

GUTACHTEN

mit teilweiser Innenbesichtigung

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

Bargteheider Str. 91 - 93 * 22143 Hamburg

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

Geschäftsnr. des AG: 717 K 44/23

Grundbuch: Alt-Rahlstedt Blatt 8992

Liegenschaftskataster: Flurstück 190, Gemarkung Alt-Rahlstedt, Größe 1.865 m²

Wertermittlungsstichtag: 27.02.2024 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-1037

Datum des Gutachtens: 17.05.2024



Zum **Wertermittlungsstichtag 27. Februar 2024** wurde der **Verkehrswert (Marktwert) teils nach dem äußeren Anschein** ermittelt mit rd.

1.850.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten. Hierin sind 8 Anlagen mit 24 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 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. Objektbeschreibung	12
4.1 Gebäudebeschreibung.....	12
4.2 Beschreibung der Wohnungen.....	15
4.2.1 Allgemeine Ausstattungsmerkmale	15
4.2.2 Beschreibung der Wohnungen im Vorderhaus Nr. 91.....	15
4.2.3 Beschreibung der Wohnungen im Hinterhaus Nr. 93.....	18
4.3 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel und Bauschäden.....	21
5. Ertragsverhältnisse	23
6. Ermittlung des Verkehrswerts	26
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
6.1.1 Vergleichswertverfahren.....	26
6.1.2 Ertragswertverfahren.....	27
6.1.3 Sachwertverfahren.....	28
6.2 Bodenwertermittlung.....	29
6.3 Ertragswertverfahren.....	31
6.3.1 Ertragswertberechnung.....	31
6.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
6.4 Sachwertverfahren.....	34
6.4.1 Sachwertberechnung.....	34
6.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	36
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
6.5.2 Verkehrswert.....	39
7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
8. Verzeichnis der Anlagen	42

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Diese Wertermittlung unterliegt erheblichen Unsicherheiten, da weder eine vollständige Innenbesichtigung des Objektes ermöglicht wurde noch vollständige Informationen über bestehende Miet- und Ertragsverhältnisse vorliegen. Die Bewertung erfolgt gem. Gerichtsauftrag auf der Grundlage einer teilweisen Innenbesichtigung, der äußeren Ansicht und den aus der Bauakte vorliegenden Unterlagen. Für die nicht besichtigten Wohnungen wird ein dem Baujahr und den besichtigten Wohnungen entsprechend vergleichbarer Ausstattungsstandard und Zustand ohne gravierende Baumängel oder Schäden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. bestehende Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung der baulichen Anlagen einen erheblichen Werteinfluss bewirken können. Für die bestehenden Unsicherheiten wird ein pauschaler Wertabschlag am Verkehrswert angehalten.	
Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist bebaut mit 2 als Wohnheimhäuser genehmigten Wohngebäuden. Die Gebäude sind 2-geschossig zzgl. Staffelgeschoss und Vollkeller.	
Postalische Adresse:	Bargteheider Str. 91 * 22143 Hamburg (Vorderhaus) Bargteheider Str. 93 * 22143 Hamburg (Hinterhaus)	
Grundbuch von:	Alt-Rahlstedt, Band 296, Blatt 8992	
Flurstück:	190, Gemarkung Alt-Rahlstedt	
Grundstücksgröße:	1.865 m ²	
Baujahr:	Ca. 1995/1996 (Datum Abnahme Hinterhaus/Innuzugnahme Gesamtanlage).	
Anzahl der Einheiten:	17 Wohnungen, davon 9 im Vorderhaus Nr. 91, 8 im Hinterhaus Nr. 93.	
Nutzung:	Wohnnutzung in den besichtigten Einheiten. Im Hinterhaus weist der Eingang zum Staffelgeschoss rechts ein Fußpflegestudio aus. Darüber hinaus nicht bekannt. Nach der Außenansicht war kein Leerstand erkennbar. Für die Wertermittlung wird im Folgenden reine Wohnnutzung unterstellt.	
Ertragsverhältnisse:	Der Verkehrswert wird für den Fall der freien Lieferung ermittelt. Die Miet- und Ertragsverhältnisse sind nicht bekannt. Im Ortstermin wurden teils Mietverträge vorgelegt, nach denen überwiegend eine Gesamtmiete gezahlt wird.	
Wohn-/Nutzfläche:	Der Wertermittlung wird eine Wohn-/Nutzfläche zugrundegelegt von rd. 519,96 m ² für das Vorderhaus Nr. 91 <u>rd. 281,46 m² für das Hinterhaus Nr. 93</u> rd. 801,42 m ² für die Gesamtanlage	
Wärmeversorgung:	Fußbodenheizung, Energieträger Gas.	
Allgemeinbeurteilung:	Objekt in zentraler, städtischer Lage.	
Ermittelte Werte:	Bodenwert:	946.000,00 €
	Ertragswert:	2.176.000,00 €
	Vorläufiger Verkehrswert:	2.176.000,00 €
	Risikoabschlag, rd. 15%	326.000,00 €
	Verkehrswert	1.850.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - Zwangsversteigerungsgericht - Schädlerstr. 28 * 22041 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	12. Oktober 2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 717 K 44/23.
Eigentümer:	Zum Zweck des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter ungenannt.
Für das Ergänzungsgutachten 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 Alt-Rahlstedt Blatt 8992 vom 16.10.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000- Flurstücks- und Eigentumsnachweis jeweils vom 19.09.2023- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.09.2023- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungsbescheid- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht- Flächenberechnungen(5) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 14.11.2023(6) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 27.02.2024(7) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2024- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(8) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(9) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	27. Februar 2024. Die vorherrschende Ausstattung und der allgemeine Zustand des Objektes wurde durch eine Außenbesichtigung der Gebäude, einer teilweisen Begehung der Kellergeschosse und einer Innenbesichtigung folgender Wohnungen aufgenommen: <u>Vorderhaus Bargteheider Str. 91:</u> OG links, Staffelgeschoss Mitte, Staffelgeschoss links <u>Hinterhaus Bargteheider Str. 93:</u> EG Mitte, EG rechts, OG rechts, Staffelgeschoss links

Teilnehmer am Ortstermin: Die Besichtigung wurde von der Sachverständigen durchgeführt im Beisein von:

- einem Vertreter des Zwangsversteigerungsgerichts
- einem Vertreter der Insolvenzverwaltung
- den anwesenden Mietern in den besichtigte Wohnungen

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 27. Februar 2024.

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen. Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung zum Verfahren 717 K 44/23, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.

Ergänzende Hinweise zur Verkehrswertermittlung:

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 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 in dem innerhalb der Stadt östlich gelegenen Bezirk Wandsbek ² , davon rd. 96.500 im Stadtteil Rahlstedt.
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>Der im Nordosten Hamburgs gelegene Stadtteil Rahlstedt ist mit den Ortsteilen Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde und Großlohe der größte von 18 Stadtteilen im Bezirk Wandsbek. Angrenzend an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein gehört Rahlstedt zu den beliebten Wohnlagen der Hansestadt Hamburg. Der durch Wohnbebauung und Villenviertel geprägte Ortsteil Alt-Rahlstedt weist eine gute Infrastruktur auf. Neben den Einkaufsmöglichkeiten im Rahlstedt-Center findet zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt.</p> <p>Der Bahnhof Rahlstedt bietet mit dem angeschlossenen Busbahnhof eine gute Verbindung in die Hamburger Innenstadt, über die Regional-Verkehrszüge erfolgt die Anbindung nach Ahrensburg, Ammersbek, Aumühle und Barsbüttel im benachbarten Schleswig-Holstein. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in rd. 25 Minuten. Neben Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Kindergärten und Schulen bietet Rahlstedt mit verschiedenen Sportvereinen, einem Tennis- und Hockeyclub, einem Hallenbad und einem Freibad gute Sport- und Erholungsmöglichkeiten.</p> <p>Das Naturschutzgebiet Höltingbaum und die Erholungsgebiete an der Wandse und der Berner Aus bieten zudem einen hohen Freizeitwert.</p>
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Grundstück liegt an der vierspurigen Bargteheider Straße in einer Umgebung mit gemischter Nutzung von Wohnhäusern und angrenzendem Gewerbegebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentlicher Nahverkehr sind zu Fuß erreichbar. Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind im Umkreis umfangreich vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Wohn- und Gewerbebebauung in offener Bauweise. Nordöstlich des Grundstücks befindet sich eine Tankstelle.
Entfernungen:	<p>Überörtlich:</p> <p>A 24 „Hamburg-Jenfeld“ A 1 „Stapelfeld“ (Schleswig-Holstein) Bargteheider Str./Ahrensburger Str./</p>

¹ Quelle: statista, veröffentlicht Juni 2023

² Quelle: statista, 2024

Stein-Hardenberg-Straße (ehemals B 75)
Tonndorfer Hauptstraße (B 435)

Bus- und Stadtbahnanschluss:	rd. 50 m	„Sandkuhle“, Linien 24, 168, 275, 368
	rd. 1 km	Bahnhof Rahlstedt, R 10
	rd. 3 km	U-Bahnhof Farmsen (U 1)
	rd. 3 km	Bahnhof Tonndorf
Fernbahnanschluss:	rd. 12 km	HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 12 km	Hamburg-Fuhlsbüttel
Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 1 km	Rahlstedt-Center
	rd. 7 km	EKZ Wandsbek Quarrée
	rd. 12 km	City Hamburg
Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und der weiteren Umgebung umfangreich vorhanden, u.a.: Park-Kita Alt-Rahlstedt rd. 1,5 km Grundschule Brockdorffstr. rd. 2 km Gymnasium Rahlstedt rd. 1 km Gyula Trebitsch Schule (Stadtteilschule mit gymnasialem Zweig) rd. 2,5 km	
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.	

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront/Mittlere Tiefe ³ :	Rd. 32 m / Rd. 90 m.
Grundstücksgröße:	1.865 m ² lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche (geschlossen).
Grundstücksform:	Annähernd rechteckiges Grundstück mit westlich schmalere Zulauf.
Topographie	Das Grundstück hat eine ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über übliche städtische Geräuscheinflüsse durch die Lage an der viel befahrenen Bargtheider Straße und der angrenzenden Gewerbe hinausgehend nicht bekannt geworden.

³ Die Maße wurden überschlägig aus der Liegenschaftskarte gemessen.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die vierspurige Hauptverkehrsstraße Bargtheider Straße war bis 2015 als Bundesstraße klassifiziert. Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Fußwege sind vorhanden. Am Fahrbahnrand sind Parkflächen ausgewiesen.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Die Erschließungsanlage Bargtheider Straße ist endgültig hergestellt, es werden keine Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die derzeitige besielte Frontlänge des Siels werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. In Bezug auf Sielanschlussbeiträge erstreckt sich die vorliegende Bescheinigung über Anliegerbeiträge 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:	Freistehende Wohngebäude ohne Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Hinweise auf Altlasten/Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Auch im Ortstermin ergab sich kein Hinweis in Bezug auf eine Verdachtsfläche. Weitergehende diesbezügliche Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung verdachtsfreie Flächen unterstellt.
Kampfmittel:	Lt. Begründung zur 1. Änderung des B-Plans (s.u.) besteht für das Plangebiet ein Verdacht auf Bombenblindgänger. Ich weise darauf hin, dass eine Auskunft aus dem Verdachtsflächenkataster nicht vorliegt. Für die Wertermittlung wird die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt. Auf dieser Grundlage wird kein Werteeinfluss angehalten. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche Eintragungen: Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug mit Abrufdatum vom 16.10.2023 vor, auf den sich diese Wertermittlung bezieht.

