

GUTACHTEN

ohne Innenbesichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
Einfamilienhausgrundstück

Ossietzkyst. 62 * 22043 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek -Zwangsversteigerungsgericht-
Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 717 K 38/23

Grundbuch: Jenfeld Blatt 1960

Liegenschaftskataster: Flurstück 627, Gemarkung Jenfeld, Größe 607 m²

Wertermittlungstichtag: 10.04.2024 (Tag des Ortstermins, Qualitätstichtag)

Aktenzeichen: 24-0102

Datum des Gutachtens: 25.04.2024



Zum Wertermittlungstichtag **10. April 2024** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) nach dem äußeren Anschein ermittelt mit

455.000,00 €

Ausfertigung Nr. 8 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	7
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	9
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	9
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	10
4. Gebäudebeschreibung	11
5. Ertragsverhältnisse	14
6. Ermittlung des Verkehrswerts	15
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
6.1.1 Vergleichswertverfahren	15
6.1.2 Sachwertverfahren	16
6.1.3 Ertragswertverfahren	16
6.2 Bodenwertermittlung	18
6.3 Sachwertverfahren	20
6.3.1 Sachwertberechnung	20
6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	21
6.4 Ertragswertverfahren	25
6.4.1 Ertragswertberechnung	25
6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	26
6.5 Verkehrswertableitung	27
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
8. Verzeichnis der Anlagen	31

1. Objektübersicht

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht, die Bewertung erfolgt gem. Gerichtsauftrag auf der Grundlage der äußeren Ansicht und den aus der Bauakte vorliegenden Unterlagen. Für die Wertermittlung wird eine überwiegend mittlere Ausstattung ohne Baumängel oder Schäden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung der baulichen Anlagen bestehen können, die ggf. einen erheblichen Werteeinfluss bewirken. Das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird daher durch einen pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

Bewertungsobjekt: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung zzgl. eingeschossigem Anbau ohne Unterkellerung mit Flachdachausbildung und begehbarem Balkon.

Adresse: Ossietzkystr. 62 * 22043 Hamburg

Grundbuch: Jenfeld Blatt 1960

Flurstück: 627 (Gemarkung Jenfeld)

Grundstücksgröße: 607 m²

Nutzung: Eigentümergenutztes Objekt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Für die Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.

Baujahr: Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, erste Aufzeichnungen in der Bauakte die Instandhaltung von Wasserleitungen betreffend datieren aus dem Jahr 1946. 1958 Anbau einer Garage (Datum des Gebrauchsscheins)
1966 Erweiterung des eingeschossigen Wohnhauses um einen Anbau mit begehbarem Balkon (Datum des Gebrauchsscheins)

Wohn-/Nutzfläche: Dieser Wertermittlung liegt eine Wohnfläche von rd. 105,00 m² zugrunde.

Ausstattung: Nicht bekannt, lt. Bauzeichnungen sind 5 Wohnräume, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon vorhanden.

Wärmeversorgung: Nicht bekannt, lt. Bauakte Gasheizung.

Energieeffizienz: Nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung: Gebäude in zentraler, mittlerer Wohnlage.

Ermittelte Werte:

Bodenwert:	450.000,00 €
Sachwert:	517.000,00 €
Ertragswert:	479.000,00 €
Vorläufiger Verkehrswert:	506.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung, rd. 10%:	51.000,00 €
Verkehrswert ohne Innenbesichtigung:	455.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - Zwangsversteigerungsgericht - Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	22. Januar 2024.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 717 K 38/23.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2024 Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2024 Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Jenfeld Blatt 1960 vom 22.01.2024 sowie ergänzend vom 18.04.2024- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000- Flurstücks- und Eigentumsnachweis jeweils vom 08.08.2023- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.08.2023- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungsbescheid- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(5) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Umweltschutzabteilung<ul style="list-style-type: none">- Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 23.04.2024(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 06.03.2024(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 10.04.2024(8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2023- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(9) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(10) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	10. April 2024. Zum telefonisch und schriftlich angekündigten Ortstermin wurde nicht geöffnet, das Bewertungsobjekt wurde daher von der Straße aus in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Heike Simon, Sachverständige.
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	10. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in

der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

Hinweis:

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

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

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2022 rd. 1,89 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 453.000 im Bezirk Wandsbek ² , davon rd. 29.000 im Stadtteil Jenfeld.		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>		
Großräumige Lagebeschreibung:	<p>Jenfeld liegt am östlichen Stadtrand der Hansestadt Hamburg angrenzend an den Stadtteil Wandsbek sowie an Barsbüttel im schleswig-holsteinischen Kreis Stormarn. Jenfeld gehört zu den Stadtteilen mit Großraumsiedlungen, die in den 60er und 70er Jahren entstanden. Während in West-Jenfeld Bezirke mit Einfamilienhausbebauung zu finden sind, ist Jenfeld-Ost durch Sozialwohnungen aus den 1970er-Jahren geprägt. Mittelpunkt und Trennlinie Jenfelds ist das Jenfelder Einkaufszentrum („Jen“). Rd. 30% der Einwohner im Stadtteil haben ausländische Nationalitäten.</p> <p>Jenfeld verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss, Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich im Jenfelder Moorpark und im nahe gelegenen Park am Öjendorfer See.</p>		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils in einem von Einfamilienhäusern geprägten Bereich rd. 1,5 km westlich des Jenfelder Einkaufszentrums. Kindergärten sowie Grund- und Stadtteilschule sind im Umkreis von rd. 2 km erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A 24 Richtung Hamburg und Berlin sowie zur A 1 ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Lage ist für Wohnnutzung geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.</p>		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise.		
Entfernungen:	Überörtlich:	A 24 „Hamburg-Jenfeld“	
	Bus- und Stadtbahnanschluss:	rd. 200 m	„Am Hohen Felde“, Linien 10, 162, 263, 618 (Nachtbus)
		rd. 2 km	Bahnhof Tonndorf (S-Bahn und Regionalverkehr)
rd. 4 km	Wandsbek-Markt (U 1)		

¹ Quelle: statista, veröffentlicht Juni 2023

² Quelle: statista, Stand Januar 2024

Fernbahnanschluss:	rd. 11 km	HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 13 km	Hamburg-Fuhlsbüttel
Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 1,5 km rd. 4,5 km rd. 11 km	EKZ Jenfeld EKZ Wandsbek Quarrée City Hamburg
Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und weiteren Umgebung umfangreich vorhanden.	
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.	

