

Simon | Sachverständigenbüro

Simon | Sachverständigenbüro · Diestelberg 1b · 21039 Börnsen

GUTACHTEN **ohne Innenbesichtigung**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG
für das Sondereigentum Nr. 2 an der Doppelhaushälfte
Merkatorweg 18 b * 22119 Hamburg
mit ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Merkatorweg 18a, 18b

Heike Simon | Dipl.-Kauffrau
Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Diestelberg 1b · 21039 Börnsen
Tel: 040-72 00 85 55 · Fax: 040-72 10 56 92
info@simon-wertermittlung.de
www.simon-wertermittlung.de

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St. Georg – Zwangsversteigerungsgericht
Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 902 K 12/25

Grundbuch: Schiffbek Blatt 5376

Liegenschaftskataster: Flurstück 3355, Gemarkung Schiffbek, Größe 605 m²

Wertermittlungstichtag: 30. September 2025 (Tag des Ortstermins, Qualitätstichtag)

Datum des Gutachtens/ Az.: 30. Oktober 2025 / 25-0615



Zum Wertermittlungstichtag **30. September 2025** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) nach dem äußeren Anschein ermittelt mit

326.000,00 €

Ausfertigung Nr. 4 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit 17 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelberg 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	8
3.3 Erschließungszustand	9
3.4 Rechtliche Situation	11
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	11
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	12
4. Gebäudebeschreibung	14
5. Ertragsverhältnisse	17
6. Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.1.1 Vergleichswertverfahren	19
6.1.2 Sachwertverfahren	20
6.1.3 Ertragswertverfahren	21
6.2 Bodenwertermittlung	22
6.3 Sachwertverfahren	24
6.3.1 Sachwertberechnung	24
6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	25
6.4 Ertragswertverfahren	28
6.4.1 Ertragswertberechnung	28
6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	29
6.5 Verkehrswertableitung	30
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
6.5.3 Verkehrswert bei fehlender Innenbesichtigung	31
7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	32
8. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
9. Verzeichnis der Anlagen	34

1. Objektübersicht

Vorbemerkung:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und eine Grundstücksbegehung wurden im Ortstermin nicht gestattet. Die Bewertung erfolgt im Gerichtsauftrag auf der Grundlage des äußeren Anscheins sowie den aus der Bauakte und dem Aufteilungsplan vorliegenden Unterlagen. Die bestehenden Unsicherheiten sind im Verkehrswert durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.	
Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte (Zenker-Fertighaus) mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut. Vollkeller in Massivbauweise.	
	Das Gebäude ist Teil einer Eigentümergemeinschaft an einem giebelständigen Doppelhaus, das nach § 3 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt ist.	
Adresse:	Merkatorweg 18 b * 22119 Hamburg	
Grundbuch:	Grundbuch von Schiffbek Blatt 5376	
Flurstück:	3355	
Grundstücksgröße:	605 m ²	
Miteigentumsanteil:	½	
Sondereigentum:	An sämtlichen Räumen des Hauses Nr. 2 sowie dem Stellplatz Nr. 2 a.	
Sondernutzungsrecht:	An einer Gartenfläche.	
Nutzung:	Das Objekt ist bewohnt, auskunftsgemäß besteht ein Mietkaufverhältnis. Weitere Informationen hierzu liegen nicht vor. Für die Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.	
Baujahr:	1981	
Wohn-/Nutzfläche:	Es wird eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 118,55 m ² zugrunde gelegt.	
Ausstattung:	Lt. Aufteilungsplan sind 4 Zimmer mit integrierter Essecke, Küche, Bad, WC und Flure vorhanden. Darüber hinaus nicht bekannt.	
Wärmeversorgung:	Nicht bekannt.	
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.	
Ermittelte Werte:	Ideeller Bodenwertanteil:	194.000,00 €
	Sachwert:	388.000,00 €
	Ertragswert:	373.000,00 €
	Vorläufiger Verkehrswert:	384.000,00 €
	Risikoabschlag:	58.000,00 €
	Verkehrswert nach dem äußeren Anschein rd.	326.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Zwangsversteigerungsgericht - Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	12. Juni 2025.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 902 K 12/25.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2025 Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2025 Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Schiffbek Blatt 5376 vom 22.05.2025- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 03.06.2025- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.06.2025(4) Grundbuchamt Hamburg-St. Georg<ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung vom 15.09.1981, UR-Nr. 02047/1981, Notar Dr. H.F., Hamburg- Änderung der Teilungserklärung vom 24.11.1981, UR-Nr. 02559/1981, Notar Dr. H.F., Hamburg- Lageplan und Grundrisse aus dem Aufteilungsplan(5) Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.06.2025, Maßstab 1:1.000(6) Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungsbescheid- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(7) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 25.06.2025(8) Aussenbesichtigung im Ortstermin am 30.09.2025(9) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(10) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(11) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	30. September 2025.

Eine Innenbesichtigung wurde am Tag des festgesetzten Ortstermins nicht ermöglicht. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes von der Straße aus.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Heike Simon, Sachverständige.

Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag: 30. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Der tatsächliche Wertermittlungsstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist. Es wird daher der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum Ende des Jahres 2024 rd. 1,862 Mio. Einwohnern der Hansestadt Hamburg leben rd. 314.800 im Stadtbezirk Hamburg-Mitte, davon rd. 73.100 im Stadtteil Billstedt. ¹		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2025 gehört die Hansestadt Hamburg trotz einem vergleichsweise schlechten Abschneidens im Hinblick auf Wohlstand & soziale Lage mit einem Gesamtrang 23 von 400 nach wie vor zu den wachstumsstarken Bundesländern in Deutschland. Die Zukunftschancen werden in den Punkten Wettbewerb & Innovation, Dynamik, Demografie, Stärke sowie Wirtschaft & Arbeitsmarkt im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2022 relativ stabil prognostiziert.</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:	Schiffbek bildet gemeinsam mit Kirchsteinbek und Öjendorf den fast siebzehn Quadratkilometer großen Stadtteil Billstedt im Bezirk Hamburg-Mitte. Billstedt weist eine gute Infrastruktur auf, rund um den U-Bahnhof-Billstedt mit zentralem Busbahnhof liegt das Stadtteilzentrum mit dem Billstedt-Center. Neben Einfamilienhausgebieten ist der Stadtteil durch die in den 1970er Jahren erbaute Großwohnsiedlung Mümmelmansberg bekannt. Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich in den großen Grünanlagen wie der an den Öjendorfer See angrenzenden Parkanlage.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Schiffbek liegt östlich im Stadtteil Billstedt angrenzend an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Schiffbek ist wohnbaulich geprägt und weist eine gute Infrastruktur auf. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden. Die Auto- bahnauffahrt zur A 24 Richtung Hamburg und Berlin sowie zur A 1 ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Lage ist für Wohnnutzung geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise.		
Entfernungen:	Überörtlich:	A 24 „Hamburg-Jenfeld“ rd. 2,5 km Bundesstraße B 5 rd. 6,0 km	
	Bus- und Stadtbahnan- schluss:	rd. 200 m rd. 1,5 km	Schiffbeker Weg, Linien 27, 29, 461, X 27 U-Bahn Billstedt (Linie U 2)

¹ Quelle: Statistikamt Nord, hrsg. 15.05.2025

Fernbahnanschluss:	rd. 9 km	HH-Hauptbahnhof
Flughafen:	rd. 14 km	Hamburg Airport
Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 2 km rd. 5 km rd. 9 km	EKZ Billstedt EKZ Wandsbek Quarrée City Hamburg
Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und weiteren Umgebung umfangreich vorhanden, u.a. Kindergarten rd. 1 km (Schiffbeker Weg) Grundschule Archenholzstr. rd. 2,5 km Schule am Schleemer Park rd. 2,5 km Kurt-Körper-Gymnasium rd. 3 km	

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront ² :	Rd. 22 m östlich, rd. 20 m südlich.
Mittlere Tiefe ³ :	Rd. 23 m Ost-West, rd. 25 m Nord-Süd.
Grundstücksgröße:	605 m ² lt. Flurstücksnachweis und Grundbuch.
Grundstücksform:	Eckgrundstück mit fast regelmäßiger Grundstücksform und Abrundung an der Südwestseite.
Topographie	Ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Sind über übliche Geräuscheinflüsse durch Anliegerverkehr auf dem Merkatorweg hinausgehend nicht bekannt geworden.
Hinweise zum den Flurstück:	<p>Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Billstedt in der Schutzzone 3. Es gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Billstedt vom 19.12.2000 mit den in den §§ 3-5 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen, Verboten und Duldungspflichten.</p> <p>Nach Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft gilt im Wasserschutzgebiet für den zu erbringenden wiederkehrenden Nachweis der Dichtigkeitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen eine Zeitspanne von 10 Jahren.</p>

² Aus der Flurkarte gemessen.

