (um ca. 9%) wurde von der Sachverständigen nicht übernommen, da er inhaltlich nicht weiter ausgeführt und substantiiert wurde. Die zweite Verfahrenspartei hat den Wohnflächen inhaltlich zugestimmt.

Die Gutachterin weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß eine exakte Flächenermittlung und Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder als zugesicherte Eigenschaft auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung war. Insbesondere ist der Ansatz der Terrassen-/Balkonflächen nicht bekannt. Sollten diesbezüglich begründete Unstimmigkeiten auftauchen, müßte in einem gesonderten Termin ein externes Aufmaß beauftragt werden.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Das Mehrfamilienhaus kann anhand der Besichtigung bzw. der Grundrisse und laut Aussage der Parteien zur Wohnung im 1. Obergeschoss in **Größe, Aufteilung, Belichtung** und **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Die beiden Souterrain-Wohnungen weisen eine ordentliche, aber eher einfache bis mittlere Ausstattung und im Verhältnis zu den anderen Wohnungen geringe Wohnfläche auf. Sie sind extern unterhalb des Hauseingangsbereiches aus zu betreten.

Die weiteren Wohnungen (mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung) sind groß und repräsentativ angelegt. Alle Wohnungen verfügen über eine Veranda/Terrasse bzw. Balkon. Die Nassbereiche und Küchen wurden in den besichtigten Wohnungen (mit Ausnahme der Dachgeschosswohnung) allsamt vergrößert und weisen eine gute Ausstattung auf. Die Belichtung und Belüftung in den Wohnungen ist gut ausreichend.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist etwas kleiner dimensioniert, verfügt jedoch über 2 Nassbereiche. Die Ausstattung ist gut.

Für die Wohnungen ab Erdgeschoss sind Abstellräume im vorderen Kellergeschossbereich eingerichtet.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Auflistung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Von außen weist das Gebäude einen recht gepflegten und ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich in noch brauchbarer Kondition. Die Gartenanlagen stellen sich als ebenfalls als ordentlich und gepflegt dar.

Baumängel und Bauschäden:

Folgende **Baumängel** und **Bauschäden** waren beim Besichtigungstermin zu erkennen:

- Das Eingangspodest weist deutliche Farbabplatzungen, Frost- und Betonschäden auf. Es sollte fachmännisch saniert werden.
- Der hintere Kellerbereich weist an vielen Außenwänden und an der Decke Farbabplatzungen und leichte Auswaschungen auf. Die Bereiche sollten kosmetisch fachmännisch behandelt werden.

Nach Kostenschätzungen und Rücksprache mit einem Bauingenieur die o.a. Maßnahmen ergibt sich aus den o.a. Ausführungen zum Wertermittlungstichtag ein geschätzter Reparaturstau für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, den die Sachverständige für die weitere Bewertung in Höhe von rd. **10.000,00 €** schätzt und festlegt.

Anmerkung: Eine genauere Bewertung des Sanierungsbedarfes und der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten ist erst gegeben, wenn entsprechende Fachleute mit deren Beurteilung beauftragt werden. Der Abzug für Baumängel und Bauschäden im Gutachten wäre ggf. zu korrigieren.

An dieser Stelle möchte die Sachverständige noch auf die Modernisierungshinweise in dem vorliegenden Energieausweis hinweisen, die sich auf die Dämmung des Daches, der obersten Geschossdecke, der Außenwände, den unteren Gebäudeabschluss und die Prüfung der energetischen Qualität der Fenster und der Heizungsanlage beziehen.

Eine Einordnung des hier zu bewertenden Objektes in Bauzustandsnoten (Allgemeinzustand) kann abschließend nach der allgemeinen Klassifizierung des Immobilienpreisservice des IVD Bauzustandsnoten erfolgen und wie folgt dargestellt werden:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

Unter Berücksichtigung der Zustands- und Ausstattungssituation sowie der aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, schätzt die Sachverständige die Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Kategorie gut **normal** als angemessen ein.

4.3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen wirken ordentlich und gepflegt. Die Einfriedung erfolgt straÙenseitig über einen Eisenzaun, wobei die Zuwegung offen ausgestaltet ist und rückwärtig über Hecken, Büsche und Bäume.

Anmerkung: laut Inhalt seines Mietvertrags wird der Bereich um den Eingang vom Verfahrensgegner als PKW-Abstellfläche für 2 Autos genutzt. Eine genaue Abtrennung oder Befestigung ist jedoch nicht vorhanden.

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der BruttogrundfläÙe

Da in dieser Wertermittlung allein das Ertragswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine Berechnung der BruttogrundfläÙe verzichtet werden.

4.4.2 Ermittlung der GeschossfläÙe und GeschossfläÙenzahl

Die GeschossfläÙe wird gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Entgegen der in vielen Quellen beschriebenen Minderung um Flächen unter Dachschrägen, klärte das Bundesverwaltungsgericht mit seiner Entscheidung vom 7. Juni 2006, dass dies mit dem Gesetzestext der Baunutzungsverordnung nicht konformgeht und daher unzulässig ist. Im Bebauungsplan kann allerdings festgesetzt werden, dass auch diese Flächen - und gegebenenfalls weitere Flächen wie die von Treppenträumen - mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Im Normalfall bleiben Balkone, Loggien und Terrassen bei der Berechnung der GeschossfläÙe unberücksichtigt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese so genannten Nebenanlagen nach den jeweiligen Landesbauordnungen in den Abstandsflächen zulässig sind.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die GeschossfläÙenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter GeschossfläÙe je Quadratmeter GrundstücksfläÙe zulässig sind.

Die Ermittlung der GeschossfläÙe erfolgte behelfsweise über Berechnungen und Annahmen aus den vorliegenden Grundrissen, da explizite Flächenberechnungen für den gesamten Baukörper beim Erstellen des Gutachtens nicht vorlagen und der überwiegende Teil der Grundrisse nicht vermaßt war.

Im Haus sind vier Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss und wird insofern an dieser Stelle nicht mitberücksichtigt.

Berechnung der bauordnungsrechtlichen GeschossfläÙe

Ebene	ca. Berechnungsansätze in m	GeschossfläÙe in m²
Kellergeschoss	nicht berücksichtigt	0,00
Erdgeschoss		330,00
1. Obergesch.		280,00
2. Obergesch.		218,00
Dachgesch.	75% der ermittelten FläÙe	163,00
	bauordnungsrechtl. GeschossfläÙe gesamt	991,00

Die im Rahmen der GFZ-Ermittlung anrechenbare GeschossfläÙe beträgt insgesamt ca. **991 m²**.

Geschossflächenzahl

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{991 \text{ m}^2}{1.838 \text{ m}^2} = 0,54 \qquad \text{GFZ rd.: } \underline{\underline{0,54}}$$

Die **GFZ** beträgt somit **0,54**.

4.4.3 Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche und der WGFZ

Die Bodenrichtwerte in der Freien- und Hansestadt Hamburg werden auf Basis der wertrelevanten Geschossflächenzahl ermittelt und angegeben.

Die wertrelevante Geschossfläche ist gemäß Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL)² wie folgt definiert:

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

In diesem Fall sind zur vorab ermittelten Geschossfläche noch 30% der Kellergeschossfläche hinzuzurechnen, da hier zwei Souterrainwohnungen (Aufenthaltsräume) vorhanden sind.

Ebene	ca. Berechnungsansätze in m	Geschossfläche in m²
Kellergeschoss	30% der ermittelten Fläche im EG	99,00
Erdgeschoss		330,00
1. Obergesch.		280,00
2. Obergesch.	wie 1. OG	218,00
Dachgesch.	75% der ermittelten Fläche im 2.OG	163,00
	bauordnungsrechtl. Geschossfläche gesamt	1.090,00

² Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.02.2011, Bundesanzeiger Nr. 24 vom 11.02.2011, Seite 597 ff.

Die im Rahmen der wertrelevanten GFZ-Ermittlung anrechenbare WGFZ beträÙt insgesamt ca. **1.090 m²**.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrel. Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.090 \text{ m}^2}{1.838 \text{ m}^2} = 0,59$$

WGFZ rd.: **0,59**

Die **WGFZ** beträÙt hiernach rd. **0,59**.

5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren

Allgemein:

Der **Verkehrswert** i.S.d. § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Während in der WertV 88 die Berücksichtigung *sonstiger wertbeeinflussender Umstände* noch getrennt für jedes Wertermittlungsverfahren geregelt war, stellt nunmehr die neue ImmoWertV klar, dass bei der Verkehrswertermittlung i.S. von § 8 Abs. 2 die besonderen *objektspezifischen Grundstücksmerkmale* grundsätzlich **nach** der Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Idealerweise fließen diese Merkmale für den Regelfall in identischer Höhe in die Ergebnisse aller herangezogenen Wertermittlungsverfahren ein.

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. sein:

- Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden
 - Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs und/oder Rechte an anderen Grundstücken
 - Vorhandene Altlasten
 - Ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - Aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindung enorme von den marktüblichen Erträgen abweichende tatsächliche Erträge
 - Atypische Nutzungen (Fehlnutzungen) und/oder Leerstände
 - Abweichungen im erschließungs- oder abgabenrechtlichen Zustand
- etc.

Die sachgerechte Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** für bebaute Grundstücke gemäß § 15 ImmoWertV wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden

Grundstück zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Parameter hinreichend übereinstimmen. Dies ist bei dem zu bewertenden Grundstück nicht der Fall.

Jedoch ist es gemäß § 16 ImmoWertV das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das **Ertragswertverfahren** gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV ist vor allem für die Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Der Ertragswert des Grundstücks wird hierbei auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (= Reinertrag) ermittelt. Die neue Verordnung regelt insgesamt 3 Varianten: das zweigleisige „allgemeine“ Ertragswertverfahren unter Abspaltung des Bodenwerts und Kapitalisierung nur des Gebäudereinertrags; das eingleisige „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren ohne Abspaltung des Bodenwerts bei Gebäuden mit noch langer Restnutzungsdauer und das mehrperiodische Ertragswertverfahren unter Kapitalisierung sich verändernder Erträge über einen begrenzten Zeitraum zzgl. eines Restwerts für die verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Reinertrag ergibt sich in den beiden erstgenannten Fällen aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (üblicherweise Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis), im mehrperiodischen Verfahren aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Typische Fälle für die Anwendung im Ertragswertverfahren sind

- Mietwohngrundstücke mit oder ohne gewerbliche bzw. geschäftliche Anteile
 - Grundstücke, die mit Hotels, Kliniken oder Seniorenwohnanlagen bebaut sind
 - Freizeit-, Dienstleistungs- oder Sonderimmobilien für spezielle Nutzungen
 - Gewerbegrundstücke i.S. von Fabrikationen
 - Einzelhandelsimmobilien, Logistikzentren
- etc.

Das **Sachwertverfahren** gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eingegrenzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei – neben dem Bodenwert – aus dem Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt, wobei der Sachwert der Gebäude aus deren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen i.d.R. nach Erfahrungssätzen zu ermitteln sind.

Der ermittelte Sachwert ist laut ImmoWertV ein **vorläufiges** Ergebnis, wonach hieran durch das Heranziehen von durch die zuständigen Gutachterausschüsse geeigneten und ermittelten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit einzubinden sind. Der daraus resultierende „marktangepaÙte vorläufige Sachwert“ führt erst nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. vorstehend) zum Sachwert selbst.

