

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Altona

Postfach 50 01 22
22701 Hamburg

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobilienvbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 03.08.2023
Az.: 323 K 18/19

G U T A C H T E N - ohne Innenbesichtigung -

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**
in 22549 Hamburg, Am Barls 263



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.05.2023 ermittelt mit rd.

695.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage	12
2.1.1	Großräumige Lage	12
2.1.2	Kleinräumige Lage	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	16
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Einfamilienhaus	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
3.2.5.2	„Wohnhaus mit Einliegerwohnung“	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Nebengebäude	21
3.4	Außenanlagen	21

4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.2.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
4.2.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.2.4	Zu den herangezogenen Verfahren	23
4.2.5	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	23
4.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
4.3.1	Anwendbare Verfahren	24
4.4	Bodenwertermittlung	25
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
5	Vergleichswertermittlung	27
5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	28
5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	30
5.4	Vergleichswert.....	31
6	Sachwertermittlung	32
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
6.1.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
6.1.2	Sachwertberechnung	36
6.1.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
7	Ertragswertermittlung	43
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
7.1.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
7.2	Ertragswertberechnung.....	46
7.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
8.1.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	49
8.1.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
8.1.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	50
8.1.4	Verkehrswert.....	51

9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	56
9.3	Verwendete fachspezifische Software	56
10	Verzeichnis der Anlagen	57

1. Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus , Wohnhaus mit Einliegerwohnung, teilunterkellert, ca. 1- geschos- sig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Beton- dachsteinen, Fassade Putz mit Anstrich, Sockelmauerwerk Verblendung o.ä.,
Einheiten	vermutlich 2 Wohneinheiten / Wohnungen
Baujahr	ca. 1931 (Ursprung)
Wohnfläche	Wohnhaus gesamt ca. 145 m ²
Vermietungssituation	Objekt wird vermutlich tlw. eigengenutzt / ist vermutlich tlw. vermietet
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad vermutlich mit Dusche und / oder Badewanne, WC/Spülkasten und Wasch- becken, WC vermutlich mit WC/Spülkasten, Waschbecken und Dusche, Fuß- bodenbeläge vermutlich überwiegend Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken vermutlich über- wiegend Putz mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverklei- dungen, Tapeten o.ä., Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Doppelvergla- sung, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
Heizungsart	Zentralheizung (Gas oder Öl), Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermos- tatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage
Energieausweis	liegt nicht vor
Grundstücksgröße	1.498 m ²

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung
ohne Grundstücksbegehung
Wohnhaus vermutlich mit zwei Wohnungen (Einliegerwohnung)
vermutlich tlw. eigengenutzt, tlw. vermietet
Unterhaltungstau und / oder Modernisierungsbedarf nicht bekannt
bauliche Schäden und / oder bauliche Mängel nicht bekannt
keine Baulasten

Wertermittlung

Ertragswert	750.000,00.- €
Vergleichswert	716.000,00.- €
Sachwert	740.000,00.- €
Bodenwert	874.000,00.- €
Verkehrswert	695.000,00.- € - ohne Innenbesichtigung -

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Am Barls 263 D-22549 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lurup, Band 119, Blatt 3622, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Osdorf, Flurstück 794 (1.498 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – Altona, Postfach 50 01 22 D-22701 Hamburg Auftrag vom 29.03.2023 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / - Aktualisierung des Gutachtens vom 03.04.2020 -
Wertermittlungstichtag:	26.05.2023
Qualitätstichtag:	26.05.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.05.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Zudem konnte insgesamt keine Grundstücksbegehung erfolgen Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- amtlicher Grundbuchauszug vom 23.03.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 27.01.2020
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der Zeichnungen aus der Bauakte
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt/Kreisbauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch IZ-Wohnmarktanalyse
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch ImmoMarkt-& StandortReport

Von dem Antragsteller wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Antragsgegner wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden. Zudem war das Grundstück nicht zugänglich, sodass keine Grundstücksbegehung erfolgen konnte.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude wurde ca. 1931 (Ursprung) in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend vermutlich über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 145 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte ermittelt. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht durch ein örtliches Aufmaß überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen, der Gesamtwohnfläche und / oder auch Raumaufteilungen vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Nach Bauaktenlage wurde das Gebäude ca. 1954 aufgestockt (Dachgeschoß) und ca. 1971 erweitert (Ausbau DG zur Einliegerwohnung). Die ab ca. 1971 ausgeführte Bautätigkeit erfolgte in Selbsthilfe und in Eigenbauarbeiten.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbesichtigung – dem äußeren Anschein nach und soweit von der Grundstücksgrenze stark eingeschränkt ersichtlich - scheinbar in einem normalen Unterhaltungszustand.

Zu Unterhaltungstau und / oder Modernisierungen sowie baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung und Grundstücksbegehung keine weiteren Informationen erteilt werden.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde am ermittelten Verkehrswert ein wertmindernder Abschlag vorgenommen.

Mieter/Miete	Wohnhaus wird vermutlich eigengenutzt und ist vermutlich vermietet; Miethöhe: nicht bekannt; Mietvertrag nicht vorliegend
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	vermutlich nicht vorhanden

Hausschwamm, Hausbock
u. a. tierische Schädlinge :

Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen.
Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Investitionen/Modernisierungen
geplante

keine bekannt

Investitionen/Modernisierungen
zurückliegende

keine bekannt

Beanstandungen,
baubeh. Beschränkungen

keine bekannt

baubehördliche Auflagen

keine bekannt

Baulasten

keine vorhanden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Altona
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.892.000 Einwohner); Bezirk Altona (ca. 280.000 Einwohner) Stadtteil Osdorf (ca. 26.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pinneberg (ca. 10,5 km entfernt) Norderstedt (ca. 18 km entfernt) Kaltenkirchen (ca. 39 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 49 km entfernt) Itzehoe (ca. 49 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 57 km entfernt) Neumünster (ca. 65 km entfernt) Lüneburg (ca. 66 km entfernt) Ratzeburg (ca. 73 km entfernt) Lübeck (ca. 80 km entfernt) Kiel (ca. 95 km entfernt) Schwerin (ca. 123 km entfernt) Bremen (ca. 124 km entfernt) Wismar (ca. 142 km entfernt) Hannover (ca. 168 km entfernt) Berlin (ca. 301 km entfernt) <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 13 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 431 (ca. 3,5 km entfernt) B 4 (ca. 8 km entfernt) B 5 (ca. 8,5 km entfernt) B 447 (ca. 10 km entfernt) B 433 (ca. 11 km entfernt) B 75 (ca. 14 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Hamburg Stellingen (ca. 5 km entfernt) AS Hamburg Volkspark (ca. 6 km entfernt) AS Hamburg Horn (ca. 11 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahn Elbgaustraße (ca. 4 km entfernt) S-Bahn Krupunder (ca. 4 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 16 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Stadttrand;
ca. 150 m entfernt zur Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein;

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 400 m bis ca. 1,5 km erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 150 m bis ca. 1,4 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, Flughafen)
in ca. 250 m bis ca. 11 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Funkmast, Hochspannungsmast)
in ca. 600 m bis ca. 1,8 km Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise; Reihenhausbauung, Ein- und Zweifamilienhäuser; Mehrfamilienhäuser;

Beeinträchtigungen:

gering / normal (durch Gewerbe, Bahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
nicht bekannt

nächstgelegene Störquelle (Luftlinie):
Funkmast ca. 1.600 m; Hochspannungsmast ca. 700 m

Topografie:

überwiegend eben; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Am Barls:
ca. 30 m;

Straßenfront Rapsweg:
ca. 37 m;

Straßenfront Engelbrechtweg:
ca. 14 m;

mittlere Tiefe: ca. 30 m;

mittlere Breite: ca. 50 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.498 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßen-
raum eingeschränkt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, vermutlich Gas aus öffentlicher Ver-
sorgung; Fernseekabel- oder Satellitenanschluss; Telefonan-
schluss o.ä.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be-
wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der
nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon-
taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein-
flüsse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Da-
rüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 23.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lurup, Band 119, Blatt 3622 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk... eingetragen am 07.11.2019 - ohne weitere Wertbeeinflussungen -
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Erkundungen des Sachverständigen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Lurup 13 folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschoss (max.); Baufenster 15 m - siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8 -
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich vermutlich ein offener Pkw-Stellplatz.