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

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

Grundbuch von: Alt-Rahlstedt
Band: 296
Blatt: 8992

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: Gemarkung: Alt-Rahlstedt
Flurstück: 190
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Bargteheider Str. 91
Grundstücksgröße: 1.865 m²

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

Lfd. Nr. des Grundstücks 1: 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 mit Ausnahme der bestehenden Mietverhältnisse 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 19.09.2023 ist für das Bewertungsflurstück 190 der Gemarkung Alt-Rahlstedt keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umliegungs-/Flurbereinigungs- verfahren, Sanierungsgebiet/In- novationsbereich, Landschafts- schutzgebiet:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.												
Denkmalschutz:	Besteht für die baulichen Anlagen nicht. Der Grenzstein nordöstlich von Nr. 91 ist als Denkmal Nr. 27446, Däni- scher Meilenstein Datierung 1843, Typ Verkehrszeichen, in der Denk- malliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Wandsbek, aufgeführt. ⁴												
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird in dieser Wertermitt- lung vorausgesetzt. Für die baulichen Anlagen liegen folgende Informa- tionen aus der Bauakte vor: <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigungsbescheid vom 21.11.1994 für den Neubau von 2 Gebäuden mit 17 Nutzungseinheiten, Nutzung als Wohn- heim, 3 KfZ-Stellplätze; Planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der zulässigen GFZ (§ 20 Abs. 1 BauNVO 1962) - Abnahme des hinteren Gebäudes (Nr. 93) vom 14.09.1995, Abnahmedatum 12.09.1995 - Innutzungnahme der Gesamtanlage im November 1996 												
Bauplanungsrecht:	Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den aus der Gerichtsakte vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüfabtei- lung, entnommen, der Bebauungsplan im Internet eingesehen. Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 22.10.1997 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar. Die Bargteheider Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alt-Rahlstedt 21 mit Feststellungsdatum 02.02.1970 inkl. 1. Änderung vom 03.03.2008 mit den Festsetzungen: <table border="0" style="margin-left: 40px; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">MI</td> <td style="padding-right: 10px;">=</td> <td>Mischgebiet</td> </tr> <tr> <td>max. II</td> <td>=</td> <td>max. zweigeschossige Bauweise</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,3</td> <td>=</td> <td>Grundflächenzahl 0,3</td> </tr> <tr> <td>GFZ 0,5</td> <td>=</td> <td>Geschossflächenzahl 0,5</td> </tr> </table> Es liegt eine Flächenausweisung in Baugrenzen vor. Der Bebauungs- plan gilt lt. 1. Änderung i.V. mit der BauNVO vom 23.01.1990 in der geltenden Fassung.	MI	=	Mischgebiet	max. II	=	max. zweigeschossige Bauweise	GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3	GFZ 0,5	=	Geschossflächenzahl 0,5
MI	=	Mischgebiet											
max. II	=	max. zweigeschossige Bauweise											
GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3											
GFZ 0,5	=	Geschossflächenzahl 0,5											
Erhaltungsverordnung	Ist für das Grundstück nicht bekannt geworden.												
Bauaufsichtliche Belange/Beson- derheiten:	Grundsätzlich sind in Kellergeschossen keine Wohnräume zugelassen und ist jede über übliche Kellernutzung hinausgehende höherwertige Nutzung antragspflichtig. Somit bedarf der baurechtlich nicht geneh-												

⁴Denkmalliste nach § 6 Abs. 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05.04.2013, Stand 03.04.2024.

migte Ausbau einiger Kellergeschossräume im Vorderhaus einer Nachprüfung in Bezug auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen an Aufenthaltsräume in Wohnungen entsprechend den Vorschriften des § 44 HBauO. Nach § 44 Abs. 1 HBauO sind Aufenthaltsräume von Wohnungen u.a. „...nur zulässig, wenn der Fußboden an mindestens einer Außenwand nicht tiefer als 0,5 m unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche liegt“. Eine Genehmigungsfähigkeit ist neben der Prüfung planungsrechtlicher Voraussetzungen an zum Wohnen geeignete Aufenthaltsräume wie z.B. die lichte Raumhöhe, die Belichtung und Ausstattung auch von der Prüfung eines zweiten Rettungsweges abhängig.

Würdigung in der Wertermittlung:

Aufgrund der Lage des Kellergeschosses und eines fehlenden zweiten Rettungsweges wird für die betreffenden Flächen eine übliche Nutzung als Abstellfläche unterstellt. Die im Vergleich zu üblichen Abstellräumen bereits vorhandene höherwertige Ausstattung der Räume steht auskunftsgemäß im Eigentum der Mieter und bewirkt in der Wertermittlung keinen Werteeinfluss.

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

Entwicklungsstufe: Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵.

⁵Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Objektbeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme im Ortstermin und den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Informationen, insbesondere der aus der Bauakte vorliegenden Baubeschreibung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen rein auf Angaben aus den vorliegenden Informationen. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert. Für das Nichtvorliegen verborgener Mängel wird keine Gewähr übernommen.

Die 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Baumängel und -schäden werden nur insoweit aufgeführt, wie sie im Ortstermin zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar, waren. Für nicht frei einsehbare Flächen wird – soweit nicht anders benannt – grundsätzlich ein schaden- und mangelfreier Zustand unterstellt.

Die Beschreibungen und Ausführungen werden mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit zusammengefasst. Soweit für die Wertermittlung erforderlich erfolgen zusätzlich spezifische Erläuterungen. Dies ist begründet, da der Ausstattungsstandard sich in den besichtigten Wohnungen vergleichbar zeigt und im Folgenden als vergleichbar zutreffend auch für die nicht besichtigten Einheiten unterstellt wird. 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 wird durch einen Abschlag am Verkehrswert gewürdigt.

Informationen über pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sind nicht bekannt geworden. Ein Verdacht auf Hausbock ist nicht bekannt geworden. Es liegen keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz vor.

4.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudearten:	Zwei Wohnhäuser, jeweils 2-geschossig zzgl. allseits zurückgesetztes Staffelgeschoss, Vollkeller.
Baujahr:	Ca. 1995/1996. Lt. Bauakte Datum der Abnahme des Hinterhauses bzw. Innutzugnahme der Gesamtanlage.
Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Kellergeschosse:	Stahlbetonsohle, Mauerwerkswände, Stahlbetondecke.
Erd- und Obergeschosse:	Mauerwerkswände, Stahlbetondecken.
Staffelgeschosse:	Außenwände aus Mauerwerk mit außenliegender Dämmung und senkrechten verzinkten Trapezblechen mit kleinen Sicken. Decke als Holzbalkendecke mit Dämmung und Gipskartonbeplankung.
Dächer:	Hölzerne Nagelplattenbinder, Eindeckung aus Betondachsteinen.
Treppen:	Stahlbeton, gefliest.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung.
Heizung:	Fußbodenheizung, Energieträger Gas.

	Hinterhaus Nr. 93: Gasheizung der Marke Sieger, Baujahr 1995.
Warmwasserversorgung:	Über Zentralheizung.
Elektroinstallation:	In den besichtigten Wohnungen dem Baujahr entsprechende Ausstattung mit hellen Lichtschaltern und Steckdosen.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Warmwasser:	Über Heizung.
Innenwände:	Mauerwerk, darüber hinaus nicht bekannt.
Besondere Bauteile:	Jeweils 2 Balkone im Obergeschoss und Staffelgeschoss des Vorderhauses sowie im Staffelgeschoss des Hinterhauses.
Besondere Einrichtungen:	In den besichtigten Einheiten nicht vorhanden, darüber hinaus nicht bekannt.
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohn-/Nutzfläche wird aus den Unterlagen der Bauakte wie folgt zugrunde gelegt:

<u>Bargteheider Str. 91</u>		<u>Summe</u>
EG links	ca. 84,69 m ²	
EG Mitte	ca. 26,05 m ²	
EG rechts	ca. 84,69 m ²	
1. OG links	ca. 86,24 m ²	
1. OG Mitte	ca. 26,05 m ²	
1. OG rechts	ca. 86,24 m ²	
StG links	ca. 53,04 m ²	
StG Mitte	ca. 19,92 m ²	
StG rechts	ca. 53,04 m ²	ca. 519,96 m ²
<u>Bargteheider Str. 93</u>		
EG links	ca. 40,84 m ²	
EG Mitte	ca. 18,86 m ²	
EG rechts	ca. 42,08 m ²	
1. OG links	ca. 40,84 m ²	
1. OG Mitte	ca. 18,86 m ²	
1. OG rechts	ca. 42,08 m ²	
StG links	ca. 38,52 m ²	
StG rechts	ca. 39,38 m ²	ca. 281,46 m ²
Gesamt		ca. 801,42 m²

Diese Angaben enthalten einen rd. 3%-igen Putzabzug, die Balkone im Vorderhaus (OG links, OG rechts, StG links, StG rechts) und im Hinterhaus (StG links, StG rechts) sind anteilig zu jeweils 50% enthalten.

Hauseingänge/Treppenhäuser:	Ebenerdige Hauseingangstüren mit Lichtelementen, Klingeltableau, Briefkastenanlage, Treppenaufgänge und Podeste massiv, Stahlgeländer mit Handlauf. Wände und Decken mit Strukturputz/Anstrich, Belichtung durch Kunststoffrahmenfenster, teils Halogenstrahler.
Wohnungstüren:	Glatte Türblätter mit Spion.
Kellergeschosse:	Die Kellergeschosse konnten nur zum Teil besichtigt werden. Soweit begehbar und erkennbar haben die Kellergeschosse eine übliche Ausstattung mit Betonboden und Mauerwerkswänden.

Die Aufteilungen werden entsprechend den in der Anl. 5 beigefügten Grundrissen mit jeweils üblichen Kellerabstellräumen und Gemeinschaftsräumen wie Heizungsraum, Waschküche und Fahrradkeller unterstellt.

Im Vorderhaus wurden im Bereich der mit AB 7, AB 8 und AB 9 bezeichneten Abstellräume Flächen zusammengelegt und für eine gewerbliche Nutzung als Kosmetikstudio o.ä. Hergerichtet. Die Arbeiten waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellt.

Ich verweise auf die Ausführungen zum Bauplanungsrecht, vgl. Kap. 3.4.2 und unterstelle in dieser Wertermittlung eine Nutzung als übliche Kellerabstellräume.

Außenanlagen:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Zufahrt und östliche Außenanlagen gepflastert, südlich Rasenfläche.

Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten:

Die im Ortstermin erkennbaren Unterhaltungsbesonderheiten sind mit den Besonderheiten der besichtigten Wohnungen in Kap. 4.3 aufgeführt.

4.2 Beschreibung der Wohnungen

4.2.1 Allgemeine Ausstattungsmerkmale

Der in den besichtigten Wohnungen überwiegend übereinstimmende Ausstattungsstandard und Zustand wird im Folgenden als vergleichbar repräsentativ auch für die nicht besichtigten Wohnungen unterstellt. Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung können bestehen und ggf. einen erheblichen Werteeinfluss bewirken. Der Verkehrswert enthält einen Risikoabschlag.

Grundrisse:	In den besichtigten Wohnungen entspricht die Raumaufteilung überwiegend den aus der Bauakte vorliegenden Grundrissen, vgl. Anl. 5. Diese werden dementsprechend für die Raumaufteilung der nicht besichtigten Wohnungen als sachgerecht unterstellt.
Wohn-/Nutzfläche:	Aus der Bauakte liegen Wohn- und Nutzflächenberechnungen vor, die für die Wertermittlung als sachgerecht übernommen werden.
Besonnung/Belichtung:	Gut. Die Wohnungen sind nördlich und südlich ausgerichtet, die Mittelwohnungen nur südlich.
Belüftung:	Gut. In den Mittelwohnungen lagetypisch ohne mögliche Querlüftung.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Zimmertüren:	Überwiegend glatte Holztüren, teils mit Sicherheitszylinderschloß.

4.2.2 Beschreibung der Wohnungen im Vorderhaus Nr. 91

Erdgeschoss links:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Vorraum und 2 Flure vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 84,69 m ² als sachgerecht angehalten.
Erdgeschoss Mitte:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach ist ein Wohnraum mit Pantry, Bad und Flur vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 26,04 m ² als sachgerecht angehalten.
Erdgeschoss rechts:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Vorraum und 2 Flure vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 84,69 m ² als sachgerecht angehalten.

Obergeschoss links:	Die Wohnung wurde von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 4 Zimmern, Vollbad, Duschbad, Küche, Vorraum, 2 Flure und Balkon.
Ausrichtung:	1 Wohnraum, Küche und Vollbad nördlich, 2 Zimmer und Balkon östlich, 1 Zimmer und Duschbad südlich. Vorraum und Flure innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 86,24 m ² ⁶ als sachgerecht angehalten. Hierin ist der Balkon anteilig zu ½ mit 1,55 m ² enthalten.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und gestrichen. Küche zusätzlich teils gefliest. Vollbad: Deckenhoher Fliesenbelag. Duschbad rd. 1,50 m – 1,80 m hoch teils schwarz gekachel.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen, abgehängte Decke im Flur mit eingelassenen Strahlern.
Bodenbeläge:	Wohnräume mit Vinyl-Belag (auskunftsgemäß im Mietereigentum stehend und nicht Bestandteil der Wertermittlung). Küche und Bäder mit Fliesenbelag.
Küchenausstattung:	Einbauküchenzeile mit 4-Platten-Elektroherd und Backofen, Dunstabzugshaube, Ober- und Unterschränke mit Fronten in Holzoptik.
Sanitäre Ausstattung:	Vollbad mit eingebauter Badewanne, Waschtisch, wandhängendes WC mit Vorwandinstallation. Weiße Sanitärobjekte. Das Duschbad mit eingebauter Duschwanne, Waschbecken und WC wurde auskunftsgemäß vor rd. 1 Jahr auf Kosten der Mieter saniert. Die Ausstattung im Mietereigentum ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.
Innentüren:	Profilierte Türblätter.
Balkon:	Holzbelag (Bangkirai). Stahlgeländer.
Baumängel/-schäden:	Waren im Ortstermin wie folgt erkennbar bzw. sind bekannt geworden: Wand- und Deckenanschluss des an den Balkon angrenzenden Wohnraums zeigen Ausblühungen nach einem länger zurückliegenden Wasserschaden. Ich verweise hierzu auf die Ausführungen in Kap. 4.3.
Obergeschoss Mitte:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach ist 1 Wohnraum mit Pantry, Bad und Flur vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 26,05 m ² ⁷ als sachgerecht angehalten.
Obergeschoss rechts:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.

⁶ Dies entspricht dem Grundriss und der korrigierten Addition der Flächenberechnung, die 86,23 m² ausweist.