³ Aus der Flurkarte gemessen.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Merkatorweg ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Anliegerstraße, im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse ausgebildet. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die asphaltierte Fahrbahn ist beidseitig befahrbar und beleuchtet, zum Parken wird der unbefestigte Straßenrand genutzt.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Der Merkatorweg ist von der Kehre bis einschl. des Flurstücks 3355 endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die derzeitige besielte Frontlänge werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Dies erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p> <p>Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.</p> <p>Da es sich um Wohnungseigentum handelt, sind die Wohnungseigentümer bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbaubeiträge besteht eine persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.</p> <p>Die o.g. Auskunft erhält dazu folgende Erklärung der Hansestadt Hamburg: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt“.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Doppelhaus ohne Grenzbebauungen. Doppelhaushälfte in entsprechender Anbauweise.
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 wur-

den auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

Kampfmittel:

Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation**3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis**

Grundbuchliche
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug mit Abrufdatum vom 22.05.2025 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: Schiffbek
Blatt: 5376

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Miteigentumsanteil: 1/2
Gemarkung: Schiffbek
Flurstück: 3355
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Merkatorweg 18 a, 18 b
Grundstücksgröße: 605 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zum Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 15.11.1981/24.11.1981.

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

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Lfd. Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 3 in der Wertermittlung:

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine wertbeeinflussenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt geworden. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt.

Vereinbarungen über das nach Auskunft der Bewohner bestehende

Mietkaufverhältnis sind nicht bekannt geworden. In dieser Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt. Die Unsicherheit in Bezug der unbekanntenen Nutzungsverhältnisse ist im Risikoabschlag berücksichtigt.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 03.06.2025 sind für die Bewertungsflurstück 3355 der Gemarkung Schiffbek keine Baulasten eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grundbuch findet sich kein entsprechender Hinweis.

Denkmalschutz:

Besteht lt. der Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Hamburg-Wandsbek für das Bewertungsobjekt nicht.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Folgende Unterlagen liegen aus der Bauakte vor:

- Baugenehmigung vom 23.09.1981 für die Errichtung eines Einfamilienhauses (ein halbes Doppelhaus) mit Stellplatz. Die Baugenehmigung enthält Auflagen und Befreiungen, u.a. eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans im Hinblick auf die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche und für die Überschreitung der Baulinie auf der Westseite des Gesamtflurstücks bis auf einen Abstand von 3,23 m zwischen Grundstücksgrenze und Haus.
- Baugenehmigung vom 01.09.1982 für die Errichtung einer Fertiggarage (Beton); das Vorhaben wurde nicht ausgeführt, die Baugenehmigung ist gem. Schreiben vom 24.06.1985 erloschen.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.09.1981
- Gebrauchsabnahmeschein vom 23.12.1981 für die Grundstücksentwässerungsanlage

Bauplanungsrecht:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Billstedt, Feststellungsdatum 14.01.1955 inkl. 2. Änderung vom 22.11.1960 mit den Festsetzungen:

W = Wohngebiet
I = eingeschossige Bauweise
o = offene Bauweise

Der Baustufenplan gilt i. V. der Baupolizeiverordnung (BPVO) v. 08.06.1938. Es ist eine Baulinie festgesetzt.

Das Bauvorhaben widerspricht den Vorschriften der HBauO vom 10.12.1969 u.a. in Bezug auf die Lage des Kfz-Stellplatzes im Grenzabstand. Die erforderliche Befreiung und Ausnahme wurde gem. § 96 Abs. 1 und 3 der HBauO unter der Bedingung erteilt, dass das Doppelhaus mit der rückwärtigen Giebelseite auf die rückwärtige Baugrenze vorgerückt werden musste. Zudem ist der Stellplatz ausreichend einzugrünen.

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

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

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

4. Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **Diese Wertermittlung erfolgt vorbehaltlich einer Prüfung zu Schadstoffbelastungen im Innenbereich des Fertighauses. Nach dem äußeren Anschein wird eine überwiegend mittlere Ausstattung ohne Baumängel oder Schäden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung der baulichen Anlagen bestehen können, die ggf. einen erheblichen Werteeinfluss bewirken.**

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

Ausführung/Ausstattung

Objektart:	Doppelhaushälfte, Dachgeschoss ausgebaut, Vollkeller.
Baujahr:	1981.
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	Nicht bekannt.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Kellergeschoss in Massivbauweise. Erd- und Dachgeschoss als Holzrahmenfachwerk, beplankt und ausgefacht mit Mineralfaserdämmschicht (Zenker-Haus Typ A 89). <u>Hinweis:</u> Lt. Bauakte Verwendung von Holzspanplatten und Asbestzementplatten.
Fundament:	Beton.
Decken:	Betondecke über Keller. Wohnhaus mit verschraubten Deckenele-

	menten. Darüber hinaus nicht bekannt.
Geschosstreppen:	Nicht bekannt.
Innenwände:	Wohnhaus mit vorgefertigten, geschosshohen Wandelementen mit Vertikalpfosten. Darüber hinaus nicht bekannt.
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, 47° Dachneigung, Betondachsteine.
Wärme-/Schallschutz:	Nicht bekannt.
Wärmeversorgung:	Nicht bekannt.
Schornstein:	Über Dach geführt.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Hauseingang:	Eingangstreppe und Podest mit beidseitigem Stahlgeländer, Holzrahmentür mit Lichtelementen, Klingel, Beleuchtung, Briefkasten.
Grundriss/Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung wird entsprechend den in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundrissen aus dem Aufteilungsplan als zutreffend unterstellt. Demnach sind im Erdgeschoss 2 Wohnräume inkl. Essecke, Küche, Flur und Bad vorhanden. Die Fläche im Dachgeschoss verteilt sich auf 2 Wohnräume, Flur und WC.
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der aus der Bauakte vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung mit rd. 118,55 m² als sachgerecht angehalten.
Lichte Raumhöhe:	Rd. 2,50 m im Erdgeschoss lt. Bauakte.
Besonnung/Belichtung/ Belüftung:	Wird in der Wertermittlung als üblich unterstellt.
Innentüren:	Nicht bekannt.
Fenster:	Nicht bekannt.
Fußböden:	Nicht bekannt.
Wandbeläge:	Nicht bekannt.
Deckenbeläge:	Nicht bekannt.
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.

Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.
Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Kellergeschoss:	Lt. Bauakte ist das Gebäude voll unterkellert. Der Aufteilungsplan weist zwei Abstellräume, einen Heizungsraum und den Flur aus.
Wirtschaftl. Wertminderung:	<ul style="list-style-type: none">- Unvollständige Außenbesichtigung des Gebäudes- Fehlende Innenbesichtigung- Unsicherheiten in Bezug auf die Nutzungsverhältnisse <p>Es wird ein pauschaler Risikoabschlag am Verkehrswert angehalten.</p>
Nebengebäude:	Nicht bekannt..
Garage/Stellplatz:	Mit Gehwegplatten befestigte Stellplatzfläche.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Straßenseitige Einfriedung durch Heckenbewuchs, Zuwegung und Stellplatzfläche befestigt. Darüber hinaus nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in normaler Wohnlage. Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen weisen im straßenseitig besichtigten Bereich einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf.
Unterhaltungsbesonderheiten/ Baumängel/Bauschäden:	<p>Sind nicht bekannt geworden und waren im Ortstermin mit Ausnahme üblicher durchzuführender Unterhaltungsaufwendungen an den Außenhölzern nicht erkennbar.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird in dieser Wertermittlung ein schadenfreier Zustand unterstellt. Für das aufgrund der fehlenden vollständigen Besichtigung bestehende Risiko wird ein pauschaler Abschlag am Verkehrswert angehalten.</p>
Eigentumsregelung:	<p>Das Verhältnis der Eigentümer richtet sich lt. § 11 der Teilungserklärung nach den Vorschriften der § 10 ff. WEG. Die Miteigentümer sind lt. Teilungserklärung weitestgehend einem Alleineigentümer gleichgestellt. Sämtliche Kosten eines Objektes werden von den jeweiligen Sondereigentümern selbst getragen.</p> <p>Die Kosten für Pflege und Unterhaltung evtl. gemeinschaftlicher Einrichtungen und Flächen obliegen im Rahmen einer üblichen Abnutzung der Eigentümergemeinschaft. Darüber hinausgehende Schäden sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.</p>
Verwaltung:	Es ist nicht bekannt geworden, ob entsprechend der Teilungserklärung ein Verwalter bestimmt wurde.

5. Ertragsverhältnisse

Aktuelle Nutzung:	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt. Auskunftsgemäß besteht seit rd. 20 Jahren ein Mietkauf-Verhältnis. Weitere Informationen hierzu sind nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.
Herangezogene Datenquellen:	Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von einem in der Wertermittlung zu unterstellendem langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrag herangezogen: <ul style="list-style-type: none">– Immobilienmarktbericht GAA Hamburg 2025– Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁴– IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2025– Internetrecherchen über Angebotsmieten, insbesondere über die Internetplattform immoscout sowie vergleichbare Anbieter– Marktauswertungen des geoportals für Wohnraummieten– Internetrecherchen verschiedener Anbieter im Segment der Wohnimmobilien

Hamburger Mietspiegel für Wohnraum

Der zum Wertermittlungsstichtag noch aktuelle Hamburger Mietspiegel 2023 weist den Mittelwert für Wohnungen der Baualtersklasse 1978 bis 1993 in normaler⁵ Wohnlage in der Größenklasse ab 91 m² mit 8,00 €/m² in einer Spanne von 6,09 €/m² bis 9,79 €/m² aus. Erfasst sind nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben zur Orientierung herangezogen werden. Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Doppelhaushälften i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Mit Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8.8.2023 wurde die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 BGB (20%) auf 15% in 3 Jahren mit Gültigkeit bis zum 31.08.2028 verlängert.

Zudem wurde die in der Hansestadt Hamburg geltende Mietpreisbremse im Juni 2025 bis zum 31.12.2025 verlängert und läuft nach aktueller Rechtslage dann aus. 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.

⁴ Veröffentlicht am 12.12.2023

⁵ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dezember 2023

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2025 weist Mieten für Reihenhäuser (ohne Garage) aus dem Bestand in der Hansestadt Hamburg in durchschnittlicher Höhe von 1.614,00 € bei normalem Wohnwert und einer Größe von rd. 110 m² aus. Damit ist im Vergleich zu den Erhebungen 2024 ein Preisanstieg von rd. 5% zu verzeichnen. Eine weitere Qualifizierung, z.B. in Baualtersklassen, findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportal

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen in vergleichbarer Lage einen durchschnittlichen Mietpreis für die Nutzungsart Einfamilienhaus in einer Höhe von rd. 15,43 €/m² im 3. Quartal 2025 aus. Demnach ist zum Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Anstieg von rd. 6% zu verzeichnen. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Den Mietansatz beeinflussende Faktoren sind die Stadtteillage, die Grundstücksgröße, die Wohnfläche und die Ausstattung.

Für die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes ist aufgrund der Lage im Hamburger Stadtteil Billstedt und der zentralen Standortbedingungen eine gute Nachfrage zu unterstellen. Die Grundstücksgröße ist für eine Doppelhaushälfte ausreichend groß. Unter Berücksichtigung der Fertigbauweise, der Größe, der in den Bewertungsansätzen unterstellten Raumaufteilung und Ausstattung und der fehlenden Garage/Carport schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 1.500,00 € pro Monat als sachgerecht ein.

Hinweis: Die Schätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn. Es handelt sich entsprechend der Begründung zur ImmoWertV um die Schätzung eines nachhaltig erzielbaren Ertrages, d.h. eine durchschnittlich über einen langfristigen Zeitraum zu erzielende Miete. Diese ist nicht vergleichbar mit einer ggf. am Markt tatsächlich realisierbaren und ggf. höheren Abschlussmiete und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

Ich weise in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass die Schätzung des Mietansatzes in dieser Wertermittlung ohne Innenbesichtigung mit entsprechendem Risiko in Bezug auf die Raumaufteilung, die Ausstattung und den Unterhaltungszustand erfolgt.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung. Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs.

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. 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. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

In allen Wertermittlungsverfahren sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

Sofern für die zu bewertende Grundstücksart ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert und eine hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen verfügbar ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen. Dann sollte zu deren Bewertung möglichst das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Lage, Größe, Baualter, Bauart, Zustand) und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegt. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen, Abweichungen zum Bewertungsobjekt sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

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

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Entsprechende Vergleichskaufpreise liegen nicht vor, das Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

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

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von Einfamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und den Ausstattungsmerkmalen Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg (ohne Neuwerk). Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient daher lediglich der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses.

6.1.2 Sachwertverfahren

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

Für diese Verkehrswertermittlung wird das Sachwertverfahren herangezogen, das im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes basiert. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte überwiegend zur Eigennutzung erworben werden.

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 (Marktanpassung). Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

6.1.3 Ertragswertverfahren

Steht bei der Kaufpreisbildung von Objekten entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der nachhaltig erzielbare Ertrag (Miet-/Pachtertrag, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist der Marktwert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV auf der Grundlage marktüblicher Erträge zu ermitteln. Dies trifft insbesondere für vermietete Wohnbaugrundstücke zu.

Für diese Verkehrswertermittlung wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen, das im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages basiert. Dies ist begründet, da vergleichbare Objekte (nachrangig) auch zur Vermietung angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohrertrag 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 sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

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.

Im Folgenden unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Objektes:

Wohnnutzung, vorrangig in Eigennutzung, nachrangig in Fremdnutzung.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen für ein fiktiv 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 zum 01. Januar eines Jahres ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

Für die Bodenwertermittlung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich der wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten Bodenrichtwertes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	500 m ²
Stichtag:	01. Januar 2025
Bodenrichtwert:	567,09 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Einfamilienhaus
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße anteilig:	302,50 m ²
Stichtag:	30. September 2025

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

Anpassung an die Grundstücksgröße und Anbauart:

Der Bodenwertanteil wird für das Sondereigentum Nr. 2 entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von ½, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum zugeteilt ist, ermittelt. Der MEA entspricht nach den vorliegenden Unterlagen in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt, so dass dieser Bodenwertanteil für die Wertermittlung angehalten werden kann.

Dem Sondereigentum 2 ist somit eine anteilige Grundstücksfläche von 302,50 m² zuzurechnen. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg führt die Umrechnung des o.g. Bodenrichtwertes von 567,09 €/m² unter Berücksichtigung der Nutzungsart Doppelhaushälfte für die kleinere anteilige Grundstücksgröße auf einen flächenangepassten Richtwert von 642,87 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Nach einer deutlichen Reduzierung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 um rd. 17% ist der Bodenrichtwert zum aktuellen Erhebungsstichtag in der Höhe stabil geblieben. Auswertungen über ggf. vorliegende Veränderungen des Bodenrichtwertes im Zeitraum vom Erhebungsstichtag 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 liegen nicht vor. Ich schätze den Bodenwert innerhalb dieses Zeitraums als stabil ein und halte keine zeitliche Anpassung an.

