

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 BauGB über den Verkehrswert des Zinshauses

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag xxx

870.000 €



Auftraggeber:

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung für einen geplanten Verkauf

Bezirk Gemarkung Flurstück

Grundbuchbezirk

Inhaltsverzeichnis

Anlagenverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
1. Auftrag/ Aufgabenstellung	6
1.1 Eigentümer(in) und Auftragserteilung	6
1.2 Zweck des vorliegenden Gutachtens	6
1.3 Unterlagen	6
1.4 Bewertungsobjekt	7
1.5 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	7
2. Lage des Bewertungsobjektes	7
2.1 Makrolage	7
2.2 Mikrolage	8
3. Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1 Grundbuchbezeichnung	9
3.2 Privatrechtliche Situation	10
3.3 Öffentlich- rechtliche Situation	10
4. Grundstücksbeschreibung	11
4.1 Flächenangaben	11
4.2 Baugrundverhältnisse	11
5. Gebäudebeschreibung/ Beschreibung der Wohnungen	11
5.1 Gebäudekenndaten	12
5.1.1 Baujahr:	12
5.1.2 Bautechnische Beschreibung:	12
5.2.3 Gebäudezustand	14
5.3 Zustand der Wohnungen	14
6. Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	16
6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.1.1. Ertrags- und Vergleichswertverfahren	17
7. Anwendung des Ertragswertverfahrens	17

7.1. Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV).....	18
7.2 Ermittlung des Rohertrages (§ 18 ImmoWertV).....	18
7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).....	20
7.4 Ermittlung der Reinerträge (§18 ImmoWertV).....	21
7.5 Kapitalisierung der Reinerträge (§ 20 ImmoWertV)	21
7.6 Berücksichtigung sonstiger, wertbeeinflussender Umstände (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	23
8. Ermittlung des Ertragswertes (§§ 17 - 20 ImmoWertV)	23
8.1 Ertragswertverfahren	23
8.1.1 Ertragswertermittlung	23
9. Plausibilisieren der Ergebnisse des Ertragswertverfahren	24
10. Festlegen des Verkehrswertes:.....	26

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Grundbuchauszug	Anhang	S. 1
Anlage 2:	Lageplan	Anhang	S. 4
Anlage 3:	Grundrisse	Anhang	S. 5
Anlage 4:	Bodenrichtwertkarte	Anhang	S. 8
Anlage 5:	Liegenschaftskataster	Anhang	S. 9
Anlage 6:	Auflistung Mietverhältnisse	Anhang	S. 10
Anlage 7:	Auszug Immobilienmarktbericht 2012	Anhang	S. 11
Anlage 8:	Energieausweis	Anhang	S. 13

Abkürzungsverzeichnis

ALK	Automatisiertes Liegenschaftskataster
FNP	Flächennutzungsplan
BBP	Bebauungsplan
HBauO	Hamburger Bauordnung
SNR	Sondernutzungsrecht
GFZ	Geschossflächenzahl
BGF	Bruttogrundfläche
NGF	Nettogeschossfläche
KF	Konstruktionsfläche
Wfl.	Wohnfläche
NF	Nutzfläche
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
KG	Kellergeschoss
qm	Quadratmeter
UK	Umrechnungskoeffizient
GAA	Gutachterausschuss
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
k. A.	keine Angabe
o. a.	oben angegeben

1. Auftrag/ Aufgabenstellung

1.1 Eigentümer(in) und Auftragserteilung

Gegenstand der Bewertung ist das Zinshaus, das im Eigentum von, geboren und steht. Bezeichnet im Grundbuch von, Amtsgericht Hamburg, Grundbuchblatt Auf der Grundlage des schriftlichen Auftrages vom, Auftraggeber soll der Verkehrswert des Zinshauses ermittelt werden.

1.2 Zweck des vorliegenden Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck des Verkaufs des zuvor unter Punkt 1.1 genannten Zinshauses. Der Verkehrswert wird dabei gemäß § 194 BauGB letzte Fassung und in Anlehnung an die Immobilien- Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie in Anlehnung an die Immobilien- Wertermittlungsrichtlinien (ImmoWertR), in ihrer jeweils aktuellen Fassung, ermittelt.

▪ Wertermittlungstichtag ist der 19.10.2012

In Vorbereitung des Gutachtens wurde am Freitag, den, ein Ortstermin unter Anwesenheit der Auftraggeber und der Sachverständigen durchgeführt. Während des Ortstermins wurde eine Leerwohnung im 2. OG rechts, der Keller, das übrige Gebäude und das Grundstück besichtigt sowie das dem Gutachten beiliegende Bildmaterial gefertigt.

Mit dem vorliegenden Verkehrswertgutachten werden die Eigentümer über den Verkehrswert und über zum Wertermittlungstichtag bekannte Risiken, insofern diese Daten der Sachverständigen zum Wertermittlungszeitpunkt zugänglich waren oder übermittelt wurden, informiert. Die Sachverständige haftet dabei nicht für das Vorhandensein baulicher Mängel, insbesondere verdeckter Mängel.

1.3 Unterlagen

von Seiten des Austraggebers zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Kopie des beglaubigten Grundbuchauszuges vom 28.09.2012, Betsandsverzeichnis
- Kopie der Bescheinigung über Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 10.10.2012
- Kopie der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 4.10.2012
- Kopie des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom 10.10.2012
- Kopie der Flurkarte vom 27.09.2012
- Energieausweis für Wohngebäude vom 19.10.2007 in Kopie
- Mieterliste/ Übersicht Mieten/ Angaben über Mietverhältnisse vom 27.09.2012
- Mietenspiegel, Erhebungsstand 1.04.2011
- Grundrisse der Wohneinheiten in Kopie
- Schätzungsschein Feuerversicherungspolice vom 23.09.1991
- Bodenrichtwertkarte vom 9.10.2012
- Lageplan, Stadtplanauszug und Übersichtskarte vom 9.10.2012
- Luftbilder und Daten zur Mikro- und Makrolage sowie Kaufpreisen vom 9.10.2012
- Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2012

beschaffte Unterlagen und Informationen/ Recherchen:

- Fotoaufnahmen aus dem Ortstermin

Anzumerken ist,

- dass für die Richtigkeit der Angaben im Liegenschaftskataster sowie für Angaben von Dritten, die für die Erstellung des Gutachtens benötigt wurden, keine Gewähr übernommen wird
- dass von Baugrund ausgegangen wird, der frei von Kontaminationen ist und über die vorliegenden Auskünfte hinaus keine Prüfungen erfolgten
- dass die vom Auftraggeber überlieferte Wohnfläche zur Festsetzung des Verkehrswertes herangezogen wurde und diese von der Sachverständigen lediglich mittels Stichproben auf Abweichungen überprüft worden ist, da die Erstellung eines Aufmasses nicht Bestandteil des Gutachtens ist

1.4 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein viergeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilien- Wohnhaus in Backsteinarchitektur mit ausgebautem Dachgeschoss in Das Gebäude wurde 1958 erbaut und verfügt über insgesamt zehn Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde in den 90er Jahren nachträglich ausgebaut. Das Gebäude ist bis auf eine leerstehende Etagenwohnung zu Wohnzwecken vermietet.

Die insgesamt acht Wohneinheiten in den Etagen und im Erdgeschoss verfügen alle über 3 Zimmer mit Südbalkon und über Wohnflächen von ca. 70 m². Zwei weitere Wohneinheiten im Dachgeschoss verfügen über 2 Zimmer ohne Balkon mit ca. 52 und ca. 56 m². Die Grundstückgröße beträgt 390 m². Stellplätze sind auf dem im Verhältnis zur Bebauung kleinen Grundstück nicht vorhanden, stehen aber zur freien Nutzung auf der öffentlichen Straße, vor dem Haus, zur Verfügung. Das Bewertungsobjekt wird mit seinen gemäß § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zubehör und Inventar gemäß §§ 97, 98 BGB wurden dabei nicht mit erfasst.