⁷ Dies entspricht dem Grundriss und der korrigierten Addition der Flächenberechnung, die 26,04 m² ausweist

Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Vorraum und 2 Flure vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 86,24 m ² ⁸ als sachgerecht angehalten.
Staffelgeschoss links:	Die Wohnung wurde von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 2 Zimmern, Küche, Flur, Bad und Balkon.
Ausrichtung:	Ein Wohnraum und Bad nördlich, ein Wohnraum südlich. Küche und Balkon östlich, Flur innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche wird mit rd. 53,04 m ² als sachgerecht zugrunde gelegt. Hierin ist der Balkon anteilig zu ½ mit 2,47 m ² enthalten.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und gestrichen. Bad deckenhoch gefliest.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen, teils abgehängt mit eingelassenen Strahlern.
Bodenbeläge:	Wohnraum Vinyl-Belag. Bad gefliest.
Küchenausstattung:	Pantry Einzelspüle und Unterschrank, ein Oberschrank, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen.
Sanitäre Ausstattung:	Eingebaute Duschwanne, bodenstehendes WC, Waschbecken.
Baumängel/-schäden:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar und sind nicht bekannt geworden.
Staffelgeschoss Mitte:	Die Wohnung wurde von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 1 Zimmer mit Pantry, Bad und Flur.
Ausrichtung:	Wohnraum und Pantry südlich, Flur und Bad innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 1992 m ² als sachgerecht angehalten.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und gestrichen, Bad gefliest.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen, in Wohnraum und Pantry abgehängt mit eingelassenen Strahlern.
Bodenbeläge:	Wohnräume Vinyl-Belag. Bad gefliest.
Küchenausstattung:	Elektroherd mit Backofen, Pantry mit Einzelspüle und Unterschränken, ein Oberschrank.
Sanitäre Ausstattung:	Eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken.
Baumängel/-schäden:	Es sind übliche Schönheitsreparaturen auszuführen.

⁸ Dies entspricht dem Grundriss und der korrigierten Addition der Flächenberechnung, die 86,23 m² ausweist.

Staffelgeschoss rechts:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon vorhanden. Die Wohnfläche wird mit rd. 53,04 m ² als sachgerecht angehalten. Hierin ist der Balkon anteilig zu ½ mit 2,47 m ² enthalten.

4.2.3 Beschreibung der Wohnungen im Hinterhaus Nr. 93

Erdgeschoss links:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 40,84 m ² als sachgerecht angehalten.

Erdgeschoss Mitte:	Die Wohnung wurde von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 1 Zimmer mit Pantry, Bad und Flur.
Ausrichtung:	Wohnraum und Pantry südlich, Flur und Bad innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 18,86 m ² als sachgerecht angehalten.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und gestrichen, Bad wandhoch gefliest.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen, in Wohnraum und Pantry abgehängt mit eingelassenen Strahlern.
Bodenbeläge:	Wohnraum Laminat. Pantry, Bad und Flur gefliest.
Küchenausstattung:	4-Platten-Elektroherd mit Backofen, Einzelspüle mit Unterschrank, Kühlschrank.
Sanitäre Ausstattung:	Eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken. Waschmaschinenanschluss.
Baumängel/-schäden:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar und sind nicht bekannt geworden.

Erdgeschoss rechts:	Die Wohnung wurde mit Ausnahme des westlich ausgerichteten Wohnraums von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 2 Zimmern, Küche, Bad und Flur.
Ausrichtung:	Wohnräume südlich und westlich, Küche und Bad nördlich, Flur innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 42,08 m ² als sachgerecht angehalten.

Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und gestrichen, Bad deckenhoch gefliest. Küche mit Fliesenbelag im Objektbereich.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen.
Bodenbeläge:	Wohnraum Laminat. Flur, Küche und Bad gefliest.
Küchenausstattung:	Einbauküche mit weißen Ober- und Unterschränken, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, Einzelspüle.
Sanitäre Ausstattung:	Eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken. Waschmaschinenanschluss.
Innentüren:	Die Zimmertüren zu den Wohnräumen sind mit Sicherheitszylinderschlössern ausgestattet.
Baumängel/-schäden:	Waren im Ortstermin nicht erkennbar. Nach Mieterauskunft ist die Warmwasserversorgung zeitweise problematisch.
Obergeschoss links:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 42,08 m ² als sachgerecht angehalten.
Obergeschoss Mitte:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach ist 1 Wohnraum mit Pantry, Bad und Flur vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 18,86 m ² als sachgerecht angehalten.
Obergeschoss rechts:	Die Wohnung wurde von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 2 Zimmern, Küche, Bad und Flur.
Ausrichtung:	Wohnräume südlich, Küche und Bad nördlich, Flur innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 40,84 m ² ¹⁰ als sachgerecht angehalten.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und tapeziert/gestrichen. Bad deckenhoch gefliest.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen.
Bodenbeläge:	Fliesenbelag.

⁹ Dies entspricht dem Grundriss und der korrigierten Addition der Flächenberechnung, die 42,07 m² ausweist.

¹⁰ Dies entspricht dem Grundriss und der korrigierten Addition der Flächenberechnung, die 40,83 m² ausweist.

Küchenausstattung:	Einbauküche mit weißen Ober- und Unterschränken, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, Einzelspüle.
Sanitäre Ausstattung:	Eingebaute Dusche, WC, Waschbecken. Waschmaschinenanschluss.
Baumängel/-schäden:	Waren im Ortstermin über die Probleme der Heizungsregulierung (vgl. Kap. 4.3) hinausgehend nicht erkennbar und sind nicht bekannt geworden.
Staffelgeschoss links:	Die Wohnung wurde von innen besichtigt.
Grundriss:	Die Raumaufteilung entspricht dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon.
Ausrichtung:	Wohnräume südlich, Küche und Balkon östlich, Bad nördlich, Flur innenliegend.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 38,52 m ² als sachgerecht angehalten. Hierin ist der Balkon anteilig zu ½ mit 3,16 m ² enthalten.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt und gestrichen. Bad deckenhoch gefliest.
Deckenbeläge:	Glatt verputzt und gestrichen.
Bodenbeläge:	Wohnräume Laminat, Bad gefliest.
Küchenausstattung:	Einbauküchenzeile mit 4-Platten-Elektroherd und Backofen, Dunstabzugshaube, Ober- und Unterschränken mit Fronten in Holzoptik.
Sanitäre Ausstattung:	Eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken. Waschmaschinenanschluss.
Balkon:	Bodenbelag mit Kunstrasen.
Baumängel/Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Die Wohnung war überheizt, eine eigene Regulierung der Fußbodenheizung ist nach Auskunft des Mieters nicht möglich. Der Balkon ist nicht bündig an die Innenräume angeschlossen, der Höhenunterschied beträgt rd. 1 Stufe. Nach Auskunft des Mieters kann die Balkontür nicht ordnungsgemäß geschlossen werden.
Staffelgeschoss rechts:	Die Bewertung dieser Wohnung erfolgt ohne Innenbesichtigung, die Ausstattung ist nicht bekannt. Das Klingelschild weist ein Fußpflegestudio aus.
Grundriss:	Die Raumaufteilung wird entsprechend dem in der Anl. 5 beigefügten Grundriss unterstellt. Demnach sind 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wird mit rd. 39,38 m ² als sachgerecht angehalten. Hierin ist der Balkon anteilig zu ½ mit 3,16 m ² enthalten.

4.3 Unterhaltungsbesonderheiten/Baumängel und Bauschäden

Die Gebäude und Außenanlagen zeigen einen überwiegend üblich gepflegten Zustand. Im Folgenden werden die im Ortstermin offensichtlich erkennbaren bzw. bekannt gewordenen Unterhaltungsbesonderheiten aufgeführt. Für die nicht besichtigten Wohnungen und nicht einsehbare Bauteile erhebt die Auflistungen dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vorderhaus Nr. 91:

- Die Klingeln funktionieren nicht.
- Im Hinblick auf die Ursache der Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung OG links sollten das Flachdach und die Anschlüsse des Balkons überprüft werden.
- In der Wohnung OG links sind aufgrund der Feuchteschäden in dem an den Balkon angrenzenden Raum über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehende Maler- und Trockenbauarbeiten auszuführen.

Hinterhaus Nr. 93:

- Es wird ein Abschlag angehalten für die Überprüfung der Wärmeversorgung, sowohl der Verteiler der Fußbodenheizung in den Wohnungen als auch des Heizungsreglers. Der nach Prüfung erforderliche Reparaturaufwand ist nicht bekannt. Die bestehende Unsicherheit ist aufgrund der nur teilweise erfolgten Innenbesichtigung der Wohnungen und zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung anteilig im Risikoabschlag am vorläufigen Verkehrswert berücksichtigt.
- Im Treppenhaus sind Putz- und Malerarbeiten im Erdgeschoss und im Abgang zum Kellergeschoss auszuführen.
- Im Kellergeschoss sind im Bereich des Zugangs zum Heizungsraum Maurer- und Putzarbeiten erforderlich.
- In der Wohnung StG links sollten die Balkontür und der Balkonzugang überprüft werden.

Die Herstellung wird für diese Wertermittlung in einem dem Standard entsprechenden mittleren Ausstattungsstandard unterstellt. Der Werteeinfluss wird in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten durch pauschale Ansätze geschätzt. Dies ist darin begründet, dass

- Bewertungssachverständige grundsätzlich nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen dürfen und die nötigen Aufwendungen allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme im Ortstermin ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig geschätzt werden können
- Unsicherheit besteht im Hinblick auf den Zustand des Daches oberhalb der Wohnung OG links im Vorderhaus
- die Beurteilung der über die die Bewohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden; über die Ansätze hinausgehende Investitionen der Innen- und Außenausstattung obliegen einem Eigentümer und sind im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht einzuschätzen
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen im Hinblick auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an den Innenausbau und insbesondere die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können; dies betrifft insbesondere die Wärmeversorgung
- die Kostenschätzung zum Wertermittlungstichtag durch die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage und den hierdurch bedingten teils erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Materialbeschaffung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenvoranschlägen angesetzt sind.

Berücksichtigte Unterhaltungsbesonderheiten**Werteinfluss****1) Vorderhaus Nr. 91**

Elektrik überprüfen, Türklingel mit Türdrücker, der Ansatz erfolgt pauschal je Wohnung mit 150,00 €	1.200,00 €	
Balkon und Deckenanschluss im Obergeschoss links auf Leckagen prüfen; der Ansatz erfolgt pauschal Wohnung OG links: Maler- und Trockenarbeiten an Wand- und Deckenbekleidungen einschl. Vorarbeiten und Verputz. Der Ansatz erfolgt in sachverständiger Schätzung nur für einen über übliche Schönheitsreparaturen hinausgehenden Anteil des an den Balkon angrenzenden Wohnraums, rd. 13,00 m ² x 3,4 ¹¹ x 40,00 €/m ² = rd.	1.500,00 €	
Zwischensumme 1)	1.768,00 €	4.468,00 €

Hinterhaus Nr. 93

Wärmeversorgung überprüfen; der Ansatz erfolgt pauschal für die Überprüfung in den Wohnungen mit 100,00 €/Whg. zzgl. eines Anteils für die Prüfung der Heizungsanlage.	1.000,00 €	
Mauer, Putz- und Malerarbeiten im Kellergeschoss und im Treppenhaus, der Ansatz erfolgt pauschal mit Zwischensumme 2)	5.000,00 €	6.000,00 €
Summe 1) und 2)		10.468,00 €
Der Ansatz erfolgt pauschal mit rd.		10.000,00 €

¹¹ Faktor zur Ermittlung der Wand- und Deckenflächen in Abhängigkeit zur Wohnfläche bei üblicher Anzahl und Verteilung von Fenstern und Türen.

5. Ertragsverhältnisse

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Nachfolgend werden die im Ortstermin erhaltenen Auskünfte aufgeführt.

1. Vorderhaus Bargteheider Str. 91

1.1 Wohnung OG links

Das Mietverhältnis besteht auskunftsgemäß seit Ende 2021/Anfang 2022. Vereinbart ist eine Gesamtmiete in Höhe von 1.365,00 €. Heiz- und Betriebskosten werden auskunftsgemäß nicht abgerechnet. Eine Kautions ist nicht vereinbart.

1.2 Wohnung StG Mitte

Vereinbart ist eine Miete in Höhe von 380,00 € kalt. Vereinbarte Kautions: 1.380,00 €. Abweichend zu der dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Wohnfläche weist der Mietvertrag eine Fläche von 35 m² aus.

1.3 Wohnung StG links

Das Mietverhältnis besteht auskunftsgemäß seit November 2022. Vereinbart ist eine Gesamtmiete in Höhe von 935,00 € (seit 01.01.2024). Vereinbarte Kautions: 2.500,00 €.

1.4 KG-Räume rechts

Für die ausgebauten Abstellräume im KG rechts ist nach Auskunft der Mieter eine Gesamtmiete in Höhe von 600,00 € vereinbart.

2. Hinterhaus Bargteheider Str. 93

2.1 Wohnung EG Mitte

Das Mietverhältnis besteht lt. Mietvertrag seit dem 01.06.2023. Vereinbart ist eine Nettokaltmiete in Höhe von 424,00 €
zzgl. Betriebskostenvorauszahlung 179,00 €
zzgl. Heizkostenvorauszahlung 88,00 €
Gesamtmiete 691,00 €

Vereinbarte Kautions: 1.272,00 €.