Das Objekt wird vermutlich eigengenutzt und ist vermutlich vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Einliegerwohnung, vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1931 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	ca. 1931 Bauerlaubnisgesuch Wohnlaube / Stallgebäude ca. 1954 Aufstockung und Ausbau EFH ca. 24.2.1954 Genehmigung Steildach ca. 18.4.1955 Gebrauchsabnahme ca. 10.6.1954 Genehmigung Ausbau DG ca. 1971 Erweiterung EFH und Ausbau DG zur Einliegerwohnung als Altenteil ca. 15.7.1971 Genehmigung Erweiterung EFH ca. 11.9.1973 Rohbauabnahme ca. 15.8.1975 Schlussabnahme ca. 01.9.1987 Gewerbe (Teppichreinigung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt glatt verputzt und gestrichen (soweit ersichtlich)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Zeichnung Teilkeller mit ca. 2 Kellerräumen

Erdgeschoss:

gemäß Zeichnung mit Flur, Diele, Waschküche, Bad, Küche und ca. 2 Zimmern

Dachgeschoss:

gemäß Zeichnung mit Flur, Bad Innenflur, Abstellraum, Küche, ca. 2 Zimmern und Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandstein- mauerwerk o.ä.; nichttragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandstein- mauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton, Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Vermutlich Betonstufen, untermauerte Blockstufen oder Holzkonstruktion, Handlauf einseitig, Absturzsicherung <u>Geschosstreppe:</u> vermutlich geschlossene Holzkonstruktion, Handlauf, Absturzsicherung, Geländer o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür vermutlich aus Holz, Kunststoff o.ä.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	vermutlich Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl) oder gasförmigen Brennstoffen, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen oder mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus mit Einliegerwohnung" zusammengefasst.

3.2.5.2 „Wohnhaus mit Einliegerwohnung“

Bodenbeläge:	(schwimmender) vermutlich mit Estrich, Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen, Kleinmosaik, Kleinparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, Holzverkleidungen, Gipskartonplatten mit Anstrich; Raufasertapeten mit Anstrich, Kunststoffplatten o.ä.
Fenster:	vermutlich Fenster aus Holz oder Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> vermutlich Holz- oder Kunststofftür <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Stahl- oder Holzargen

sanitäre Installation:	vermutlich überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> vermutlich mit 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauf-erhitzer o.ä.
	<u>WC:</u> vermutlich mit 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	von der Grundstücksgrenze aus keine wesentlichen erkennbar;
	Hinweis: zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung sowie Grundstücksbegehung keine weiteren Informationen erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist vermutlich normal.

3.3 Nebengebäude

Schuppen o.ä.

- ohne weitere Wertbeeinflussung -

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 22549 Hamburg, Am Barls 263 zum Wertermittlungstichtag 26.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Lurup	119	3622	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osdorf		794	1.498 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.4 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.5 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.3.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **694,68 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.498 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 694,68 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	26.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	694,68 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	1.498	× 0,84	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	583,53 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 583,53 €/m²	
Fläche	× 1.498 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 874.127,94 € <u>rd. 874.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 insgesamt **874.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.498,00	0,81
Vergleichsobjekt	650,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,84**

5 Vergleichswertermittlung

5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m ²	= 5.355,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.355,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		26.05.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		(540/630) ^{0,6798}	× 0,900	= 4.819,50 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		1931	× 0,951	= 4.583,34 €/m ²
Grundstücksgröße		(0,9109+0,0001485x1498)	× 1,133	= 5.192,92 €/m ²
Keller	nein	Teilkeller <75% Grundfläche	× 1,000	
Garage	nein	nein	× 1,000	
Wohnfläche		(145/120) ^{-0,2855}	× 0,947	= 4.917,70 €/m ²
Standardstufe		0,8452+0,0516x2,4	× 0,969	= 4.765,25 €/m ²
Ecklage	nein	ja	× 0,987	= 4.703,30 €/m ²
Wohnungszahl		2	× 0,897	= 4.218,86 €/m ²
Einbauküche	nein	ja	× 1,030	= 4.345,43 €/m ²
Geschossfaktor		1,00	× 1,000	
Fußbodenheizung	nein	nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Lurup	× 0,980	= 4.258,52 €/m ²
Aktualisierung		01.01.2023	× 1,159	= 4.935,62 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.935,62 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt		– €/m ²		
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 4.935,62 €/m²	

5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.935,62 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.935,62 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 145,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 715.664,90 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 715.664,90 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 715.664,90 € rd. <u>716.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 26.05.2023 mit rd. **716.000,00 €** ermittelt.

6 Sachwertermittlung

6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.1.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.490,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	145,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.050,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.05.2023 (2010 = 100)	x	128,5/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.749,25 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		74,63 %
• Faktor	x	0,2537
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	78.583,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 78.583,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 3.929,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 82.512,55 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 874.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 956.512,55 €

Sachwertfaktor x 0,91

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + -130.707,44 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 739.718,98 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0,00 €

Sachwert	=	739.718,98 €
	rd.	740.000,00 €

6.1.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	57,0 %	43,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen o.ä.
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	57,0	798,00
3	1.610,00	43,0	692,30
4	1.945,00	0,0	0,00
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.490,30 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.490,30 €/m ² WF
	rd.	1.490,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Teilunterkellerung	20.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.583,38 €)	3.929,17 €
Summe	3.929,17 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1931 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		5,0	0,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1931 = 92$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 92 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($67 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre} = 50$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 50 \text{ Jahre} = 1973$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 17 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

steigende Zinsen, Preiserückgänge, weniger stattliche Förderung, stattliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (871.382,95 €)	-130.707,44 €
Summe	-130.707,44 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

7 Ertragswertermittlung

7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca. m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EG, DG	145,00		12,00	1.740,00	20.880,00
Summe			145,00	-		1.740,00	20.880,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **20.880,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 4.593,60 €**

jährlicher Reinertrag **= 16.286,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,80 % von 874.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 15.732,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 554,40 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer **× 14,534**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.057,65 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 874.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 882.057,65 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ -132.308,65 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 749.749,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 0,00 €**

Ertragswert	=	749.749,00 €
	rd.	750.000,00 €

7.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

steigende Zinsen, Preiserückgänge, weniger stattliche Förderung, stattliche Sanierungsaufgaben, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (882.057,65 €)	-132.308,65 €
Summe	-132.308,65 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

8.1.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Ertragswertverfahren wurde zusätzlich angewendet.

8.1.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 714.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 740.000,00 €
der Ertragswert mit	rd. 750.000,00 € ermittelt.

8.1.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,60 (b)	= 0,600 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,90 (d)	= 0,900 .
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[740.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 750.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 714.000,000 \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \mathbf{733.000,00 \text{ €}}$.

8.1.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 22549 Hamburg, Am Barls 263

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lurup	3622	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osdorf		794

wird zum Wertermittlungstichtag 26.05.2023 mit rd.