Sonstige Anpassungen

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

Grundstücksgröße:		302,50	m ²
Relativer Bodenwert:	X	642,87	€/m ²
Summe:	=	194.458,18	€
Bodenwert rd.:	=	194.000,00	€

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Sachwertberechnung

		Doppelhaushälfte	
Objekt (Sondereigentum 2)			
Basis des anteiligen Gebäudewerts			
Berechnungsbasis			
BGF reduziert in m ² , rd.			265,00
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK)			
im Basisjahr 2010	BPI	NHK	
	100,0	1.241,00 €	
am Wertermittlungsstichtag	188,6	2.340,53 €	x 2.340,53 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)			
Normgebäude			= 620.239,39 €
Zu- und Abschläge			
besondere Bauteile			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			
Baunebenkosten (BNK)			
absoluter Betrag			+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Linear		
Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre		
prozentuale Alterswertminderung	36 Jahre		
	55 %		
absoluter Betrag			- 341.131,66 €
Zeitwert (incl. BNK)			
Gebäude			= 279.107,73 €
besondere Bauteile/besondere Einrichtungen			+ 0,00 €
Objektsachwert			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Objektsachwert insgesamt			
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, ohne gesonderten Ansatz			
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			
Bodenwert			
Vorläufiger Sachwert			
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse	0%		- 0,00 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Sachwert des Sondereigentums 2:			
			rd. 388.000,00 €

6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Doppelhaushälfte
Gebäudetyp: 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Vollkeller

Standardstufe	Tabellierte NHK (für Teilkeller)	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
1	615 €/m ² BGF	23%	141,45 €/m ² BGF
2	685 €/m ² BGF	37%	253,45 €/m ² BGF
3	785 €/m ² BGF	40%	314,00 €/m ² BGF
			708,90 €/m ² BGF
Regionalfaktor Hamburg		1,75	1.240,58 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.241,00 €/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 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [2], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Für das Gebäude aus dem Baujahr 1981 wird eine RND von rd. 36 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2025 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte Höhe des vorläufigen Sachwerts, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualtersklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt diese für die Objektart Doppelhaushälfte rd. 13% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, die Anwendung bedarf jedoch der Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der unterstellten Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Grundstück in zentraler Lage für einen großen Käuferkreis geeignet, die als zutreffend

unterstellte Raumaufteilung ist familiengerecht nutzbar. Die Fertigbauweise mit zu erwartenden asbesthaltigen Baumaterialien wird als einschränkend auf den Käuferkreis eingeschätzt. Ich halte insgesamt einen rd. 5%igen Abschlag am Modellansatz für sachgerecht und halte den Sachwertfaktor mit rd. 0,82 an.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2025 aktualisiert. Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt und wird in sachverständiger Einschätzung als einschränkend auf den Käuferkreis eingestuft, sie ist somit ggf. wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Markt-anpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Nach den aktuellen Auswertungen des GAA Hamburg sind sowohl die durchschnittlichen Preise im Einfamilienhaussektor als auch der Bodenrichtwert in der Lage seit dem Erhebungsstichtag 01.01.2024 annähernd stabil geblieben. In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2025 aktualisiert. Im Hinblick auf die für die Zeitspanne bis zum Wertermittlungstichtag zu beurteilende konjunkturelle Entwicklung halte ich nach den vorliegenden Informationen keinen zusätzlichen Werteeinfluss an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteeinflüsse 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 Reparaturennotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁶

In dieser Wertermittlung werden aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Baumängel/-schäden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt im Bestandszustand.

⁶ Vgl. Kleiber, a.a.O., S. 605 ff.

6.4 Ertragswertverfahren

6.4.1 Ertragswertberechnung

Jährliche (Nettokalt-) Miete 12 * 1.500,00 €		18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.378,70 €
Instandhaltungskosten 14,00 €/ m ²	1.659,70 €	
Verwaltungskosten	359,00 €	
2% Mietausfallwagnis	360,00 €	
Jährlicher Reinertrag	=	15.621,30 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	6.790,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:	3,5 % x 194.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen	=	8.831,30 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	20,2905
p = 3,5% Liegenschaftszinssatz		
n = 36 Jahre Restnutzungsdauer		
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	179.141,44 €
Bodenwert	+	194.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	373.199,44 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse	-	0,00 €
		373.191,44 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	00,00
	=	373.191,44 €
Ertragswert des Sondereigentums 2:	rd.	373.000,00 €

6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche wurden aus der Bauakte als zutreffend übernommen. Es werden nur die ertragsrelevanten Flächen zugrunde gelegt, die Nutzfläche der Kellerabstellräume ist nicht enthalten. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind 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 ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Es wird entsprechend den Gepflogenheiten am Markt eine Gesamtnettokaltmiete inkl. aller Nutzungsflächen angehalten.

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 ange- setzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1 ff. entnommen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemißt sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbare Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag. Im Immobilienmarktbericht 2025 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Diese ist zur Verwendung für die Wertermittlung von Wohnungsrechten empfohlen und liefert lediglich einen Anhaltspunkt. Aufgrund der Nutzungsart Sondereigentum werden zusätzlich die Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen herangezogen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der vorliegenden Informationen ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5 % als sachgerecht angehalten.

Restnutzungsdauer u.a.: Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

6.5 Verkehrswertableitung

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 388.000,00 €.
---	--------------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 373.000,00 €.
--	--------------------------

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

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

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt
 $388.000,00 € * 1,00 + 373.000,00 € * 0,40 / 1,40 = \text{rd. } 383.714,00 €.$

Für den Fall der unterstellten freien Lieferung wird der
vorläufige Verkehrswert geschätzt mit

rd. 384.000,00 €

Dies entspricht einem Wert von $3.239,00 €/\text{m}^2$.

6.5.3 Verkehrswert bei fehlender Innenbesichtigung

Der gewichtete Verkehrswert wurde mit rd. 384.000,00 € ermittelt. Bei fehlender Innenbesichtigung von Gebäuden wird üblicherweise ein Abschlag von 5% - 15% am Verkehrswert angehalten, in Einzelfällen bis zu 20%. Dies dient der Minderung von Risiken im Hinblick auf nicht bekannte Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten, Ausstattungsmerkmale sowie ggf. vorliegende Abweichungen zu einem üblichen Unterhaltungszustand.

Für das Bewertungsobjekt halte ich aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und Grundstücksbegehung, des äußeren Eindrucks und der im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse bestehenden Unsicherheiten einen Abschlag in Höhe von 15% für angemessen.

Der Verkehrswert auf der Grundlage des äußeren Anscheins errechnet sich wie folgt:

Vorläufiger Verkehrswert	rd. 384.000,00 €
./.. Risikoabschlag, pauschaler Ansatz 15%	./..rd. 58.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	rd. 326.000,00 €

Für das im Grundbuch von Schiffbek Blatt 5376 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen Nr. 2 **Merkatorweg 18 b * 22119 Hamburg** mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Merkatorweg 18 a, 18 b * 22119 Hamburg wird der **Verkehrswert ohne Innenbesichtigung bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

326.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 30. September 2025 geschätzt.



Börnsen, 30. Oktober 2025

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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. 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.

Die Wertermittlung basiert auf den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen und Informationen. Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte telefonisch erteilt wurden bzw. nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird. 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.