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront/Mittlere Tiefe ³ :	Rd. 15 m / Rd. 39 m.
Grundstücksgröße:	607 m ² lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche (Offen).
Grundstücksform:	Regelmäßige rechteckige Grundstücksform.
Topographie	Das Grundstück hat eine ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Übliche Geräuscheinflüsse durch Anliegerverkehr auf der Ossietzkystraße. Südlich verläuft zudem die viel befahrene Hauptverkehrsstraße Rodigallee.

³ Die Maße wurden überschlägig aus der Liegenschaftskarte gemessen.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Ossietzkystraße ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Anliegerstraße innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die asphaltierte Fahrbahn ist beidseitig befahrbar und beleuchtet, Fußwege sind vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Die Ossietzkystraße ist endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Für die derzeitige besielte Frontlänge werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Dies erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p> <p>Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohngebäude mit östlicher und westlicher Grenzbebauung durch die Anbauweise von Anbau und Garage.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Altlastenhinweiskataster:	<p>Für das am südöstlichen Rand eines ehemaligen Exerziergeländes mit Schießständen liegende Grundstück sind lt. Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster keine Hinweise gem. Bundes-Bodenschutzgesetz in Bezug auf potentielle Altlasten, Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt. Die Verwendung auf dem Grundstück beschränkte sich demnach auf patronierte Munition, jedoch keine Sprengmunition.</p> <p>Weitergehende diesbezügliche Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung verdachtsfreie Flächen unterstellt.</p>
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Diese Wertermittlung bezieht sich auf einen aus der Gerichtsakte vorliegenden aktuellen Grundbuchauszug mit Abrufdatum 18.04.2024.

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

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

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch: Jenfeld
Band: 65
Blatt: 1960

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 2:

Gemarkung: Jenfeld
Flurstück: 627
Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche
Ossietzkystr. 62
Grundstücksgröße: 607 m²

In **Abt. II** existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 2:

Lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung.
Lfd. Nr. 5: Verfügungen sind gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 4 und 5 in der Wertermittlung:
Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist ebenso wie ein Insolvenzvermerk grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragungen sind ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden und werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 08.08.2023 ist für das Bewertungsflurstück 627 der Gemarkung Jenfeld keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umliegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grundbuch findet sich kein entsprechender Hinweis.
Denkmalschutz:	Besteht nicht.
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.</p> <p>U.a. lagen folgende Unterlagen in der Bauakte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27.02.1946 Zustimmung der Militärregierung für die Instandhaltung der Wasserleitungen - Baugenehmigungsbescheid Nr. 1512/55 für den Anbau einer Garage; nachbarliche Zustimmung für die Grenzbebauung im Bauwich - 14.02.1958 Gebrauchsschein Garagenanbau - 01.03.1966 Freigabeschein für eine Gasanlage - 12.01.1966 Baugenehmigungsbescheid Nr. 1531/65 für die Erweiterung des 1-geschossigen Einfamilienhauses mit einem Wohnraum und einem darüber liegenden Balkon. Die Baugenehmigung enthält eine Befreiung von den Bestimmungen des § 11 Abs. 1 Sp. 9 BPV hinsichtlich der durch den Anbau fehlenden „Lichtfreifläche auf eigenem Grund vor dem nunmehr notwendigen Fenster der Küche“. - 05.08.1966 Gebrauchsschein für den Umbau - 23.01.1991 Baugenehmigungsbescheid für eine Querschnittsveränderung des Schornsteins, Einbau eines V 4-A-Rohres
Bauplanungsrecht:	<p>Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den aus der Gerichtsakte vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüfungsabteilung, entnommen, der Baustufenplan im Internet eingesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld inkl. Änderung mit Feststellungsdatum 08.11.1960 mit den Festsetzungen:</p> <p style="margin-left: 40px;"> W = Wohngebiet I = eingeschossige Bauweise o = offene Bauweise </p> <p>Der B-Plan gilt i. V. der Baupolizeiverordnung (BPVO) v. 08.06.1938, die bebaubare Fläche beträgt 3/10.</p>
Sonstiges:	Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde gem. o.g. Auskunft keine Beschränkungen wie Baulasten oder Anordnungen vor.
Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage einer Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Informationen aus der Bauakte. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile auf Angaben aus den vorliegenden Informationen der Bauakte. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **Für die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein wird eine überwiegend mittlere Ausstattung ohne Baumängel oder Schäden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung der baulichen Anlagen bestehen können, die ggf. einen erheblichen Werteinfluss bewirken.**

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

Ausführung/Ausstattung:

Objektart:	Eingeschossiges Einfamilienhaus, Dachgeschoss ausgebaut. Nicht unterkellertes Anbau mit darüber liegendem Balkon.
Baujahr:	- Ursprungsbaujahr nicht bekannt, lt. Bauakte vor 1946 - 1958 Garage (Datum des Gebrauchsscheins) - 1966 Wohnhauserweiterung um einen Wohnraum mit einem darüber liegenden Balkon (Datum des Gebrauchsscheins)
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	Nicht bekannt, die Fassade und die Dachdeckung machen den Eindruck eines jüngeren Baujahres. Für die Wertermittlung wird eine überwiegend mittlere Ausstattung mit einem üblich gepflegten Unterhaltungszustand unterstellt.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Beton.
Außenwände/Fassade:	Kalksandsteinmauerwerk. Anbau lt. statischer Berechnung aus der Bauakte mit beidseitig verputzten Außenwänden, Stahlbetondecke als begehbare Dachfläche. Stahlunterzug zur Holzbalkendecke im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes.
Schutz gegen Feuchtigkeit:	Nicht bekannt.
Innenwände:	Nicht bekannt.