733.000,00 €

in Worten: siebenhundertdreißigtausend Euro

abzgl. 38.000,00 € (ca. 5%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

695.000,00 €

in Worten: sechshundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 03. August 2023

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten se-pariert 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur Flurstücksnummer **794**in **Hamburg, Am Barls 263**
Wertermittlungstichtag: **26.05.2023**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	583,44	1.498,00	874.000,00	
Summe:			583,44	1.498,00	874.000,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [ca.m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			145,00	1931	67	17	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	20.880,00	4.593,60 € (22,00 %)	1,80	0,91	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 6.027,58 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 0,00 €/m² WF/NF

relativer Verkehrswert: 4.793,10 €/m² WF/NF**Verkehrswert/Rohertrag: 33,28****Verkehrswert/Reinertrag: 42,67****Ergebnisse**

Ertragswert: 750.000,00 €

Sachwert: 740.000,00 €

Vergleichswert: 714.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 695.000,00 € ohne Innenbesichtigung

Wertermittlungstichtag 26.05.2023

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung; ohne Grundstücksbegehung; Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt; Objekt vermutlich eigengenutzt und / oder vermietet, keine Baulasten

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBauO:

Hamburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten

9.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2023) erstellt.

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Bebauungsplan

Urhaberschutz, 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 gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: unmittelbare Umgebung

Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: unmittelbare Umgebung

Bild 4: unmittelbare Umgebung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Teilansicht von der Straße



Bild 6: Teilansicht von der Straße



Bild 7: Teilansicht von der Straße



Bild 8: Bereich Grundstückszugang

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 9: Bereich Grundstückszugang

Bild 10: Teilansicht von der Straße

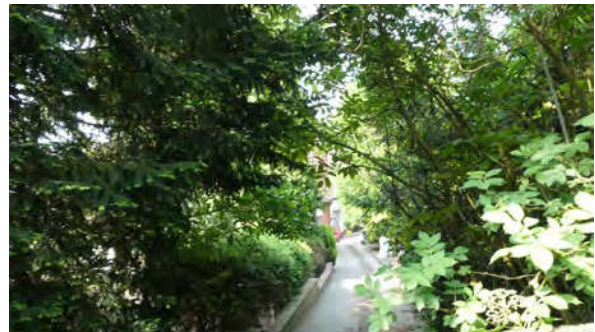


Bild 11: Bereich Grundstückszugang

Bild 12: Teilansicht vom Grundstück

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. web-maps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. web-maps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

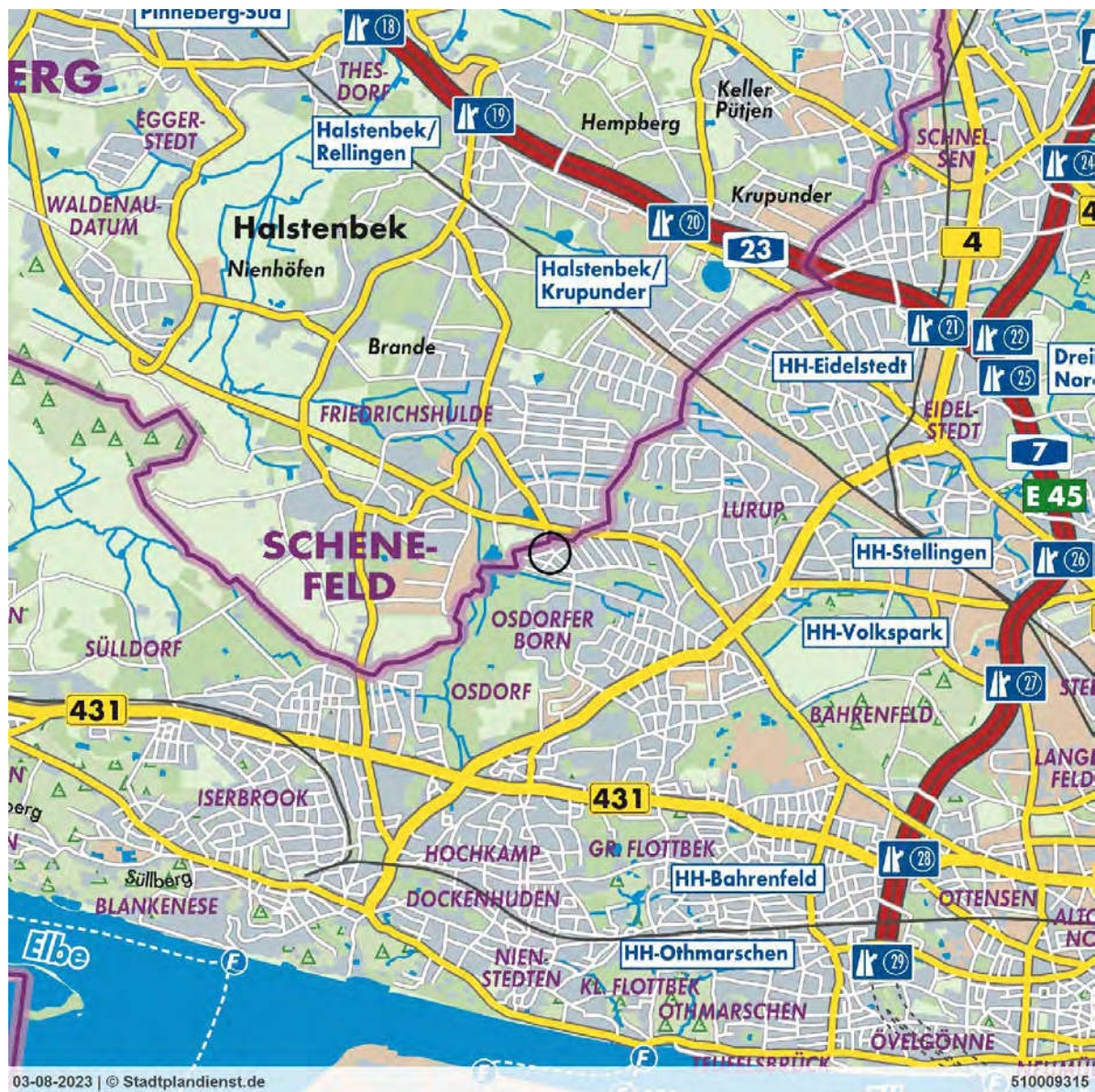
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. web-maps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. web-maps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