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. 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 erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2025 noch ausstehender Auswertungen.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

8. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

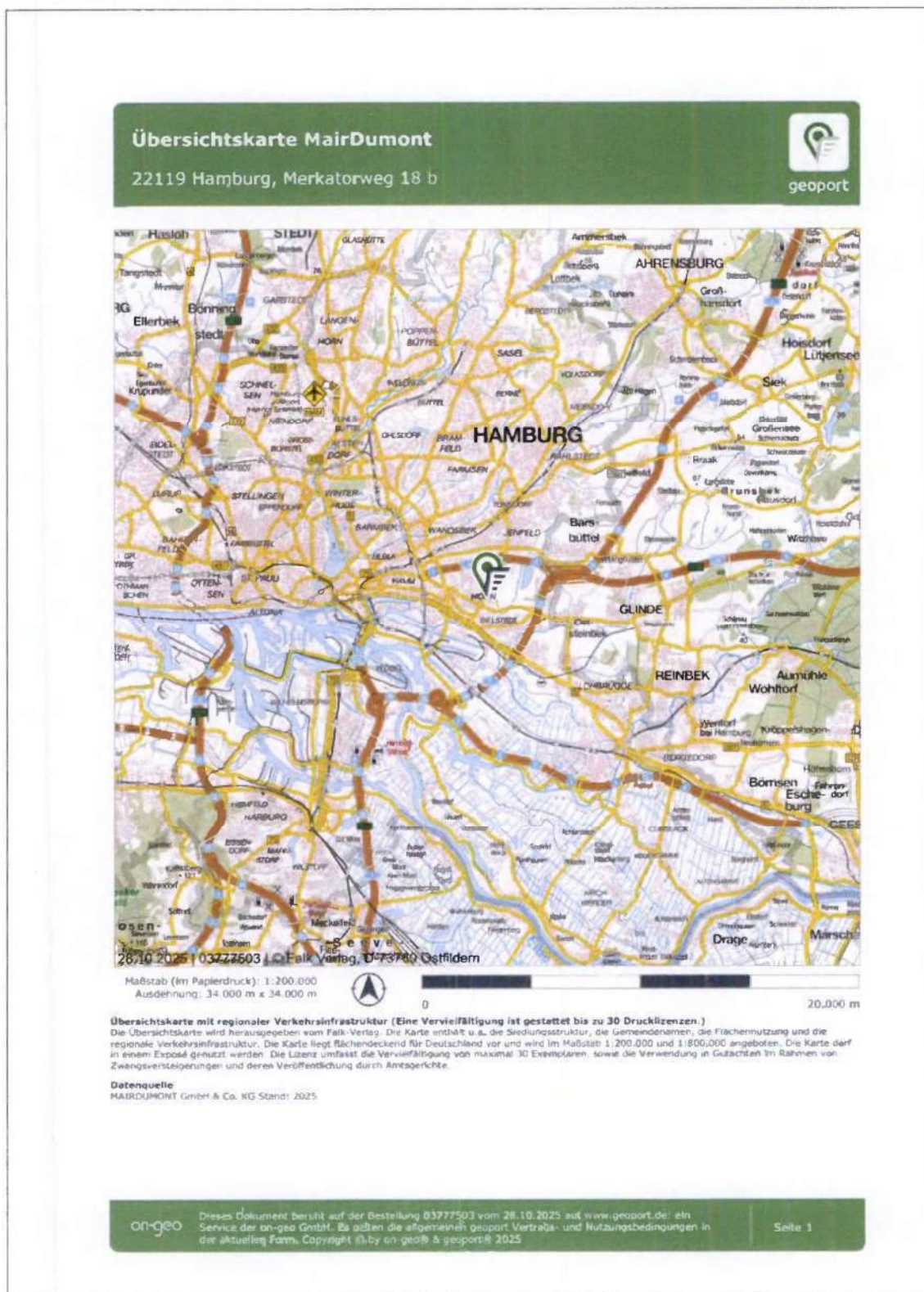
- [1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2024).
- [2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2025
- [3] Sprengnetter (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 2025
- [6] Unglaube, Dipl.-Ing. Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, Band 1, Instandsetzung/Sanierung/Moderernisierung/Umnutzung, 24. Auflage
- 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);
- ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320)
- 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)
- WoFlV: 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 Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 26)

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	35
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	36
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
Anlage 4: Fotodokumentation	38
Anlage 5: Unterlagen aus dem Aufteilungsplan	40
Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnung	46
Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	49