Abweichend zu der dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Wohnfläche weist der Mietvertrag eine Fläche von 28 m² aus.

2.2 Wohnung EG rechts

Das Mietverhältnis besteht lt. Mietvertrag seit dem 18.09.2022. Vereinbarte Gesamtmiete lt. Mietvertrag 795,00 €. Gesamtmiete seit Januar 2023 auskunftsgemäß 885,00 €. Vereinbarte Kautions: 1.000,00 €.

2.3 Wohnung OG rechts

Das Mietverhältnis besteht lt. Mietvertrag seit dem 21.12.2021. Vereinbart ist eine Gesamtmiete in Höhe von 760,00 €. Eine Kautions ist nicht vereinbart.

2.4 Wohnung StG links:

Das Mietverhältnis besteht auskunftsgemäß seit dem 01.01.2023. Vereinbart ist eine Gesamtmiete in Höhe von 885,00 €. Eine Kautions ist lt. Mietvertrag nicht vereinbart. Nach Mieterauskunft besteht eine mündliche Vereinbarung über Zahlung einer Kautions in Höhe von 1.000,00 €.

- Herangezogene Datenquellen: Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages herangezogen:
- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023¹²
 - IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023
 - Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattform immoscout sowie vergleichbare Anbieter
 - Marktauswertungen des geoportals für Wohnraummieten

Mietansätze:

Hamburger Mietspiegel für Wohnraum

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 gibt für Wohnung der Baualtersklasse 1994 - 2020 in normaler Wohnlage¹³ mit Bad und Sammelheizung mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen folgende Spannen an:

> 41 m² - < 66 m²: 8,50 €/m² – 11,79 €/m², i.M. 10,20 €/m²

> 66 m² - < 91 m²: 8,49 €/m² – 11,86 €/m², i.M. 10,11 €/m²

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 erfaßt nur Bestandsmieten, Angebotsmieten für Neuvermietungen können teils erheblich davon abweichen. Die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse wurde durch Verordnung im Juni 2020 auf weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert. Grundsätzlich wird damit die Miethöhe im Fall einer Neuvermietung auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Diese Mietpreisbremse greift lt. BGB u.a. nicht bei Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sowie bei einer vor Vertragsabschluss bereits bestehenden und über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Miete.

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 weist Durchschnittsmieten für einen mittleren bis guten Wohnwert in einer Spanne von 11,58 €/m² bis 15,19 €/m² aus. Diese Werte beziehen sich auf Bestandswohnungen in „wohnwerttypischer Ausstattung und Größe (Regelfall: ca. 70 m², 3 Zimmer)“ und basieren vor allem auf gewichteten Mittelwerten. Eine Qualifizierung in Baualtersklassen findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Nach den Auswertungen des Internetportals immoscout liegt die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Alt-Rahlstedt im 1. Quartal 2024 bei rd. 11,21 €/m². Innerhalb eines Jahres ist demnach ein moderater Anstieg von rd. 1,4% zu verzeichnen.

Der Internetanbieter geoportal wertet Angebotsdaten von Immobilienscout24 nach Postleitzahlgebieten und Nutzungsart quartalsaktuell aus. Bezogen auf alle Mietangebote für Wohnungen lag die durchschnittliche Angebotsmiete im PLZ-Bereich 22143 im Zeitraum Oktober 2022 bis Dezember 2023 für

- Wohnungen < 30 m² bei 16,91 €/m²
- Wohnungen > 30 m² bis 60 m² bei 12,07 €/m²
- Wohnungen > 60 m² bis 90 m² bei 12,92 €/m²

Bei den Auswertungen der Internetportale handelt es sich immer um Angebotspreise, Informationen über die tatsächliche Höhe von Abschlussmieten sind nicht gegeben. Es findet zudem keine Klassifizierung von

¹² Veröffentlicht am 12.12.2023

¹³ lt. Wohnlagenverzeichnis Hamburg, Stand Dez. 2023

Baualtersklassen, Objektgrößen und Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen statt. Diese Angaben dienen daher lediglich als Orientierungshilfe.

Einordnung der Mietansätze:

Die Mietansätze sind zum Wertermittlungsstichtag für die in den Wertermittlungsansätzen unterstellte Ausstattung entsprechend der Einordnung zu den NHK2010 zu schätzen. Dabei wird der Standard in den besichtigten Wohnungen als repräsentativ für die nicht besichtigten Wohnungen unterstellt. Die Mietansätze beeinflussende Faktoren sind die zentrale Lage, teils mit Ausrichtung zur vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße, die Geschosslage, die jeweilige Wohnfläche, die in den besichtigten Wohnungen vorgefundene und für die Gesamtanlage als repräsentativ unterstellte Ausstattung sowie die teilweise Ausstattung mit Balkon.

1) Vorderhaus Bargteheider Str. 91

Erdgeschoss

Die Lage der Wohnungen im Erdgeschoss ist vergleichsweise unruhiger als in den oberen Geschossen. Für die 1-Zimmer-Wohnung halte ich eine Miete von 13,50 €/m², für die Wohnungen mit rd. 85 m² von 11,50 €/m² als sachgerecht an.

Obergeschoss

Für die rd. 86 m² großen Wohnungen mit Balkon halte ich eine Miete in Höhe von 12,00 €/m² als sachgerecht an. Für die 1-Zimmer-Wohnung halte ich eine Miete von 13,50 €/m² als sachgerecht an.

Staffelgeschoss

Für die 2-Zimmer-Wohnungen im Staffelgeschoss halte ich aufgrund der Ausstattung mit Balkon eine Miete von 12,50 €/m², für die 1-Zimmer-Wohnung in Höhe von 14,00 €/m² als sachgerecht an.

2) Hinterhaus Bargteheider Str. 93

Erdgeschoss

Die Lage der Wohnungen im Erdgeschoss ist vergleichsweise unruhiger als in den oberen Geschossen. Für die 1-Zimmer-Wohnung halte ich eine Miete von 14,00 €/m², für die 2-Zimmer-Wohnungen mit rd. 41-42 m² von 12,50 €/m² an.

Obergeschoss

Für die rd. 41-42 m² großen Wohnungen halte ich eine Miete in Höhe von 13,00 €/m² als sachgerecht an. Für die 1-Zimmer-Wohnung halte ich eine Miete von 14,00 €/m² als sachgerecht an.

Staffelgeschoss

Für die rd. 39 m² großen Wohnungen im Staffelgeschoss halte ich aufgrund der Ausstattung mit Balkon und der ruhigeren Lage im Hinterhaus eine Miete von rd. 13,00 €/m² als sachgerecht an.

Hinweis zu den Mietansätzen in der Wertermittlung:

Bei den o.g. geschätzten Mietansätzen handelt es 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 identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Sie ist auch nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundene 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, primär als Renditeobjekt, 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 demnach möglichst das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung steht.

Anhand der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Formel zur Ermittlung eines Gebädefaktors (m^2 -Preises) für Mehrfamilienhäuser kann hilfsweise ein indirekter Vergleichswert ermittelt werden. Grundlage bilden Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil innerhalb der Hansestadt Hamburg (ohne Neuwerk). Diese Auswertungen werden zur Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses herangezogen.

6.1.2 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV zu ermitteln. Für Mietwohngrundstücke sowie für die Objektart Mehrfamilienhaus trifft dies zu, vgl. [3]¹⁴.

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.

Der Marktwert für das Bewertungsobjekt wird im Folgenden vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Dies ist begründet in

- der Objektart Mehrfamilienhaus/Wohnheimhaus mit reiner Wohnnutzung als typisches Renditeobjekt
- der für Renditeobjekte anzuwendenden plausibelsten Wertermittlungsmethode mit einem im Vergleich zu anderen Wertermittlungsverfahren aussagefähigeren Ergebnis
- der wirtschaftlichen Betrachtungsweise
- der für die Bewertung aus dem regionalen Grundstücksmarktbericht vorliegenden Auswertungen für die Objektarten Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung

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.

¹⁴ a.a.O., S. 569 f.

6.1.3 Sachwertverfahren

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

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu, da es sich um ein typisches Renditeobjekt handelt. **Das Sachwertverfahren wird als zusätzliches Verfahren gewählt, da**

- die Anwendung eines zweiten Verfahrens grundsätzlich für die Ergebnisstützung unverzichtbar ist und
- aus dem regionalen Grundstücksmarktbericht Auswertungen für die Objektart Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung vorliegen
- weitere für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie die NHK 2010 für die Objektart Mehrfamilienhaus vorliegen

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.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 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 zonierte 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. Die Wertermittlung erfolgt für das Gebäude im Bestand.

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 der vom GAA veröffentlichten Bodenrichtwerte. Für das Bewertungsobjekt wird eine reine Wohnnutzung unterstellt, so dass der nutzungstypische Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser angehalten wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	01238112
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
WGFZ:	0,50
Stichtag:	01. Januar 2024
Bodenrichtwert:	460,41 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus
WGFZ rd.	0,56
Stichtag:	27. Februar 2024

Anpassungen des Bewertungsgrundstücks an den Bodenrichtwert:1. Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Neben der Lage beeinflusst die bauliche Ausnutzung den Bodenwert des Grundstücks. Als Maß für die bauliche Ausnutzung gilt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche festlegt. In § 16 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 ist verbindlich geregelt, wie die WGFZ zu berechnen ist, § 20 BauNVO findet keine Anwendung. Zur Ermittlung der WGFZ sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse zu berücksichtigen, ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen. Kellerflächen und Flächen von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen bleiben ohne Ansatz. Die Bodenwertermittlung wird für die realisierte Ausnutzung des Grundstücks mit einer aus den Unterlagen der Bauakte als sachgerecht übernommenen WGFZ von rd. 0,56 durchgeführt. Der nach den Auswertungen des GAA auf dieses Maß umgerechnete Bodenrichtwert beträgt rd. 506,98 €/m².

2. Zeitliche Anpassung:

Aufgrund der geringen zeitlichen Abweichung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung und dem Wertermittlungsstichtag ist eine zeitliche Anpassung nicht erforderlich.

3. 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:

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

Grundstücksgröße:		1.865	m ²
Relativer Bodenwert:	x	506,98	€/m ²
Abgabenfreier Bodenwert	=	945.517,70	€
Bodenwert	rd.	946.000,00	€

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Lage	Wohn-/Nutzfläche	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
			Je m ²	Monatlich	Jährlich
Vorderhaus Nr. 91					
Wohnung	EG links	84,69	11,50	973,94	11.687,22
Wohnung	EG Mitte	26,05	13,50	351,68	4.220,10
Wohnung	EG rechts	84,69	11,50	973,94	11.687,22
Wohnung	1. OG links	86,24	12,00	1.034,88	12.418,56
Wohnung	1. OG Mitte	26,05	13,50	351,68	4.220,10
Wohnung	1. OG rechts	86,24	12,00	1.034,88	12.418,56
Wohnung	STG links	53,04	12,50	663,00	7.956,00
Wohnung	STG Mitte	19,92	14,00	278,88	3.346,56
Wohnung	STG rechts	53,04	12,50	663,00	7.956,00
Hinterhaus Nr. 93					
Wohnung	EG links	40,84	12,50	510,50	6.126,00
Wohnung	EG Mitte	18,86	14,00	264,04	3.168,48
Wohnung	EG rechts	42,08	12,50	526,00	6.312,00
Wohnung	1. OG links	40,84	13,00	530,92	6.371,04
Wohnung	1. OG Mitte	18,86	14,00	264,04	3.168,48
Wohnung	1. OG rechts	42,08	13,00	547,04	6.564,48
Wohnung	STG Balkon li.	38,52	13,00	500,76	6.009,12
Wohnung	STG rechts	39,38	13,00	511,94	6.143,28
		801,42		9.981,10	119.773,20

Jährliche (Nettokalt-) Miete									119.773,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)									19.062,63 €
Instandhaltungskosten	13,50 € m ² Wfl.			10.819,17 €				-	
Verwaltungskosten	je Wohnung 344,00 €			5.848,00 €					
	2% Mietausfallwagnis			2.395,46 €					
Jährlicher Reinertrag								=	100.710,57 €
Reinertragsanteil des Bodens									40.678,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:	4,30%	von	946.000,00 €					-	
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen								=	60.032,57 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)									20,651
p =	4,30%	Liegenschaftszinssatz						x	
n =	52 Jahre	Restnutzungsdauer							
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen								=	1.239.743,04 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)								+	946.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (aktualisiert auf den 01.01.2023)								=	2.185.743,04 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse								x	1,00
								=	2.185.743,04 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale									-10.000,00 €
Werteinfluss Unterhaltungsrückstände				-10.000,00 €					
Ertragswert des Grundstücks								=	2.175.743,04 €
								rd.	2.176.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (Flächenberechnung und Grundrisse) ermittelt. Die Wohnfläche 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. Sie wird auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels sowie von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Objekten bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert bezogen auf den Wertermittlungstichtag abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag. Die Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf der Grundlage der vom GAA Hamburg veröffentlichten Formel zur Ermittlung des regionalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil. Für die zentrale Lage des Bewertungsgrundstücks wird der Liegenschaftszinssatz mit rd. 4,30% als sachgerecht angehalten.