1.5 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze und Verordnungen werden in ihrer jeweils aktuellen Fassung im Gutachten verwendet und zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
- ImmoWertV (Immobilien- Wertermittlungsverordnung)
- ImmoWertR (Immobilien- Wertermittlungsrichtlinien)
- BauGB (Baugesetzbuch)
- BKVO (Betriebskostenverordnung)

2. Lage des Bewertungsobjektes

2.1 Makrolage

Die Stadt Hamburg ist mit über 1,8 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und sechstgrößte Stadt der Europäischen Union.

Hamburg liegt in Norddeutschland an der Mündung der Alster und der Bille in die Elbe und grenzt im Norden an Schleswig- Holstein und im Süden an Niedersachsen. Der Hamburger Hafen ist der größte Seehafen Deutschlands und unter den zwanzig größten Containerhäfen weltweit. Der Hansestadt Hamburg nahegelegene Zentren sind Norderstedt mit 10,67 km und Lübeck mit 50,52 km Entfernung.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bezirk Hamburg- Nord. Der Bezirk hat mit rd. 282.100 Einwohnern einen Anteil von 16,1 % der Bevölkerung und stellt nach Wandsbek und Hamburg- Mitte den drittgrößten Bezirk Hamburgs dar. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund liegt bei ca. 23 % (Quelle: Wohnungsbauprogramm 2012 Bezirk Hamburg- Nord, Kennzahlen aus dem Jahr 2010).

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil und ist überwiegend von Backsteinarchitektur des Geschosswohnungsbaus geprägt.

Es handelt sich um einen durchschnittlich beliebten Hamburger Stadtteil, der zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen im Bezirk gehört. 80% des Wohnungsbestandes bestehen aus 2- und 3- Raumwohnungen, entsprechend überrepräsentiert sind somit die Single- Haushalte und der Familienbestand ist sehr gering. Der Stadtteil wurde bisher von den einkommensschwächeren Haushalten nachgefragt, die Mieten lagen in den letzten Jahren unter dem Hamburger Durchschnitt. Kennzahlen wie Bildungsstruktur, Anzahl der Erwerbstätigen, Einkommen und Kaufkraft liegen im oder leicht unter dem Hamburger Durchschnitt (Quelle: Geoport, Daten zur Mikro- und Makrolage, 2. Quartal 2012).

Rund um die nahegelegene Einkaufsstraße und den ist der Stadtteil 2005 vom Senat zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Der Stadtteil gilt heute als zukunftsträchtig. Im Norden wird das „.....“ realisiert, hier entstehen auf ca. ha Flächen zum Wohnen und Arbeiten. Ein familienfreundliches Mehr- Generationen- Viertel soll aus dem bisher geprägten Single- Stadtteil werden. 290 Neubauwohnungen, 40 Stadthäuser, 260 denkmalgeschützte Wohnungen sind geplant. Gemäß der Klassifizierungskriterien des Hamburger Gutachterausschusses handelt es sich bei der Lage des Bewertungsobjektes um eine mittlere Wohnlage.

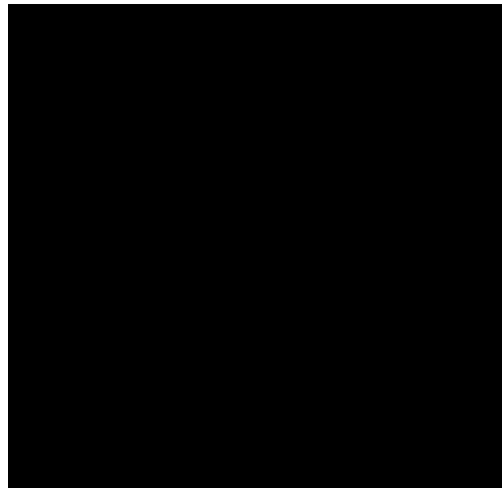
Das Mietwohnhaus in der befindet sich wenige Meter entfernt von der stark befahrenen Kreuzung, ca. 1,4 km und ca. 5 Autominuten sowie ca. 10 Gehminuten vom U- und S- Bahnhof und vom Stadtteilzentrum entfernt. Einkäufe des täglichen Bedarfs können entweder fußläufig oder im nahegelegenen Stadtteilzentrum getätigt werden. Auch in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind der, Schulen und Kindergärten sowie die Bushaltestellen, mit diesen die nahegelegenen S- und U- Bahnhöfe in ca. 5 Minuten erreicht werden können.

Am südlichen Ende der in ca. 1,2 km Entfernung liegt die S-Bahn-Haltestelle, die ebenfalls in ca. 5 Busminuten oder ca. 10 Gehminuten zu erreichen ist. Die Hamburger Innenstadt liegt ca. 6,5 km entfernt und kann mit dem Auto oder Bus und Bahn in ca. 20 Minuten erreicht werden. Der Hamburger Flughafen liegt ca. 6 km entfernt.

Durch an der Kreuzung an- und abfahrende Fahrzeuge entstehen Geräusch- und Abgasimmissionen, jedoch sind die Räumlichkeiten der Wohnungen teilweise nach Süden mit Balkonen, entgegengesetzt zur Kreuzung, gelegen. Die ist zweispurig befahrbar, asphaltiert und besitzt auf beiden Seiten befestigte Gehwege.



Quelle: Schrägluftbilder Blom, Blom Deutschland



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchbezeichnung

- Grundbuch von (vgl. Kopie des Grundbuchauszuges- Anlage 1)
- Amtsgericht Hamburg
- Band, Blatt

3.1.1 Bestandsverzeichnis:

Das Bewertungsobjekt ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches wie folgt bezeichnet:

Hof- und Gebäudefläche, Größe 390 m².

3.1.2 Grundbuch Abt. I: Nicht überliefert, nach Aussage des Auftraggebers entsprechen die Eigentümer den Angaben im Flurstücks-/ Eigentüternachweis vom 10.10.2012, nachfolgend:

- 1)
- 2)

3.1.3 Abteilung II: Von Seiten des Auftraggebers nicht überliefert. Nach Auskunft des Auftraggebers sind keine Eintragungen in Abt. II vorhanden.

3.1.4 Abteilung III: Eintragungen in Abteilung III sind im Rahmen der Wertermittlung nicht relevant.

Bei der Verkehrswertermittlung werden Hypotheken und Grundschulden nicht berücksichtigt, da sie nicht in den Verkehrswert sondern in den Marktwert der Immobilie eingehen und die jeweils persönlichen Verhältnisse

betreffen. Jedoch sind diese dann bei einer späteren Veräußerung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Kein entsprechender Eintrag in Abt. II des Grundbuchs und keine Festlegung als Sanierungsgebiet, so dass davon ausgegangen wird, dass das Bewertungsobjekt keinem Bodenordnungsverfahren zuzuordnen ist.

3.2 Privatrechtliche Situation

Mietverträge: Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag 9 unbefristete Mietverträge. Eine Wohneinheit im 2. OG rechts mit 70,07 m² steht leer und zur Vermietung zur Verfügung.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Das Bewertungsobjekt wurde ehemals im Sozialen Wohnungsbau errichtet. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag jedoch keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen mehr. Sonstige, nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

3.3 Öffentlich- rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Baulasten:

Lt. Bescheinigung über Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 10.10.2012 sind gemäß § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen. Darüber hinausgehende, insbesondere ältere Baulasten sind nicht bekannt.

Bauleitplanung/ Baurechtliche Festsetzungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Durchführungsplans 109 vom 17.02.1958 und ist ausgewiesen als Wohngebiet mit viergeschossiger, geschlossener Bauweise „W4g“. Die Grundstücksfläche darf nach den Vorschriften der Baupolizeiverordnung aus dem Jahr 1938 zu 50 % bebaut werden, die Gebäudetiefe beträgt 12 m, die maximale Traufhöhe beträgt 13 m. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung entspricht diesen Vorgaben.