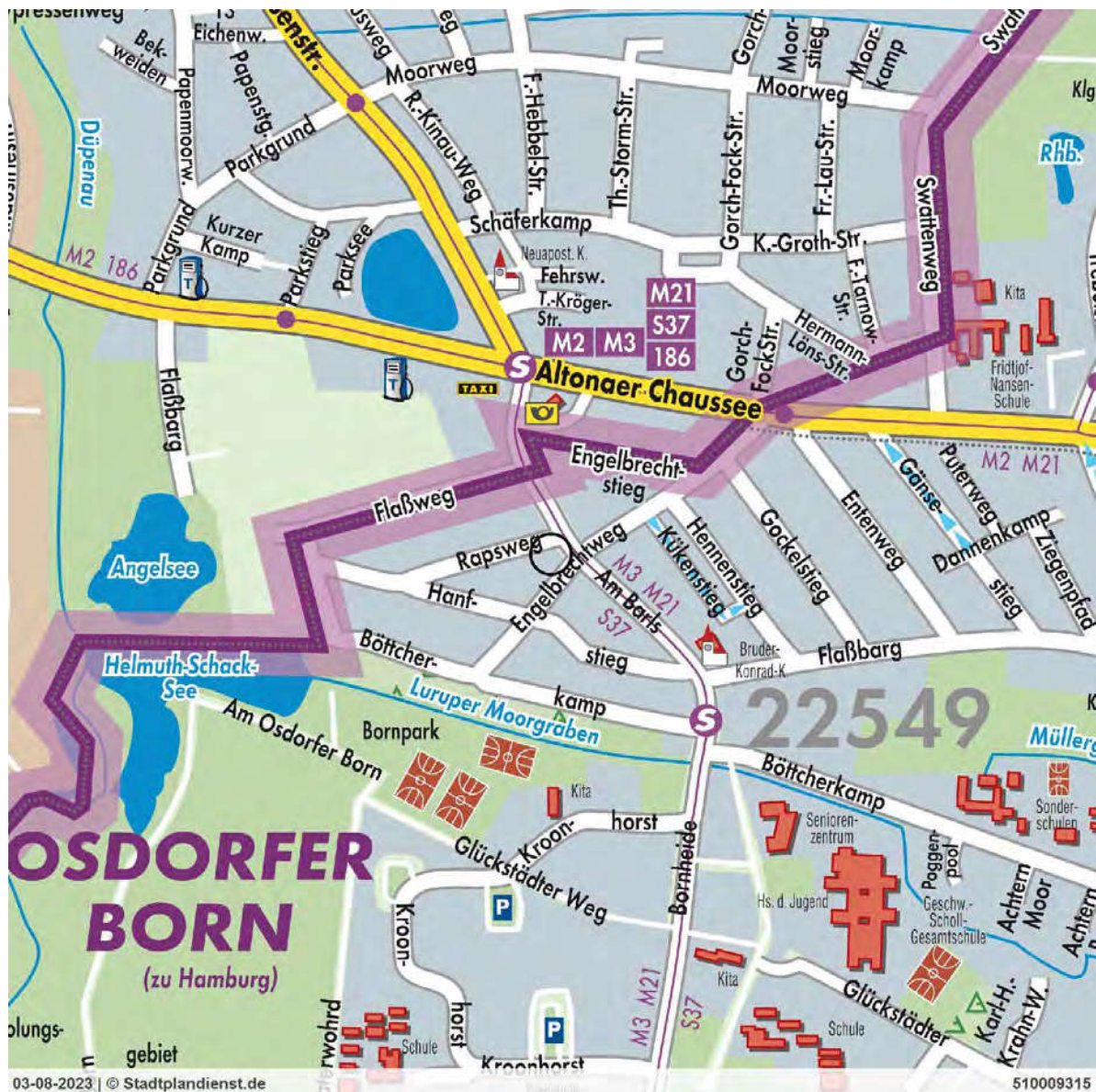
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. web-maps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. web-maps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. web-maps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. web-maps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

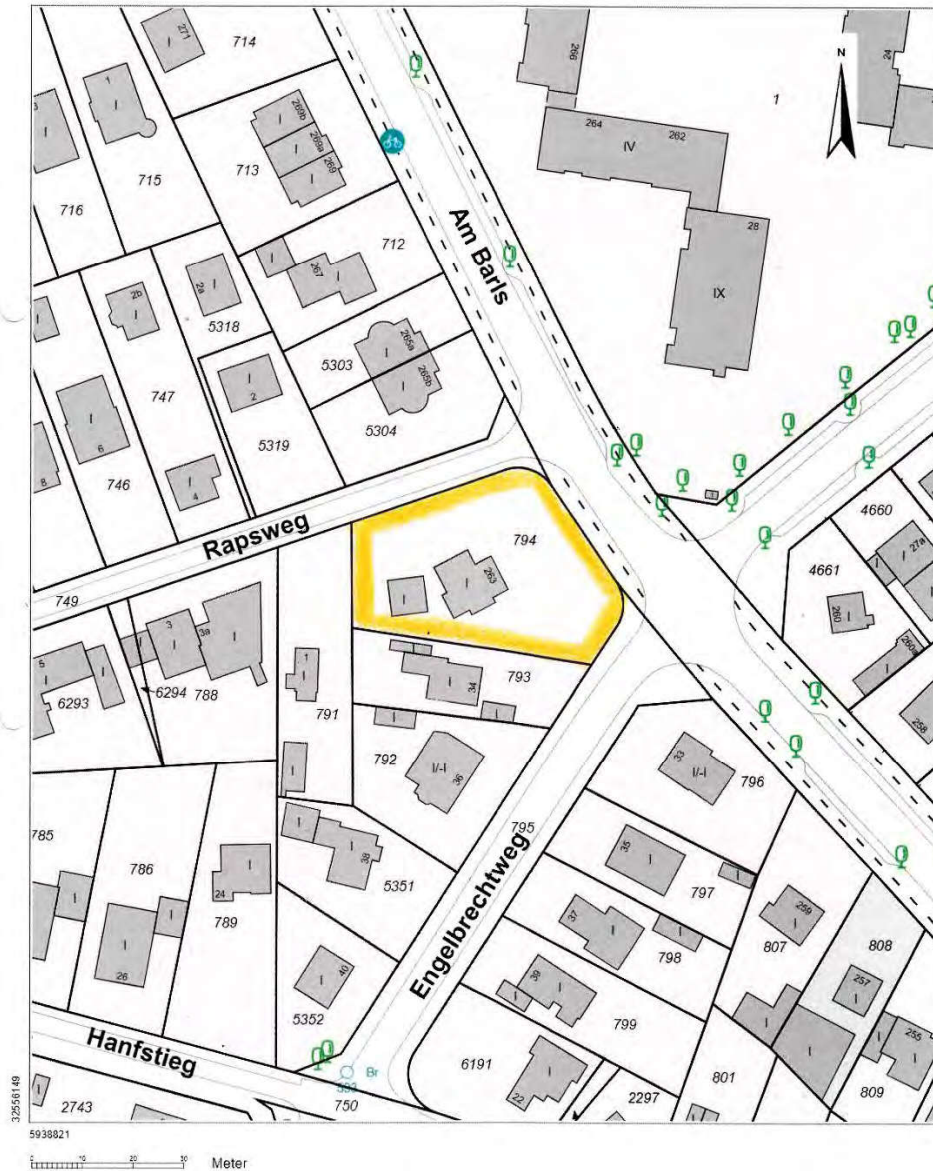
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.01.2020

Auftragsnummer: B33-2020-1390425

Flurstück: 794

Gemarkung: Osdorf



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), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 15

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
BEZIRKSAMT ALTONA
 Bezirksvermessungsamt
 A.B.E. Nr.: 1485
 Gebühren: 1/ DM 00 Pf
 Gph. B. Nr.:
 Gebührenfrei gem
 Ausgefertigt, Hamburg-Altona, den 07. 1953

Abzeichnung der Flurkarte
 Gemarkung: Osdorf
 Grundbuchbezirk: Osdorf
 Grundbuch-Band 37. Blatt 1513
 Liegenschaftsbuch Nr. 1513
 Uebersichtskarte 1: 1000
 Flur (Flurkarte) 22

Vervielfältigungen dürfen nicht gegen Entgelt und nur dann weitergegeben werden, wenn das Urheberrecht beachtet und bei weiteren Eintragungen (Entwürfen und Planungen) angegeben wird, durch wen dies vorgenommen worden sind.

Eigentümer:

26.A.