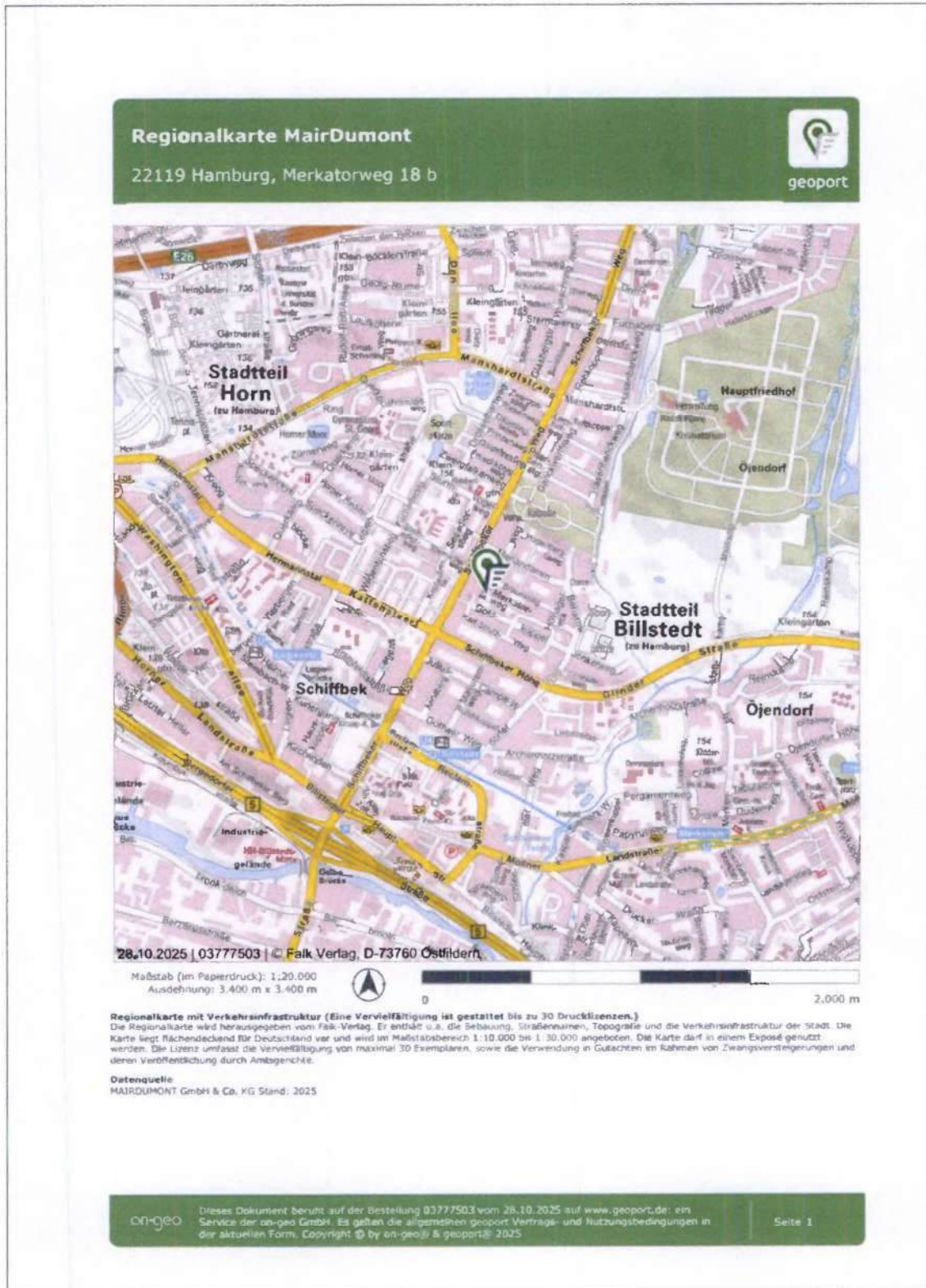
Anlage 1: Übersichtskarte

© 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



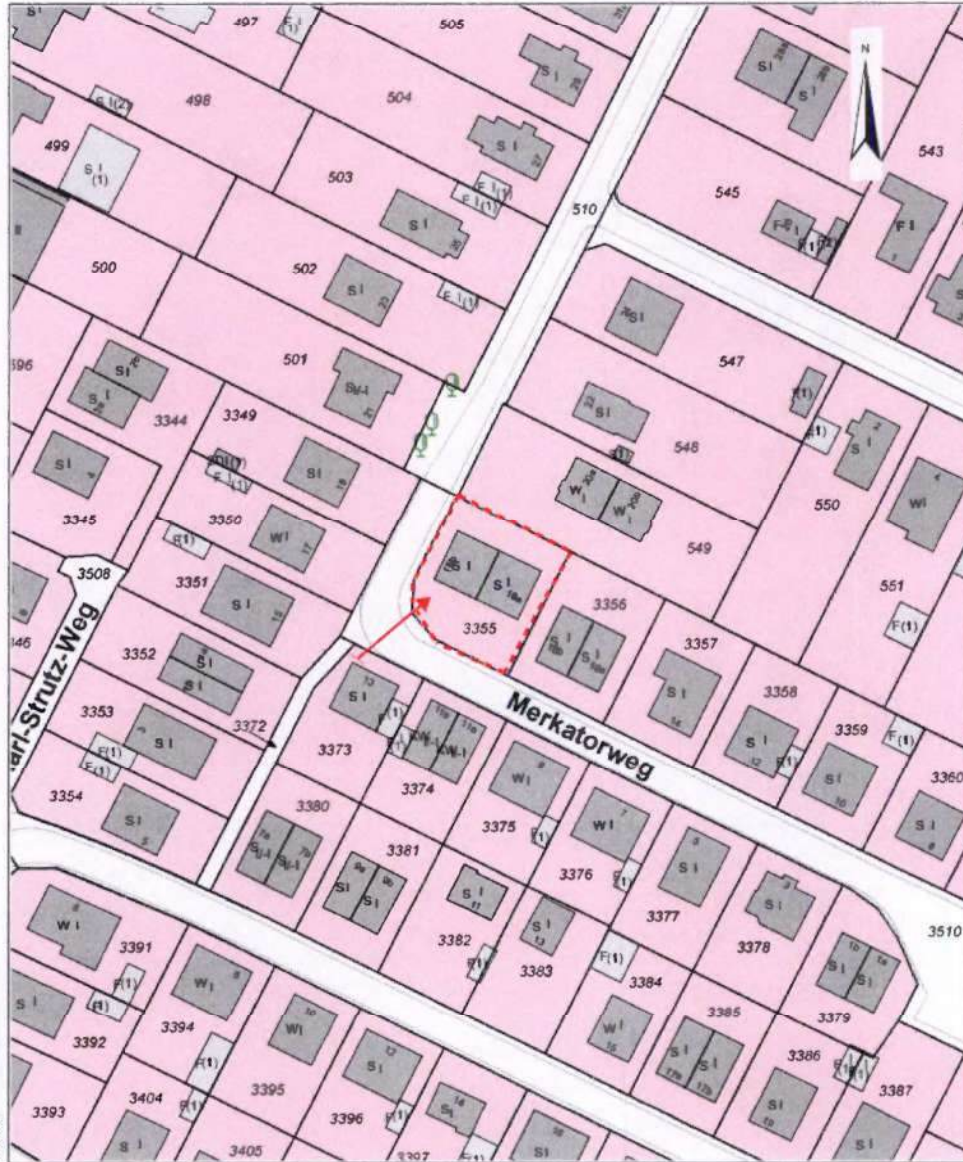
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.06.2025
Auftragsnummer

Flurstück: 3355
Gemarkung: Schiffbek



5933827
Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Anlage 4: Fotodokumentation