Insoweit ist mit der Einführung der ImmoWertV das Sachwertverfahren gegenüber der WertV 88 in diesem Punkt wesentlich verändert worden, denn bislang wurde unter dem Sachwert ein weitgehend kostenorientierter Wert ohne Marktanpassung verstanden. Die neue Regelung ist darin begründet, dass die von den Gutachterausschüssen abzuleitenden Sachwertfaktoren auf der Grundlage von „Normalobjekten“ ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgeleitet werden und deshalb auch nur auf entsprechende Objekte zur Anwendung kommen dürfen.

Grundsätzlich ist es ausreichend, die Wertermittlung auf Grundlage nur eines Wertermittlungsverfahrens durchzuführen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dieses Verfahren die Preisbildungsmechanismen des maßgeblichen Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt und wenn die Qualität der verwendeten Daten die für das gesuchte Wertermittlungsergebnis erforderliche Genauigkeit garantiert. Ein davon unabhängiges zweites Wertermittlungsverfahren ist in seiner Aufnahme dann sinnvoll, wenn dadurch die Ergebnissicherheit erhöht wird. Dies ist regelmäßig bei „Sowohl-als-auch-Objekten“ wie beispielsweise bei einem Zwei-, Drei- bis Vierfamilienwohnhaus oder bei einem kleineren Handwerksbetrieb mit eigenem Betriebsleiterwohnhaus im Sachwertbereich unter Hinzuziehung des Ertragswertverfahrens der Fall.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Derartige Objekte werden auf dem Grundstücksmarkt ausschließlich als Kapitalanlage gehandelt. Aus diesem Grund wird alleine das **Ertragswertverfahren** als das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt und durchgerechnet.

Bei der Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 8, Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV eine Würdigung der Aussagefähigkeit und Plausibilisierung des Ergebnisses, bezogen auf die speziellen Umstände des Bewertungsfalles. Sie erfolgt hier über die aktuellen Angaben zum Wertermittlungsstichtag aus dem **Immobilienmarktbericht 2022** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

5.3 Bodenwertermittlung

Allgemein:

Der Wert des Bodens ist gemäß § 16 ImmoWertV vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für die Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und zum Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner

Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte von Grundstücken sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.

5.3.1 Vergleichspreise

Der Sachverständigen liegen keine Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

5.3.2 Bodenrichtwert

Am 19. November 2022 führte die Unterzeichnerin eine Internetrecherche auf der Seite des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg durch (www.BORIS-HH.de). Der zonierte Bodenrichtwert (Nr. 01222386) des Gutachterausschusses beträgt per 01.01.2022 für die Lage HansasträÙe 8 = 3.576,00 €/m² und bezieht sich auf ein mit einem reinen Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück einschließlich Wege- und Sielbaukosten bei einer bereits umgerechneten GFZ von 0,59.

Beitrags- und abgabenrechtlich befindet sich das Grundstück in einem erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfreien und abgabenfreien Zustand nach Kommunalabgabengesetz.

5.3.3 Marktkonformer Bodenwert – Bauland

Aufgrund der Lage innerhalb dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich die Sachverständige veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwert abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist in diesem Fall bereits an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt durch Umrechnung ermittelt (§ 11+12. ImmoWertV).

(1) Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt. Der zur Ableitung des marktkonformen Bodenwertes herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen (Mehrfamilienhausbebauung). Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an eine abweichende Art der Nutzung.

(2) GrundstücksgröÙe

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert keine GrundstücksgröÙe an.

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

Der Bodenwert von Wohngrundstücken kann neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der GröÙe des Grundstücks beeinflusst werden. Es gilt allgemein die vorherrschende Auffassung, dass der Kaufpreis pro m² mit zunehmender FlächengröÙe fällt (s. a. Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie - VW-RL vom 20.03.2014).

Der Gutachterausschuss hat keine signifikante Abhängigkeit des Bodenwertes von der GrundstücksgröÙe beobachtet. Insofern sind auch keine GröÙenumrechnungskoeffizienten abgeleitet worden.

Das Bewertungsgrundstück hat unter Berücksichtigung der Lage und der tatsächlichen Nutzung eine durchschnittliche GröÙe. Weiterhin ist festzustellen, dass der Flächenbedarf bei Wohnnutzungen keinem einheitlichen Maßstab folgt. Es bedarf somit keiner Anpassung des Bodenrichtwertes auf Grund einer abweichenden GrundstücksgröÙe.

(3) Maße der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert ein Maß der baulichen Nutzung mit einer normierten WGFZ von 0,9 an. Es besteht daher Anlass, den Bodenrichtwert an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

Der adressbezogene Bodenrichtwert für MFH (Mehrfamilienhäuser) beträgt per 01.01.2022 bei einer WGFZ in Höhe von 0,9 = 5.120,00 €/m².

Die hier erreichte Gesamt-WGFZ beträgt rd. 0,59. Der für eine WGFZ von 0,9 ausgewiesene Richtwert muss somit entsprechend der im Bodenrichtwertinformationssystem der Hansestadt Hamburg³ veröffentlichten GFZ-Umrechnungsformel für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) korrigiert werden.

Nach Eingabe der entsprechenden Parameter ergibt sich laut BORIS ein umgerechneter Bodenrichtwert in Höhe von 3.576,00 e€/m² Grundstücksfläche.

³ <https://www.hamburg.de/bsw/grundstueckswerte/7916004/bodenrichtwert-erlaeuterungen/>

(4) Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen rechteckigen, aber recht tiefen symmetrischen Zuschnitt. Aufgrund seiner Größe und des in Bezug auf die bauliche Nutzung nicht nachteiligen Zuschnitts, lässt sich das zu bewertende Grundstück baulich effizient nutzen. Es besteht daher kein Anlass den Bodenrichtwert aufgrund eines für die Bebauung nachteiligen Zuschnitts anzupassen.

(5) Topographie

Das Bewertungsgrundstück weist überwiegend die gleichen topographischen Merkmale auf, wie die anderen Grundstücke in der, zur Ableitung des marktkonformen Bodenwertes herangezogenen, Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

(6) Lage

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht die Sachverständige von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2022. Da der Wertermittlungstichtag jedoch im September 2022 liegt, müsste eigentlich noch eine zeitliche Anpassung erfolgen. Dies hält die Sachverständige jedoch aufgrund der aktuellen Situation (anhaltende Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Energiekrise, Anstieg der Zinsen etc.) für schwierig, da diesbezüglich gesicherte Informationen für eventuelle Veränderungen in Bezug auf die Entwicklung der Bodenwerte in Hamburg bislang nicht vorliegen. Aus diesem Grund hat sich die Sachverständige entschieden, den Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag so zu belassen.

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet die Sachverständige für das Bauland einen Bodenwert von rd. **3.576,00 €/m²** als zutreffend und marktgerecht.

5.3.4 Zusammenstellung Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes:

$$1.838 \text{ m}^2 \times 3.576,00 \text{ €} = 6.572.688,00 \text{ €}$$

Bodenwert gerundet 6.573.000,00 €

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass kein Überbau bzw. kein Notweg- und -leitungsrecht vorliegt und die Abstandsflächen eingehalten wurden.

5.4 Ertragswertermittlung

Allgemein:

Im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt:

aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge kann der Ertragswert ermittelt werden:

aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Rest-

wert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

In der folgenden Bewertung wird das allgemeine Ertragswertverfahren durchgeführt.

5.4.1 Ausgangswerte für die Ertragswertermittlung

5.4.1.1 Ermittlung des marktgerechten Mietansatzes

In Anlehnung an § 17 ImmoWertV ist bei der Ertragswertermittlung von marktüblich erzielbaren Mieten auszugehen, unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung.

Als marktüblich erzielbarer Ertrag ist grundsätzlich der Ertrag anzusetzen, der für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag üblicherweise erzielt werden kann. Bei der Verkehrswertermittlung von Wohnimmobilien (aber auch vermieteten Einfamilienhäusern) ist dafür i.d.R. die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend, also jene Miete, die nach § 558 Abs. 2 BGB für Wohnraum mit vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart wurde. Sie gilt für Neuvermietungen.

In der Ertragswertberechnung sind gemäß der ImmoWertV **marktübliche Erträge (= Mieten)** anzusetzen, unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung. Jedoch wird auch immer auf die Ansätze der zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen. Zur Ermittlung von marktüblichen Mieten zum Modellstichtag bezieht sich die Sachverständige auf den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Hamburger Mietenspiegel 2021 (Stand 01.04.2021). Die Einordnung erfolgt laut Wohnlagenverzeichnis in eine **gute Wohnlage**.

Laut Mietenspiegel wird die Netto-Kaltmiete für Wohnungen der Baualtersklasse bis 31.12.1918 (Feld C5 = mit Bad und Sammelheizung) mit einer Wohnfläche zwischen 25 m² bis unter 41 m² in guter Wohnlage zwischen 10,21 € - 15,18 € ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 12,75 €/m² Wfl.

Bei Wohnflächen zwischen 91 m² bis unter 131 m² und sonst gleicher o.a. Annahmen (Feld C8) wird eine Spanne zwischen 9,40 € - 14,82 €/m² Wfl. ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 11,77 €/m² Wfl.

Bei Wohnflächen zwischen ab 131 m² und sonst gleicher o.a. Annahmen (Feld C9) wird eine Spanne zwischen 9,25 € - 14,43 €/m² Wfl. ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 11,64 €/m² Wfl.

Aufgrund der guten Lage innerhalb von Hamburg und der damit angenommenen Akzeptanz höherer Mietansätze, des Baualters, der Größe der Wohnungen, rechtlicher Vorgaben und der vorhandenen Mietverträge (inkl. vereinbarter Staffelungen) werden folgende Mieten als marktüblich eingeschätzt und festgelegt, wobei die Ansätze der Mietwohnungen Nr. 4+5 so übernommen werden können:

Wohnung im
Souterrain klein: 14,00 €/m² Wohnfläche

Wohnung im
Souterrain groß: 13,50 €/m² Wohnfläche

Wohnung im EG: 17,75 €/m²m Wohnfläche
Gartennutzung: 100,00 € Pauschale
2 Stellplätze 2x 50,00 €

Wohnung im 1. OG: 17,50 €/m² Wohnfläche

Wohnung im 2. OG: 17,50 €/m² Wohnfläche

Wohnung im DG: 16,00 €/m² Wohnfläche

Zusammenfassend ergibt sich folgende Berechnung:

	Mieter	Lage/Art	Größe in m ²	Beginn	Netto-Kaltmiete in €	€/m ²
1		Souterrain	24,00	Leerstand	336,00	14,00
2		Souterrain	61,00	Leerstand	824,00	13,50
3	xxx	Erdgeschoss	238,33	n.b.	4.230,00	17,75
3		Gartennutzung EG			100,00	
3		2 Stellplätze			100,00	
4	xxx	1. Obergeschoss	220,00	01.11.2021	3.850,00	17,50
5	xxx	2. Obergeschoss	179,00	01.09.2021	3.132,00	17,50
6	xxx	Dachgeschoss	110,00	in 2004	1.760,00	16,00
	Summe		832,33		14.332,00	

Insgesamt beträgt die marktübliche Netto-Kaltmiete zum Wertermittlungsstichtag 02. September 2022 **171.984,00 €/Jahr**.

5.4.1.2 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäÙe Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

Die **Verwaltungskosten**; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

Die **Instandhaltungskosten**; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

Das **Mietausfallwagnis**; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

Die **Betriebskosten**.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Deshalb greift der Unterzeichner auf pauschalierte Ansätze in Anlehnung an die Fachliteratur und die II. Berechnungsverordnung (II. BV) ⁴ sowie auf eigene Erfahrungswerte zurück.