Flurstück: 231/1 = 1537 qm

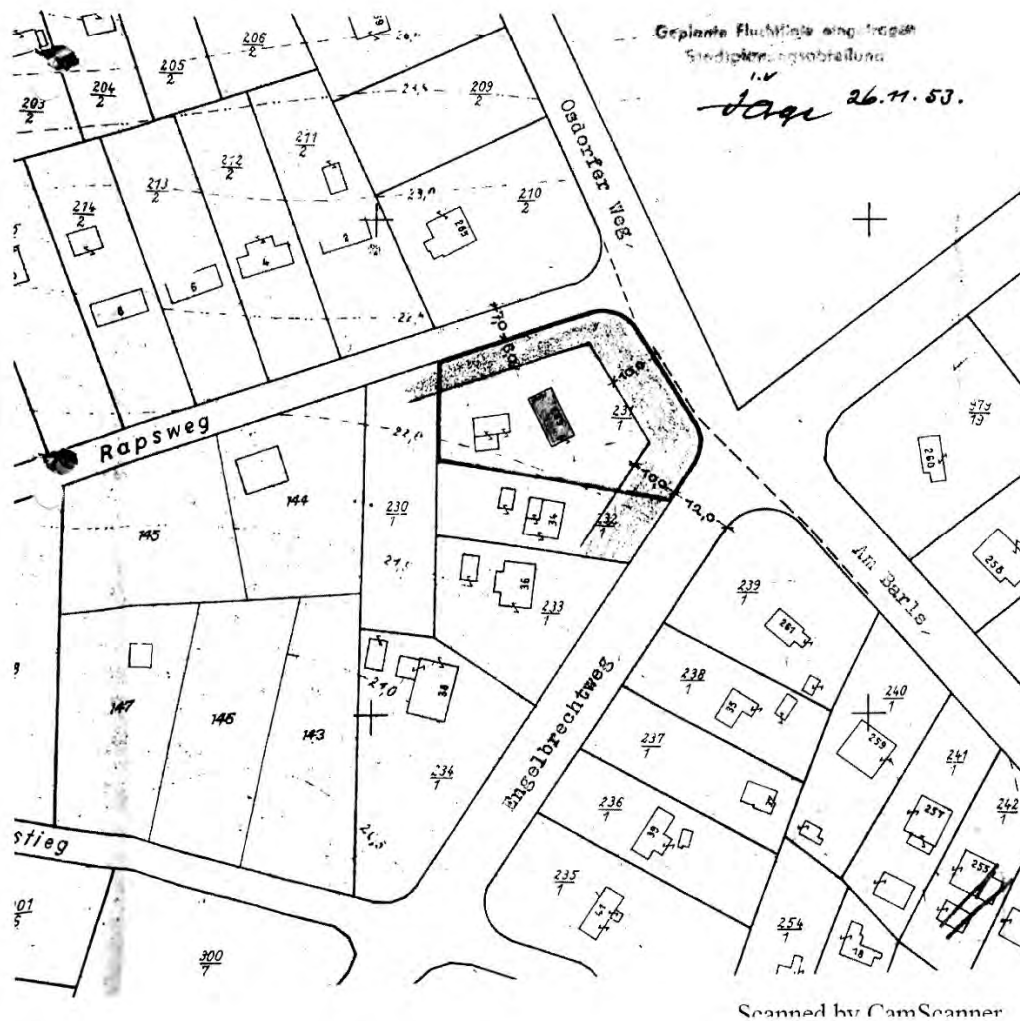


Bild 1: Lageplan mit geplanten Fluchtlinien

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 15

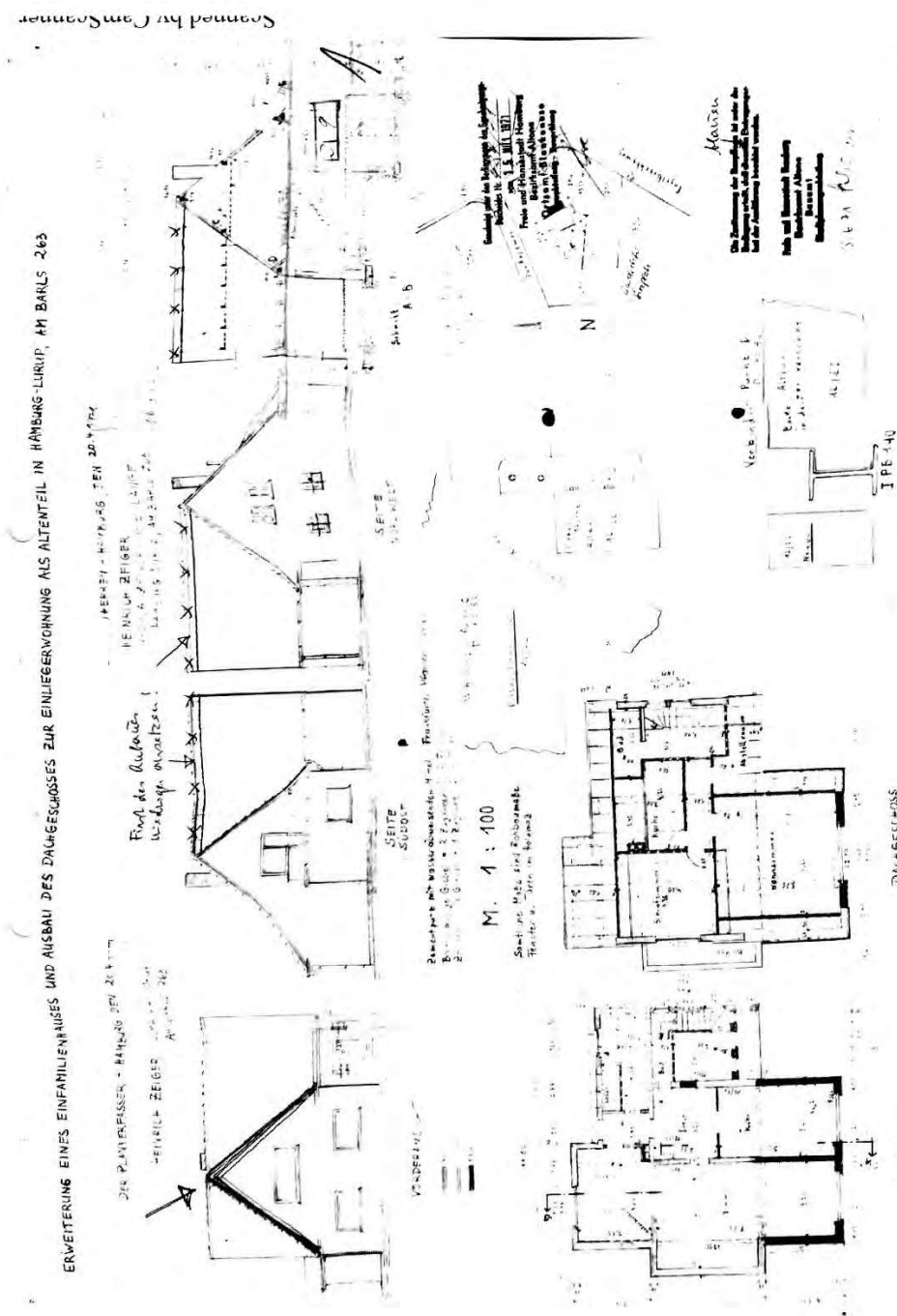
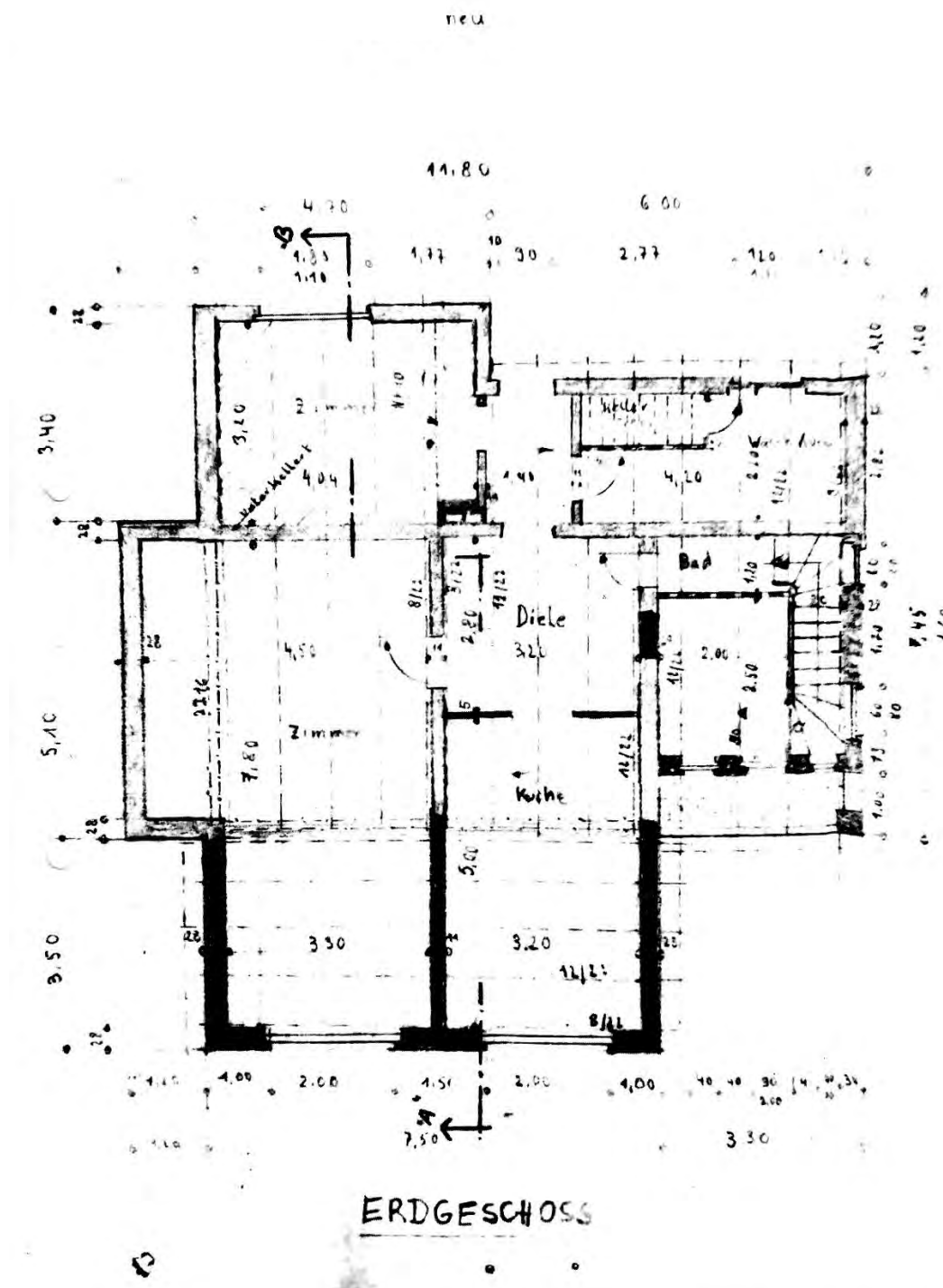