Erschließung:

Die Erschließung ist entgeltlich hergestellt worden. Es sind gemäß vorliegender Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 4.10.2012 für den

derzeitigen Zustand keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, jedoch für künftige Umbauten oder Erweiterungen. Das Grundstück wird somit zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei bewertet.

Sielbaubeiträge:

Vor der Front zur Krausestraße liegt ein Mischwassersiel. Es werden für den derzeitigen Zustand keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1 Flächenangaben

Flurstück:
Gemarkung:
Bezirk:	Hamburg
Größe:	390 qm
Zuschnitt:	rechteckig
Topograph. Lage:	ebene Grundstückslage
Bebauung:	Mehrfamilienhaus
Erschließung:	ausgebaute, öffentliche Straße, öffentliche Wasser- und Abwasserentsorgung, Elektrizitätsversorgung
Angaben lt. GAA:	Bodenrichtwert 407 €; WA; 1,0 zum Stichtag 1.07.2011

4.2 Baugrundverhältnisse

Lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.10.2012, Hinweise zum Flurstück, handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Flurstück mit Bombenblindgängerverdacht. Aufgrund des Gebäudebaujahres 1958 und der vollunterkellerten Bauweise kann jedoch zum Wertermittlungsstichtag davon ausgegangen werden, dass es sich hier um eine lediglich auf diesen Tatbestand hinweisende Alteintragung handelt und somit keine wertmindernden Tatbestände für das Bewertungsgrundstück vorliegen.

Sonstige Eintragungen bzgl. bestehender Altlasten aus dem Bodenbelastungskataster, gemäß § 2 Bundes- Bodenschutzgesetz, sind den Eigentümern nicht bekannt, so dass das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt wird. Weitergehende Recherchen/ Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Auftrags bzw. vorliegenden Gutachtens.

5. Gebäudebeschreibung/ Beschreibung der Wohnungen

Das viergeschossige, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Hamburg- verfügt über insgesamt zehn Wohneinheiten und insgesamt ca. 670 m² Wohnfläche. Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Bewertung bis auf eine leer stehende 3- Zimmerwohnung im 2. OG rechts vermietet. Zum Grundstück gehörende Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Grundstückgröße beträgt 390 m² und ist relativ klein, wird aber mit der vorhandenen Bebauung und vorwiegend hofseitigen Nutzung und einer realisierten Geschossflächenzahl von 2,15 sehr gut ausgenutzt. Der Gebäudezustand wird im vorliegenden Gutachten unter Punkt 5.2.3 beschrieben.

Die insgesamt acht Erdgeschoss- und Etagenwohnungen verfügen alle über drei Zimmer mit ausreichender Größe und über Südbalkone. Die Wohnungsgrößen der Etagenwohnungen betragen ca. 70,07 m². Die beiden Dachgeschosswohnungen verfügen über jeweils zwei Zimmer mit ausreichender Größe mit insgesamt ca. 52 und ca. 56 m², ohne Balkone. Alle Grundrisse verfügen über eine praktische Aufteilung. Die Belichtung kann in allen Wohnungen als gut bezeichnet werden. In jeder Wohnung sind Zimmer vorhanden, die über eine ruhigere Südausrichtung zum Hof verfügen und Zimmer, die über eine straßenseitige Nordausrichtung verfügen. Die Küchen sind großzügig geschnitten, jedoch Richtung Nord straßenseitig gelegen und sehr einfach ausgestattet, mit älterem Herd und Spüle. Die Bäder sind innenliegend, ebenfalls mit einfacher Ausstattung und mit älteren Armaturen. Es gibt keine gefangenen Räume (vgl. Anlage 3 Grundrisse). Der Zustand der Wohnungen wird nachfolgend unter Punkt 5.3 beschrieben.

Das Gebäude einschließlich der Außenanlagen sowie der technischen Anlagen sind nachfolgend so beschrieben worden, wie Daten zum Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen und für die Bewertung notwendig sind. Die Beschreibungen können mitunter unvollständig sein und werden unverbindlich gehalten. Einzelnen Bauteilen und haustechnischen Anlagen wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, diesbezüglich erfolgte keine Überprüfung.

Auch die Beschreibung und detaillierte Bewertung von Baumängeln und Bauschäden ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens und wird anhand der während der Ortsbesichtigung äußerlich erkennbarer Mängel erfolgen und lediglich in Form von Schätzungen bzw. über Abschläge vom Verkehrswert berücksichtigt. Im Falle, dass eine genaue Schadensermittlung vorgenommen werden sollen, wird auf die Notwendigkeit der separaten Beauftragung von Bausachverständigen hingewiesen. Auch Untersuchungen über gesundheitsschädigende Baustoffe, sowie über tierische oder pflanzliche Schädlinge, sind nicht Auftragsbestandteil und wurden nicht durchgeführt.

5.1 Gebäudekenndaten

5.1.1 Baujahr:

- 1958, Dachausbau 1983

5.1.2 Bautechnische Beschreibung:

Konstruktionsart

- Mehrfamilienhaus, vier Geschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert; Zweispanner, Massivbauweise, Verblendbau

Außenwände/ Innenwände

- Außenwände Nordseite gef. Backsteinrohbau mit massivem Dachüberstand, Fenstersohlbänke mit flk. Klinkerabdeckungen; Südseite wie Nordseite gef. Backsteinrohbau, acht massive Balkone auf Gasrohrstützen mit eisernen Schutzgittern, beige gefliest
- Innenwände überwiegend massives Mauerwerk, verputzt, Raufasertapete mit weißem Anstrich

Geschossdecken

- über dem Keller bis 3. OG Stahlbetondecken, Kellerboden aus Zementestrich auf Betonunterlagen

Dachkonstruktion

- Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Eingangsbereich/ Treppenhaus

- Zweiflüglige Eingangstür mit Glasfüllung
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Treppenhaus: Boden und Treppenstufen aus Terrazzobelag, gelbe Wandfliesen, darüber heller, gepflegter Anstrich sowie gepflegtes, eisernes Treppengeländer

Fenster

- Holzisoliertglasfenster mit weißem Anstrich in den Wohnungen, 1988 erneuert
- Fenster mit Einfachverglasung im Treppenhaus

Innentüren

- weiß gestrichene, hölzerne Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz

Heizungs-/ Warmwasserversorgung

- Gasthermenheizung; Warmwasserversorgung über E- Boiler
- Heizungsleitungen auf Putz verlegt

Fußbodenbeläge

- Kellerboden aus Zementestrich, Treppenhaus mit Terrazzofußboden
- Wohnbereiche mit Laminatboden versehen
- Linoleumbelag in den Fluren, Abstellnischen und in weiteren Zimmern der Wohnungen
- in den Küchen ältere, beige Wand- und Bodenfliesen
- in den Badezimmern ältere, hellgraue Wand- und Bodenfliesen

Elektroinstallation

- teilmodernisierte Elektroinstallation in den Wohnbereichen, teilweise mit neuen Verteilerkästen, überwiegend unter Putz verlegt, alte Elektroinstallation im übrigen Gebäude

Sanitärinstallation

- Innenliegendes Wannenbad mit älterer, einfacher Sanitärausstattung

wie Stand- WC und älterem Handwaschbecken in weiß, ältere graue Wand- und Bodenfliesen, Warmwasserversorgung erfolgt über E- Boiler

Küchen/ Ausstattung

- ältere Ausstattung ohne Einbauküche mit einfachem Herd und einfacher Spüle, einfacher Einbauschränk, Warmwasserversorgung über E- Boiler, teilweise alte Elektroinstallation und Steckdosen (Herdanschluss) und nicht mehr zeitgemäße Wand- und Bodenfliesen

5.2.3 Gebäudezustand

Das Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen, durchschnittlichen Zustand und macht einen insgesamt gepflegten Eindruck. Die letzten Modernisierungen fanden vor mehr als 20 Jahren statt. Die Fenster in den Wohnungen wurden 1988 erneuert und sind isolierverglast, die Fenster im Treppenhaus weisen noch Einfachverglasung auf.