Die Bewirtschaftungskosten für den geförderten Wohnungsbau sind in der II. BV geregelt. Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach Zweiter Berechnungsverordnung –II. BV– (Anl. 3 WertR i.d.F. vom 01.03.2006; aktualisiert auf den 01.01.2020):

- Verwaltungskosten nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):
- bis 298,41 € jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
- bis 356,78 € jährlich je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV,
- bis 38,92 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die genannten Beträge verändern sich ab 01.01. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

⁴ II. Berechnungsverordnung i.d.F. vom 12.10.1999 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007.

für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat.

- Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):

bis 9,20 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurück liegt,

bis 11,68 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurück liegt

bis 14,92 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurück liegt,

Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem entsprechenden fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

Zu- und Abschläge:

abzüglich 0,25 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV,

abzüglich 1,36 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt,

zuzüglich 1,30 € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,

zuzüglich bis 11,02 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV trägt,

Die genannten Beträge verändern sich ab 01.01. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen:

bis 88,23 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II. BV)

Die genannten Beträge verändern sich ab 01.01. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

- Mietausfallwagnis nach § 29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR):

Als Erfahrungssätze können angesetzt werden

2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken

4 % der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

Hinsichtlich des Grundsatzes der Modellkonformität zur Liegenschaftszinssatzableitung innerhalb des Ertragswertmodells sind die Bewirtschaftungskosten analog des dazu verwendeten Liegenschaftszinssatzmodell des Gutachterausschusses⁵ zu ermitteln. Was nachfolgend konsequent erfolgt.

⁵ Immobilienmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses 2022, Seiten 139+196

Als Bewirtschaftungskosten werden folgende Positionen in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten

Für den freifinanzierten Wohnungsbau bzw. für die Bewirtschaftung von Gewerbeobjekten sind keine entsprechenden Regelungen erlassen worden.

In diesen Teilmärkten sind nicht unerhebliche Schwankungsbreiten zu beobachten. Diese bewegen sich für Wohneinheiten zwischen 155,00 € und 240,00 € (zzgl. MwSt.) p.a. bzw. zwischen 4 % und 7 % der Nettokaltmiete. Bei Gewerbeobjekten werden Verwaltungskosten zwischen 0,15 €/m² und 0,25 €/m² monatlich oder 3 % und 6 % der Nettokaltmiete vereinbart.

Rechtsgrundlage der Verwaltungstätigkeit ist in der Regel ein Dienstvertrag, der eine Geschäftsbesorgung i.S. von § 675 BGB zum Inhalt hat.

Die Anzahl der Mieteinheiten hat einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Höhe der Verwaltungskosten. Im gewerblichen Bereich sind auch die Größen der Einheiten und die Laufzeit der Verträge von Bedeutung.

Die Sachverständige setzt diesseitig die Verwaltungskosten in Anlehnung an das Liegenschaftszinssatzmodell des Hamburger Gutachterausschusses⁶ gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit **312,00 € pro Wohnung/Jahr** an.

Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis werden uneinbringliche Mietrückstände, Leerstand sowie auch Kosten zur Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung berücksichtigt.

Bei ausschließlich gewerblich genutzten Objekten sollte das Mietausfallwagnis mit 4 % bis 8 % der Jahresroherträge berücksichtigt werden.⁷

Der Unterzeichner setzt diesseitig das Mietausfallwagnis in Anlehnung an das Liegenschaftszinssatzmodell des Hamburger Gutachterausschusses⁸ gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit **2 % der jährlichen Nettokaltmiete** an.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind nach § 28 Abs. 1 II. BV die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäÙen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse bzw. durch gesetzliche Auflagen entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäÙ zu beseitigen und um die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjekts zu erhalten Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl

⁶ Immobilienmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses 2022, Seiten 139 + 196

⁷ WertV, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der WertR 02 Kleiber-Simon, 6. Auflage, 2004, Seite 1315

⁸ Immobilienmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses 2022, Seiten 139+196

die Kosten der laufenden Unterhaltung, wie auch die Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. Flachdächer, Fassaden, Fensterrahmen einschließlich Isolierglas).

In den Instandhaltungskosten sind auch die Kosten der von Instandsetzungen enthalten.

Für die Instandhaltungskosten soll auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden, die den Grundsätzen einer ordnungsgemäÙen Bewirtschaftung entsprechen. Die Höhe der Instandhaltungskosten ist in erster Linie eine Funktion

- des Alters und des Zustands der baulichen Anlage,
- der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- des Ausstattungsstandards,
- der Bauweise und -Konstruktion,
- die Herstellungskosten sowie
- der Nutzungsart

Instandhaltungskosten werden je nach Alter, Zustand der Gebäude und Nutzungsart in unterschiedlicher Höhe angesetzt.

Für eine Gewerbeimmobilie kann die Instandhaltungspauschale je nach Art der Nutzung und Beanspruchung heraus abgeleitet werden. Sie kann unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung etwa 15,00 bis 20,00 €/m² Nutzfläche betragen. Da im gewerblichen Bereich üblicherweise der Vermieter nur die „Instandhaltung an Dach und Fach“ trägt, liegen die bei der Wertermittlung zu Grunde zu legenden Instandhaltungspauschalen zumeist zwischen 5,00 €/m² und 7,50 €/m² Nutzfläche.

Die Sachverständige setzt diesseitig die Instandhaltungskosten in Anlehnung an das Liegenschaftszinssatzmodell des Gutachterausschusses⁹ gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 wie folgt an:

- **12,20 €/m²-Wohnfläche/Jahr**

⁹ Immobilienmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses 2022, Seiten 139+196

5.4.1.3 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Er entspricht etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz und 3 ImmoWertV) dient insbesondere der Marktanpassung.

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes muss anhand der regionalen Marktgegebenheiten unter Würdigung der Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien, Drittverwendungsfähigkeit – siehe vorstehende Ausführungen, die auch für den Kapitalisierungszins gelten – getroffen werden.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen (vgl. Nummer 5 Absatz 1) unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

Es wird jedoch in der Fachliteratur darauf hingewiesen, dass dieser zu vermindern ist, wenn die Lage des Objekts besonders gut ist und seine wirtschaftliche Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz zu erhöhen, wenn die Lage ungünstig ist und ein hohes wirtschaftliches Risiko besteht.

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist es notwendig, Liegenschaftszinssätze anzusetzen, die der jeweiligen Situation des regionalen Grundstücksmarktes entsprechen. Grundsätzlich sind hierzu die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bei allen Varianten des Ertragswertverfahrens heranzuziehen.

Sie werden deshalb durch die Gutachterausschüsse bzw. deren Geschäftsstellen aus den Kaufpreisen abgeleitet und entsprechend veröffentlicht. Aus der rückwärts gerichteten Betrachtung des Grundstücksmarktes resultiert dabei, dass Liegenschaftszinssätze die aktuellen Marktentwicklungen in verzögerter Form wiedergeben werden.

Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszins zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist.

Um bei Anwendung des Liegenschaftszinssatzes die Modellkonformität sicherzustellen, sind das verwendete Ableitungsmodell und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Liegenschaftszinssatz nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde lagen.

Im Immobilienmarktbericht Hamburg 2022 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Freien und Hansestadt Hamburg wird auf Seite 139 die Berechnung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil, für den gesamten Hamburger Bereich ohne Neuwerk, mit einem Aktualisierungsfaktor ab 01.07.2009 für die angegebenen Stichtage mit einer zulässigen Interpolation und einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren dargestellt.

Hierbei werden ein Basiszinssatz in Höhe von 4,37 multipliziert mit einem Lagefaktor, Altersfaktor, Erstbezugsfaktor, Stadtteilmfaktor und Aktualisierungsfaktor für die Berechnung eines geeigneten Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt¹⁰. Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **0,96%**.

- 4,37
- * Lagefaktor^{-0,282}
- * Altersfaktor
- * Erstbezugsfaktor
- * Stadtteilmfaktor
- * Aktualisierungsfaktor

$$4,37 \times 0,668 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,33 = 0,96$$

Agenda:

Basiszinssatz	= 4,37
Lagefaktor (NormBRW19/1.100) ^{-0,2820} :	= 0,668
Altersfaktor:	= 1,0
Erstbezugsfaktor:	= 1,0

¹⁰ Immobilienmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses 2022, Seite 139ff

Stadtteilkfaktor Harvestehude:		= 1,0
Aktualisierungsfaktor 01.01.2021 – 01.01.2022	:	= 0,33
Aktualisierungsfaktor WEST 09/2022	:	= 0,33

Hinweise: Aufgrund des Ukraine-Kriegs, der Corona-Pandemie, des Zinsanstiegs, der Energiekrise und der daraus resultierenden allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit, hat sich die Sachverständige entschieden, den Aktualisierungsfaktor nicht weiter auf den Wertermittlungstichtag anzupassen und den ermittelten Liegenschaftszinssatz auf **1,0%** leicht aufzurunden.

5.4.1.4 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird üblicherweise in Abhängigkeit von der geschätzten Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag sowie der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäÙer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Gesamtnutzungsdauer für massive Wohngebäude beträgt normalerweise 80 Jahre. Durch Modernisierungen, Ausbauten und Sanierungen kann sich die tatsächliche Nutzungsdauer häufig erhöhen. Das Gebäude selbst wurde ca. 1900 erstellt und das Dachgeschoss ca. 2003 ausgebaut. Somit ist die **Restnutzungsdauer** zum Wertermittlungstichtag 02.09.2022 laut Modell des Hamburger Gutachterausschusses bereits (lange) abgelaufen.

Laut Modell des Gutachterausschusses¹¹ sind aber mindestens **30 Jahre** in Ansatz zu bringen, was diesseitig gemäß Grundsatz der Modellkonformität in diesem Fall auch erfolgt.

5.4.1.5 Bodenwertverzinsung

Bei der Verzinsung des Bodenwertes wird das **komplette** Grundstück berücksichtigt.

¹¹ Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses Hamburg, Seite 139

5.4.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind z.B. **Baumängel und Bauschäden** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig zu erfassen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese sind jedoch erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis überschlägiger Schätzungen aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der Angaben/Informationen des Eigentümers. Hiernach beträgt der Reparaturrückstau aufgrund der vorigen Ausführungen der Sachverständigen für das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag rd. **10.000,00 €** (s. Seite 28 des Gutachtens).

Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus o.a. Ansatz nicht ableiten, da es sich um eine reine Schätzung handelt.

Zur vollständigen Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel wäre im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Schäden und Mängel im Hochbau heranzuziehen.

Bei der Berechnung der Ertragswerte I und II sind außerdem die wertmäßigen Auswirkungen der vertraglichen Mindermiete an den Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss zu untersuchen. Im ersten Fall wird von der rechtlichen Gültigkeit der Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen. Insofern müssen Underrented-Barwerte für die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss ermittelt werden, da die Höhe der Nettokaltmieten für die Wohneinheiten Nr. 4-5 übernommen werden konnten. Im zweiten Fall wird von einer freien Lieferungsmöglichkeit der Wohnungen Nr. 3-5 ausgegangen. Hier wird in der Ertragswertberechnung II insofern nur der Underrented-Barwert für die Dachgeschosswohnung ermittelt.

Underrented-Barwert Berechnung Erdgeschosswohnung:

Für die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Rahmen der Ertragswertermittlung mit einer marktüblichen Nettokaltmiete in Höhe von 4.230,36 €/mtl. (17,75 €/m² Wfl.) plus 100,00 € für die Gartennutzung und 2 x 50,00 € für die beiden PKW-Stellplätze kalkuliert.