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 Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Für das Bewertungsobjekt errechnet sich ausgehend vom Jahr der Innutzungnahme der Gesamtanlage eine RND von rd. 52 Jahren.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Die sich zum Wertermittlungsstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und ist ggf. wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2024 aktualisiert. Die Zeitspanne bis zum Wertermittlungsstichtag wird als wertneutral eingeschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. 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 eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören u.a. auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.¹⁵

Zu den Unterhaltungsbesonderheiten verweise ich auf die Ausführungen in Kap. 4.3.

Grundlage dieser Wertermittlung ist eine Innenbesichtigung von lediglich rd. 40% der Wohnungen. Im Vergleich zu einer vollständigen Besichtigung eines Objektes 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 der Gebäude, des Baualters und der als repräsentativ unterstellten Ausstattung der besichtigten Wohnungen halte ich eine Größenordnung von rd. 10% für ausreichend sachgerecht.

Zusätzlich ist die Unsicherheit hinsichtlich der fehlenden Informationen zu Mietvertragsverhältnissen und Ertragsverhältnissen zu würdigen. Ich halte daher insgesamt einen Risikoabschlag in Höhe von rd. 15% am vorläufigen Verkehrswert an.

¹⁵ Vgl. [3], a.a.O, S. 605 ff.

6.4 Sachwertverfahren**6.4.1 Sachwertberechnung**

Objekt			Hinterhaus Nr. 93
Basis des anteiligen Gebäudewerts			Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF reduziert in m ² , rd.			527
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	BPI 100,0 181,3	NHK 1.456,00 € 2.639,73 €	x 2.639,73 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude			= 1.391.136,66 €
Zu- und Abschläge -besondere Bauteile			+ 0,00 €
besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 1.391.136,66 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 52 Jahre 35,00 %		- 486.897,83 €
Zeitwert (incl. BNK) Gebäude			= 904.238,83 €
Objektsachwert Hinterhaus			= 904.238,83 €

Objekt			Vorderhaus Nr. 91
Basis des anteiligen Gebäudewerts			Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF in m ² , rd.			893
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	BPI 100,0 181,3	NHK 1.311,00 € 2.376,84 €	x 2.376,84 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude			= 2.122.520,80 €
Zu- und Abschläge			
-besondere Bauteile			+ 0,00 €
besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 2.122.520,80 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %		+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			= 2.122.520,80 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 52 Jahre 35,00 %		- 742.882,28 €
Zeitwert (incl. BNK) Gebäude besondere Bauteile			= 1.379.638,52 € + 0,00 €
Objektsachwert Vorderhaus Nr. 91			= 1.379.638,52 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			+/- 0,00 €
			= 1.379.638,52 €
Objektsachwert Hinterhaus Nr. 93			+ 904.238,83 €
Objektsachwert insgesamt			= 2.283.877,35 €

Sachwert der Außenanlagen	0,0% pauschal	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		= 2.283.877,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+ 946.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 3.229.877,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x 0,70
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (aktualisiert zum 01.01.2024)		= 2.260.914,14 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse		x 1,00
		= 2.260.914,14 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Werteinfluss Unterhaltungsrückstände	-10.000,00 €	-10.000,00 €
(Marktangepasster) Sachwert des Grundstücks		= 2.250.914,14 €
		rd. 2.251.000,00 €

6.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bewertung erfolgt anhand der NHK 2010 für Mehrfamilienhäuser, Berechnungsbasis ist die Gebäudefläche BGF. Diese 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 Bargteheider Str. 91:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp: 7 bis 20 Wohneinheiten

Standardstufe	Tabellierte NHK €/m ² BGF	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	765,00	90%	688,50 €/m ² BGF
4	915,00	10%	91,50 €/m ² BGF
			780,00 €/m ² BGF
Korrekturfaktor Grundrissart	Dreispänner	x	0,97
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	i.M. rd. 58 m ²	x	0,99
			749,03
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.310,81 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010			rd. 1.311,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude Bargteheider Str. 93:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp: 7 bis 20 Wohneinheiten

Standardstufe	Tabellierte NHK €/m ² BGF	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
3	765,00	90%	688,50 €/m ² BGF
4	915,00	10%	91,50 €/m ² BGF
			780,00 €/m ² BGF
Korrekturfaktor Grundrissart	Dreispänner	x	0,97
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	i.M. rd. 35 m ²	x	1,10
			832,26
Regionalisierungsfaktor Hamburg		1,75	1.456,46 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010			rd. 1.456,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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.

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 Mehrfamilienhäuser ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

Der GAA Hamburg berücksichtigt bei der Ableitung des Gebäudefaktors für Mehrfamilienhäuser keine gesonderten Faktoren zur Berücksichtigung der Außenanlagen von Mehrfamilienhäusern. Das Bewertungsobjekt weist keine über einen üblichen Umfang hinausgehenden, wertbeeinflussenden Außenanlagen auf. Es wird daher kein zusätzlicher Ansatz angehalten.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg gibt derzeit keine objektspezifischen Sachwertfaktoren bekannt. Es wird die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Gebäudefaktors (Preis/m²) für Mehrfamilienhausgrundstücke ohne gewerbliche Nutzung herangezogen. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die Lage, das Alter, die Baualtersklasse, die Wohnungszahl, die Miethöhe und die Ausstattung in Bezug auf einen Fahrstuhl auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelte Gebäudefaktor liegt unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Diese Berechnung dient der Plausibilitätsüberprüfung, da ein objektspezifischer Sachwertfaktor mangels vorliegender Auswertungen lediglich geschätzt werden kann. Nach den vorliegenden Informationen ist im vergangenen Berichtszeitraum 2023 ein Preisrückgang von rd. 28% im Mehrfamilienhausbereich zu verzeichnen, allerdings liegen für den Stadtteil Rahlstedt nur wenige Verkäufe vor. Die Verwert-

barkeit wird für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften, der Objektgröße und der in der Wertermittlung unterstellten Objekteigenschaften als normal eingeschätzt. Die fehlenden Informationen zur tatsächlichen Nutzung und zu den Ertragsverhältnissen werden als einschränkend auf den Käuferkreis eines Renditeobjektes eingeschätzt. Ich schätze den Sachwertfaktor in einer Größenordnung von 0,70 als sachgerecht ein.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zur Ertragswertberechnung.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

6.5.2 Verkehrswert

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 2.176.000,00 €
---	---------------------------

Zum Wertermittlungstichtag ermittelter Sachwert	rd. 2.251.000,00 €
--	---------------------------

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt standen für das Ertragswertverfahren in besserer Qualität als für das Sachwertverfahren zur Verfügung, das insbesondere im Hinblick auf die Marktanpassung von Renditeobjekten ungenau ist. Bei vergleichbaren Objekten orientiert sich der Verkehrswert nach den herrschenden Marktgepflogenheiten an den marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Ertragswertverfahren ist daher Grundlage für die Bemessung des Verkehrswertes.

Vorläufiger Verkehrswert bei unterstellt freier Lieferung	rd. 2.176.000,00 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung pauschal rd. 15%	./ . rd. 326.000,00 €
Summe	rd. 1.850.000,00 €

Für das im Grundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 8992 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück **Bargteheider Str. 91 * 22143 Hamburg** wird der Verkehrswert entsprechend der obigen Ausführungen für den unterstellten Fall der freien Lieferung mit rd.

1.850.000,00 €

zum Wertermittlungstichtag 27. Februar 2024 geschätzt.

Börnsen, 17. Mai 2024

gez. Heike Simon

Heike Simon

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

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 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 2024: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2023).

[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)

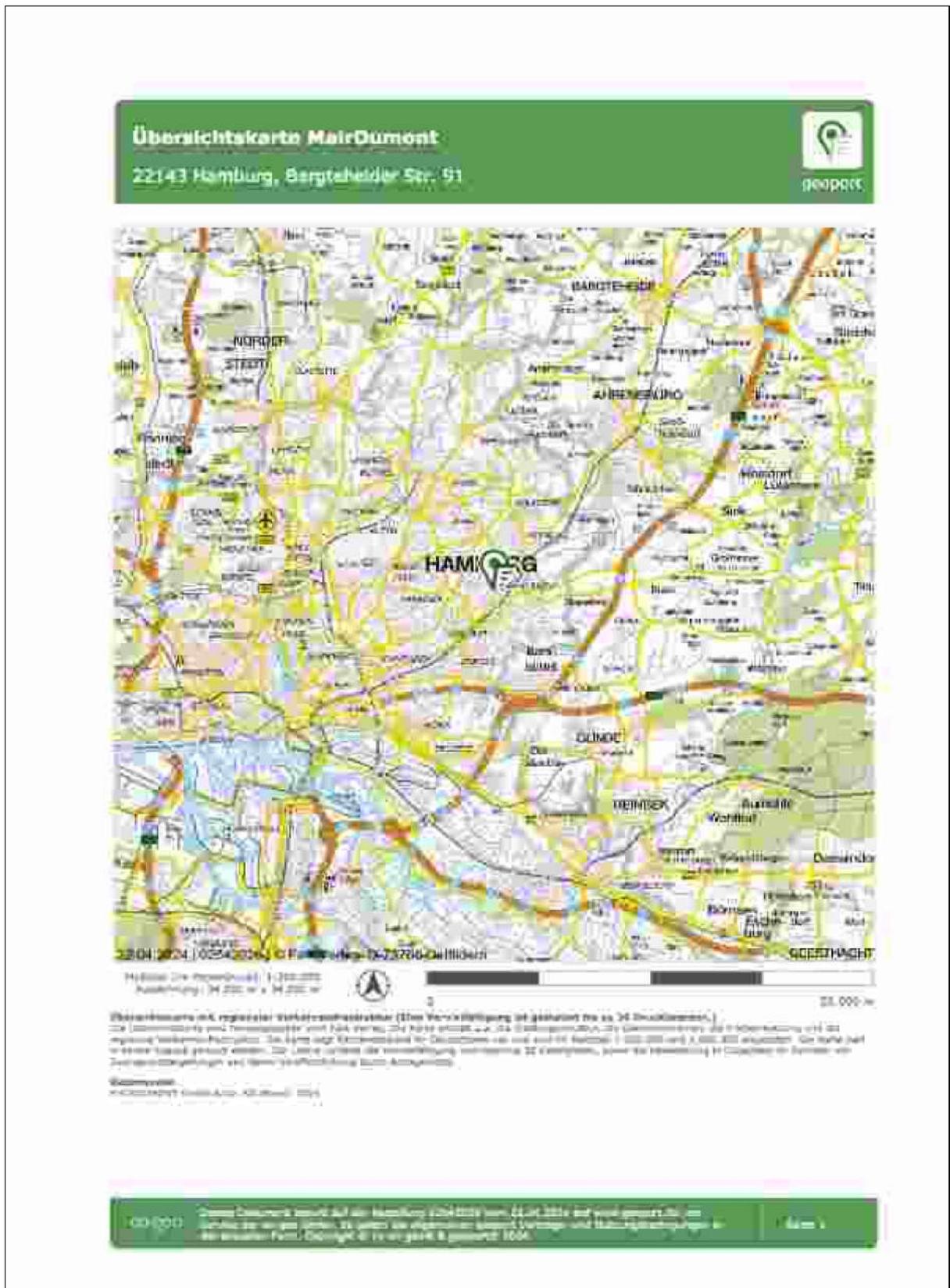
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	43
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	44
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	45
Anlage 4: Aussenaufnahmen, Aufnahmedatum 27.02.2024	46
Anlage 5: Bauzeichnungen – Fotos aus der Bauakte	48
Anlage 6: Lageplan – Anlage zur Baugenehmigung	54
Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnung	55
Anlage 8: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	64