Dachkonstruktion/ -eindeckung:	Betondachsteine, darüber hinaus nicht bekannt.
Wärmeversorgung:	Gasheizung.
Schornstein:	Über Dach geführt.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Hauseingang:	Überdachter und verglaster vorgesetzter Eingangsbereich, zurückgesetzte Hauseingangstür, Klingel, Beleuchtung.
Grundriss/Raumaufteilung:	Die Grundrisse werden entsprechend den aus der Bauakte vorliegenden Bauzeichnungen als zutreffend unterstellt, vgl. Anl. 5. Demnach sind im Erdgeschoss 3 Wohnräume, Diele, Küche und WC vorhanden. Die Fläche im Dachgeschoss verteilt sich auf 2 Wohnräume, ein Bad und den Balkon.
Wohn-/Nutzfläche:	Dieser Wertermittlung liegt eine für das Erdgeschoss aus den Bauzeichnungen und für das Dachgeschoss mittels Umrechnungskoeffizienten ermittelte Wohn-/Nutzfläche von rd. 105,00 m² zugrunde.
Lichte Raumhöhe:	Lt. Bauzeichnung 2,40 m im Erdgeschoss.
Besonnung/Belichtung:	Wird in der Wertermittlung als überwiegend üblich unterstellt. Ich verweise hierzu auf die Befreiung als Bestandteil der Baugenehmigung für eine durch den Umbau fehlende Lichtfreifläche im Erdgeschoss.
Belüftung:	Wird in der Wertermittlung aufgrund der Außenansicht als normal unterstellt.
Innentüren:	Nicht bekannt.
Fenster:	Straßenseitig Kunststoffrahmenfenster. Fenster teils mit Außengitter. Darüber hinaus nicht bekannt.
Fußböden:	Nicht bekannt.
Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt.
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.
Besondere Bauteile:	Nicht bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Kellergeschoss:	Lt. Bauakte ist das Gebäude teilunterkellert.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und unvollständigen Außenbesichtigung bestehende Unsicherheit der Wertermittlung wird mit

	einem pauschalen Risikoabschlag am Verkehrswert gewürdigt.
Nebengebäude:	Östlich angebautes Gebäude in Massivbauweise, nach Bauaktenunterlagen handelt es sich um eine ehemalige Garage.
Garage:	PkW-Garage in Massivbauweise, Flachdach, Schwingtor. Für die Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechend übliche Ausstattung mit einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand unterstellt.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Zuwegung befestigt, Rasenfläche, straßenseitige Einfriedung durch niedrige Steinmauer. Die rückwärtige Grundstücksausstattung ist nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in normaler Wohnlage. Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen weisen im straßenseitig besichtigten Bereich einen gepflegten Zustand auf.
Baumängel/Bauschäden:	Sind nicht bekannt geworden und waren im Ortstermin nicht erkennbar. In dieser Wertermittlung wird ein schadenfreier Zustand unterstellt. Für das aufgrund der fehlenden vollständigen Besichtigung bestehende Risiko wird ein pauschaler Abschlag am Verkehrswert angehalten.

5. Ertragsverhältnisse

Zum Mietansatz:

Herangezogene Datenquellen:

Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁴
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, u.a. über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Der aktuelle Hamburger Mietspiegel 2023 weist den Mittelwert für Wohnungen der Baualtersklasse 01.01.1919 bis 30.06.1948 in normaler Wohnlage in der Größenklasse ab 91 m² bis unter 131 m² mit 9,19 €/m² in einer Spanne von 6,89 €/m² bis 12,74 €/m² aus. Erfasst sind nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben nur informationshalber herangezogen werden können. Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Einfamilienhäuser i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 weist für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage in der Hansestadt Hamburg durchschnittliche Gesamtnettokaltmieten in Höhe von 1.236,00 € bzw. 1.644,00 € bei einfachem bzw. mittlerem Wohnwert mit Wohnflächen von rd. 100 m² bzw. rd. 125 m² aus. Eine weitere Qualifizierung findet nicht statt.

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen in vergleichbarer Lage eine durchschnittliche Miete in einer Höhe von 14,19 €/m² für das 1. Quartal 2024 aus. Demnach ist zum Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Anstieg von rd. 6,3% zu verzeichnen. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Für die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses ist aufgrund der Lage im Hamburger Stadtteil Jenfeld und der zentralen Standortbedingungen eine gute Nachfrage zu unterstellen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der für ein Einfamilienhaus vergleichsweise geringen Wohnfläche und der in den Bewertungsansätzen unterstellten Raumaufteilung und Ausstattung sowie der Garage schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 14,00 €/m² nettokalt pro Monat als sachgerecht ein.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen. **Ich weise in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass die Schätzung des Mietansatzes in dieser Wertermittlung ohne Innenbesichtigung mit entsprechendem Risiko in Bezug auf die Raumaufteilung, die Ausstattung und den Unterhaltungszustand erfolgt.**

⁴ Veröffentlicht am 12.12.2023

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Im Folgenden wird für die Verkehrswertermittlung Wohnnutzung, vorwiegend in Eigennutzung, nachrangig als Fremdnutzung, unterstellt.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen.

Zur Bewertung sollte das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV möglichst dann herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

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

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Auch vorliegend ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar.

Die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann anstelle von Vergleichskaufpreisen auch auf der Grundlage geeigneter Vergleichsfaktoren erfolgen. Gem. § 26 ImmoWertV sind dies „durchschnittliche und auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen (Normobjekte)“. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom zugrunde liegenden Normobjekt sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von Einfamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und den Ausstattungsmerkmalen Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Der zeitliche Geltungsbereich gilt ab dem 01.01.2009 für die angegebenen Stichtage der Aktualisierungsfaktoren. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient daher der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses.

6.1.2 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes zu, vergleichbare Objekte werden überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren wird vorrangig zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu. Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte auch zur Vermietung angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

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

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen für das Grundstück im unbebauten Zustand auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

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

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln. Dabei ist zwischen den für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigten sog. rentierlichen Flächen und den sonstigen Flächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind, zu unterscheiden.