Die vertragliche Miete beläuft sich auf 800,00 €/mtl. (3,36 €/m²). Im Rahmen einer sofortigen Mieterhöhung um 15% gemäß mietrechtlicher Kappungsgrenze ergibt sich eine Miete in Höhe von 822,25 €/mtl.

$$800,00 \text{ €/mtl.} + 15\% = 920,00 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 920,00 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine sofortige Nettokaltmiete in Höhe von 3,86 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$920,00 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.058,00 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.058,00 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,44 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.058,00 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.216,70 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.216,70 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 5,11 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.216,70 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.399,21 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.399,21 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 5,87 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.399,21 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.609,09 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.609,09 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,75 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.609,09 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.850,45 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.850,45 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,76 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.850,45 \text{ €/mtl.} + 15\% = 2.128,02 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 2.128,02 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 8,03 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$2.128,02 \text{ €/mtl.} + 15\% = 2.447,22 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd. } 2.447,22 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 10,27 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$2.447,22 \text{ €/mtl.} + 15\% = 2.814,30 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd. } 2.814,30 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 11,81 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$2.814,30 \text{ €/mtl.} + 15\% = 3.236,45 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd. } 3.236,45 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 13,58 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$3.236,45 \text{ €/mtl.} + 15\% = 3.721,92 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd. } 3.721,92 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 15,62 €/m².

Insofern ist ein Underrented Barwert über 10 Rechenstufen als Differenzbetrag über 30, 27, 24, 21, 18, 15, 12, 9, 6 und 3 Jahre zu ermitteln. Hinweis: die Underrented-Barwert Berechnung kann nur über die festgelegte Restnutzungsdauer erfolgen. Der Ausgleich der gesamten Verluste (inklusive Garten- und Stellplatzmieten) würde jedoch weitere 3 Jahre laufen. Bei Altbauten dieser Baujahresklasse und Größe kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der/die Eigentümer innerhalb der nächsten 30 Jahre Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen werden, wodurch sich die anzusetzende Restnutzungsdauer weiter verlängern würde. Aus diesem Grund erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abzug.

Der underrented Barwert berechnet sich damit wie folgt:

	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	15,62	17,75	-5.969,88	
Abzgl. Mietausfallwagnis		2,00 %			
Restlaufzeit		30,00 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		1,0%			
Vervielfältiger (RBF)		25,81			
Underrent 6 Jahre				-154.082,615	-154.083
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	13,58	15,62	-5.717,63	
Abzgl. Mietausfallwagnis		2,00 %			

Restlaufzeit	27,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	23,56				
Underrent 3 Jahre				-134.707,36	-134.707
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	11,81	13,58	-4.960,89	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	24,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	21,24				
Underrent 6 Jahre				-105.369,30	-105.369
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	10,27	11,81	-4.316,25	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	21,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	18,86				
Underrent 3 Jahre				-81.404,48	-81.404
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	8,03	10,27	-3.839,78	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	18,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	16,40				
Underrent 6 Jahre				-62.972,39	-62.972
Der underrented Barwert berechnet sich damit wie folgt:					
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	7,76	8,93	-3.279,23	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	15,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	13,87				
Underrent 6 Jahre				-45.482,92	-45.483
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	6,75	7,76	-2.830,79	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	12,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	11,26				
Underrent 3 Jahre				-31.874,70	-31.875

	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	5,87	6,75	-2.466,43	
Abzgl. Mietausfallwagnis		2,00 %			
Restlaufzeit		9,00 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		1,0%			
Vervielfältiger (RBF)		8,57			
Underrent 6 Jahre				-21.137,30	-21.137

	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	5,11	5,87	-2.130,10	
Abzgl. Mietausfallwagnis		2,00 %			
Restlaufzeit		6,00 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		1,0%			
Vervielfältiger (RBF)		5,80			
Underrent 3 Jahre				-12.354,58	-12.355

	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	238,33	4,44	5,11	-1.877,85	
Abzgl. Mietausfallwagnis		2,00 %			
Restlaufzeit		3,00 Jahre			
Liegenschaftszinssatz		1,0%			
Vervielfältiger (RBF)		2,94			
Underrent 6 Jahre				-5.520,88	-5.521

Das Mietausfallwagnis wurde dabei herausgerechnet und der Differenzbetrag mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Der ermittelte Minderwert beläuft sich somit auf insgesamt **654.906,00 €**; er wird am Ende des Ertragswertverfahrens I wertmäßig mitberücksichtigt.

Underrented-Barwert Berechnung Dachgeschosswohnung:

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Rahmen der Ertragswertermittlung mit einer marktüblichen Nettokaltmiete in Höhe von 1.760,00 €/mtl. (16,00 €/m² Wfl.) kalkuliert.

Die vertragliche Miete beläuft sich auf 715,00 €/mtl. (6,50 €/m²). Im Rahmen einer sofortigen Mieterhöhung um 15% gemäß mietrechtlicher Kappungsgrenze ergibt sich eine Miete in Höhe von 822,25 €/mtl.

$$715,00 \text{ €/mtl.} + 15\% = 822,25 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 822,25 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine sofortige Nettokaltmiete in Höhe von 7,48 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$822,25 \text{ €/mtl.} + 15\% = 945,588 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 945,59 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 8,60 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$945,59 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.087,429 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.087,43 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 9,89 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.087,43 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.250,54 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.250,54 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 11,37 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.250,54 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.438,12 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.438,12 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 13,07 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.438,12 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.653,838 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.653,84 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 15,03 €/m².

Eine erneute Mieterhöhung um 15% ist dann erst wieder in 3 Jahren möglich.

$$1.653,84 \text{ €/mtl.} + 15\% = 1.901,916 \text{ €/mtl.} \quad \text{rd.} \quad 1.901,92 \text{ €/mtl.}$$

Hieraus ergibt sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 17,29 €/m².

Insofern ist ein underrented Barwert über 6 Rechenstufen als Differenzbetrag über 18, 15, 12, 9, 6 und 3 Jahre zu ermitteln.

Der underrented Barwert berechnet sich damit wie folgt:

	Fläche m ²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	110,00	15,03	16,00	-1.254,79	

Abzgl. Mietausfallwagnis 2,00 %

Restlaufzeit	18,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	16,40				
Underrent 6 Jahre				-20.578,56	-20.579
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	110,00	13,07	15,03	-2.535,46	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	15,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	13,87				
Underrent 3 Jahre				-35.166,83	-35.167
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	110,00	11,37	13,07	-2.199,12	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	12,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	11,26				
Underrent 6 Jahre				-24.762,09	-24.762
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	110,00	9,89	11,37	-1.914,53	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	9,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	8,57				
Underrent 3 Jahre				-16.407,52	-16.408
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	110,00	8,60	9,89	-1.668,74	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	6,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	5,80				
Underrent 6 Jahre				-9.678,69	-9.679
	Fläche m²	Ist-Miete	Marktmiete	Underrent €/Jahr	Gesamt €/Jahr
	110,00	7,48	8,60	-1.448,83	
Abzgl. Mietausfallwagnis	2,00 %				
Restlaufzeit	3,00 Jahre				
Liegenschaftszinssatz	1,0%				
Vervielfältiger (RBF)	2,94				
Underrent 3 Jahre				-4.259,56	-4.260

Das Mietausfallwagnis wurde dabei herausgerechnet und der Differenzbetrag mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Der ermittelte Minderwert beläuft sich somit auf insgesamt **110.855,00 €**; er wird am Ende des Ertragswertverfahrens I + II wertmäÙig mit berücksichtigt.

5.4.1.7 Ertragswertberechnung I**Mehrfamilienwohnhaus**

Ermittelter Jahresrohertrag: 171.984,00 €

Vom ermittelten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten) abzusetzen.

Verwaltungskosten
6 Wohneinheiten x 312,00 € p.a. = 1.872,00 €

Mietausfallwagnis mit 2 % vom Rohertrag
171.984,00 € x 2 % = 3.440,00 €

Instandhaltungskosten - Wohnungen
12,20 €/m² x 832,33 m² = 10.158,00 €

ca. 8,9 % der jährlichen Nettokaltmiete 15.470,00 € - 15.470,00 €

jährlicher Reinertrag: 156.514,00 €

Vom ermittelten Nettoertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes (hier 1,00 %) zu subtrahieren.

6.573.000,00 € x 1,00 % = - 65.730,00 €

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag: 90.784,00 €

Dieser Betrag ist auf die Zeit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde mit 30 Jahren ermittelt. Bei gleicher Höhe der Soll- und Abschreibungszinsen von 1,00 % ergibt sich der Vervielfältiger nach Anlage 1 zu § 20 der ImmoWertV mit 25,81.

Ertragswert der baulichen Anlagen:

90.784,00 € x 25,81 2.343.135,00 €

Bodenwert + 6.573.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert rd.: 8.916.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert entspricht einem Betrag von rd. **10.712,00 €/m² Wohnfläche** (bei insgesamt rd. 832,33 m² Wfl.).

5.4.1.8 Marktanpassung – Ertragswert I

Anders als im Sachwertverfahren ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung für den Regelfall nicht erforderlich. Dieser Grundsatz gilt insbesondere dann, wenn der herangezogene Liegenschaftszinssatz, die zugrunde gelegten Ertragsverhältnisse und die sonstigen wertbeeinflussenden Parameter der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen. Dies ist vorstehend der Fall gewesen, da sowohl die Ertragsverhältnisse als auch der Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag marktnahe abgeleitet worden sind.

Vorläufiger Ertragswert	8.916.000,00 €
-------------------------	----------------

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung	
1.633.497,00 € x 0 %	<u>+ 0 €</u>

<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	<u>8.916.000,00 €</u>
---	-----------------------

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

erforderliche Instandsetzungs-/Reparaturmaßnahmen	ca. - 10.000,00 €
<u>Berechnungen Underrented-Barwerte Wng. 3+6</u>	<u>ca. - 766.000,00 €</u>

<u>Ertragswert rd.:</u>	<u>8.140.000,00 €</u>
--------------------------------	------------------------------

5.4.1.9 Ertragswertberechnung II**Mehrfamilienwohnhaus**

Ermittelter Jahresrohertrag: 171.984,00 €

Vom ermittelten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten) abzusetzen.

Verwaltungskosten
6 Wohneinheiten x 312,00 € p.a. = 1.872,00 €

Mietausfallwagnis mit 2 % vom Rohertrag
171.984,00 € x 2 % = 3.440,00 €

Instandhaltungskosten - Wohnungen
12,20 €/m² x 832,33 m² = 10.158,00 €

ca. 8,9 % der jährlichen Nettokaltmiete 15.470,00 € - 15.470,00 €

jährlicher Reinertrag: 156.514,00 €

Vom ermittelten Nettoertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes (hier 1,00 %) zu subtrahieren.

6.573.000,00 € x 1,00 % = - 65.730,00 €

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag: 90.784,00 €

Dieser Betrag ist auf die Zeit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde mit 30 Jahren ermittelt. Bei gleicher Höhe der Soll- und Abschreibungszinsen von 1,00 % ergibt sich der Vervielfältiger nach Anlage 1 zu § 20 der ImmoWertV mit 25,81.

Ertragswert der baulichen Anlagen:

90.784,00 € x 25,81 2.343.135,00 €

Bodenwert + 6.573.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert rd.: 8.916.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert entspricht einem Betrag von rd. **10.712,00 €/m² Wohnfläche** (bei insgesamt rd. 832,33 m² Wfl.).

5.4.1.10 Marktanpassung – Ertragswert II

Anders als im Sachwertverfahren ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung für den Regelfall nicht erforderlich. Dieser Grundsatz gilt insbesondere dann, wenn der herangezogene Liegenschaftszinssatz, die zugrunde gelegten Ertragsverhältnisse und die sonstigen wertbeeinflussenden Parameter der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen. Dies ist vorstehend der Fall gewesen, da sowohl die Ertragsverhältnisse als auch der Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag marktnahe abgeleitet worden sind.