Bild 2: Gesamtzeichnung Erweiterung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 15

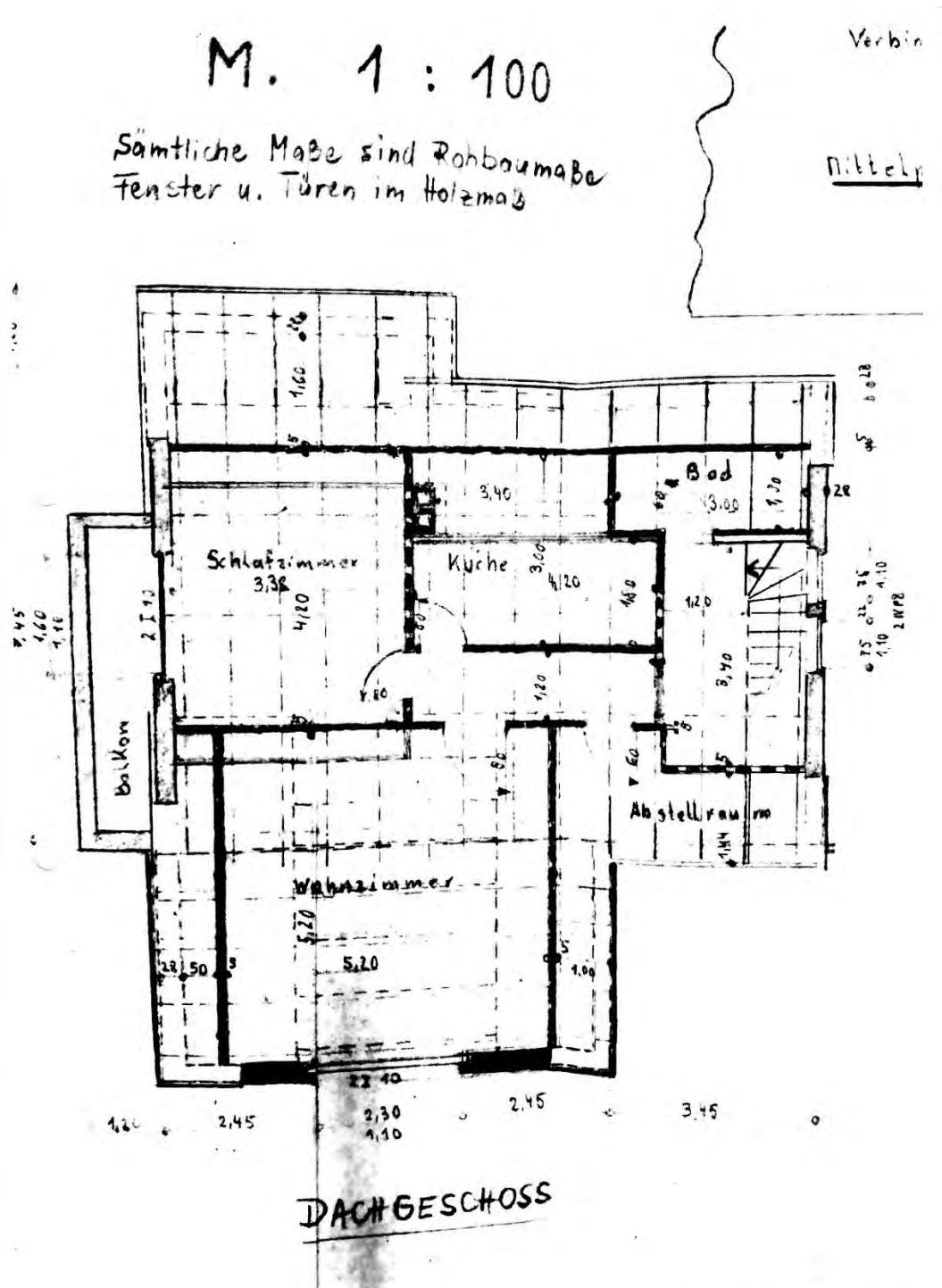


Scanned by CamScanner

Bild 3: Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 15