Ich stelle die Wertermittlung im Folgenden auf das Gebäude im Bestand ab. Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten lagetypischen Bodenrichtwertes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2023 wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01131647
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudestellung:	Einzelhäuser
Lage zur Straße:	Frontlage zur Straße
Grundstücksgröße:	650 m ²
Stichtag:	01. Januar 2023
Bodenrichtwert:	728,29 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Einfamilienhaus
Anbauart:	Freistehend
Lage zur Straße:	Frontlage zur Straße
Grundstücksgröße anteilig:	607 m ²
Stichtag:	10. April 2024

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Nach den Auswertungen des GAA Hamburg führt die Umrechnung des Bodenrichtwertes von 728,29 €/m² unter Berücksichtigung der geringeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks auf einen flächenangepassten Richtwert von 741,57 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Der Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes für diesen Zeitraum liegen zum Zeitpunkt der Gutachtererstattung noch nicht vor.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen den Erhebungsstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 um rd. 11%, im davor liegenden Zeitraum um rd. 26% gesunken ist. Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2023 aktualisierten Daten. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage und Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird gesondert berücksichtigt. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung wird an dieser Stelle daher keine Anpassung vorgenommen.

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden:

Grundstücksgröße:		607	m ²
Relativer Bodenwert:	X	741,57	€/m ²
Summe:	=	450.132,99	€
Bodenwert rd.:	=	450.000,00	€

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Sachwertberechnung

		Einfamilienhaus	
Objekt			Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF m ² , rd.			224
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungstichtag	BPI 100,0 181,3	NHK 1.452,00 € 2.632,48 €	x 2.632,48 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude			= 589.674,62 €
Garage, Kostenkennwert	100,0 181,3	9.000,00 € 16.317,00 €	= 16.317,00 €
Zu- und Abschläge besondere Bauteile besondere Einrichtungen			+ 0,00 € + 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 605.991,62 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 605.991,62 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 %		- 340.870,29 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude Nebengebäude besondere Einrichtungen	+ 3.000,00 €		= 265.121,34 € + 3.000,00 € +/- 0,00 €
Objektsachwert			= 268.121,34 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt			= 268.121,34 €
Sachwert der Außenanlagen	0,0%		+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 268.121,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 450.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			= 718.121,34 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x 0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2023)			= 574.497,07 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse			x 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			517.047,36 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+/- 0,00 €
(Marktangepasster) Sachwert			= 517.047,36 €
Sachwert des Grundstücks			rd. 517.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Einfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die anteilige Bruttogrundfläche BGF. Diese Bezugsgröße stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Gebäudes dar. Im Modell der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen entsprechend Anl. 4 zu § 12 ImmoWertV angerechnet. Die BGF wurde aus den vorliegenden Bauaktenunterlagen ermittelt. Die in dieser Wertermittlung verwendeten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation der Fläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK), die marktüblich für die Neuerrichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufzuwenden wären, ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die NHK werden entsprechend den in Anl. 4 (zu § 12 ImmoWertV) veröffentlichten Kostenkennwerten auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr NHK 2010) angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudetyp: 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut (rd. 85% an der BGF), Unterkellerung

Standardstufe	Tabellierte NHK (Anbau ohne DG)	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	707,00 €/m ² BGF	20%	141,40 €/m ² BGF
3	860,50 €/m ² BGF	80%	688,40 €/m ² BGF
			829,80 €/m ² BGF
Regionalfaktor Hamburg		1,75	1.452,15 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.452,00 €/m ² BGF

Für die Garage wird modellkonform zum Sachwertmodell des GAA Hamburg ein Kostenkennwert (9.000,00 € zum Stand 2010) angehalten und zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 16.000,00 € angepasst.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 zum Stand Februar 2024 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Sachwertmodell des GAA Hamburg sind besondere Bauteile, wie z.B. Dachgauben in einem üblichen Umfang enthalten. Die Ausstattung des Bewertungsobjektes geht soweit bekannt nicht über einen üblichen Umfang hinaus, so dass kein Wertzuschlag angehalten wird.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Durchgeführte oder in der Wertermittlung als durchgeführt unterstellte Instandsetzungen und Modernisierungen verbessern den Gebäudezustand, so dass die Restnutzungsdauer im Wertermittlungsmodell verlängert, d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt wird. Im Sachwertmodell des GAA Hamburg wird die RND ggf. modifiziert nach der (unterstellten Modernisierung) entsprechend der ImmoWertV angehalten. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen und teils unbekanntenen Baujahre der baulichen Anlagen und der in dieser Wertermittlung mit einer über die Standdauer im Rahmen üblicher Instandhaltung üblich modernisiert unterstellten Ausstattung (Heizung, Fenster, Dach, Bad) werden folgende Modernisierungspunkte unterstellt:

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Pkte.	Berücks. Pkte.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl		9

Die zu ermittelnde modifizierte RND wird nach dem in Anl. 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) theoretischen Modellansatz mit rd. 35 Jahren als sachgerecht angehalten.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

Im Sachwertmodell des GAA Hamburg sind Außenanlagen in einem üblichen Umfang enthalten. Über einen üblichen Umfang hinausgehende Außenanlagen waren im Ortstermin nicht erkennbar und sind nicht bekannt geworden. Es wird daher kein gesonderter zusätzlicher Ansatz angehalten.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte Höhe des vorläufigen Sachwerts, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe und Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt diese rd. 16% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, die Anwendung bedarf jedoch der Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der unterstellten Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Grundstück in zentraler Lage für einen großen Käuferkreis geeignet, die als zutreffend unterstellte Raumaufteilung ist familiengerecht nutzbar. Nach den Angaben des GAA sind die Preise für Einfamilienhäuser im Berichtszeitraum 2022 um rd. 11% gesunken, diese Tendenz ist durch Preisreduzierungen auf dem regionalen Immobilienmarkt auch in 2023 zu beobachten. Ich halte einen rd. 5% reduzierten Sachwertfaktor von rd. 0,80 als sachgerecht an.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2023 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Für die bis zum Wertermittlungstichtag über ein Jahr hinausgehende Zeitspanne schätze ich einen Abschlag in Höhe von 10% als sachgerecht ein.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Wertbeeinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁵

⁵ Vgl. Kleiber, a.a.O, S. 605 ff.