Vorläufiger Ertragswert	8.916.000,00 €
-------------------------	----------------

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung	
1.633.497,00 € x 0 %	<u>+ 0 €</u>

<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	<u>8.916.000,00 €</u>
---	-----------------------

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

erforderliche Instandsetzungs-/Reparaturmaßnahmen	ca. - 10.000,00 €
<u>Berechnung Underrented-Barwert Wng. 6</u>	<u>ca. - 111.000,00 €</u>

<u>Ertragswert rd.:</u>	<u>8.795.000,00 €</u>
--------------------------------	------------------------------

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

„**Der Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggfs. durch Zu- oder Abschläge.“ (Ziff. 3.7. WertR).

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes als dem „richtigen“ aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt der Enteignung, für gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen etc. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrswert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrswert eine sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück.

Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungsstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt“ vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes“ (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann. Ist dies nicht der Fall, kann durch sachverständige indirekte Anpassungen ebenfalls ein normaler Marktwert abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurde in dieser Verkehrswertermittlung auch das Ertragswertverfahren durchgeführt, woraus direkt der Verkehrswert geschätzt und abgeleitet wurde.

Darstellung der ermittelten Werte

Bodenwert:	6.573.000,00 €
Ertragswert I:	8.140.000,00 €
Ertragswert II:	8.795.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert I führt zum Wertermittlungsstichtag zu folgenden Vergleichszahlen:

- bei einer Wohnfläche von rd. 832,33 m² zu einem Betrag von rd. **9.780,00 €/m²**.
- bei einer Nettokaltmiete von jährlich ca. 171.984,00 € zum **47,33**-fachen dieser Jahresmiete.

Der ermittelte Ertragswert II führt zum Wertermittlungsstichtag zu folgenden Vergleichszahlen:

- bei einer Wohnfläche von rd. 832,33 m² zu einem Betrag von rd. **10.567,00 €/m²**.
- bei einer Nettokaltmiete von jährlich ca. 171.984,00 € zum **51,14**-fachen dieser Jahresmiete.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann.

Aus diesem Grund werden hier zur Plausibilitätsprüfung die Angaben des Marktberichts vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg dargestellt und ausgewertet.

Marktbericht

Seit vielen Jahren gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg die Schriftreihe „**Der Grundstücksmarkt in Hamburg**“ heraus. Dieser Grundstücksmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt, die dort in der automatischen Kaufpreissammlung registriert sind. Die Aussagen der Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes von 2022 basieren auf den Verträgen, die bis zum 31. Dezember 2021 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Maßgeblich für die Jahreszuordnung ist - wenn nichts anderes erwähnt wurde - das Datum des Vertragsabschlusses.

Im **Marktbericht des Gutachterausschusses 2022** werden aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2021 für Mehrfamilienwohnhäuser der Baujahresklasse bis 1919 in bevorzugter Lage (insgesamt 12 Verkaufsfälle) Vergleichspreise angegeben, die zwischen 3.995,00 € und 13.468,00/m² Wfl. liegen. Der Mittelwert beträgt 7.443,00 €/m² Wfl.

Das Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete beträgt für Mehrfamilienhäuser ohne Teilungsabsicht in Hamburg allgemein in bevorzugter Lage (21 Verkäufe) zwischen dem 27,3 – 79,8-fachen. Der Mittelwert beläuft sich auf das 42,6-fache.

Hinweis:

Die Abgrenzung der Lageklassen ist dem Glossar des Marktberichts auf Seite 191 zu entnehmen. Hiernach erfolgt die Abgrenzung nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart. Für Mehrfamilienhausbauplätze erfolgt diese unter Zugrundelegung einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2018. Hiernach ergibt sich ein Bodenrichtwert in Höhe von 4.600,00 €/m² in einer Spanne zwischen über 2.500,00 € bis 9.500,00 €/m² Wfl. Somit erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Bevorzugte Lage“.

Bei dem zu bewertenden Objekt ergibt der ermittelte Ertragswert I einen Wert von rd. 9.780,00 €/m² Wohnfläche oder das 47,33-fache der marktgängig erzielbaren Miete und der ermittelte Ertragswert II einen Wert von rd. 10.467,00 €/m² Wohnfläche oder das 51,14-fache der marktgängig erzielbaren Miete. Damit liegen beide ermittelten Werte oberhalb des Mittelwerts, aber innerhalb der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen.

Dies scheint aufgrund der vorigen Ausführungen der Sachverständigen zur Lage innerhalb von Harvestehude, aufgrund des Baujahrs, der überwiegend mittleren bis guten Ausstattung, des hohen Bodenwertanteils, der überwiegend großen und repräsentativen Wohneinheiten, dem Fehlen von PKW-Abstellplätzen für alle Mieter/Eigentümer, dem Fehlen eines Fahrstuhls und der mietrechtlichen Ausgestaltungen ausreichend begründet, nachvollziehbar und erklärbar.

Insofern hält die Sachverständige aufgrund der vorigen Ausführungen die ermittelten Ertragswerte zum Wertermittlungsstichtag für verständlich, begründet und marktgerecht.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von so genannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

Unter diesem Gesichtspunkt sind u.a. auch die Rundungen innerhalb der Berechnung zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Unterzeichnerin den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks HansasträÙe 8 in 20149 Hamburg Harvestehude unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten vorliegenden Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt in Anlehnung an den Ertragswert I bei der Marktlage und unter Berücksichtigung der Mietverhältnisse der Wohneinheiten Nr. 3, 4 und 5 zum Wertermittlungsstichtag 02. September 2022 auf

8.140.000,00 €

(in Worten: Acht Millionen Einhundertundvierzigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 9.780,00 €/m² Wohnfläche (insgesamt 832,33 m²) bzw. dem 47,33-fachen des jährlichen Rohertrags.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Unterzeichnerin den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks HansasträÙe 8 in 20149 Hamburg Harvestehude unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten vorliegenden Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt in Anlehnung an den Ertragswert II bei der Marktlage und unterstellter freien Lieferungsmöglichkeit der Wohneinheiten Nr. 3, 4 und 5 zum Wertermittlungsstichtag 02. September 2022 auf

8.795.000,00 €

(in Worten: Acht Millionen Siebenhundertundfünfundneunzigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 10.567,00 €/m² Wohnfläche (insgesamt 832,33 m²) bzw. dem 51,14-fachen des jährlichen Rohertrags.

Hinweis: Nach Auffassung der Sachverständigen sind die Mietverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag richtig und gültig. Für den Fall, daß die Mietverhältnisse rechtlich Bestand haben sollten, ist der Verkehrswert mit Mietverhältnis maßgebend.

6 Erklärung der Sachverständigen

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 02. September 2022 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 02. Dezember 2022


Dipl.-SV. Bettina Linke
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
M.A. von Mieten und Pachten
Bettina Linke
Diplom-Sachverständige

7 Beantwortung der Fragen

a) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten:

Laut Aktenlage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Name und Anschrift des Schornsteinfegers:

25337 Elmshorn.

c) Name und Anschrift des Verwalters:

Eingesetzter Verwalter: Firma GCV Verwaltungs GmbH, Herbert-Weichmann-StraÙe 56, 22085 Hamburg, TelNr. 040 /226 48 0.

d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Ist nach Aktenlage nicht bekannt.

e) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb scheint nicht vorhanden zu sein.

f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung):

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen zu schätzen sind.

g) Liegen ein Energieausweis bzw. Energieausweis im Sinne der EnEV vor:

Es lag ein Energieausweis vor (siehe die Ausführungen hierzu auf Seite 21f).

8 Haftungsausschluss und Urheberschutz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben werden.

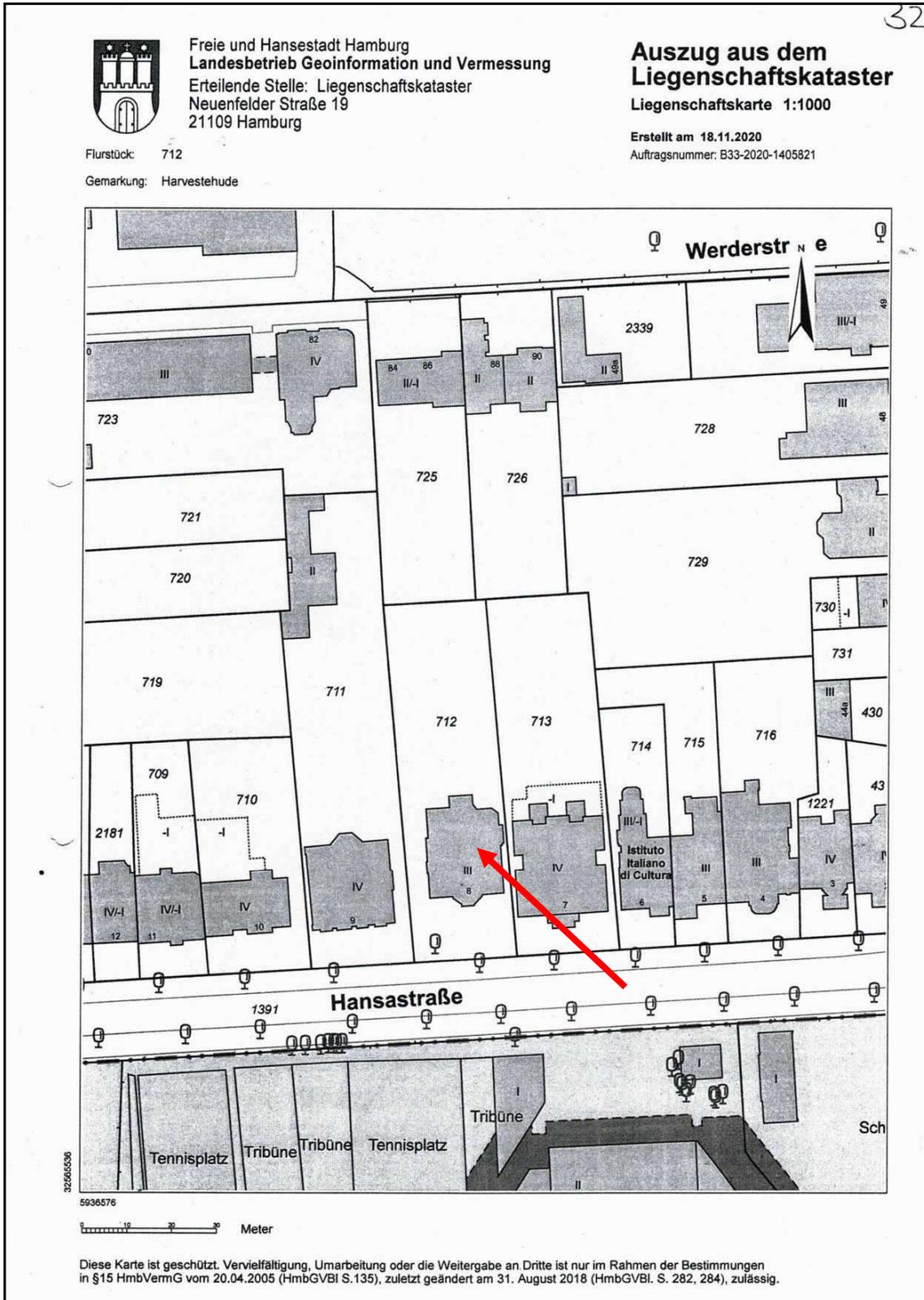
Die Sachverständige haftet für Schäden, die auf ein mangelhaftes Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die die Sachverständige bei der Vorbereitung ihres Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht in Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen der Sachverständigen unverzüglich nach Feststellung schriftlich angezeigt werden, anderenfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

9 Anlagen:

9.1.1 Flurkarte / Lageplan



9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte

9.1.3 Flurstücks- und Eigentüternachweis



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

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentüternachweis
 Erstellt am: 18.11.2020
 Auftragsnummer: B33-2020-1405821

**Flurstück 712 Gemarkung Harvestehude
 Bezirk Eimsbüttel**

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg	
Lage:	HansasträÙe 8,	
Fläche:	1838 m²	
Tatsächliche Nutzung:	1 838 m² Wohnbaufläche (Offen)	

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Harvestehude Grundbuchblatt 2097 Laufende Nummer 1	
Eigentütern:	5	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
	5.1	
	5.2	HansasträÙe 8 20149 Hamburg

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.
 Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15
 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 825, 532), zulässig.