Die Gasetagenheizungen sind mehr als 20 Jahre alt. Die Warmwasserversorgung findet noch dezentral über E- Boiler statt. Die Elektrik ist teilsaniert und nur vorwiegend in den Wohnungen erneuert worden. Das Dach ist sukzessive instandgehalten worden. Das Treppenhaus befindet sich in einem baujahrstypischen, aber gepflegten Zustand und wurde mit einem Anstrich versehen.

Es werden von der Sachverständigen zur Verbesserung des energetischen Zustandes des Gebäudes sowie besseren Vermietbarkeit der Wohnungen, der Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung inkl. Unterputzverlegung der Heizungsrohre, eine Außendämmung der Fassade sowie eine Dämmung des Daches sowie der obersten Geschoss- und Kellerdecke vorgeschlagen.

Im Ortstermin festgestellte Bauschäden:

Im Kellerbereich ist an der Innenwand zur Kelleraußentreppe ein ca. 1 qm großer Feuchtigkeitsschaden mit Putzabplatzungen vorhanden. Die Balkone weisen teilweise Korrosionsschäden und Rissbildungen auf. Es werden folgende Sanierungskosten als Abschlag vom Verkehrswert für die Behebung des Feuchtigkeitsschadens (mit empfohlener Überdachung des Kellerbereiches) und für eine Rissanierung der Balkone geschätzt:

ca. 20.000 €.

5.3 Zustand der Wohnungen

Die acht Etagenwohnungen mit Balkon und zwei Dachgeschosswohnungen ohne Balkon verfügen über gut geschnittene Grundrisse ohne gefangene Räume, eine gute Belichtung, über Laminatboden in den Wohnbereichen sowie über einen älteren PVC- Belag in den übrigen Zimmern und im Flur. Die Wände sind mit einer Raufasertapete mit weißem Anstrich versehen. Die Elektrik ist teilerneuert worden. Die Beheizung erfolgt über ältere Gasthermen. Die Heizungsrohre in den Etagenwohnungen verlaufen auf Putz und weisen einen nicht mehr zeitgemäßen Standard auf.

Die Ausstattung der Küchen und Bäder inkl. Befliesung ist einfach und mehr als 20 Jahre alt. Die Küchen verfügen über einen einfachen Elektroherd und eine einfache Spüle sowie eine ältere, nicht mehr zeitgemäße Befliesung im Arbeitsbereich. Einbauküchen sind nicht vorhanden, jedoch ausreichend Platz für einen Essbereich. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral, über Elektroboiler.

Die innenliegenden Bäder verfügen über einfache Stand- WC' s mit aufgesetztem Spülkasten und einfachem Handwaschbecken in weiß sowie über ein einfaches

Wannenbad. Die Befliesung ist hell, aber älterer Bauart. Die Warmwasserversorgung erfolgt auch hier noch dezentral über E- Boiler.

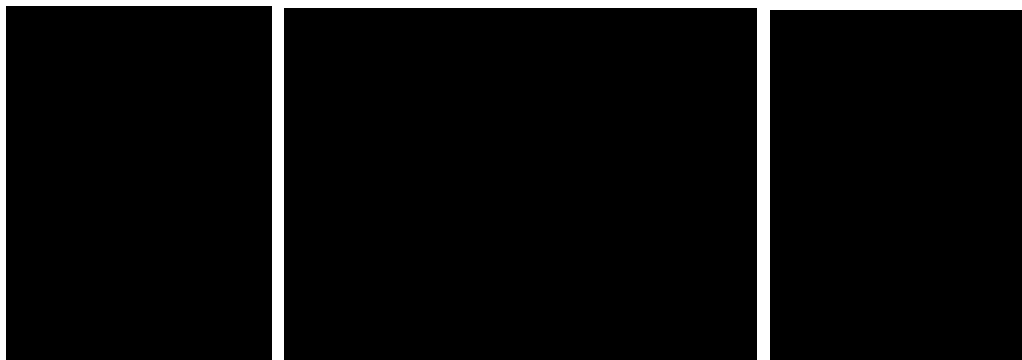
Die beiden Dachgeschosswohnungen sind nachträglich in den 90er Jahren errichtet worden, hier kann von einem allgemein besseren Zustand ausgegangen werden, jedoch von ähnlicher Ausstattung.

Insgesamt handelt es sich hier um etwas unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen.

Um einen höheren Wohnwert und eine höhere Nettokaltmiete zu erzielen, müssten neben dem Einbau einer Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung (inkl. Unterputzverlegung der Heizungsrohre) die Bäder und Küchen in allen Wohnungen inkl. Einbauten und Befliesung, sowie auch die Bodenbeläge der Zimmer, einem zeitgemäßen Standard angepasst werden.

Diese Maßnahmen würden sich positiv auf die Marktgängigkeit des Objektes auswirken und eine Erhöhung des in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswertes zur Folge haben.

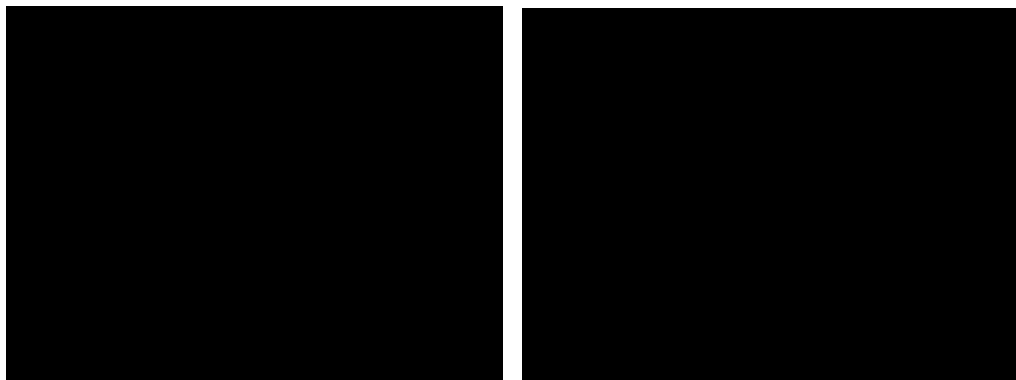
Fotostrecke Gebäude- Innenansichten/ Leerwohnung VH 2. OG rechts:



Hausflur

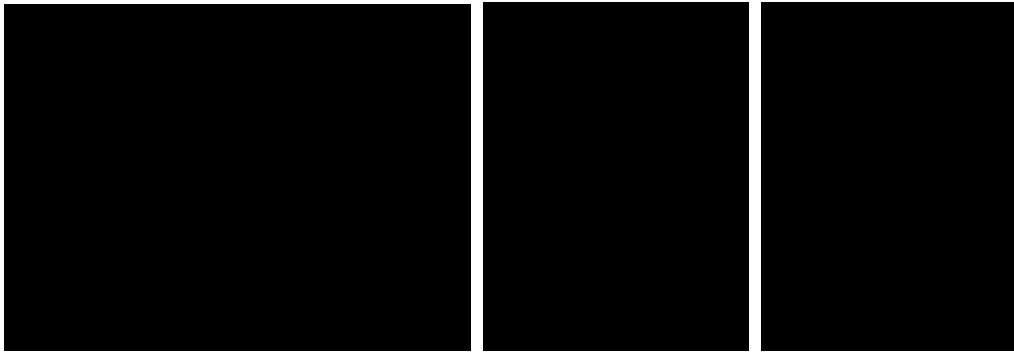
Wohnzimmer- Südseite zum Hof

Zimmer 2- Südseite



Balkon- Südseite zum Hof

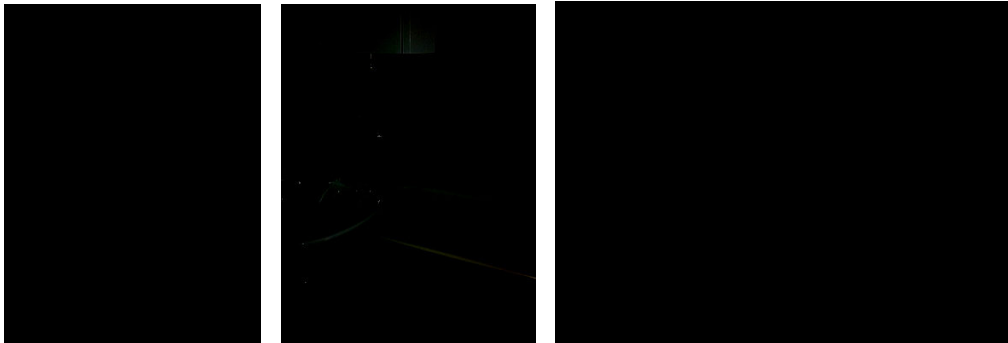
Ausblick vom Balkon



Zimmer 3- straßenseitig, Nordseite

Küche straßenseitig

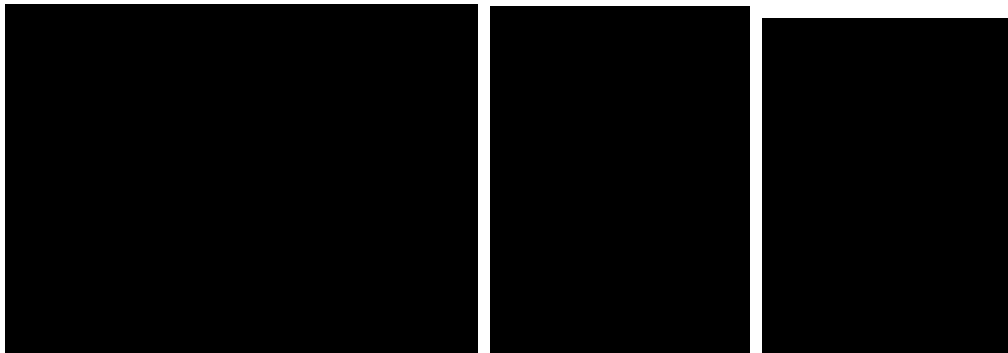
Küchenansicht 2



Badezimmeransicht 1

Badezimmeransicht 2

Heizungsrohre im Flurbereich



Hofseite

Keller

Müllstandsfläche

Außenanlagen/ Parkflächen

Es gibt keine Parkmöglichkeiten auf dem Bewertungsgrundstück, Parkplätze können jedoch vor dem Haus frei genutzt werden. Eine gepflegte Müllstandsfläche im Keller sowie gepflegte Rasen- und Heckenflächen sind auf dem Grundstück vorhanden.

Energieausweis

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt wurde am 19.10.2007 ausgestellt. Der Endenergieverbrauchskennwert liegt bei 179 kWh/(m²a) und erfüllt die Kriterien eines für das Baujahr des Bewertungsobjektes energetisch durchschnittlich bis gut modernisierten Gebäudes. Jedoch werden zur energetischen Sanierung des Gebäudes Maßnahmen wie die Erneuerung der Heizungsanlage und die Ausstattung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie verschiedene Wärmedämmmaßnahmen künftig notwendig (vgl. Punkt. 5.2.3)

6. Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Außergewöhnliche Interessen von Nachfragern bezüglich des Kaufes der Immobilie, Einflüsse aus persönlichen Verhältnissen (z.B. aus verwandtschaftlichen Verhältnissen oder wirtschaftlichen Verflechtungen sowie Einflüsse auf den Kaufpreis der Immobilie, die z. B. aus einer wirtschaftlichen Notsituation des Veräußerers entstanden sind) dürfen dabei nicht berücksichtigt werden (vgl. § 7 ImmoWertV). Es wird davon ausgegangen, dass vorgenannte Beziehungen zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung auszuschließen sind.

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das für die Verkehrswertermittlung anzuwendende Verfahren orientiert sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer, d. h., es sollen Kriterien einbezogen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beeinflussen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

6.1.1. Ertragswertverfahren und Plausibilisierung durch Vergleichspreise

Im Hinblick darauf, dass An- und Verkäufe und das im Bestandhalten von gleichartigen Mehrfamilienhäusern unter sogenannten „Renditegesichtspunkten“ stattfinden, wird das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen und die Ergebnisse des Verfahrens anschließend mittels Vergleichspreisen des örtlichen Gutachterausschusses sowie mittels anwendbarer Vergleichsdaten anerkannter Immobilienverbände und/ oder - unternehmen zur Plausibilisierung der Ergebnisse herangezogen.

Das Ertragswertverfahren wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (§17 Abs. 1 ImmoWertV). Es setzt sich im Regelfall aus dem Bodenwert und aus dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Zunächst getrennt voneinander ermittelt, wird der Ertragswert unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände der Immobilie gebildet.

Das Aufführen von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses Hamburg soll hier der Plausibilisierung und Marktanpassung der Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren dienen.

7. Anwendung des Ertragswertverfahrens

Im folgenden Ertragswertverfahren wird der Ertragswert des Bewertungsobjektes ermittelt.

7.1. Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmowertV)

Der für das Bewertungsgrundstück heranzuziehende Bodenrichtwert beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte (vgl. Anlage 4), bei vergleichbarer Lage 407 €/ qm Grundstücksfläche, zum Stichtag 1.07.2011. Dabei beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ86) des Bodenrichtwertgrundstückes 1,0 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA). Hier wurde ein etwas südlicher an der gelegener Bodenrichtwert herangezogen, da dieser hinsichtlich vergleichbarer Lagekriterien die größte Übereinstimmung mit dem Grundstück des Bewertungsobjektes hat.

Die GFZ86 des Bewertungsgrundstückes (tatsächliche Bebauung) beträgt 2,15 bei einer realisierten Geschossfläche von insgesamt 840 m². Das Dachgeschoss wurde mit 2/3 der Fläche in die Geschossfläche einbezogen. Das Kellergeschoss wurde nicht angerechnet, da es nach HBauO kein Vollgeschoss darstellt. Die vorhandene Bebauung stellt eine sehr gute Grundstücksauslastung dar. Der Bodenwert ist somit auf die tatsächliche Bebauung des Bewertungsgrundstückes mittels der vom Gutachterausschuss Hamburg herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Der Umrechnungskoeffizient bei einer GFZ86 von 1,0 für das Bodenrichtwertgrundstück beträgt 1,000 und bei einer GFZ86 von 2,15 1,92 (interpoliert). Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes kann als sehr gut bezeichnet werden.

Zur Angleichung des Bodenrichtwertes an den Wertermittlungsstichtag ergäbe sich ein sachverständig geschätzter Zuschlag i. H. v. ca. 10 %, da seit dem 01.07.2011 aufgrund der positiven Entwicklung des Gebietes und aufgrund der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren mit entsprechenden Bodenwertveränderungen zu rechnen ist, aber auch ein Abschlag i. H. v. ca. 10 % aufgrund der etwas schlechteren Lage des Bewertungsgrundstückes direkt an einer Kreuzung im Vergleich zur Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Somit werden hier im Ergebnis keine Abschläge vorgenommen, da sich diese gegenseitig aufheben.