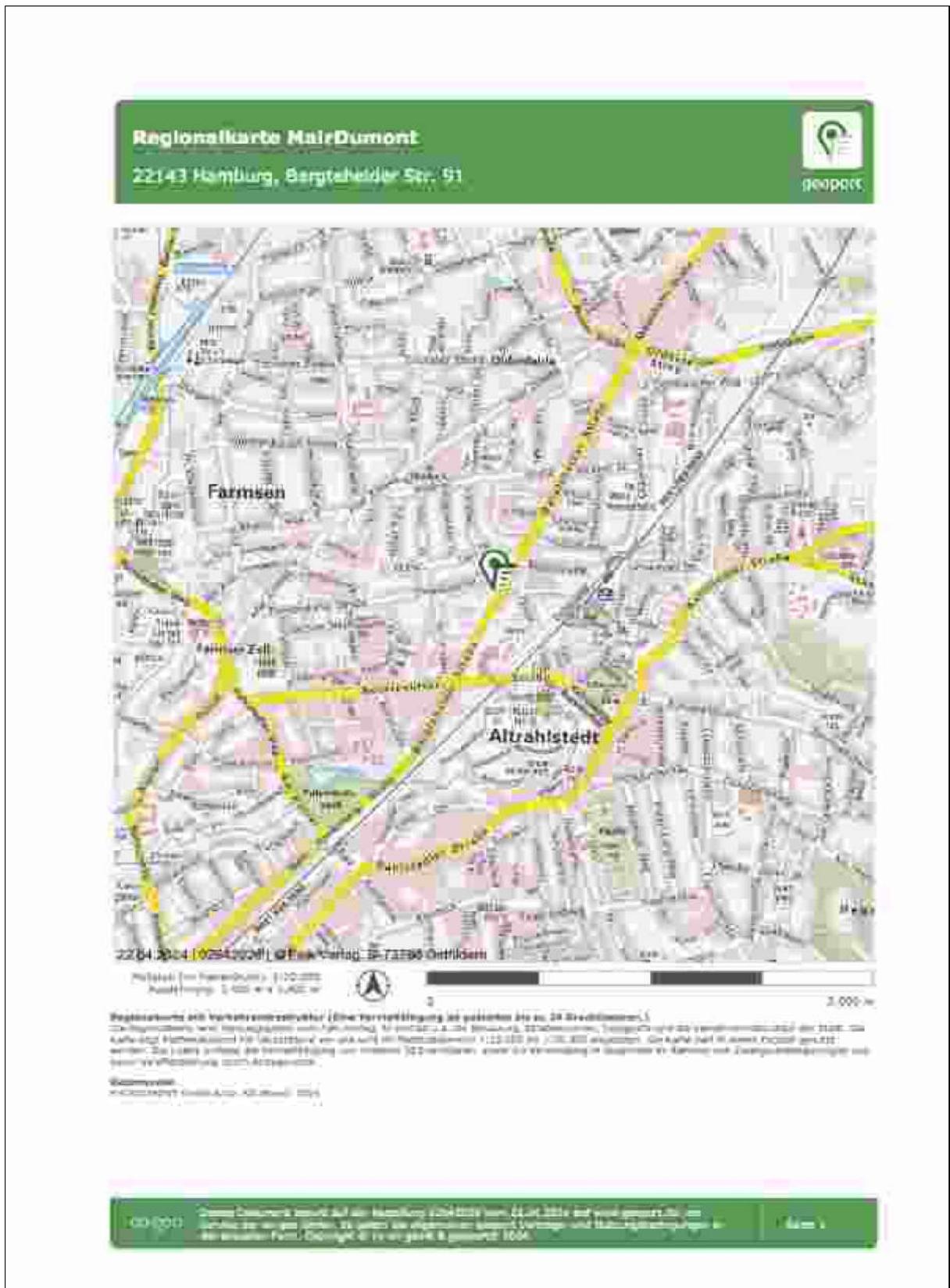
Anlage 1: Übersichtskarte

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



Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung

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



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Anlage 4: Aussenaufnahmen, Aufnahme datum 27.02.2024

Ansicht Ost – Zufahrt



Ansicht Südost



Haus Nr. 91 – Ansicht West



Hauseingang Nr. 91



Hauseingang Nr. 93

Haus Nr. 93 – Ansicht Ost



Haus Nr. 93 – Südfassade



Haus Nr. 93 – Ansicht West



Haus 93 – Treppenhaus



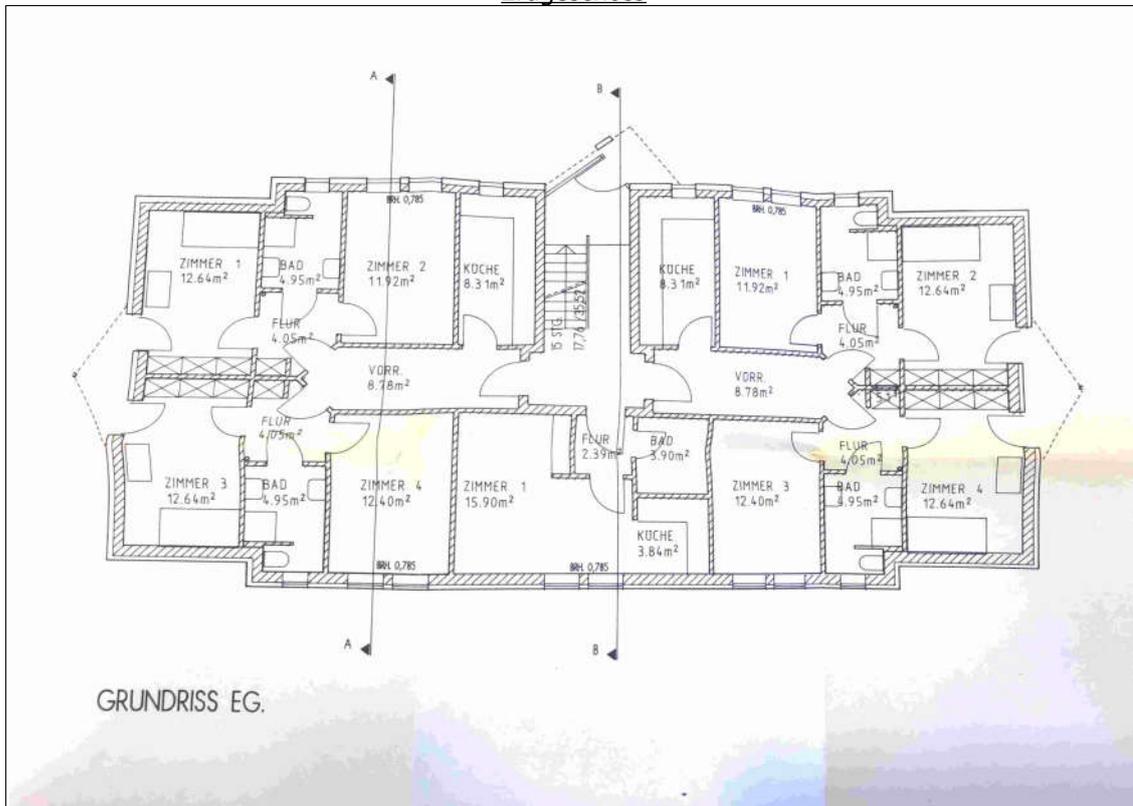
Haus 93 – Treppenhaus



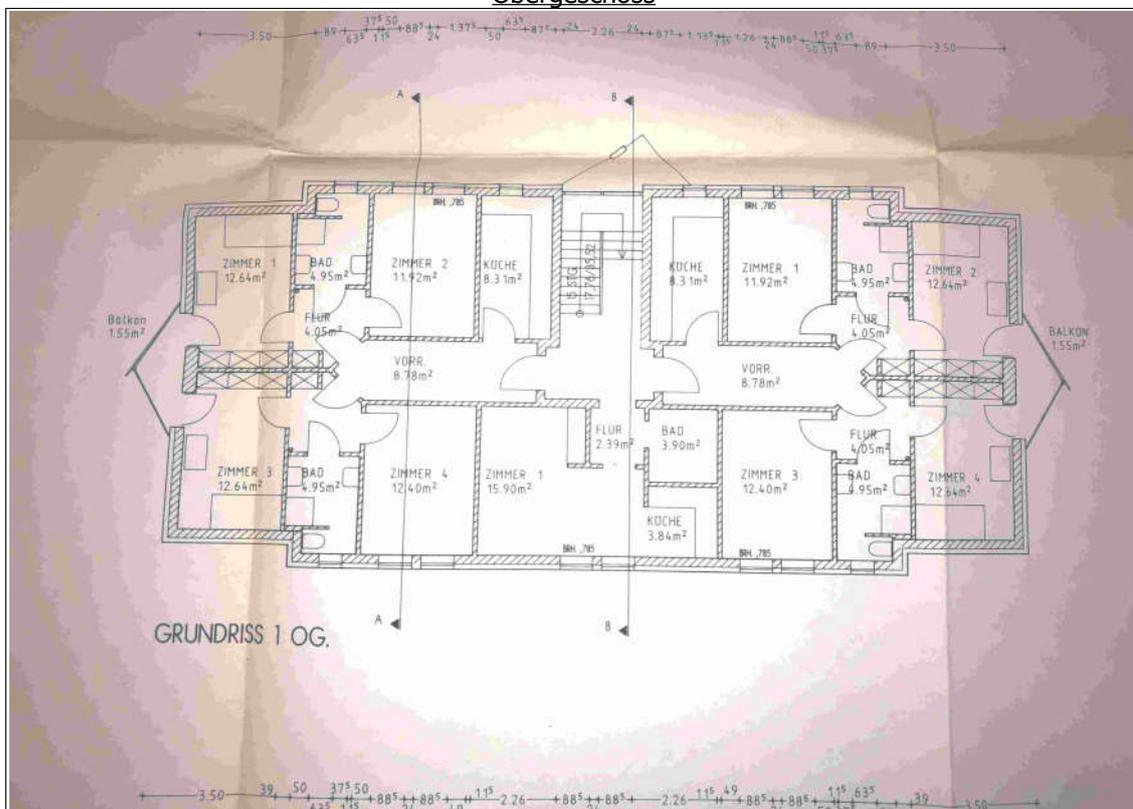
Anlage 5: Bauzeichnungen – Fotos aus der Bauakte

Vorderhaus Nr. 91

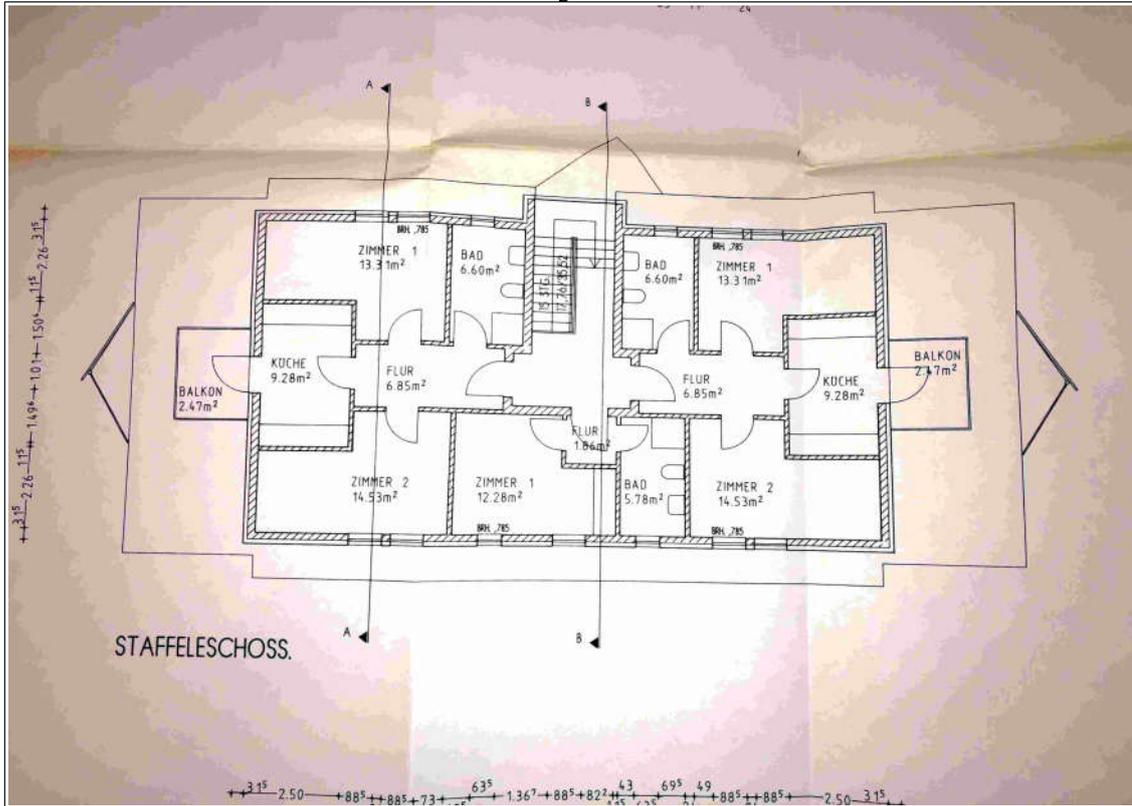
Erdgeschoss



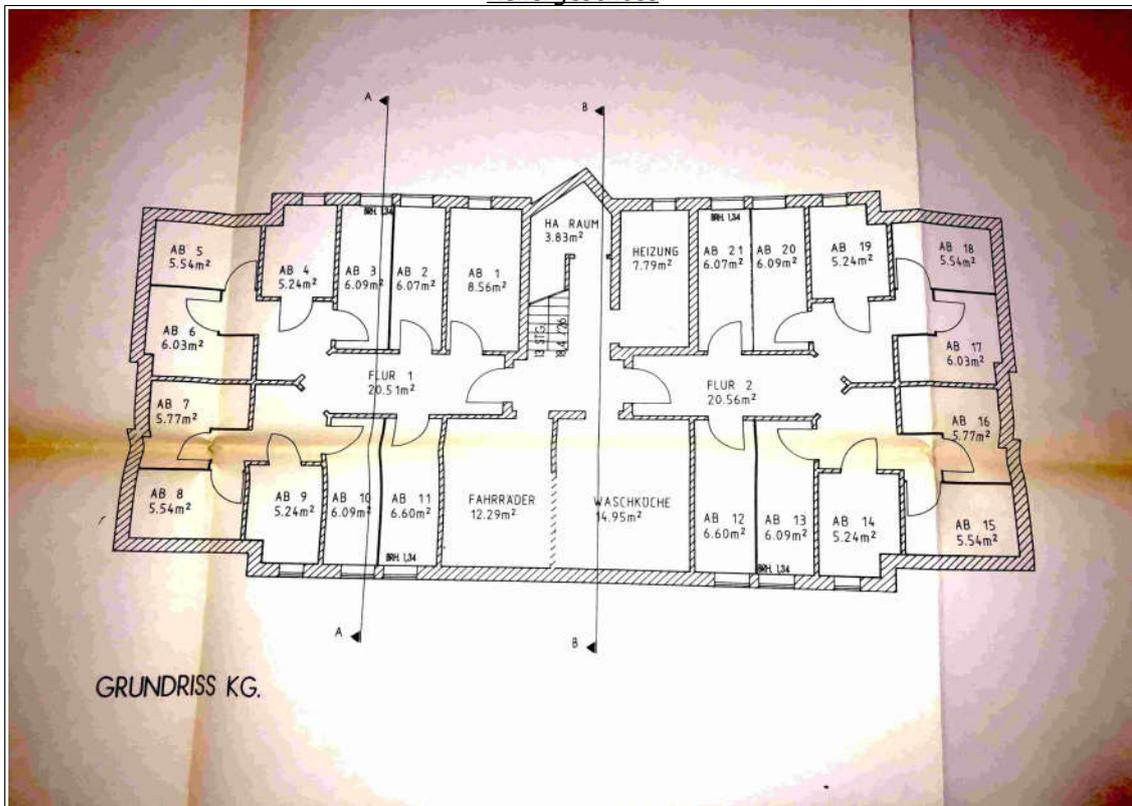
Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kellergeschoss