Seite 1 von 1

9.1.4 Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren

35



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg

LEGENSAME ANNAHMESTELLE
eingegangen am:
30.12.20 | 7-8 Uhr
BEI DEM AMTSGERICHT HAMBURG

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung Region Süd -WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: Herr Fahim Ahmadi

Zimmer 724
Telefon 040 - 4 28 01 - 26 41
Telefax 040 - 4 27 90 3061
E-Mail Fahim.Ahmadi@eimsbuettel.hamburg.de

Amtsgericht Hamburg
Abteilung 71

Eing.: **SO. BEZ.**

fach mit Anl. fach
Akten Euro Kostenm.

GZ.: E/WBZ2/03348/2020
Hamburg, den 23. Dezember 2020

Verfahren	Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Bezug	71 K 44/20
Grundstück	
Belegenheit	HansasträÙe 8
Baublock	313-015
Flurstück	712 in der Gemarkung: Harvestehude

Zwangsversteigerungsverfahren 71 K 44/20

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan	Harvestehude / Rotherbaum mit den Festsetzungen: W 3 g besonders geschützt Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Für das Grundstück bestehen folgende Beschränkungen

1. Unter Ziffer 1.2 der Genehmigung vom 12.12.2003 (E/BA/00601/2003) ist folgender Abweichungstatbestand festgestellt worden:

Die Wohnräume zur Straße widersprechen den Anforderungen des §44/1HBauO (Deckenfl- 1/2 der Grundfl. und 1/8 Fensterfläche.

Begründung

wegen Bestandschutz/die Räume zur Straße sind zu Wohnzwecken nicht geeignet.

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine weiteren Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

Vermehr
In Fotum "Objekte / Details" notiert.

Vfj
zur Trist in V-Heft I ✓

4.1.2020

9.1.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

33



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2020-1405821

18. November 2020

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Schreiben vom 12.11.2020; Ihr Zeichen: 71 K 44/20 HansasträÙe 8

Für das Flurstück 712 ---

der Gemarkung Harvestehude ---

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

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

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

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


Frank Behrens

9.1.6 Auszüge aus dem Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

24.10.2027
Gültig bis

HH-2017-001500934
Registriernummer ²⁾

1257380
ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend
Gebäudetyp

Hansastr. 8 ; 20149 Hamburg
Adresse

Gebäudeteil
1900

Baujahr Gebäude ³⁾
1996

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}
5

Anzahl Wohnungen
1.026,40 m² nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)
H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾
keine

Art der erneuerbaren Energien
keine

Art der Lüftung/Kühlung Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises
 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-StraÙe 4d
04356 Leipzig

24.10.2017 

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Energieausweis für Wohngebäude

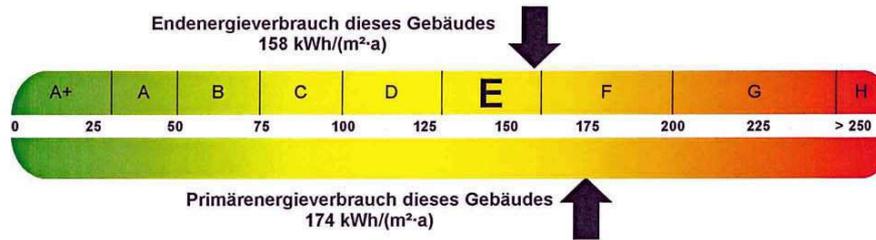
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2017-001500934

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

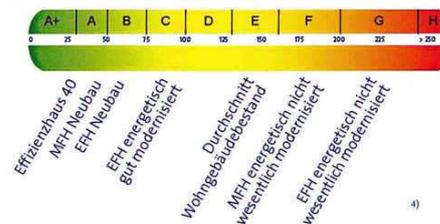
158 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energeträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	486.507	25.725	460.782	1,16

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

3

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

HH-2017-001500934

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

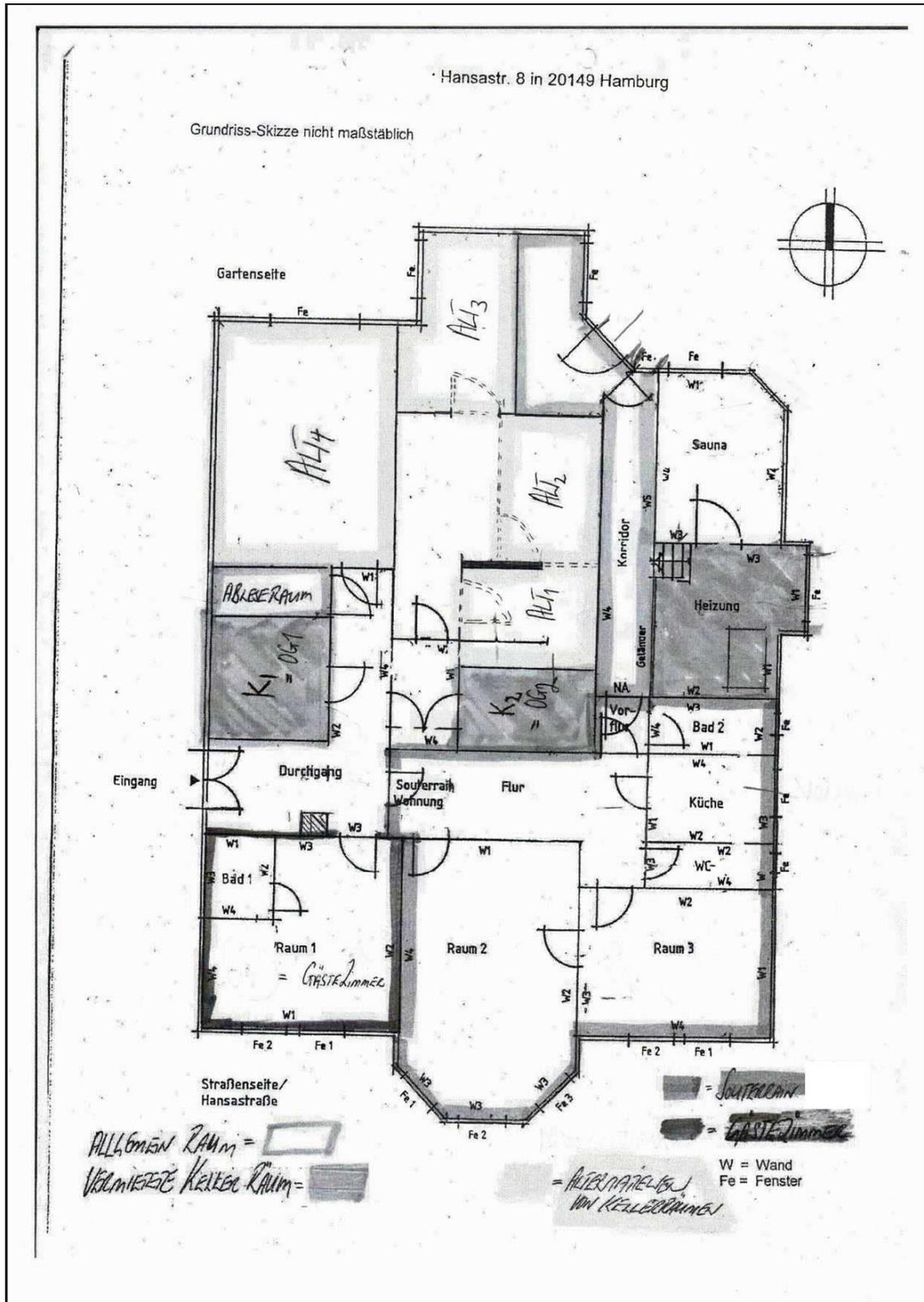
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

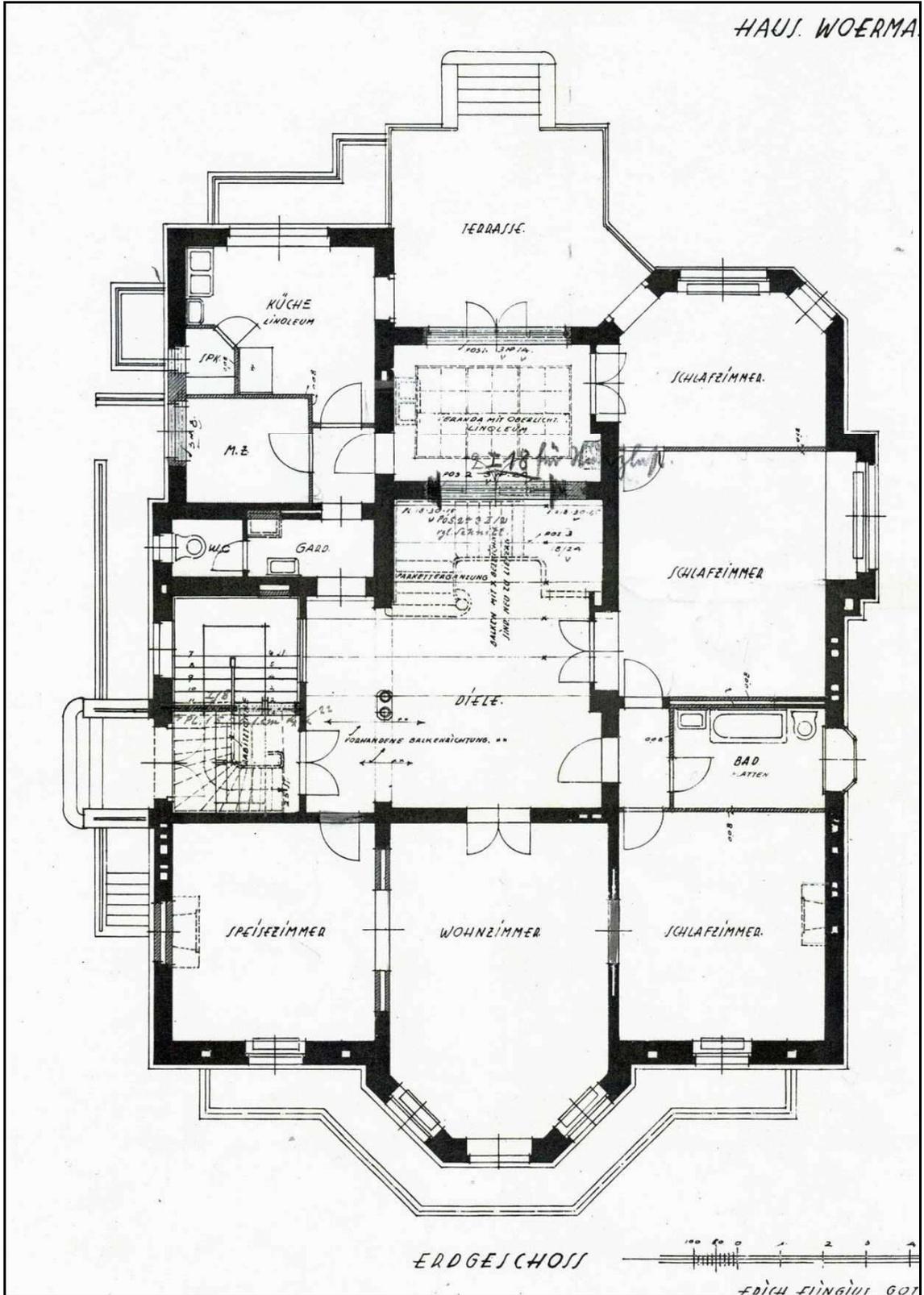
1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