Diese Wertermittlung erfolgt ohne eine Innenbesichtigung, das Gebäude konnte zudem rückwärtig nicht von außen besichtigt werden. Im Vergleich zu einer Wertermittlung mit vollständiger Innen- und Außenbesichtigung sind somit erhebliche Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes nicht bekannt, was durch einen Risikoabschlag gewürdigt wird. Der **Risikoabschlag** wird aus Gründen der Übersichtlichkeit am ermittelten vorläufigen Verkehrswert angehalten. Ableitungen aus dem regionalen oder überregionalen Markt zur Höhe eines solchen Abschlags liegen nicht vor, üblicherweise wird ein Ansatz von 10% - 20% am vorläufigen Verkehrswert angehalten. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes, der unterstellten Ausstattung sowie unter Berücksichtigung der Lage schätze ich einen pauschalen Abschlag in Höhe von rd. 10% am vorläufigen Verkehrswert als sachgerecht ein.

6.4 Ertragswertverfahren

6.4.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche, rd.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
		Je m ²	Monatlich	Jährlich
Einfamilienhaus	105,00	14,00	1.470,00	17.640,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				17.640,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	rd. 13,50 €/m ²		1.622,97 €	
Verwaltungskosten	rd.		344,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		352,80 €	-
				2.319,77 €
Jährlicher Reinertrag				= 15.320,23 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 11.700,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,60%	von	450.000,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen				= 3.620,23 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 22,799
p =		2,60% Liegenschaftszinssatz		
n =		35 Jahre Restnutzungsdauer		
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 82.536,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 450.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2023)				= 532.536,73 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse				x 0,90
Vorläufiger Ertragswert				= 479.283,05 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <u>Wertmindernde Einflüsse</u>				- 0,00 €
Ertragswert des Grundstücks				= 479.283,05 €
				<u>rd. 479.000,00 €</u>

6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde für das Erdgeschoss aus den Vermaßen der Bauakte überschlägig ermittelt und für das Dachgeschoss mittels der bei [2], Bd. III, S. 3.11/4 ff. veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und plausibilisiert.

Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Der GAA Hamburg hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte abgeleitet. Im Immobilienmarktbericht 2023 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht, die Ergebnisse werden jedoch nur zur Verwendung für die Wertermittlung von Wohnungsrechten empfohlen und können lediglich einen Anhaltspunkt liefern. Es werden daher die Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/29 herangezogen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Auswertungen, der Objektlage und der wirtschaftlichen RND ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,60 % als sachgerecht angehalten.

Restnutzungsdauer/Anpassung an allg. Wertverhältnisse/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

6.5 Verkehrswertableitung

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

Einfamilienhäuser werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise zur Eigennutzung erworben und in der Wertermittlung als Eigennutzungs-Objekte eingestuft. Aufgrund der Nutzungsart wurden das Sachwertverfahren und stützend das Ertragswertverfahren sowie zur Plausibilitätsprüfung das indirekte Vergleichswertverfahren angewendet.

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 517.000,00 €.
---	--------------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 479.000,00 €.
--	--------------------------

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich für die Art des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[517.000,00 € * 1,00 + 479.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 505.143,00 €.$

Der vorläufige Verkehrswert wird geschätzt mit	rd. 506.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung/unvollständige Außenbesichtigung	
pauschaler Ansatz rd. 10% vom vorläufigen Verkehrswert (50.600,00 €) ./.	rd. 51.000,00 €
Summe	rd. 455.000,00 €

Für das im Grundbuch von Jenfeld Blatt 1960 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 gebuchte Grundstück **Ossietzkystraße 62 * 22043 Hamburg** wird der **Verkehrswert ohne Innenbesichtigung und teilweiser Außenbesichtigung für den Fall der freien Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

455.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 10. April 2024 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 4.333,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors eines bezugsfreien Ein- bis Zweifamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 5.082,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2023. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Unterkellerung, Wohnfläche sowie Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, Solarenergie und Einbauküche. Der vor Abzug des Risikoabschlages ermittelte vorläufige Verkehrswert beträgt rd. 4.819,00 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt unter Würdigung der unterstellten Baualtersklassen, des unterstellten Ausstattungsstandards sowie der Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag rd. 5% unterhalb des o.g. Modellwertes in einer plausiblen Höhe.

Börsen, 25. April 2024

gez. Heike Simon

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2022).