Bild 1: Ansicht Südwest



Bild 2: Ansicht Nordwest



Bild 3: Ansicht Nord



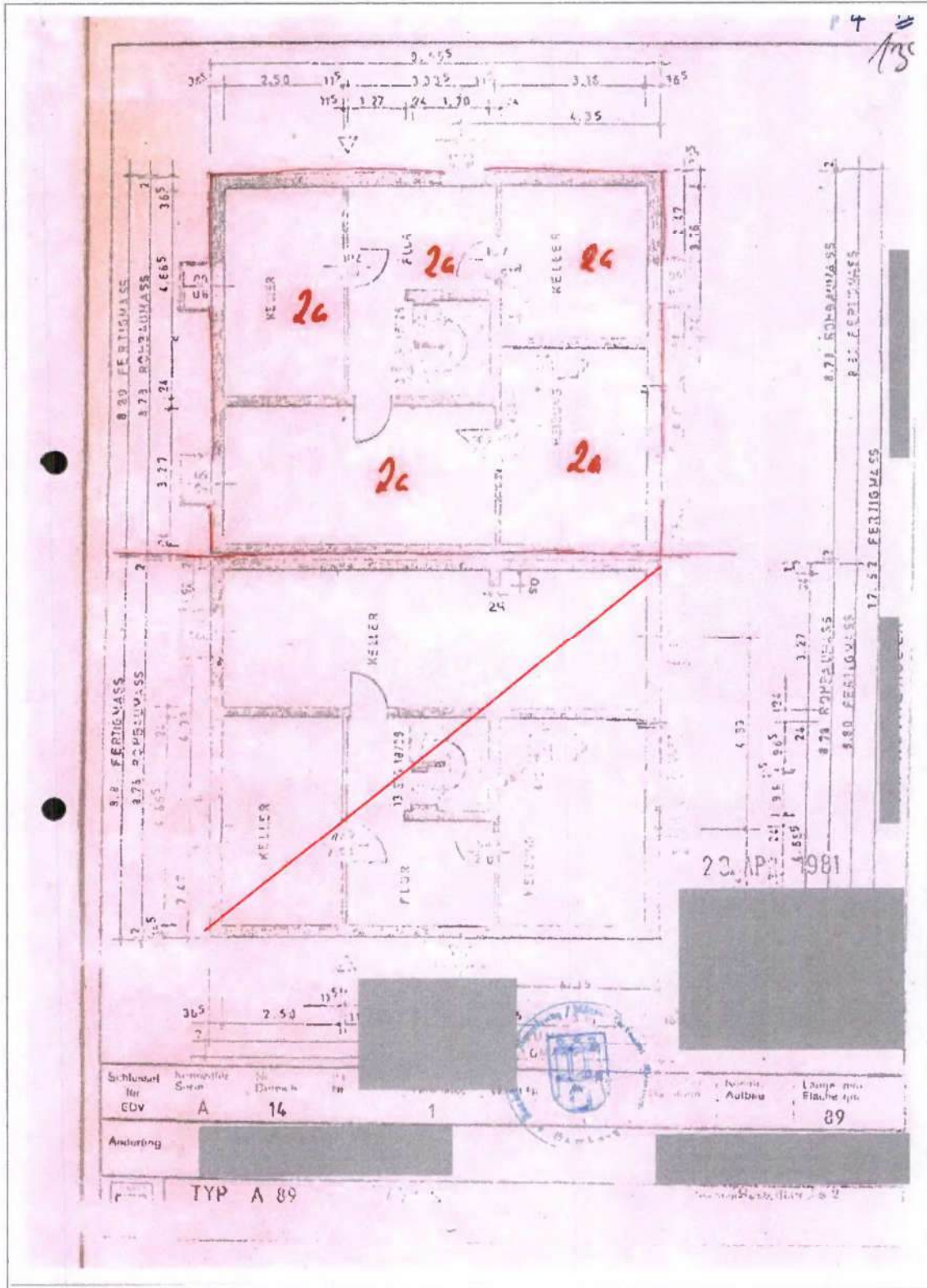
Bild 4: Hauseingang



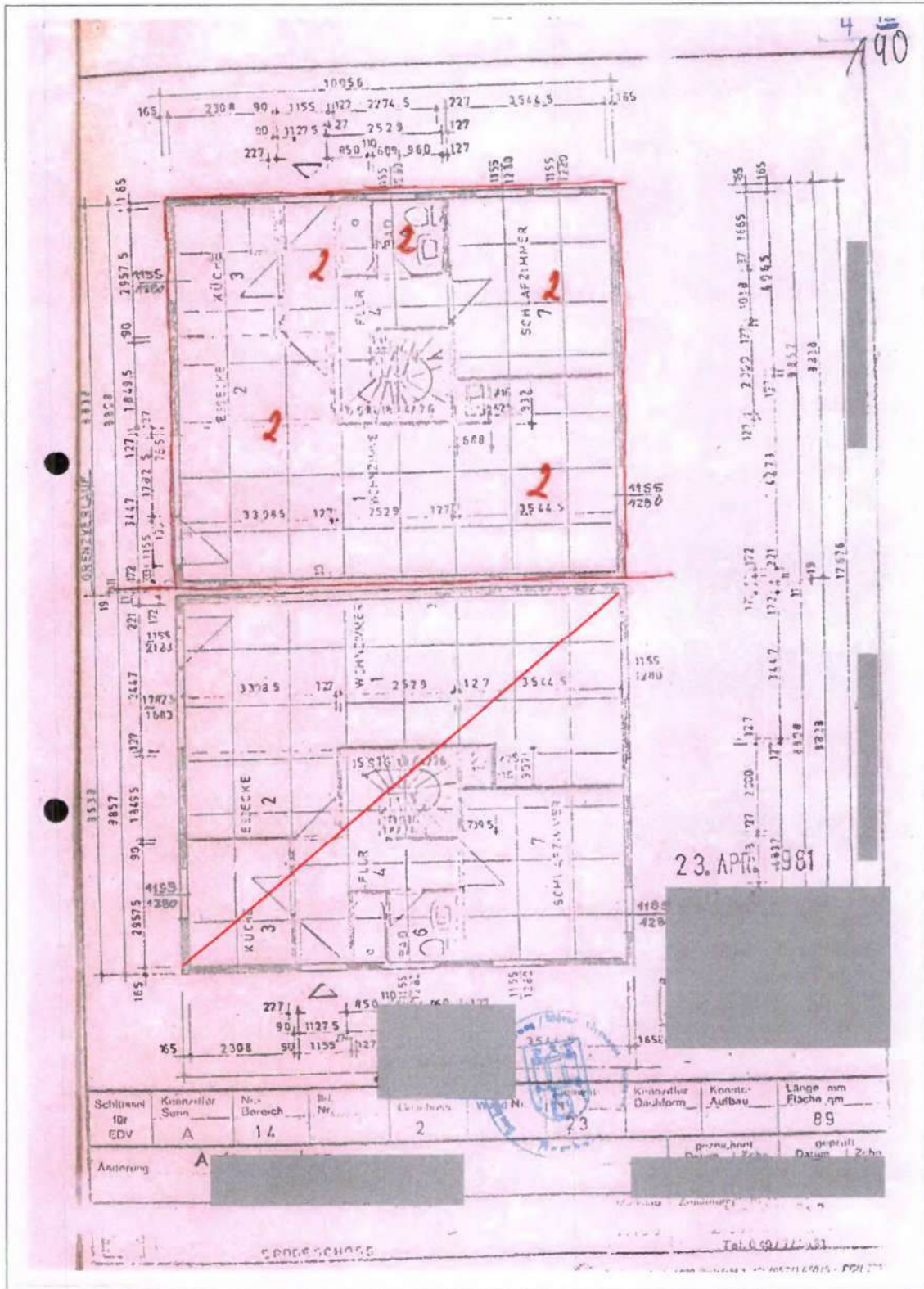
Bild 5: Ansicht Südwest



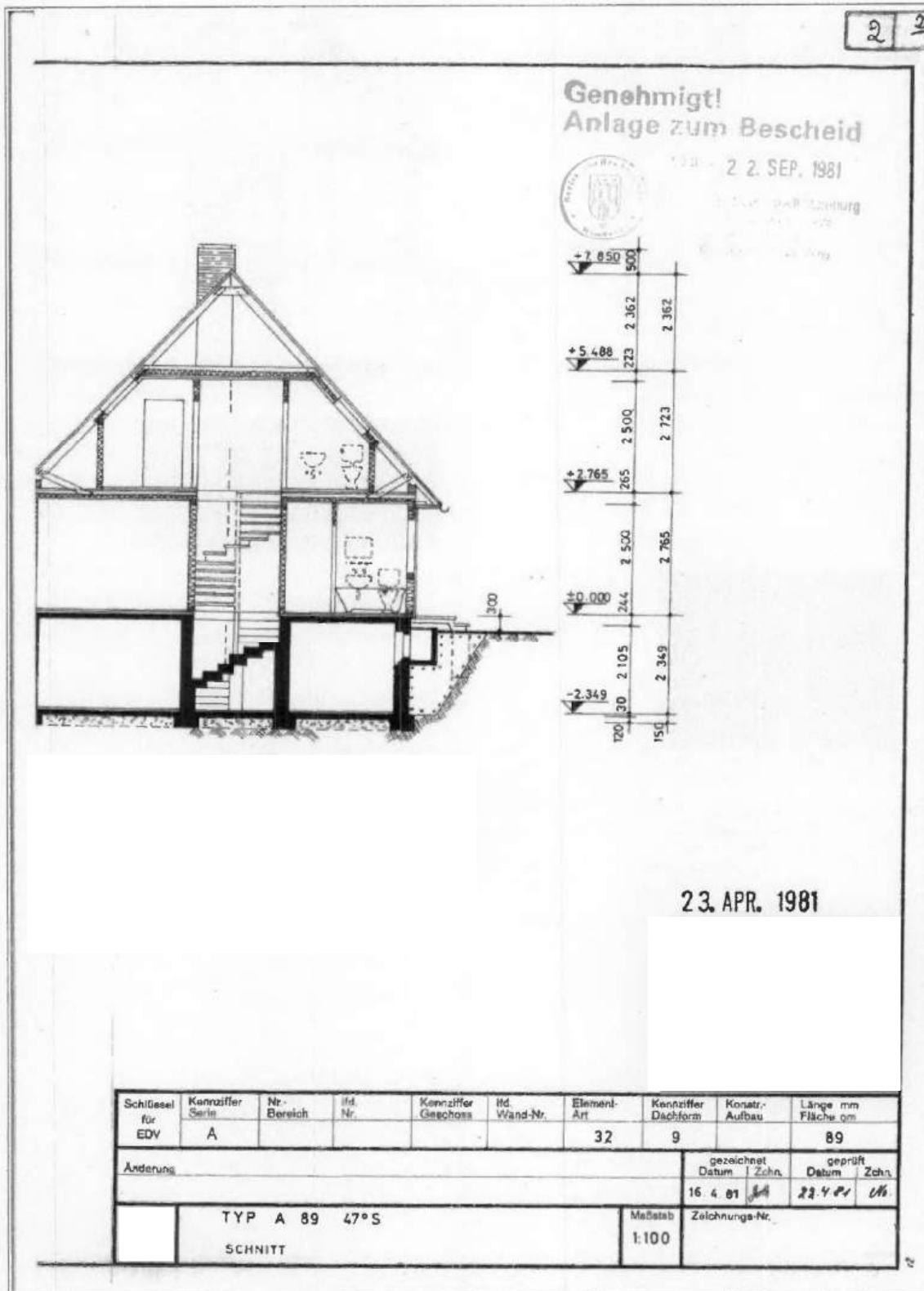
Sondereigentum 2 – Kellergeschoss



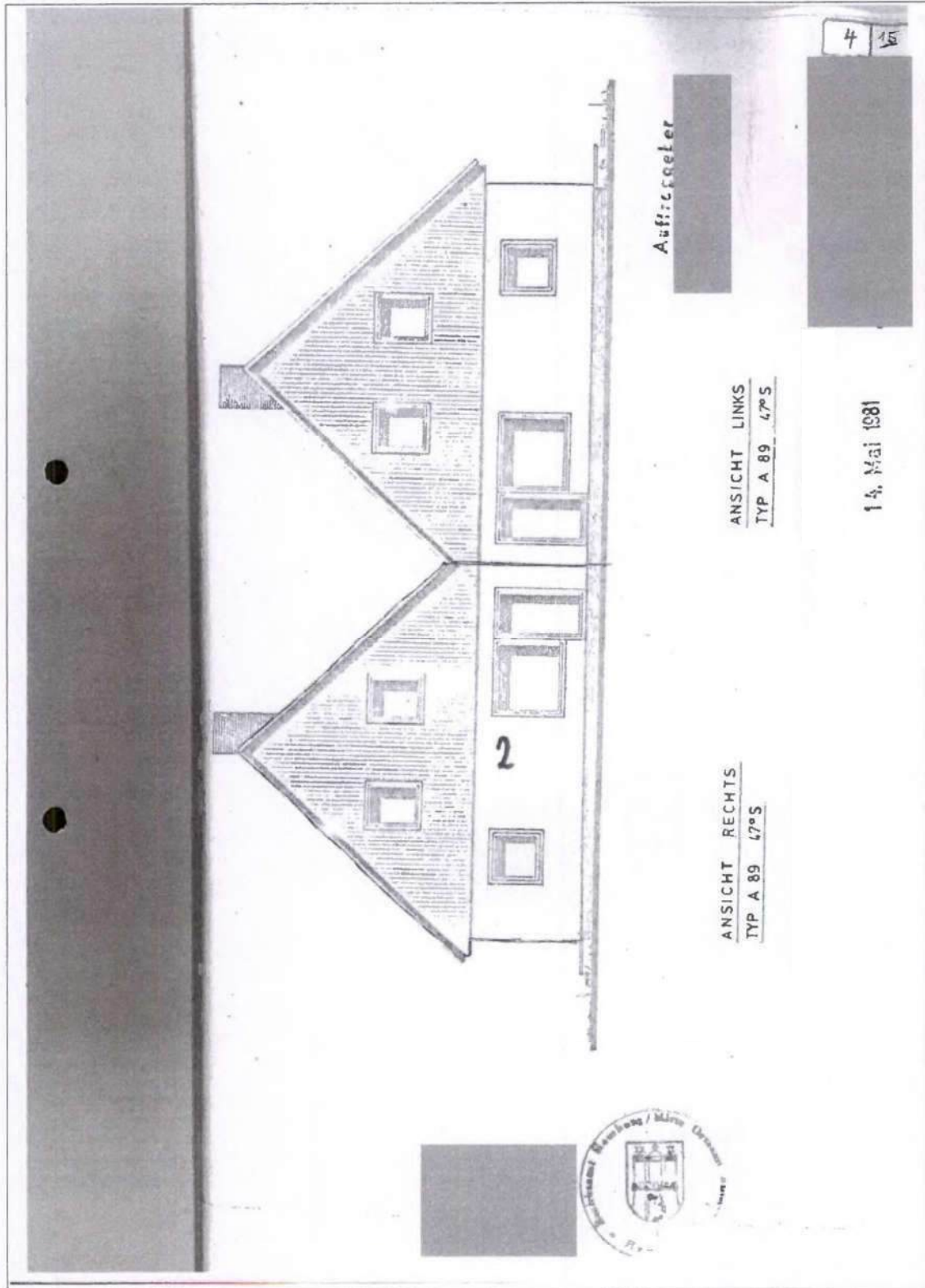
Sondereigentum 2 - Erdgeschoss



Gebäudeschnitt Haus 18 b (aus der Bauakte)



Ansicht




Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Erdgeschoss

2 9

Az. _____										
Betr.: Baumaßnahme: _____ Bauvorhaben: _____										
Bauherr: _____ Bauort: _____										
Wohnflächenberechnung										
Typ A 89 47°S										
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl?	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume m ²	Gewert. (bzw. Wirtsch.-R.)				
<u>Erdgeschoß</u>										
1	<u>Wohnzimmer</u> 3,447 x 9,726 = 33,53 + 0,832 x 3,5445 = 2,95 - 0,832 x 0,688 = 0,57	1	35,91							
2	<u>EBecke</u> 1,9765 x 3,3985	1	6,72							
3	<u>Küche</u> 2,9575 x 2,308	1	4,263	6,83						
4	<u>Flur</u> 1,155 x 2,9575 = 3,42 + 2,5015 x 1,018 = 2,55 + 0,850 x 1,167 = 0,99									
6	<u>Bad</u> 1,665 x 2,2745									
7	<u>Elternschlafzimmer</u> 4,065 x 3,5445	1	14,41							
		4	57,04	6,83	10,75					
			<u>Gesamt = 74,62 m²</u>							
Schlüssel für EDV		Kennziffer Serie	Nr.-Bereich	Lfd. Nr.	Kennziffer Geschoss	Kennziffer Dachform	Konstr.-Aufbau	Länge mm Fläche qm		
Änderung							aufgestellt Datum	Zohn	geprüft Datum	Zohn
							22.4.11		22.4.11	W
ZENKER HAUSER							Maßstab	Zeichnungs-Nr.		

Genehmigt
Anlage zum Bescheid
22. SEP. 1998



Genehmigung weder verfallig noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Als geschulden Unabsehliches vorbehalten.

Zerchentechnik, 4000 Bielefeld 1, ☎ (0521) 65015 - PGH 20.521

Dachgeschoss

2 | 19

Betr.: Baumaßnahme: _____ Bauvorhaben: _____
 Bauherr: _____ Bauort: _____

Wohnflächenberechnung

Typ A 89 47° SA

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen-Anzahl?	Wohn- und Schlafräume m²	Küchen m²	Nebenträume m²	Gewerblich bzw. Wirtschaftl. m²
<u>Dachgeschoß</u>						