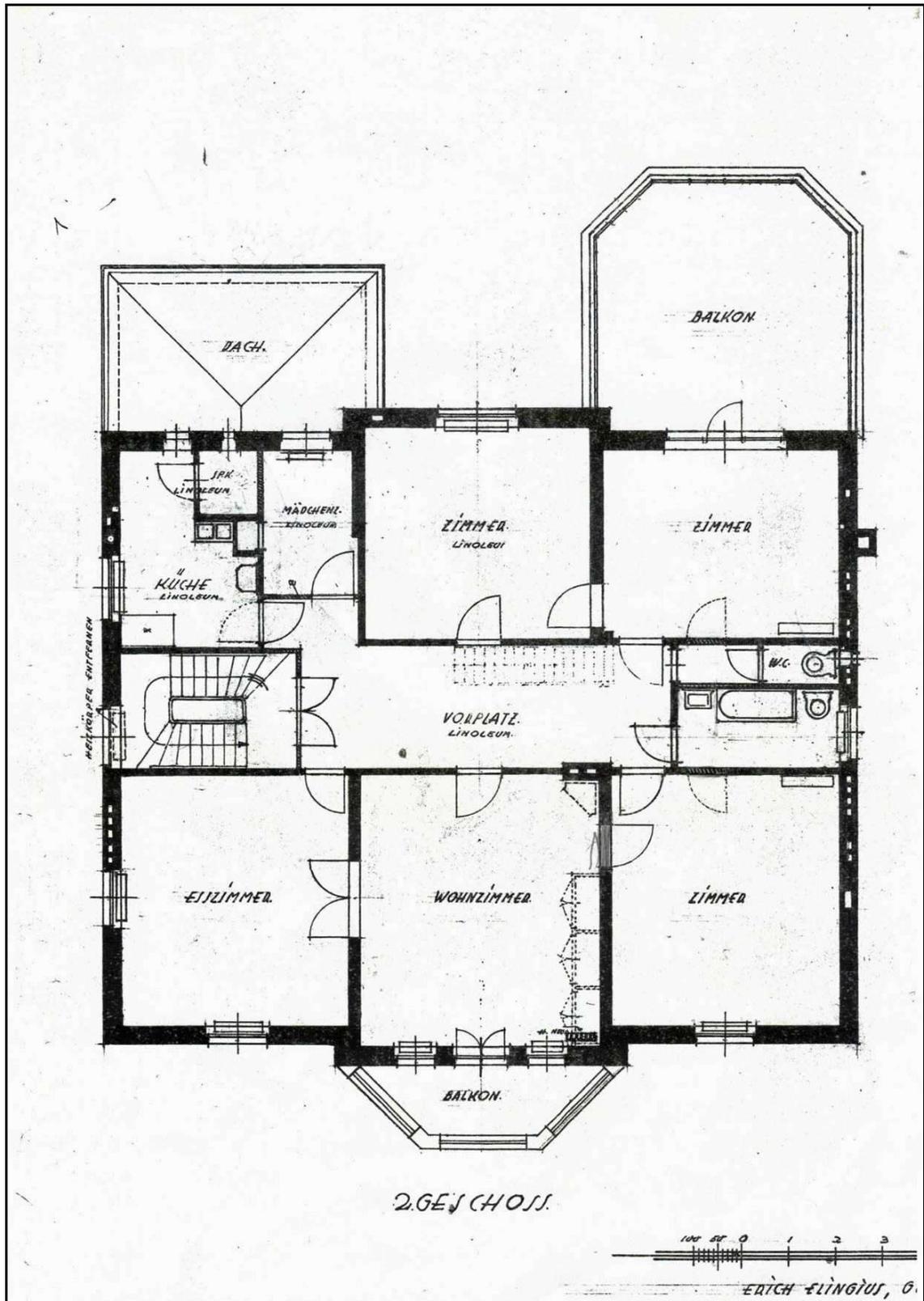
2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