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

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

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

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

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

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

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

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

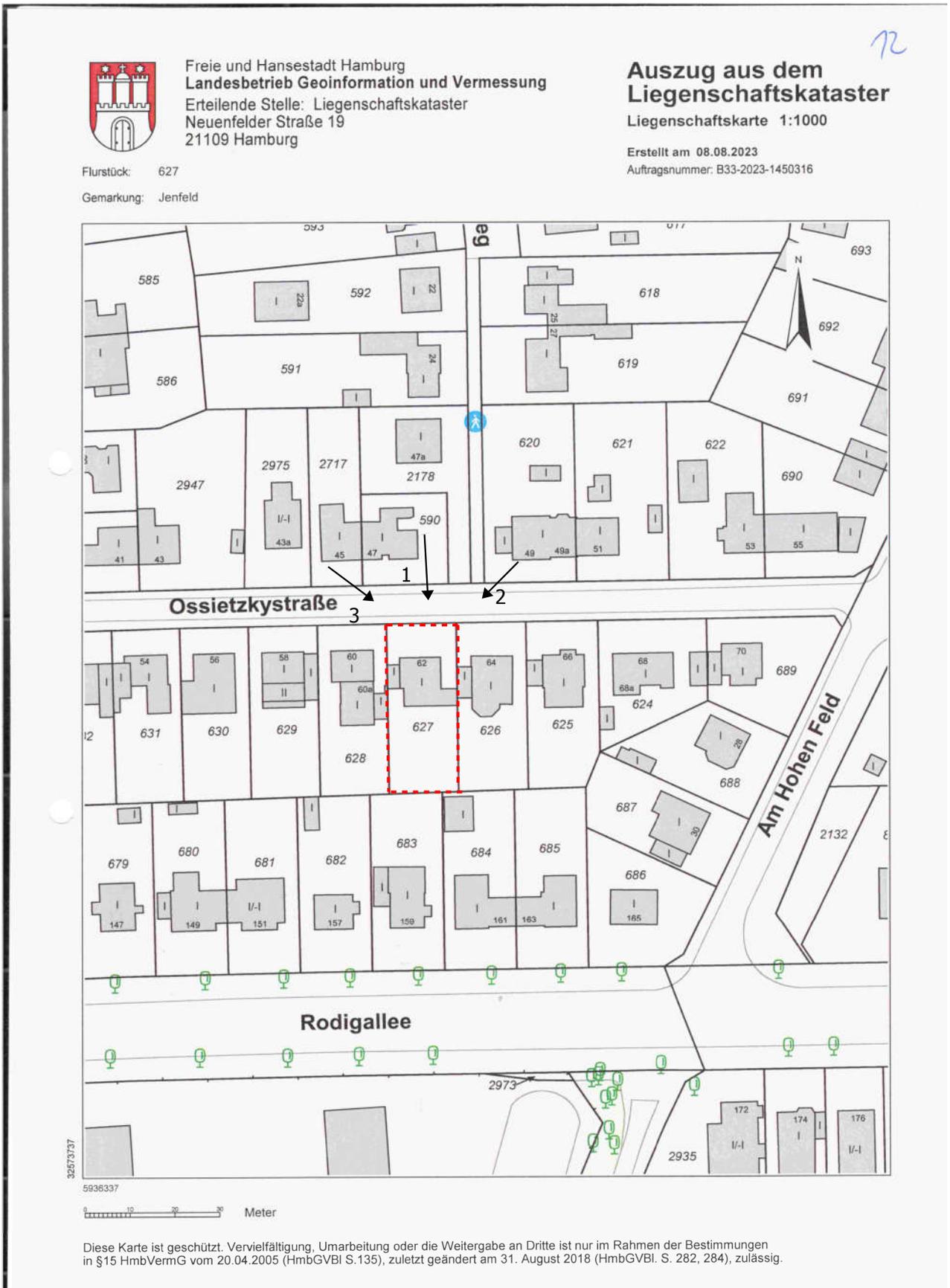
GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	32
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	33
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3	35
Anlage 5: Bauzeichnungen – Fotos aus der Bauakte	37
Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	41