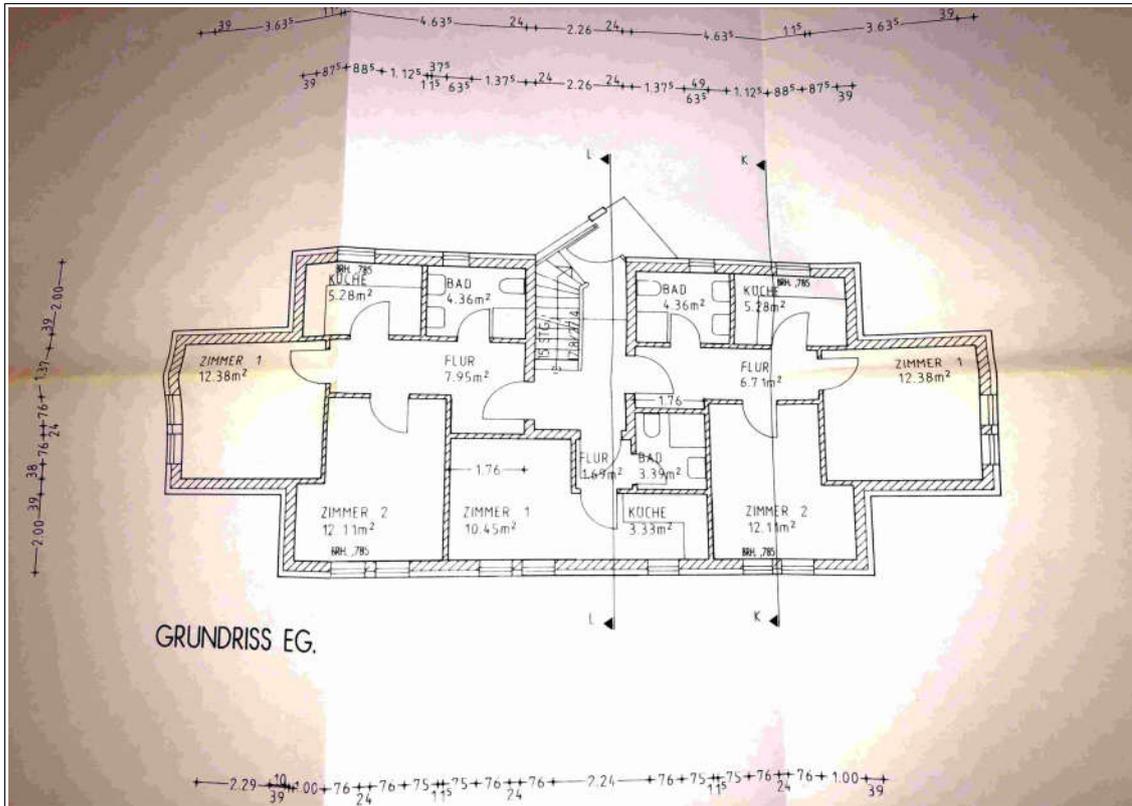


Ansichten/Schnitt

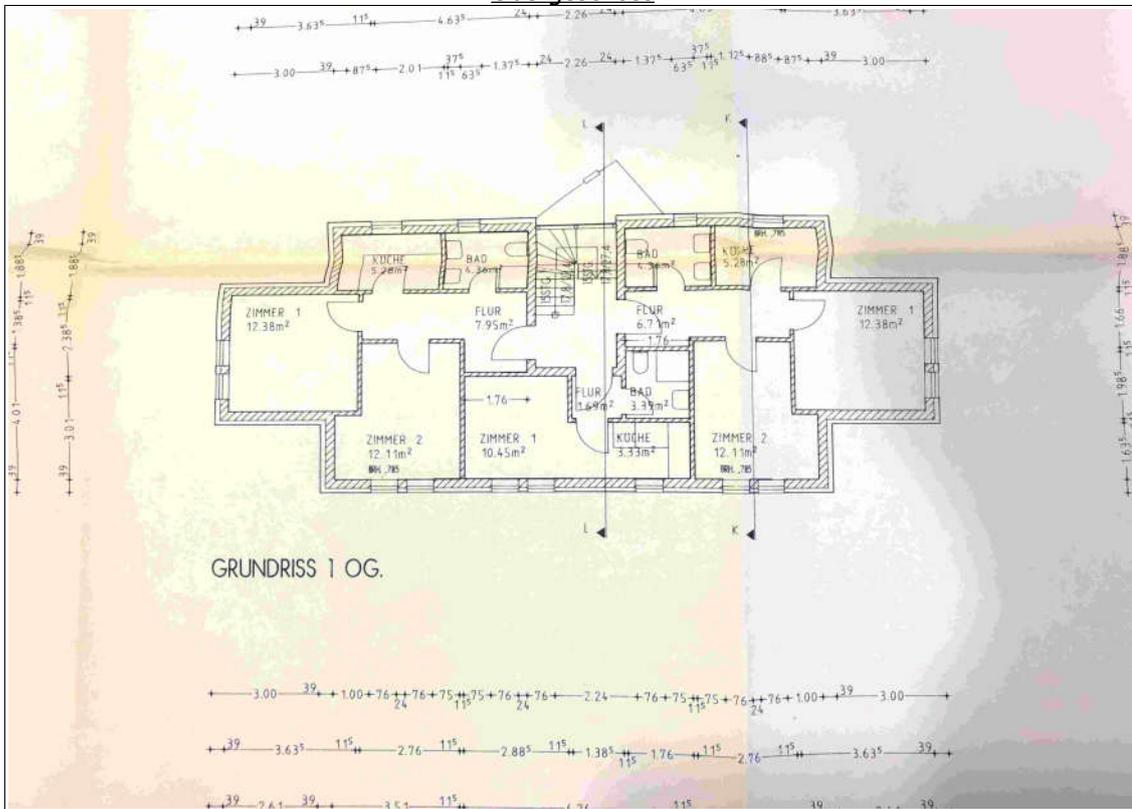


Hinterhaus Nr. 93

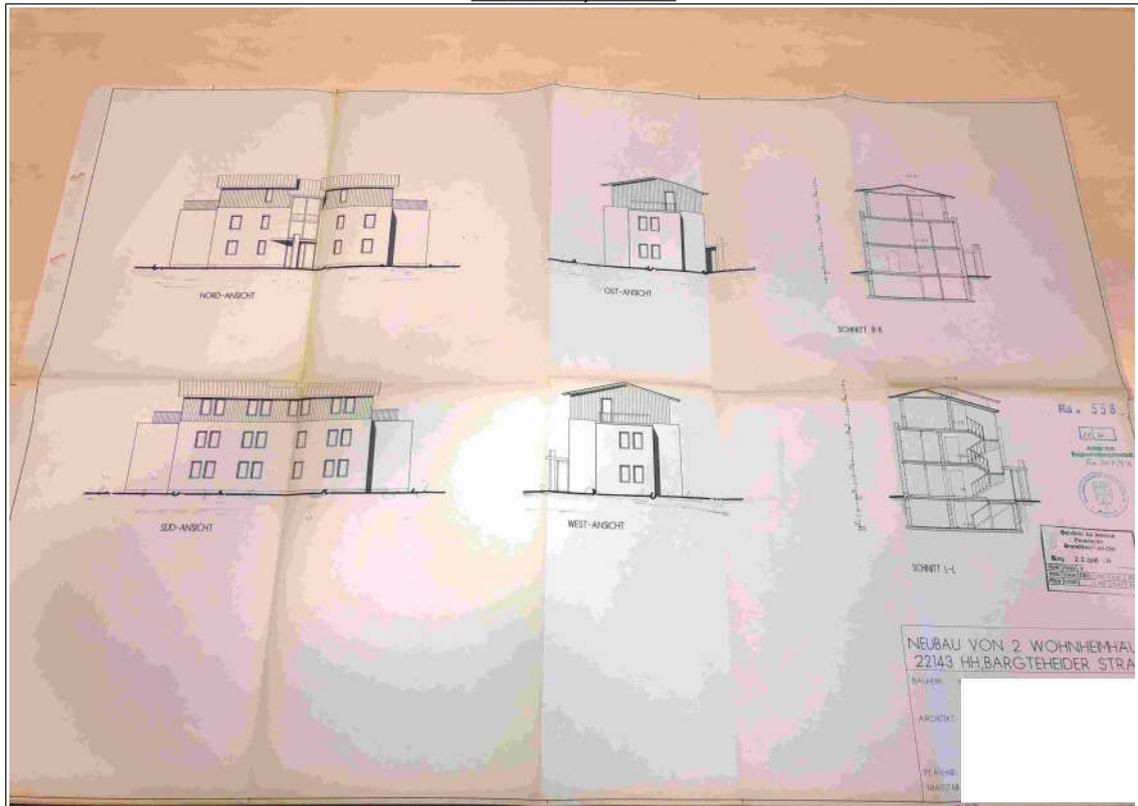
Erdgeschoss



Obergeschoss

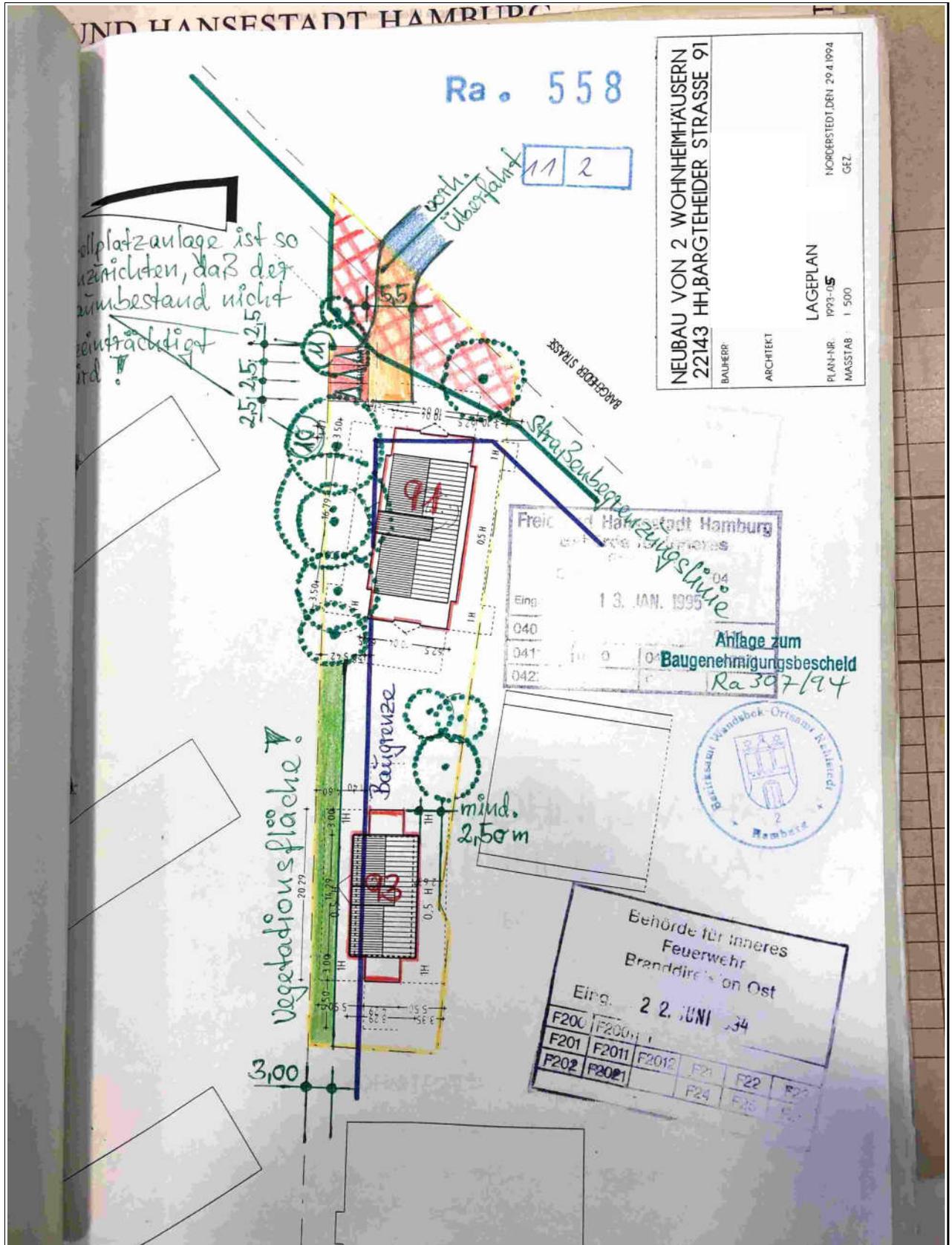


Ansichten/Schnitt



Anlage 6: Lageplan – Anlage zur Baugenehmigung

Foto aus der Bauakte



Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Vorderhaus Nr. 91

Erdgeschoss

PROJEKT: _____ SEITE: _____
 POS: VORDERHAUS EG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	ZIMMER 1	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	ZIMMER 2	WEH. 1	2.885	4.260	0.000	0.97		FN: 5 F	m2	11.92
	BAD	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	FLUR	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	ZIMMER 3	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	ZIMMER 4	WEH. 1	4.260	3.000	0.000	0.97		FN: 5 F	m2	12.40
	BAD	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	FLUR	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	VORR.	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	8.78
	KÜCHE	WEH. 1	4.260	2.010	0.000	0.97		FN: 5 F	m2	8.31
		WEH. 1						SUMME	m2	84.69
	ZIMMER 1	WEH. 2	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	15.91
	KÜCHE	WEH. 2	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	3.84
	FLUR	WEH. 2	1.635	1.510	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	2.40
	BAD	WEH. 2	2.135	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.90
		WEH. 2						SUMME	m2	26.04
	KÜCHE	WEH. 3	4.260	2.010	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	8.31
	ZIMMER 1	WEH. 3	4.260	2.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	11.92
	ZIMMER 2	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	BAD	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	FLUR	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	VORR.	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	8.78
	ZIMMER 3	WEH. 3	4.260	3.000	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	12.40
	ZIMMER 4	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	FLUR	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	BAD	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
		WEH. 3						SUMME	m2	84.69
								GESAMTSUMME	m2	195.41

Obergeschoss

PROJEKT: SEITE:
POS: VORDERHAUS IOG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LNBR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	BAD	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	FLUR	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	ZIMMER 1	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	ZIMMER 2	WEH. 4	2.885	4.260	0.000	0.97		FN: 5 F	m2	11.92
	BAD	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	VORR.	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	8.78
	KÜCHE	WEH. 4	4.260	2.010	0.000	0.97		FN: 5 F	m2	8.31
	FLUR	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	ZIMMER 3	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	ZIMMER 4	WEH. 4	4.260	3.000	0.000	0.97		FN: 5 F	m2	12.40
	Balkon	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.50		FN: 22 F	m2	1.55
		WEH. 4						SUMME	m2	86.23
	KÜCHE	WEH. 5	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	3.84
	ZIMMER 1	WEH. 5	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	15.91
	FLUR	WEH. 5	1.635	1.510	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	2.40
	BAD	WEH. 5	2.135	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.90
		WEH. 5						SUMME	m2	26.04
	BAD	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	FLUR	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	KÜCHE	WEH. 6	4.260	2.010	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	8.31
	ZIMMER 1	WEH. 6	4.260	2.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	11.92
	ZIMMER 2	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	BAD	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.95
	VORR.	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	8.78
	FLUR	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	4.05
	ZIMMER 3	WEH. 6	4.260	3.000	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	12.40
	ZIMMER 4	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.64
	BALKON	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.50		FN: 22 F	m2	1.55
		WEH. 6						SUMME	m2	86.23
								GESAMTSUMME	m2	198.50

Staffelgeschoss

PROJEKT: _____ SEITE: _____
 POS: VORDERHAUS STG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LENR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	ZIMMER 1	WEH. 7	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	13.31
	KÜCHE	WEH. 7	4.010	2.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	9.28
	BAD	WEH. 7	3.385	2.010	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	6.60
	FLUR	WEH. 7	4.010	1.760	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	6.85
	ZIMMER 2	WEH. 7	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	14.53
	BALKON	WEH. 7	2.520	1.960	0.000	0.50		FN: 4 F	m2	2.47
		WEH. 7						SUMME	m2	53.04
	ZIMMER 1	WEH. 8	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.28
	BAD	WEH. 8	3.385	1.760	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.78
	FLUR	WEH. 8	1.385	1.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	1.86
		WEH. 8						SUMME	m2	19.92
	FLUR	WEH. 9	4.010	1.760	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	6.85
	BAD	WEH. 9	3.385	2.010	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	6.60
	ZIMMER 1	WEH. 9	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	13.31
	KÜCHE	WEH. 9	4.010	2.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	9.28
	ZIMMER 2	WEH. 9	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	14.53
	BALKON	WEH. 9	2.520	1.960	0.000	0.50		FN: 4 F	m2	2.47
		WEH. 9						SUMME	m2	53.04
								GESAMTSUMME	m2	126.00

Kellergeschoss

PROJEKT:

SEITE:
POS: VORDERHAUS KG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
AB 7			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	5.77
AB 16			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	5.77
AB 6			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	6.03
AB 17			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	6.03
AB 1			4.260	2.010	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	8.56
AB 2			4.260	1.425	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.07
AB 3			4.260	1.430	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.09
AB 4			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	5.24
AB 5			2.885	1.920	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	5.54
AB 8			2.885	1.920	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	5.54
AB 9			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	5.24
AB 10			4.260	1.430	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.09
AB 11			4.260	1.550	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.60
AB 12			4.260	1.550	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.60
AB 13			4.260	1.430	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.09
AB 14			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	5.24
AB 15			2.885	1.920	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	5.54
AB 18			2.885	1.920	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	5.54
AB 19			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	5.24
AB 20			4.260	1.430	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.09
AB 21			4.260	1.425	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	6.07
HEIZUNG			4.135	1.885	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	7.79
HA RAUM			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	3.83
FAHRRÄDER			4.260	2.885	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	12.29