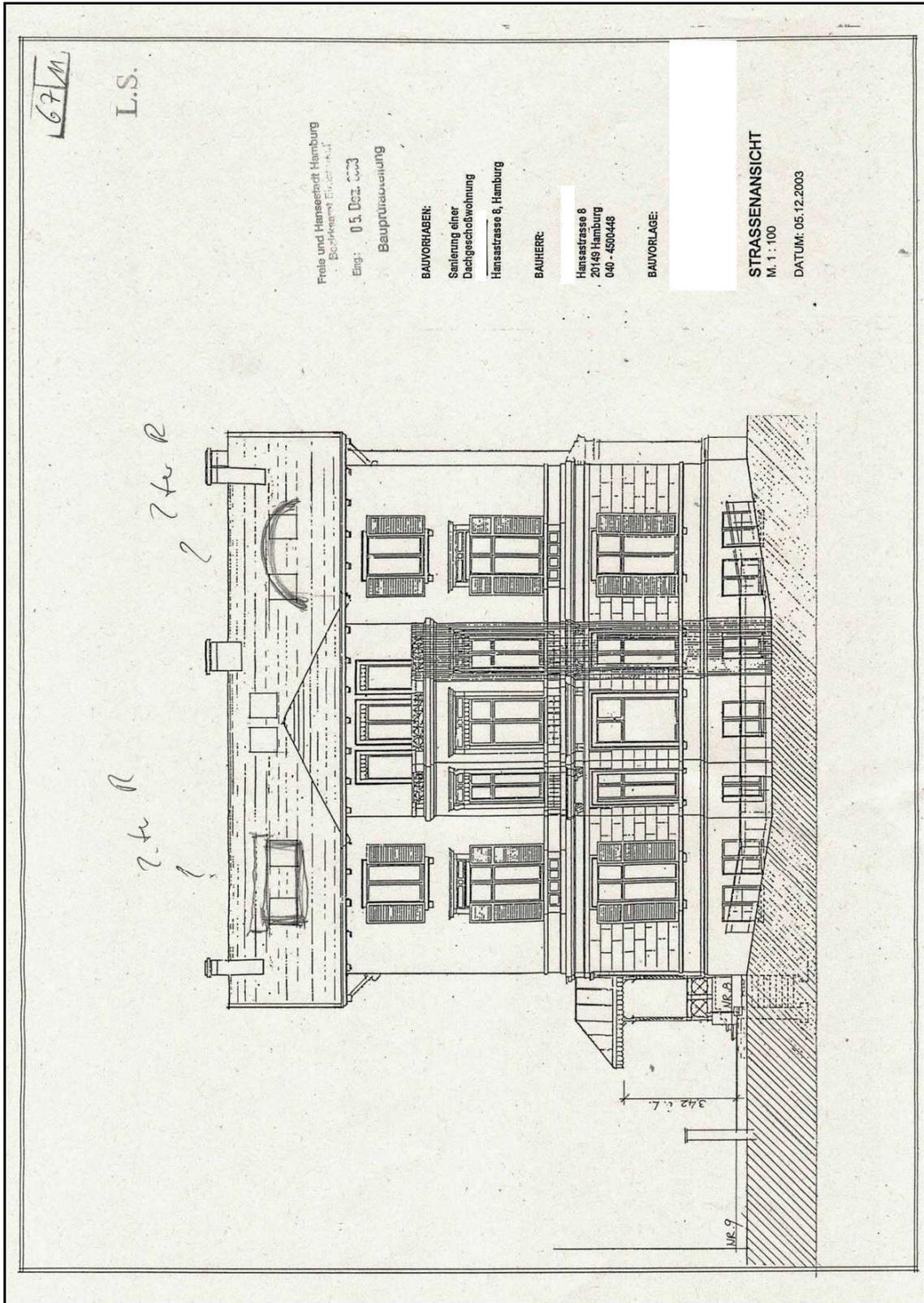
9.1.7 Grundrisse / Ansicht / Schnitt

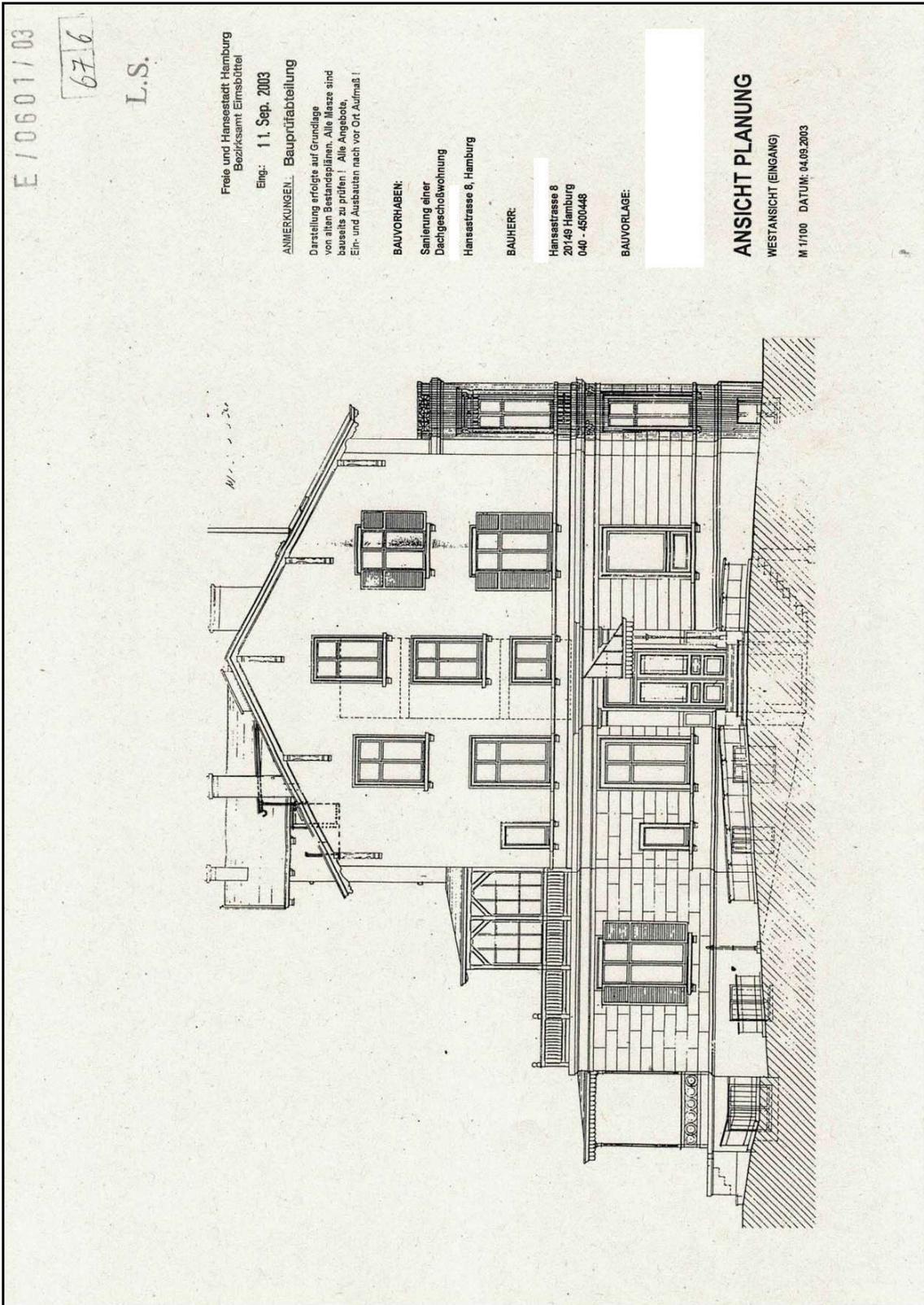


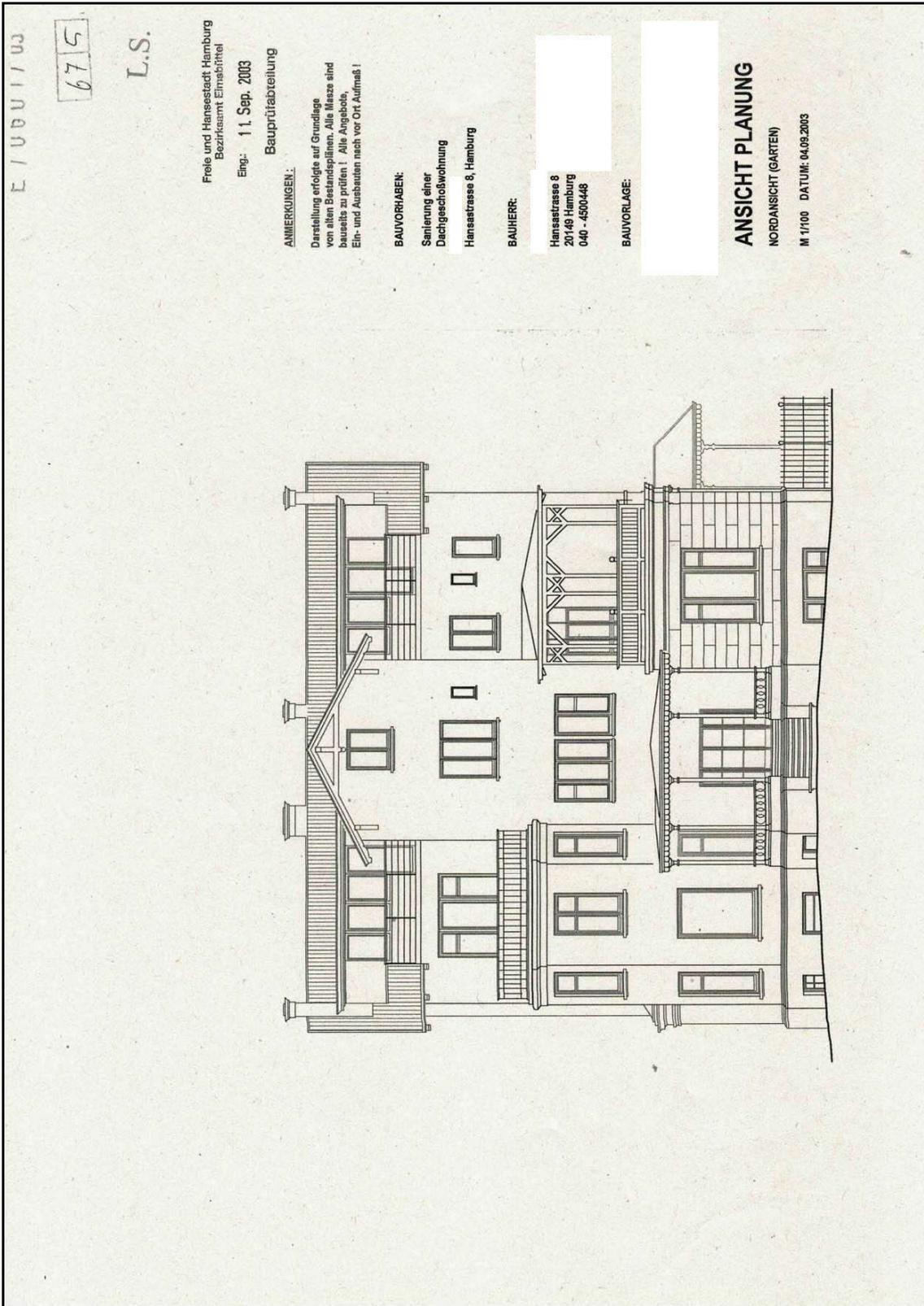
Kellergeschoss







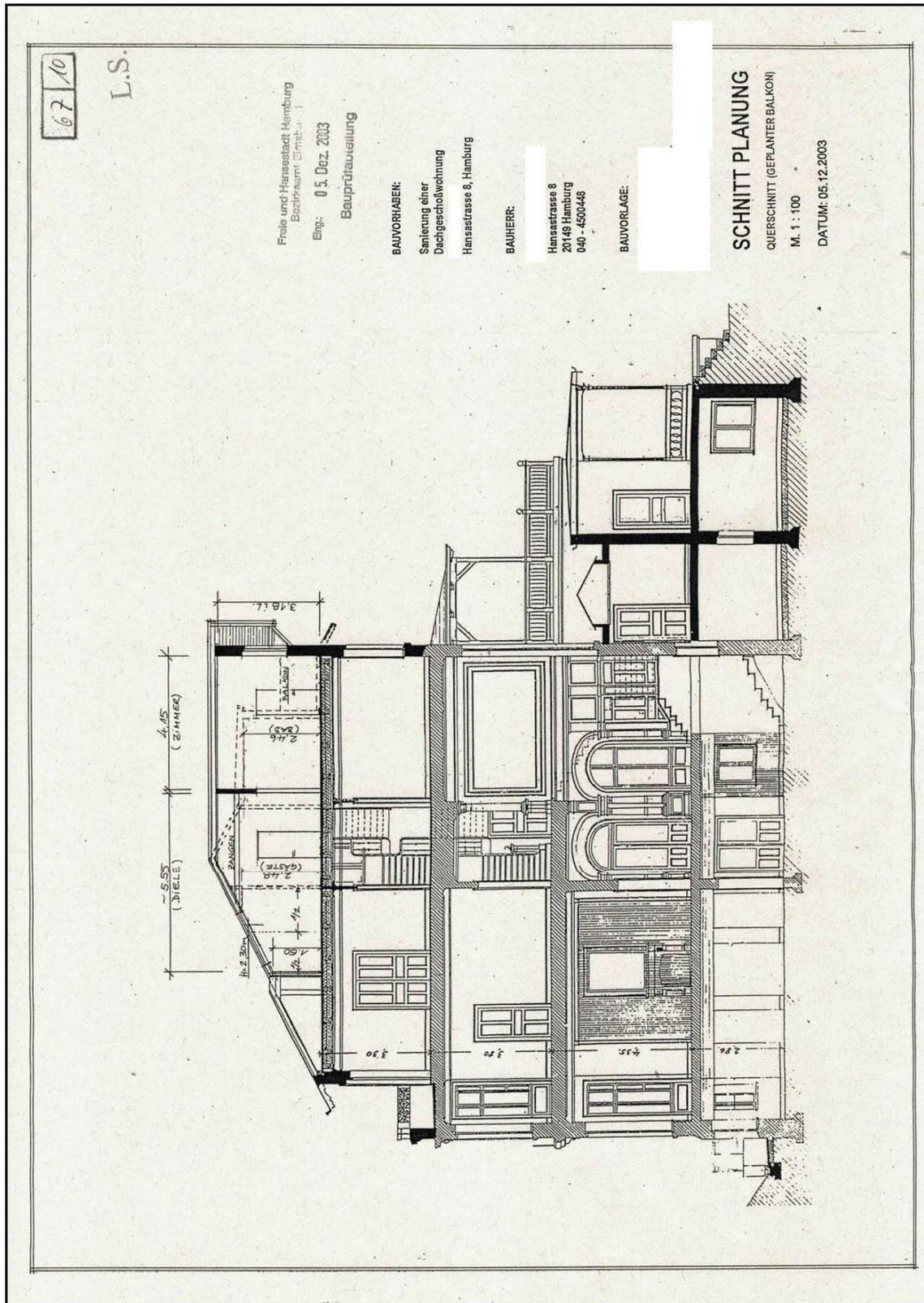




14. 8.



1 10 11 12 13 14
HAMBURG MAI 1932



10 Fotodokumentation



Seitliche Ansicht / Vordere untere Ansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich / rückwärtiger Kellereingangsbereich



Eingangsbereich / Ansicht Rückseite



Ansicht Rückseite / Gartenbereich



Teilansicht Rückseite



Teilansicht Rückseite



Obere rückwärtige Aussicht / Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Außenbereich Dachgeschoss



Obere rückwärtige Aussicht vom Dachgeschoss aus



Obere seitliche Aussicht / Obere rückwärtige Ansicht Dachgeschoss



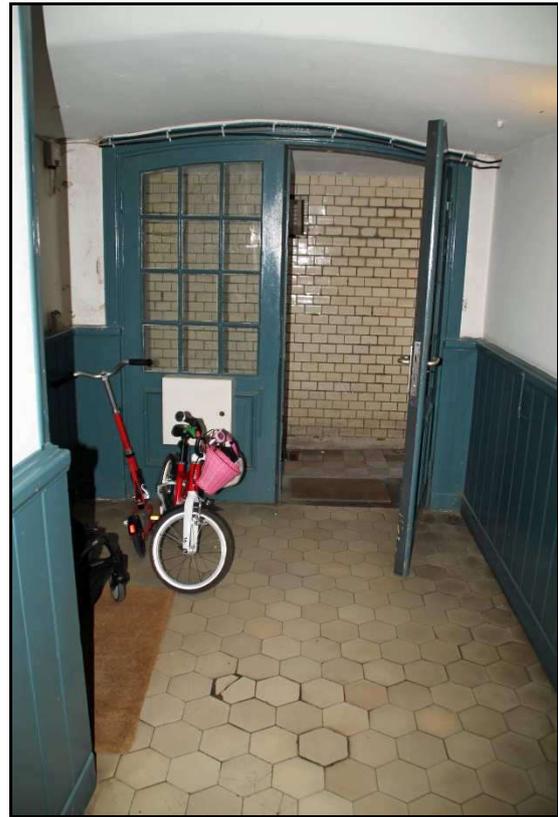
Außenbereich Dachgeschoss / Treppenhausbereich



Treppenhausbereich



Rückwärtiger Kellergeschossbereich



Rückwärtiger / Vorderer Kellergeschossbereich



Vorderer Kellergeschossbereich



Bereich Souterrainwohnungen



Bereich Souterrainwohnungen



Bereich Souterrainwohnungen

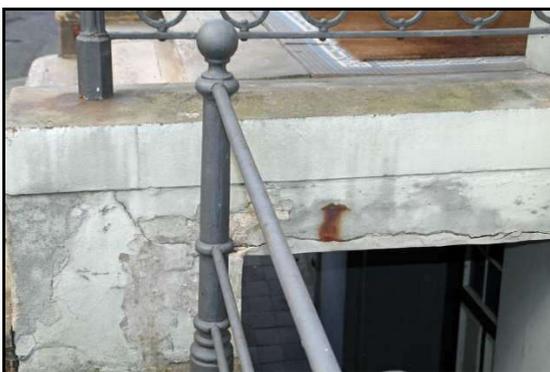


Bereich Souterrainwohnungen



Bereich Souterrainwohnungen

Schäden und Mängel



Eingangsbereich / rückwärtiger Kellergeschossbereich