101	<u>Schlafzimmer</u> 3,0905 x (5,600 x 2 x 0,5255 / 2) - 0,920 x 0,725	1	15,01			
104	<u>Flur</u> 2,874 x (2,0485 - 0,5255 / 2)					
104.1	<u>Flur</u> 1,000 x 2,000					
105	<u>WC</u> 2,874 x (1,676 - 0,830 / 2)				3,62	
107	<u>Schlafzimmer</u> 3,5815 x (5,600 - 2 x 0,5255 / 2)	1	18,17			
		2	33,18		10,75	
			<u>Gesamt = 43,03 m²</u>			

Genehmigt!
Anlage zum ~~5.33~~ **5.33**
 vom 2. SEP. 1981
 2,00
 3,62

23. APR. 1981

Schlüssel für EDV	Kennziffer Serie	Nr. Bereich	Lfd. Nr.	Kennziffer Geschoss	Kennziffer Dachform	Konstr.-Aufbau	Länge mm Fläche qm
Änderung						aufgestellt Datum	geprüft Datum
						31.4.82	22.4.81
						Zeichn.	Ug
						Maßstab	Zeichnungs-Nr.

Unsere Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheber-Rechte vorbehalten.



Berechnung des Bruttorauminhalts

2 | 2

Berechnung der Brutto-Rauminhalte von Hochbauten nach Abschnitt 2 der DIN 277

Zenker - Haus Typ : A 89 47⁰⁸

Kom. :

Aufgliederung nach Abschnitt :

Genehmigt!
Anlage zum Bescheid

22. SEP. 1981



Hamburg und Harstedt Hamburg
Bauamt
Bauamt für Planung und
Bauaufsicht

- 2.2 Brutto-Rauminhalt von allseitig umschlossenen und überdeckten Bauwerken
- 2.3 Brutto-Rauminhalt von nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen, jedoch überdeckten Bauwerken
- 2.4 Brutto-Rauminhalt von Bauwerken, die von Bauteilen umschlossen, jedoch nicht überdeckt sind

Ansätze getrennt nach den Geschossen	Brutto-Rauminhalte nach Abschnitt			insgesamt (m ³)
	2.2 (m ³)	2.3 (m ³)	2.4 (m ³)	
1. Kellergeschoß				
8,820 x 2,51 x 2,50	55,35			
+ 8,800 x 7,485 x 2,50	164,67			220,02
2. Erdgeschoß				
8,857 x 2,510 x 2,764	61,45			
+ 8,808 x 7,546 x 2,764	183,71			245,16
3. Dachgeschoß				
8,857 x 2,510 x 0,412	22,64			
+ 8,808 x 7,546 x 0,412	27,38			
+ 8,857 x 2,510 x 4,717/2	52,43			
+ 8,808 x 7,546 x 4,717/2	156,76			259,21
	724,39			724,39

23. APR. 1981

Lüchtringen, den 22.4.81

Anlage 7: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Es werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben.

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

				dung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
23%	37%	40%	--	--