Bodenwertberechnung:	
Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück gemäß Grundbuch:	390 qm
Bodenrichtwert des Gutachterausschusses zum 01.07.2011:	407 €/ qm
Anpassung des Bodenrichtwertes/ Abschlag i.H.v. 0,00 %:	-
Umrechnungskoeffizient GFZ86 Bodenrichtwertgrundstück:	UK = 1,000
Umrechnungskoeffizient GFZ86 Bewertungsgrundstück:	UK = 1,92
UK Bewertungsgrundstück/ UK Bodenrichtwertgrundstück	1,92/ 1,000 = 1,92
Berechnung angepasster Bodenwert:	407 €/ qm * 1,92 = ca. 781,44 €/ qm
781,44 €/ qm * 390 qm =	Bodenwert Bewertungsgrundstück rd. 305.000 €

7.2 Ermittlung des Rohertrages (§ 18 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird der jährliche Rohertrag zugrunde gelegt, der über die Restnutzungsdauer einer Immobilie zum Wertermittlungsstichtag nachhaltig erzielbar ist. Hier ist grundsätzlich von tatsächlich erzielbaren Einnahmen aus vertraglichen Verhältnissen, wie in diesem Fall aus den Mietverhältnissen, auszugehen, die auf ihre Nachhaltigkeit zu überprüfen sind. Die derzeitigen, durchschnittlichen Mieteinnahmen betragen 6,71 €/ m² nettokalt gemäß der bestehenden Mietverträge. Dabei variieren die

Nettokaltmieten zwischen 5,32 €/ qm und 10,29 €/ qm, die auf ihre Nachhaltigkeit zu überprüfen und sog. Over- und Underrentmieten anzupassen sind (vgl. auch Anlage 6).

Als Underrentmieten werden Nettokaltmieten betrachtet, die unter dem Mietenspiegelmittelwert liegen. Als Overrentmieten werden Nettokaltmieten betrachtet, die über einem geschätzten, nachhaltigem Mietniveau von 8,00 € bzw. 8,50 €/ qm liegen. Als marktgängiger, nachhaltiger Mietwert wird 8,00 €/ qm nettokalt für die Etagenwohnungen sachverständig angenommen. Für die beiden nachträglich ausgebauten Dachgeschosswohnungen wird eine nachhaltige Nettokaltmiete von 8,50 €/ m² sachverständig geschätzt. Wohnungen in ähnlicher Lage und ähnlichen Baujahres, aber mit besserer, modernerer Ausstattung, erreichen nach eingehender Recherche in den gängigen Immobilienportalen sogar im Durchschnitt Nettokaltmieten von 9,50 €/ qm. Aufgrund des Zustands des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag kann jedoch nicht von dieser Miethöhe ausgegangen werden. Lt. IVD- Preisspiegel 2012/ 2013 beträgt die Nettokaltmiete im Durchschnitt für Wohnungen der Baujahre ab 1949 mit mittlerem Wohnwert 8,50 €/ qm.

Die sogenannten Underrentmieten, die gemäß der vorhandenen Mietverträge für zwei Etagenwohnungen Nr. 4 mit 5,32 €/ qm und Nr. 8 mit 5,79 €/ qm bestehen und für eine Dachgeschosswohnung Nr. 9 mit 6,15 €/ qm, werden für die Kalkulation innerhalb des Hamburger Mietenspiegels 2011 an die Mietenspiegelmittelwerte 6,17 €/ qm für Etagenwohnungen und 7,75 €/ qm für Dachgeschosswohnungen angepasst, im Rahmen der gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten unter Beachtung der zuletzt vorgenommen Mieterhöhungen (20% Erhöhung der Nettokaltmiete maximal innerhalb der letzten drei Jahre zulässig, dabei muss die Miete nach § 558 BGB 15 Monate unverändert gewesen sein). Für die Dachgeschosswohnung Nr. 9 ergibt sich eine geschätzte Erhöhungsmöglichkeit der Nettokaltmiete um 11%, von 6,15 €/ qm auf 6,82 €/ qm. Die letzte Mieterhöhung fand hier zum 1.02.2012 statt und betrug 9 %. Die Nettokaltmiete der Etagenwohnung Nr. 4 kann um 9 % nach oben angepasst werden, von 5,32 €/ qm auf 5,79 €/ m², die letzte Mieterhöhung fand auch hier am 1.02.2012 statt mit einer Erhöhung um 11 %. Die Nettokaltmiete der Etagenwohnung Nr. 8 kann von 5,79 €/ qm auf den Mietspiegelmittelwert 6,17 €/ qm angepasst werden, denn die letzte Mieterhöhung fand hier zum 1.03.2005 statt und liegt damit länger zurück.

Die bestehenden Nettokaltmieten der Wohnungen Nr. 1,2,3,5,7, die in ihrer Höhe zwischen dem Mietspiegelmittelwert 6,17 €/ qm für die Etagenwohnungen und den angenommenen marktüblichen Mieten von 8,00 €/ qm liegen, werden aufgrund der positiven Entwicklung der Mieten in den letzten Jahren und der zunehmend positiven Entwicklung des Gebietes sowie unter Berücksichtigung des mittleren Gebäudezustandes und der Lage an einer Kreuzung, als am Markt nachhaltig erzielbar eingeschätzt und mit ihrem tatsächlichen Wert angesetzt. Lt. Marktreport 2012/ 2013 des Maklerunternehmens Engel- und Völkers muss besonders in den einfachen und mittleren Lagen Hamburgs künftig von steigenden Mieten ausgegangen werden, die in den mittleren Lagen zwischen 8,00 € und 11,70 €/ qm nettokalt liegen, je nach Wohnwert, so dass der Ansatz der Mietspiegelwerte, wenn die Mietverträge schon zu höheren Mieten nachhaltig abgeschlossen wurden, nicht sinnvoll erscheint.

Diese Mieten werden somit mit ihrem tatsächlichen Wert kalkuliert, da hier von Bestandsmieten ausgegangen wird. Aufgrund der im Vergleich zum Markt relativ günstigen Miete und ausreichender Ausstattung wird hier künftig nicht mit erhöhten Freizügen gerechnet, sondern von einer normalen Fluktuation ausgegangen, die im Mietausfallwagnis enthalten ist.

Eine Dachgeschosswohnung, Wohnung Nr. 10, stellt mit einer Miete i. H. v. 10,29 €/ qm nettokalt eine Overrentmiete, d. h. einen über der nachhaltig erzielbaren Miete liegenden Mietwert, dar. Hier kann künftig nur mit einer weiterhin mittelfristigen Vermietung und auch mit einem Freizug gerechnet werden, da bei einem Mietpreis von 10,29 €/ qm qualitativ höherwertiger Wohnraum angeboten wird, vor allem muss zukünftig damit gerechnet werden, aufgrund der Fertigstellungen aus der Neubautätigkeit im Stadtteil, in ähnlicher oder besserer Lage. Die Nettokaltmiete wird an die für die Kalkulation geschätzte, nachhaltige Marktmiete bei Neuvermietung i. H. v. 8,50 €/ qm (DG- Wohnung ohne Balkon) angepasst.

Die leerstehende Wohneinheit Nr. 6 (Etagenwohnung mit Balkon) wird mit einer nachhaltigen Nettokaltmiete i. H. v. 8,00 €/ qm kalkuliert. Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Nachhaltige, monatliche Nettokaltmiete zur Kalkulation des Rohertrages =

Monatliche Gesamtmiete nettokalt + Anpassungen der Underrentmieten + Neuvermietung
– Anpassungen der Overrentmieten

$$= 4.019,26 \text{ €} + 95,39 \text{ €} + 560,56 \text{ €} - 100,90 \text{ €} = \text{ca. } 4.575 \text{ € monatlich}$$

Der **jährliche Rohertrag** wird somit auf der Grundlage der vorangegangenen Erhebungen auf:

ca. 54.900 € p. a. geschätzt.

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens sind i. S. d. § 19 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Die regelmäßigen, wiederkehrenden Betriebskosten gemäß § 2 BetrKostVO (Versicherungen, Hausmeisterleistungen, Kosten für Be- und Entwässerung, Gartenpflege, Heizung und Warmwasser etc.) werden dabei erfolgsneutral behandelt, da sie über die Mieter abgerechnet werden. Diese Kosten wirken sich hinsichtlich der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie nicht wertbeeinflussend aus und werden nicht in Ansatz gebracht.

Nicht erfolgsneutrale Kosten umfassen i.d.R. die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (vgl. § 19 Abs. 2 ImmoWertV).