WASCHKÜCHE			4.260	3.510	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	14.95
FLUR 1			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	20.51
FLUR 2			0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	20.56

SUMME m2 204.91

GESAMTSUMME m2 204.91

Behörde für Inneres
Feuerwehr
Branddirektion Ost

Eing. 22 JUNI 1994

F200	F2001	F			
F201	F2011	F2012	F21	F22	F23
F202	F2021		F24	F25	F26

Hinterhaus Nr. 93Erdgeschoss

PROJEKT:

SEITE:
POS: HINTERHAUS EG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTSMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	FLUR	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	7.95
	BAD	WEH. 1	2.385	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	4.36
	KÜCHE	WEH. 1	2.885	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.28
	ZIMMER 1	WEH. 1	3.635	3.510	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	12.38
	ZIMMER 2	WEH. 1	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.11
		WEH. 1						SUMME	m2	42.07
	ZIMMER 1	WEH. 2	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	10.45
	KÜCHE	WEH. 2	2.100	1.635	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.33
	FLUR	WEH. 2	1.385	1.260	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	1.69
	BAD	WEH. 2	1.985	1.760	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.39
		WEH. 2						SUMME	m2	18.86
	BAD	WEH. 3	2.385	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	4.36
	KÜCHE	WEH. 3	2.885	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.28
	FLUR	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	6.71
	ZIMMER 1	WEH. 3	3.635	3.510	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	12.38
	ZIMMER 2	WEH. 3	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.11
		WEH. 3						SUMME	m2	40.83
								GESAMTSUMME	m2	101.75

Obergeschoss

PROJEKT:

SEITE:
POS: HINTERHAUS IOG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	FLUR	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	7.95
	BAD	WEH. 4	2.385	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	4.36
	KÜCHE	WEH. 4	2.885	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.28
	ZIMMER 1	WEH. 4	3.635	3.510	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	12.38
	ZIMMER 2	WEH. 4	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.11
		WEH. 4						SUMME	m2	42.07
	ZIMMER 1	WEH. 5	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	10.45
	KÜCHE	WEH. 5	2.100	1.635	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.33
	FLUR	WEH. 5	1.385	1.260	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	1.69
	BAD	WEH. 5	1.985	1.760	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.39
		WEH. 5						SUMME	m2	18.86
	BAD	WEH. 6	2.385	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	4.36
	KÜCHE	WEH. 6	2.885	1.885	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.28
	FLUR	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	6.71
	ZIMMER 2	WEH. 6	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	12.11
	ZIMMER 1	WEH. 6	3.635	3.510	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	12.38
		WEH. 6						SUMME	m2	40.83
								GESAMTSUMME	m2	101.75

Staffelgeschoss

PROJEKT: _____

SEITE: _____
POS: HINTERHAUS STG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	ZIMMER 1	WEH. 7	3.510	3.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	11.53
	FLUR	WEH. 7	3.135	1.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	4.21
	BAD	WEH. 7	3.135	1.260	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.83
	KÜCHE	WEH. 7	2.760	2.135	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.72
	ZIMMER 2	WEH. 7	0.000	0.000	0.000	0.97		FN: 22 F	m2	10.94
	BALKON	WEH. 7	3.240	1.950	0.000	0.50		FN: 4 F	m2	3.16
		WEH. 7						SUMME	m2	39.38
	ZIMMER 2	WEH. 8	3.385	3.070	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	10.08
	ZIMMER 1	WEH. 8	3.510	3.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	11.53
	KÜCHE	WEH. 8	2.760	2.135	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	5.72
	BAD	WEH. 8	3.135	1.260	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	3.83
	FLUR	WEH. 8	3.135	1.385	0.000	0.97		FN: 4 F	m2	4.21
	BALKON	WEH. 8	3.240	1.950	0.000	0.50		FN: 4 F	m2	3.16
		WEH. 8						SUMME	m2	38.52
								GESAMTSUMME	m2	77.90

Behörde für Inneres
Feuerwehr
Branddirektion Ost

Eing. 22. JUNI 1954

P200	P2001	P201	P21	P22	P23
P201	P2011	P2012	P24	P25	P26
P202	P2021				

Kellergeschoss

PROJEKT:

SEITE:
POS: HINTERHAUS KG

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
AB 1		KELLER	5.385	1.885	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	10.15
AB 1								SUMME	m2	10.15
AB 2		KELLER	3.635	3.510	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	12.76
AB 2								SUMME	m2	12.76
AB 3		KELLER	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	12.48
AB 3								SUMME	m2	12.48
WASCHKÜCHE		KELLER	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	10.52
WASCHKÜCHE								SUMME	m2	10.52
AB 4		KELLER	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	12.48
AB 4								SUMME	m2	12.48
AB 5		KELLER	3.635	3.510	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	12.76
AB 5								SUMME	m2	12.76
FAHRRÄDER		KELLER	3.073	3.010	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	9.25
FAHRRÄDER								SUMME	m2	9.25
HEIZUNG		KELLER	5.385	1.885	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	10.15
HEIZUNG								SUMME	m2	10.15
HA-RAUM		KELLER	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	2.95
HA-RAUM								SUMME	m2	2.95
FLUR 1		KELLER	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	8.18
FLUR 1								SUMME	m2	8.18
FLUR 2		KELLER	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	6.92
FLUR 2								SUMME	m2	6.92

Berechnung GFZ – GRZ

Ra. 558

PROJEKT: _____ SEITE: _____
 POS: GESCHOSSFLÄCHEN _____

11 | 7

M A S S E N A U S Z U G

** VOR MENGENANGABE : BERUECKSICHTIGUNG ABZUGSMASSE IN GESAMTMASSE

LBNR.	TEXT2	TEXT3	MASS 1	MASS 2	HOEHE	FAKTOR	K	FORMEL	DIM	MENGE
	VORDERHAUS	EG	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	243.14
	VORDERHAUS	EG						SUMME	m2	243.14
	VORDERHAUS	STG	17.390	9.390	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	163.29
	VORDERHAUS	STG						SUMME	m2	163.29
	VORDERHAUS							GESAMTSUMME	m2	406.43
	HINTERHAUS	EG	0.000	0.000	0.000	1.00		FN: 22 F	m2	145.07
	HINTERHAUS	EG						SUMME	m2	145.07
	HINTERHAUS	STG	14.140	6.890	0.000	1.00		FN: 4 F	m2	97.43
	HINTERHAUS	STG						SUMME	m2	97.43
	HINTERHAUS							GESAMTSUMME	m2	242.50

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE : 1.865 m²

GFZ : $\frac{243,14 + 243,14 + 163,29 + 145,07 + 145,07 + 97,43}{1.865} = \underline{\underline{0,56 \text{ GFZ}}}$

GRZ : $\frac{243,14 + 145,07}{1.865} = \underline{\underline{0,21 \text{ GRZ}}}$

Anlage 8: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

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

Gebäudestandard		
Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)		
ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach (Wägungsanteil 15%)		
Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)		
Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)		
nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)		
Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)		
Linoleum- oder Teppichböden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)		
1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Gebäudestandard		
Standardstufe 3		Standardstufe 4 Standardstufe 5
Heizung (Wägungsanteil 9%)		
Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)		
zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:		
90%	10%	-