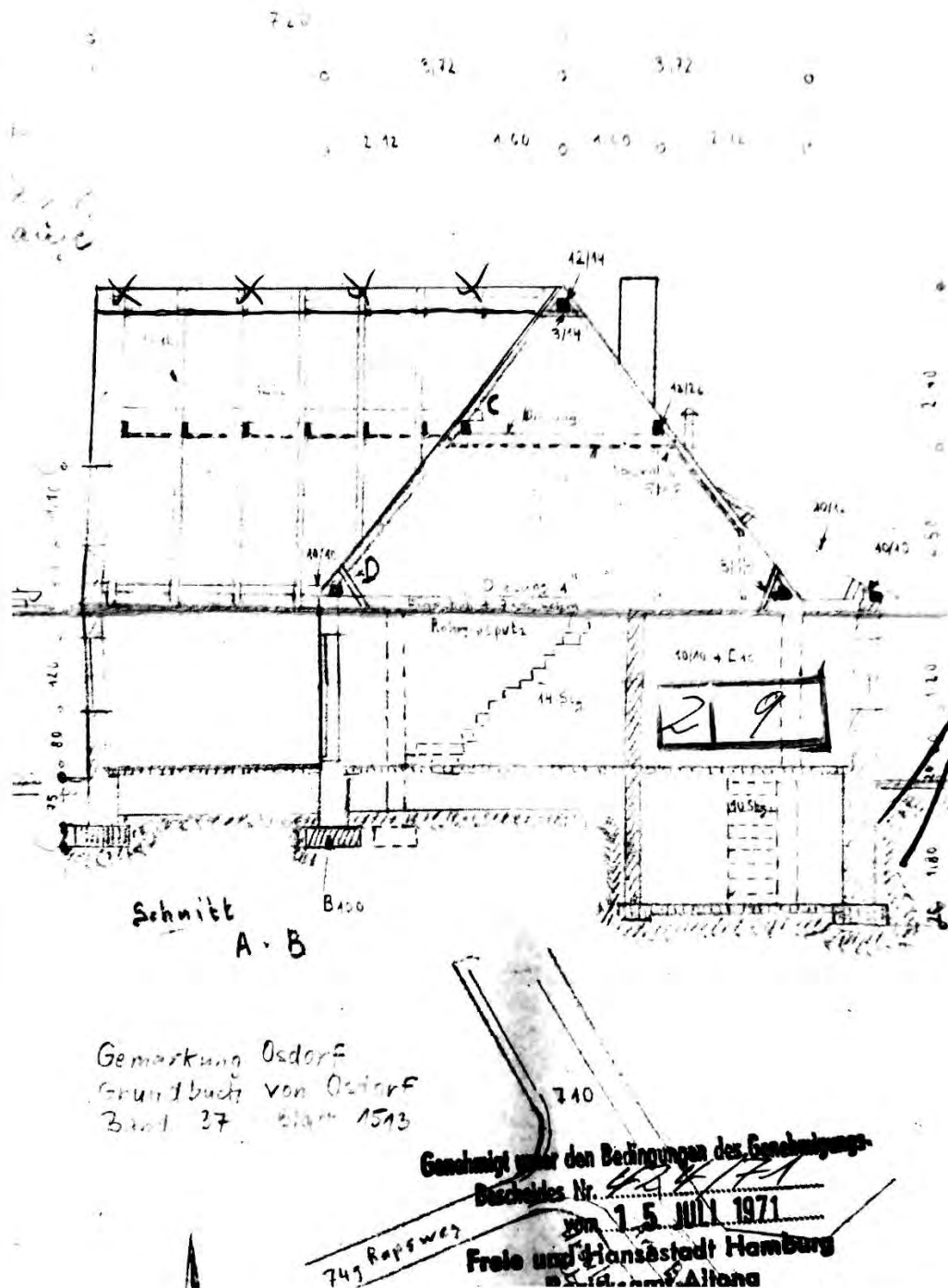


Scanned by CamScanner

Bild 4: Grundriss DG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 15



Scanned by CamScanner

Bild 5: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 15

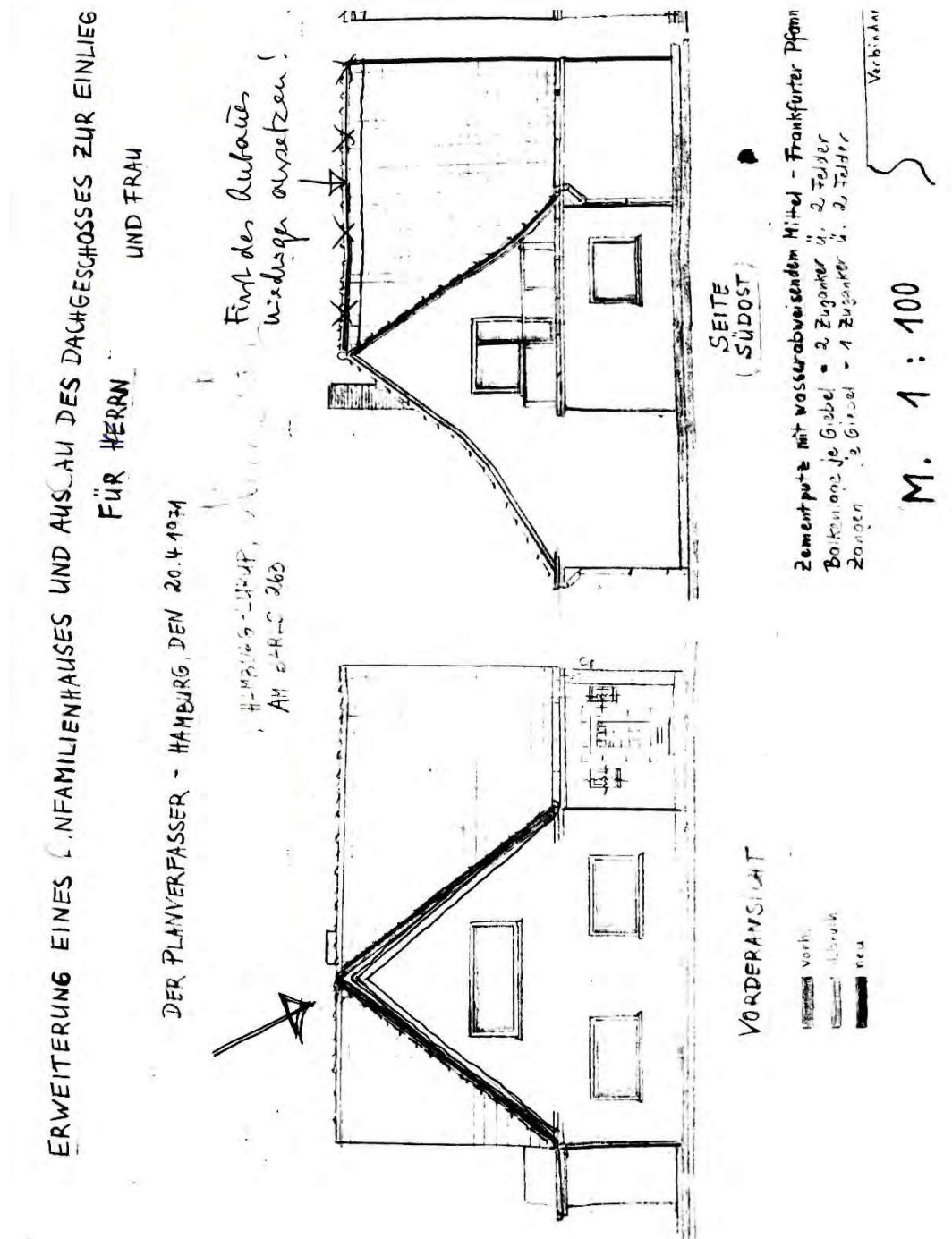