Instandhaltungskosten sind Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie regelmäßig sowie zum Abbau von Instandhaltungsstau aufgewendet werden um bauliche Schäden durch Alterung, Abnutzung und Witterungsbedingungen zu beheben. Die Verwaltungskosten umfassen Kosten der Mietvertragsverwaltung, des Controllings, der Erstellung der Nebenkostenabrechnung sowie auch der Kontenüberwachung, Instandhaltungsplanung und -durchführung. Das Mietausfallwagnis wird als Wagnis einer Ertragsminderung, das durch Leerstand oder uneinbringliche Mieten künftig verursacht werden könnte, kalkulatorisch in einer angemessenen Höhe von pauschal 2 % der Nettokaltmiete angesetzt. Diese Höhe des Mietausfallwagnisses wird i. d. R. bei Wohnimmobilien verwendet.

Instandhaltungskosten:

Aufgrund des Gebäudealters, Ausstattung und der Nutzungsart werden nach Erfahrungswerten durchschnittlich ca. 13,50 €/ qm p. a. * 668,98 qm = 9.031 € aufgrund des mittleren Gebäudezustands und aufgrund des Baulters angesetzt.

Verwaltungskosten:

Lt. Immobilienmarktbericht 2012 des Hamburger Gutachterausschuss werden ca. 7 % der tatsächlichen Bruttokaltmiete angesetzt = 61.536 € p. a. * 7% = ca. 4.308 € p. a.

Mietausfallwagnis:

Lt. Immobilienmarktbericht 2012 des Hamburger Gutachterausschuss werden ca. 2 % der Nettokaltmiete p.a. angesetzt:

= ca. 1.098 € p. a.

Bewirtschaftungskosten insgesamt:

ca 14.440 € p. a.

7.4 Ermittlung der Reinerträge (§18 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der nachhaltige Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag:	54.900 € p. a.
- <u>Bewirtschaftungskosten ca:</u>	<u>14.440 € p. a.</u>
Reinertrag:	ca. 40.460 € p. a.

7.5 Kapitalisierung der Reinerträge (§ 20 ImmoWertV)

Gemäß § 20 ImmoWertV ist der Jahresreinertrag über die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert vergleichbarer Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird. Der hier anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist in § 14 ImmoWertV geregelt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (§ 14 Abs. 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich unterlassene Instandhaltung und Modernisierungen Lebensdauer verkürzend auswirken und durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen hingegen die Lebensdauer verlängern können. Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer gilt es weiterhin zu beachten, dass die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder den künftigen wirtschaftlichen Anforderungen an Art und Ausstattung sowie an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder im Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen entsprechen.

Gemäß Anlage 4 WertR 2006 wird eine für Mehrfamilienhäuser übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Das Gebäudealter des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag ca. 54 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26 Jahre. Unter Beachtung des Gesamtzustandes und des Modernisierungsniveaus (solide, gepflegte Bausubstanz, aber die letzten Modernisierungen fanden vor mehr als 20 Jahren statt) beträgt die geschätzte Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag:

30 Jahre

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital marktüblich verzinst und ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Dabei ist der Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Auch Faktoren wie Lagequalität, Mietniveau, Beliebtheit, Entwicklung, sowie Baujahr und vorhandene Bebauung wirken sich auf den Liegenschaftszinssatz aus. So sinkt dieser z. B. bei zunehmender Lagequalität durch das geminderte Risiko. Dabei wird i.d.R. auf die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Berechnungsmethoden für Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen (vgl. Anlage 7 - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2012).

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt unter Anwendung der zuvor beschriebenen Berechnungsmethodik, Anlage 7 des vorliegenden Gutachtens, 3,26. Der mit der Berechnung ermittelte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Jahr 2011 und liegt damit in der Vergangenheit.

Aufgrund der günstigen Entwicklungen der Liegenschaftszinssätze aus den Vorjahren 2009, 2010, 2011 (und des damit verbundenen Rückgangs des Aktualisierungsfaktors um durchschnittlich 6 % p. a.), wird eine weitere positive Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes unterstellt und mittels geschätztem Aktualisierungsfaktor für das Jahr 2012 neu berechnet. Der dann ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt 3,1 % für das Jahr 2012 und wird sachverständig unter Berücksichtigung sonstiger, lagebedingter und mit dem Gebäude verbundenen Risiken, wie des nur mittleren Gebäudezustandes und des somit für das Bewertungsobjekt etwas höher eingeschätzten Risikos aufgerundet auf:

3,2 %

Berechnung des Vervielfältigers (V)

Der Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) ist eine finanzmathematische Größe zur Errechnung des Ertragswertes baulicher Anlagen und ist abhängig von dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. In der Anlage 1 zur ImmoWertV sind entsprechende Vervielfältiger tabellarisch aufgelistet, können aber auch wie folgt berechnet werden:

$$V = \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n}$$

$$V = \frac{1,032^{30} - 1}{1,032 - 1} \cdot \frac{1}{1,032^{30}}$$

V = 19,10

7.6 Berücksichtigung sonstiger, wertbeeinflussender Umstände (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Sonstige, wertbeeinflussende Umstände sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, insofern sie im Wertermittlungsverfahren noch nicht erfasst wurden. Beispiele können Nutzungen zu Werbezwecken, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder Abweichungen vom normalen baulichen Zustand sein.

Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen oder ähnliche Restriktionen sind nicht bekannt. Ferner sind der Sachverständigen keine sonstigen, wertbeeinflussenden Umstände bekannt. Für verdeckte Mängel oder wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nicht zugänglich waren, wird keine Haftung übernommen.

8. Ermittlung des Ertragswertes (§§ 17 - 20 ImmoWertV)

8.1 Ertragswertverfahren

8.1.1 Ertragswertermittlung Krausestraße 2b in 22305 Hamburg- Barmbek

Parameter:	
Wohnfläche insgesamt:	668,98 qm
Grundstücksgröße gesamt:	390,00 qm
Bodenrichtwert:	407,00 €/ qm
Angepasster Bodenrichtwert:	781,44 €/ qm
Restnutzungsdauer (n):	30 Jahre
Jahresrohertrag:	54.900 €
Bewirtschaftungskosten:	14.440 €
Jahresreinertrag:	40.460 €
Liegenschaftszinssatz:	3,2 %
q = 1 + p:	1,032
Vervielfältiger bei einem LZS von 3,2 %:	19,10

Rohhertrag p. a.: **54.900 €**

abzgl. Bewirtschaftungskosten (pauschal) p. a.: **14.440 €**

= Jahresreinertrag: **40.460 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung:

390 qm * 781,44 €/ qm angepasster Bodenrichtwert

* 0,032 LZS = € Bodenwertverzinsung

- 9.750 €

= anteiliger Gebäudereinertrag rd.:	30.710 €
* Vervielfältiger	19,10
= Gebäudeertragswert rd.:	586.500 €
Gebäudereinertrag * Vervielfältiger = 30.700 € * 19,10	
<u>zzgl. Bodenwert:</u>	<u>305.000 €</u>
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Bauschäden rd.:	891.500 €
<u>abzgl. Abschlag für Bauschäden rd. (vgl. Punkt 5.2.3) rd.:</u>	<u>20.000 €</u>
Ertragswert Bewertungsgrundstück:	871.500 €
Ertragswert Bewertungsgrundstück gerundet.:	870.000 €

Ermittelte Vergleichsfaktoren, Bezugsgröße Ertragswert:

<i>Ertragswert je qm Wohnfläche (vor Berücksichtigung von Bauschäden ca.)</i>	1.330 €/ qm
<i>Ertragswert je qm Wohnfläche (nach Berücksichtigung von Bauschäden ca.)</i>	1.300 €/ qm
<i>Kaufpreisfaktor/ Rohertragsvervielf. vor Berücksicht. von Bauschäden</i>	16,23 -fach
<i>Kaufpreisfaktor/ Rohertragsvervielf. nach Berücksicht. von Bauschäden</i>	15,84 -fach
<i>Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag:</i>	26,3 %
<i>Bodenwertanteil am Ertragswert:</i>	ca. 35 %

9. Plausibilisieren mittels Vergleichspreisen

Von Seiten des örtlichen Gutachterausschusses steht eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsfälle aus getätigten Verkäufen von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Hamburg veröffentlicht worden sind. Auch die Marktbereiche des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) und die renommierten Maklerunternehmen bilden geeignete Vergleichspreise ab.