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3

Bild 1: Ansicht Nord



Bild 2: Ansicht Nordost



Bild 3: Ansicht Nordwest

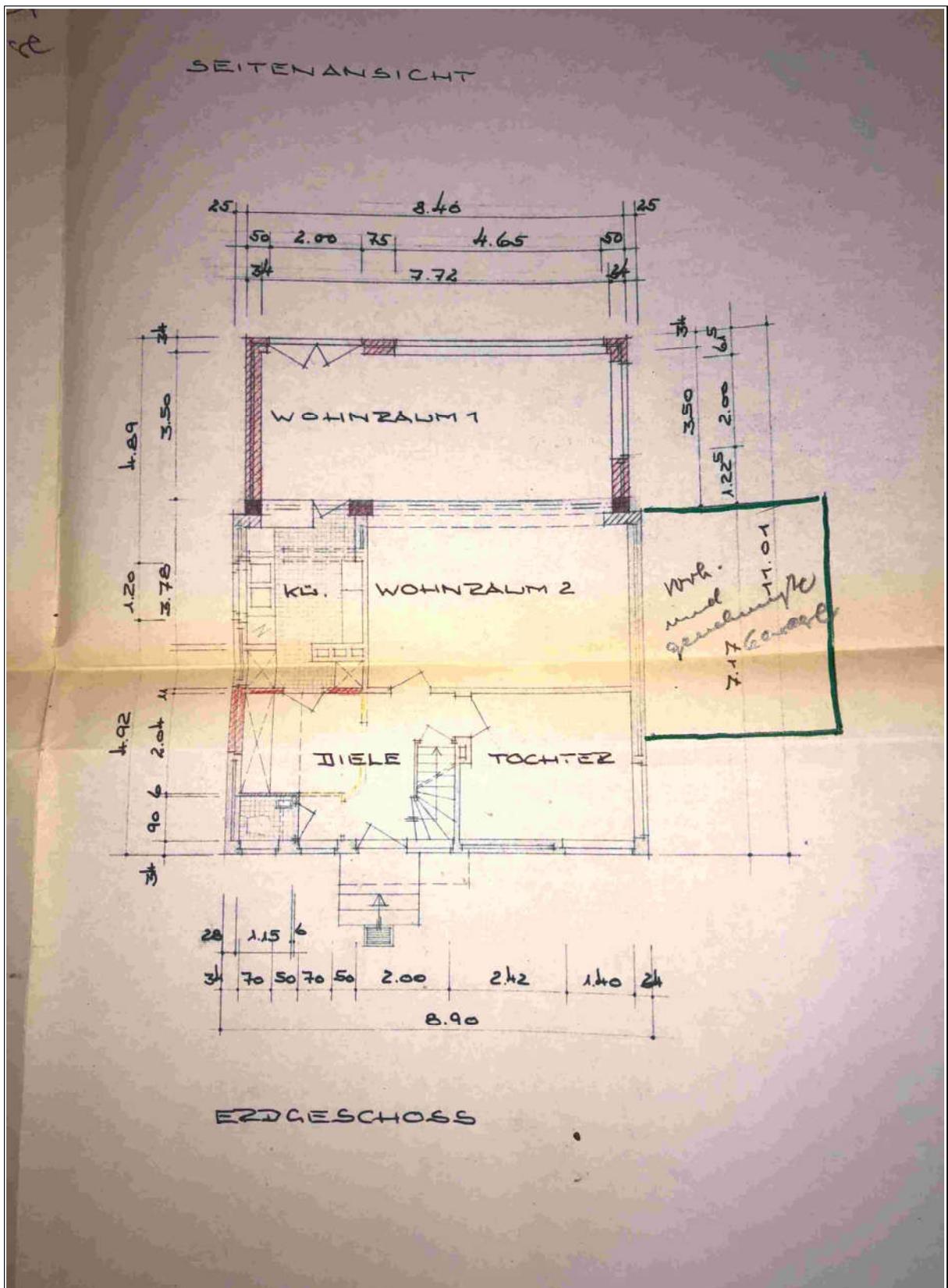


Bild 4: Hauseingang

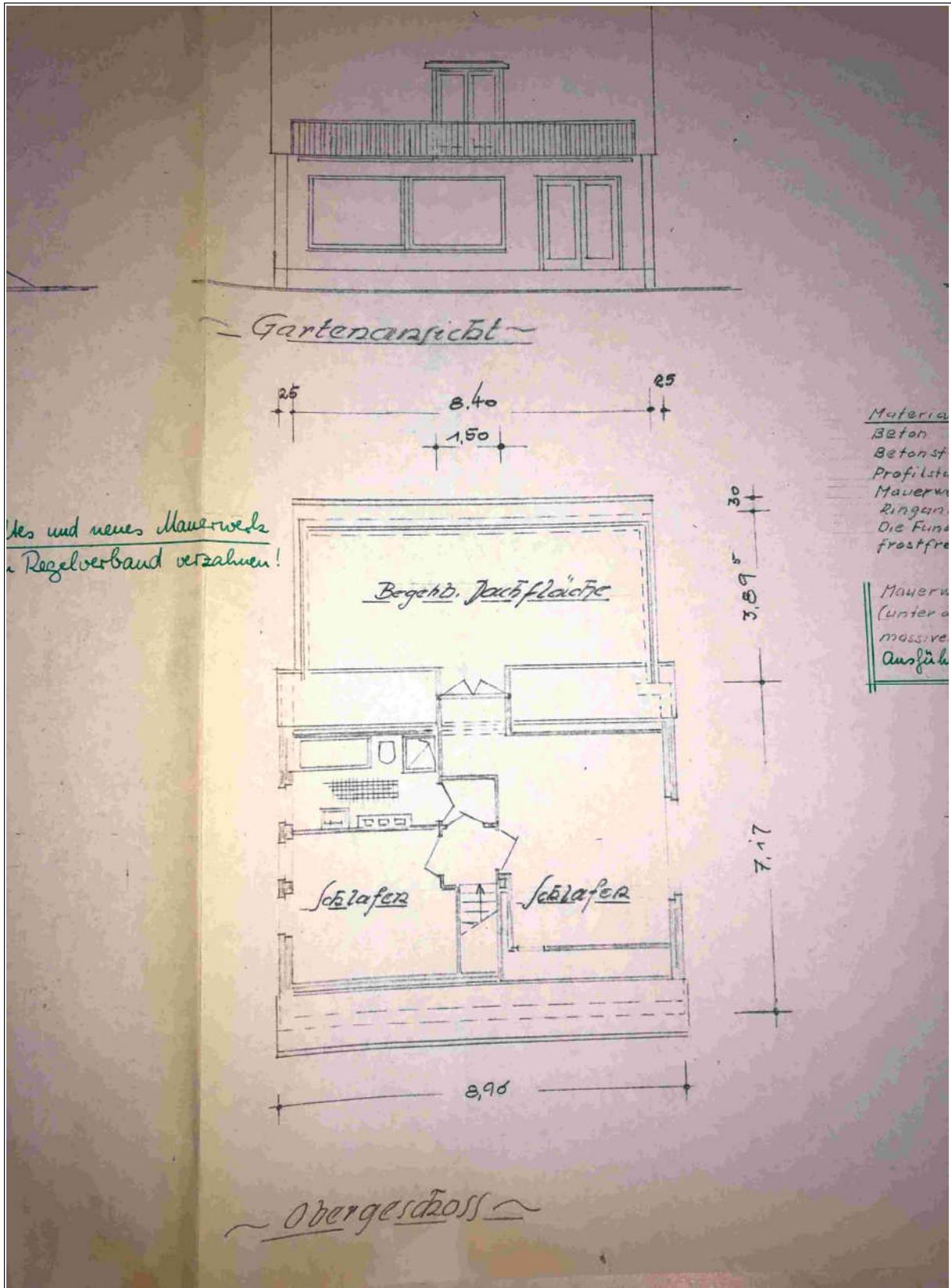


Anlage 5: Bauzeichnungen – Fotos aus der Bauakte

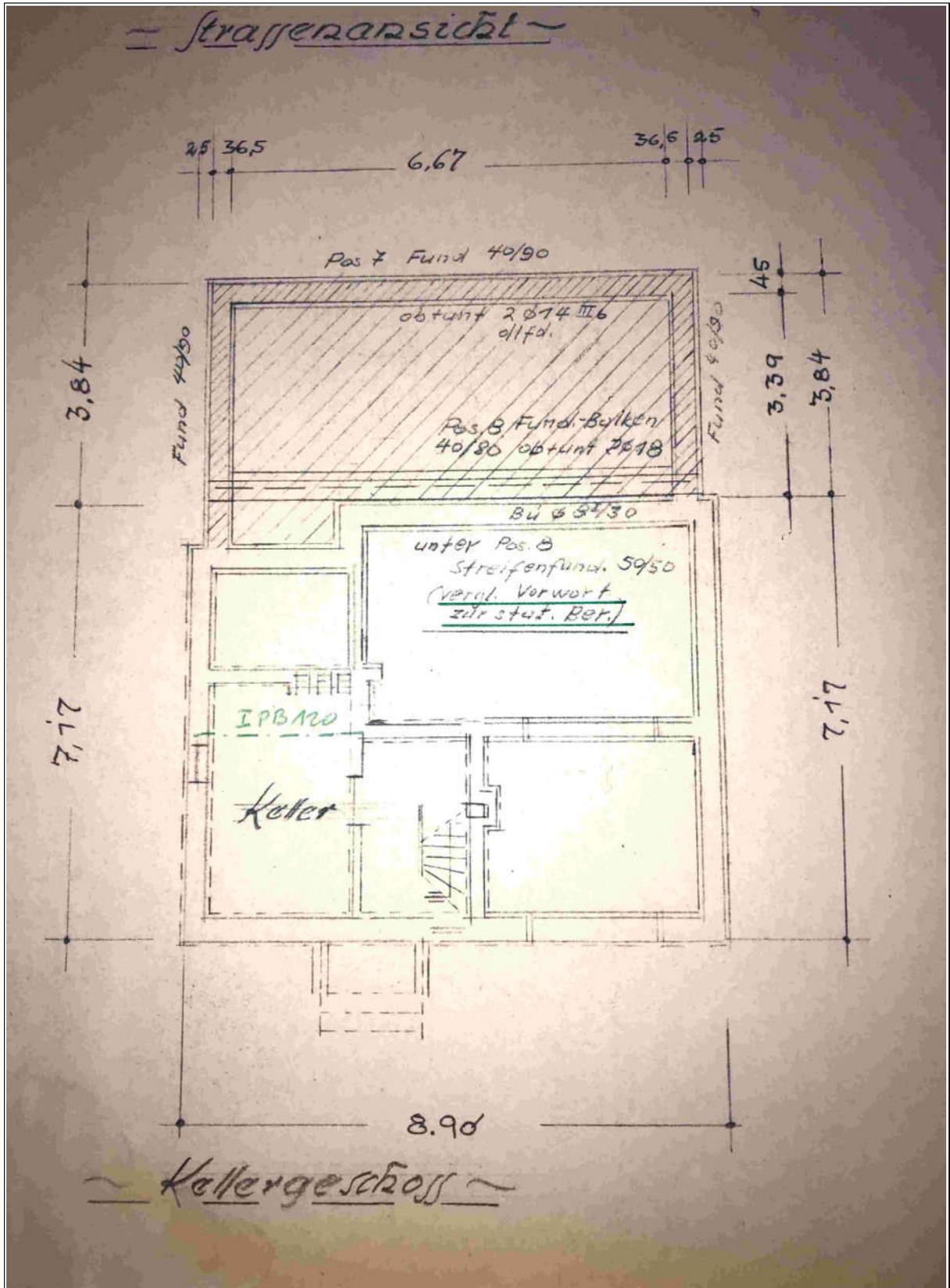
Grundriss Erdgeschoss



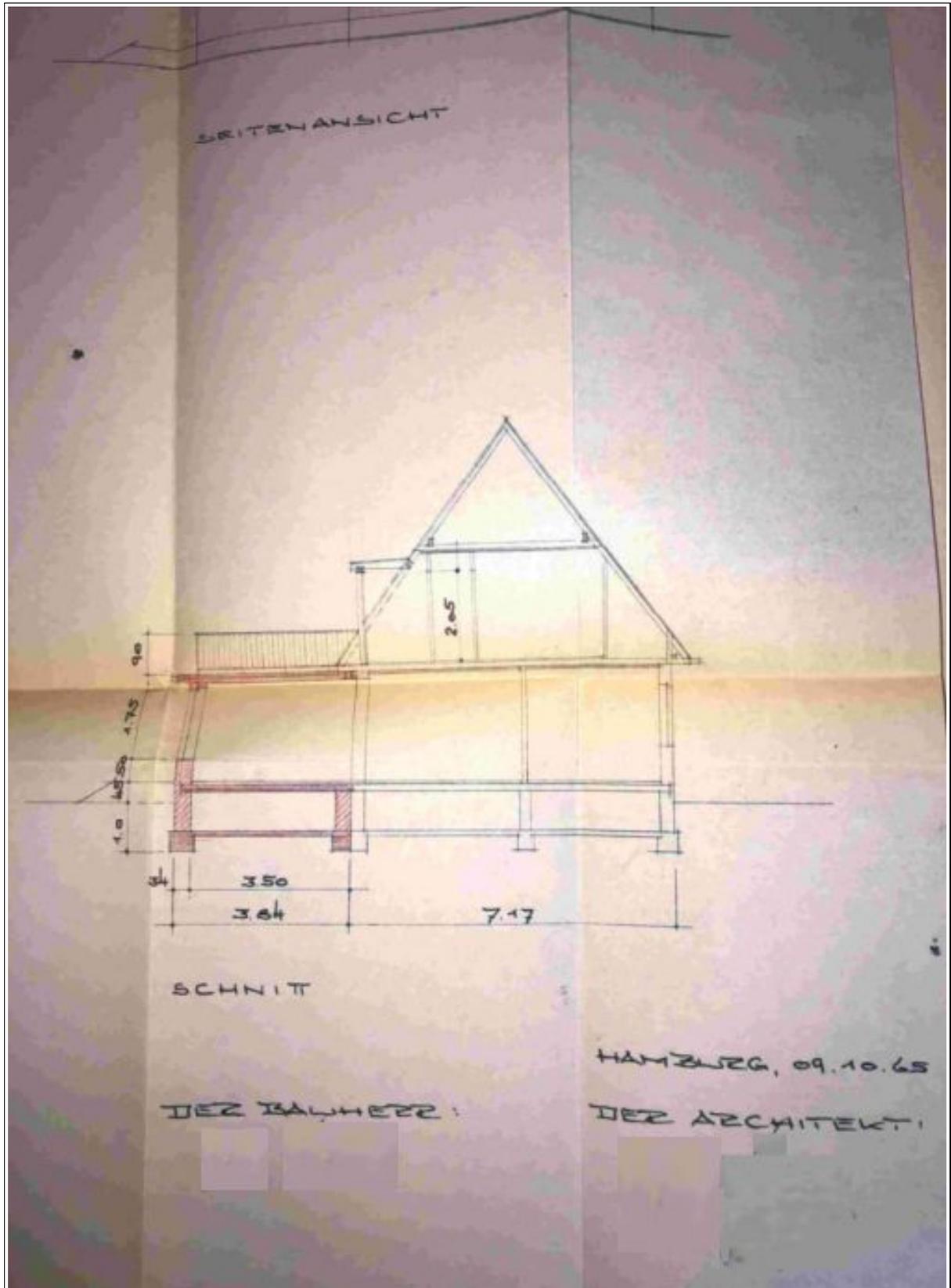
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Anl. 4 der SW-Richtlinie). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung der als fertig hergestellt unterstellten Ausstattung dar, der tatsächliche Zustand des Bewertungsobjektes kann hiervon abweichen.

Gebäudestandard-Stufe				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standards. 4	Standardst. 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995).	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-/ Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindämmung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (eletr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Gebäudestandard				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
0%	20%	80%	10%	0%