9.2 Vergleich mittels Gebädefaktoren (Quadratmeterpreise)

Der in diesem Gutachten ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes ohne Berücksichtigung von besonderen Grundstücksmerkmalen (nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie z. B. Bauschäden, beträgt 1.330 €/ qm und ist als geeignete Vergleichsbasis heranzuziehen.

Die Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser, herausgegeben im Immobilienmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Hamburg, beziehen sich auf das Jahr 2011.

Folgende Formel zur Berechnung des Gebäudeertragswertes wurde auf S. 95 des Immobilienmarktberichtes veröffentlicht und für das Bewertungsobjekt zur Plausibilisierung des unter Punkt 8.1.1 errechneten Ertragswertes angewendet worden:

$$\begin{aligned} & - \mathbf{259} + 1,076 * \text{Bodenrichtwert 2004} \\ & + 754,28 * \text{Nettokaltmieten pro qm/ Mietspiegelwert} \\ & + 39,1 * (30 - \text{Alter wenn Alter} < 30) \\ & + 54,01 * \text{tatsächliche GFZ} \\ & * \text{Korrekturfaktor Baujahr} \\ & * \text{Aktualisierungsfaktor} \\ & * \text{Stadtteilfaktor für den Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser} \\ \\ = & - \mathbf{259} + 1,076 * 370 = 139,12 \\ & + 754,28 * 1,05 = 931,11 \\ & + 39,1 = = 970,21 \\ & + 54,01 * 2,15 = 1.086,33 \\ & * 0,91 = 988,56 \\ & * 1,37 * = 1.354,33 \\ & * 0,97 = \underline{1.313 \text{ €/ qm}} \end{aligned}$$

* auf das Jahr 2012 angepasster bzw. geschätzter Aktualisierungsfaktor

Der mittels o. a. Formel des Gutachterausschusses errechnete Gebädefaktor beträgt für das Bewertungsobjekt 1.313 €/ qm und bestätigt annähernd den unter Punkt 8.1.1 errechneten Ertragswert i. H. v. 1.330 €/ qm. Der vom Gutachterausschuss für eine Zeitangleichung herausgegebene Aktualisierungsfaktor beträgt gemäß Immobilienmarktbericht für das Jahr 2011 1,26. Hier wurde zur Angleichung an den Wertermittlungstichtag der Aktualisierungsfaktor anhand der Entwicklung der vorangegangenen Jahre und unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung des Stadtteiles sachverständig geschätzt und somit der Quadratmeterpreis auf den Wertermittlungstichtag angepasst (vgl. o. a. Berechnung). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier lediglich um eine Plausibilisierung des unter Punkt 8.1.1 ermittelten Ertragswertes handelt.

Auch die im Immobilienmarktbericht 2012 vom Gutachterausschuss Hamburg herausgegeben Preise pro qm Wohnfläche 2011 für Mehrfamilienhäuser weisen für das Baujahr 1958 bei mittlerer Wohnlage in Auswertung von 10 getätigten Kauffällen Quadratmeterpreise zwischen 709 und 1.915 €/ qm auf. Der Mittelwert beträgt 1.157 €/ qm für das Jahr 2011. Unter Berücksichtigung der Anpassung an den Wertermittlungstichtag erreicht der Mittelwert auch hier annähernd ca. 1.300 €/ qm Wohnfläche und ist ebenfalls mit dem ermittelten Ertragswert des Bewertungsobjektes vergleichbar.

9.2 Vergleich mittels Ertragsfaktoren

Der in diesem Gutachten ermittelte Ertragsfaktor des Bewertungsobjektes ohne Berücksichtigung von Bauschäden liegt zum Bewertungsstichtag 19.10.2012 bei dem 16,23- fachen des Jahresrohertrages (Jahresnettokaltmiete).

Gemäß Immobilienmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Hamburg lag der Mittelwert für Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2011 in mittlerer Lage in Hamburg, Baujahre 1953 – 1959, bei dem 15,4 –fachen des Rohertrages und kann aufgrund der allgemeinen Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes im Stadtteil für 2012 mit ca. dem 16 - fachen sachverständig angenommen werden.

Gemäß IVD- Wohnpreisspiegel 2012/ 2013 liegen die Ertragsfaktoren für Hamburger Renditeobjekte mit Baujahren nach 1949 bereits bei dem 16 -fachen des Jahresrohertrages, lt. Wohnpreisspiegel 2011/ 2012 lagen diese im Vorjahr noch bei dem 15,70- fachen. Auch gemäß Marktreport 2012/ 2013 des Unternehmens Engel & Völkers Commercial liegen die Ertragsfaktoren von Wohn- und Geschäftshäusern in Hamburg in mittlerer Lage zwischen dem 15 bis 18- fachen des Jahresrohertrages.

Der Ertragsfaktor des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag 19.10.2012 liegt mit dem Wert 16,23 innerhalb der vorgenannten Vergleichswerte.

Ich sehe somit den in diesem Gutachten ermittelten Ertragswert des Bewertungsobjektes als ausreichend plausibilisiert an.

10. Festlegen des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Das Zinshaus ist an einer vielbefahrenen Kreuzung in einer mittleren Wohnlage des Hamburger Stadtteiles gelegen. Positiv wirkt sich jedoch aus, dass die Etagenwohnungen über ruhig zum Hof gelegene Wohnzimmer mit Südbalkon verfügen und auch die nachträglich ausgebauten Dachgeschosswohnungen über je ein Zimmer mit hofseitiger Südausrichtung. Aufgrund der derzeitigen Neubautätigkeit in, der Entwicklung des Stadtteilzentrums um die Straße und der allgemein guten Entwicklung der mittleren Wohnlagen in Hamburg, kann der Stadtteil als zukunftssträftig angesehen werden. Die Entwicklung der Bodenwerte, Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Renditeobjekte verlief in den letzten Jahren aufgrund der hohen Nachfrage positiv, so dass trotz der mittleren Lage des Objektes und des zwar gepflegten, aber kaum modernisierten Zustands des Gebäudes, der sich auf den Verkehrswert über die angesetzte Restnutzungsdauer wertmindernd auswirkt, von einer guten Marktgängigkeit des Objektes ausgegangen werden kann.

Um einen höheren Wohnwert, eine bessere energetische Beschaffenheit und um die Vermiet- und Vermarktbarkeit des Objektes langfristig zu sichern, werden die unter Punkt 5.2.3 und 5.3 beschriebenen Maßnahmen empfohlen. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und insbesondere die Ausstattung der Wohnungen befindet sich in einem vorwiegend nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Es wird in Auswertung des unter Punkt 8.1.1 ermittelten Ertragswertes und der Plausibilisierung der Ergebnisse des Ertragswertes mittels der unter Punkt 9 dargestellten Vergleichswerte nachfolgender Verkehrswert sachverständig festgelegt:

Verkehrswert des Zinshauses in rd.:

870.000 €

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass der vorgenannte Verkehrswert unter Berücksichtigung einer geschätzten Wertminderung für die Behebung von Bauschäden ermittelt wurde. Für eine genaue Kostenermittlung sind spezialisierte Bausachverständige hinzuzuziehen. Etwaige, entstehende Mehrkosten für die Behebung von Bauschäden sind demnach nachträglich von dem hier ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse an den Verkehrswerten verfasst zu haben. Das Gutachten ist ausschließlich für den im vorliegenden Gutachten benannten Bewertungszweck bestimmt.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Berlin, den 15.12.2012

Dipl.- Kffr. Kerstin Worlich (Immobilien FH)
Dipl.- Sachverständige für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten (DIA)