Bild 6: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 15

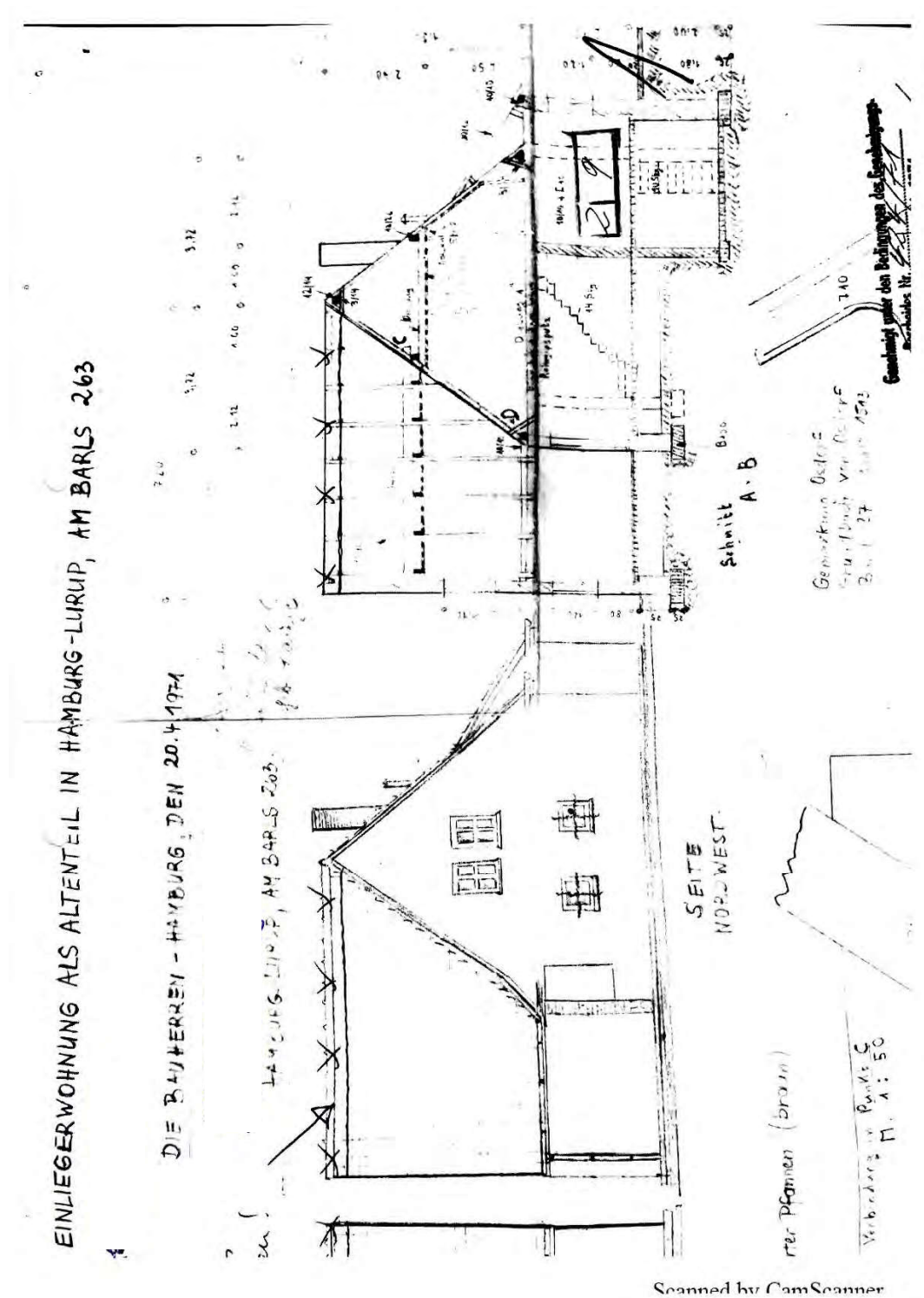


Bild 7: Ansicht, Schnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 15

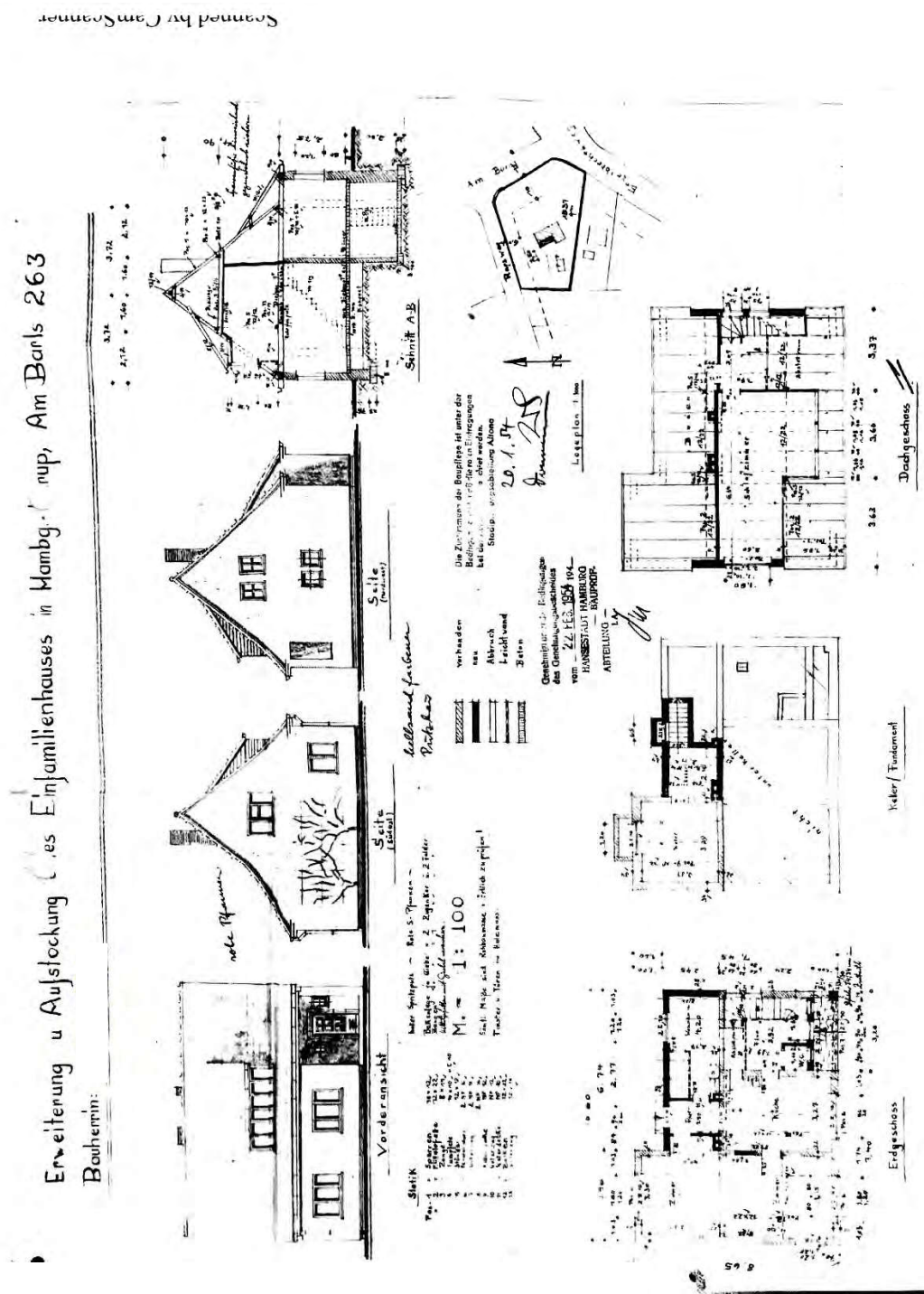
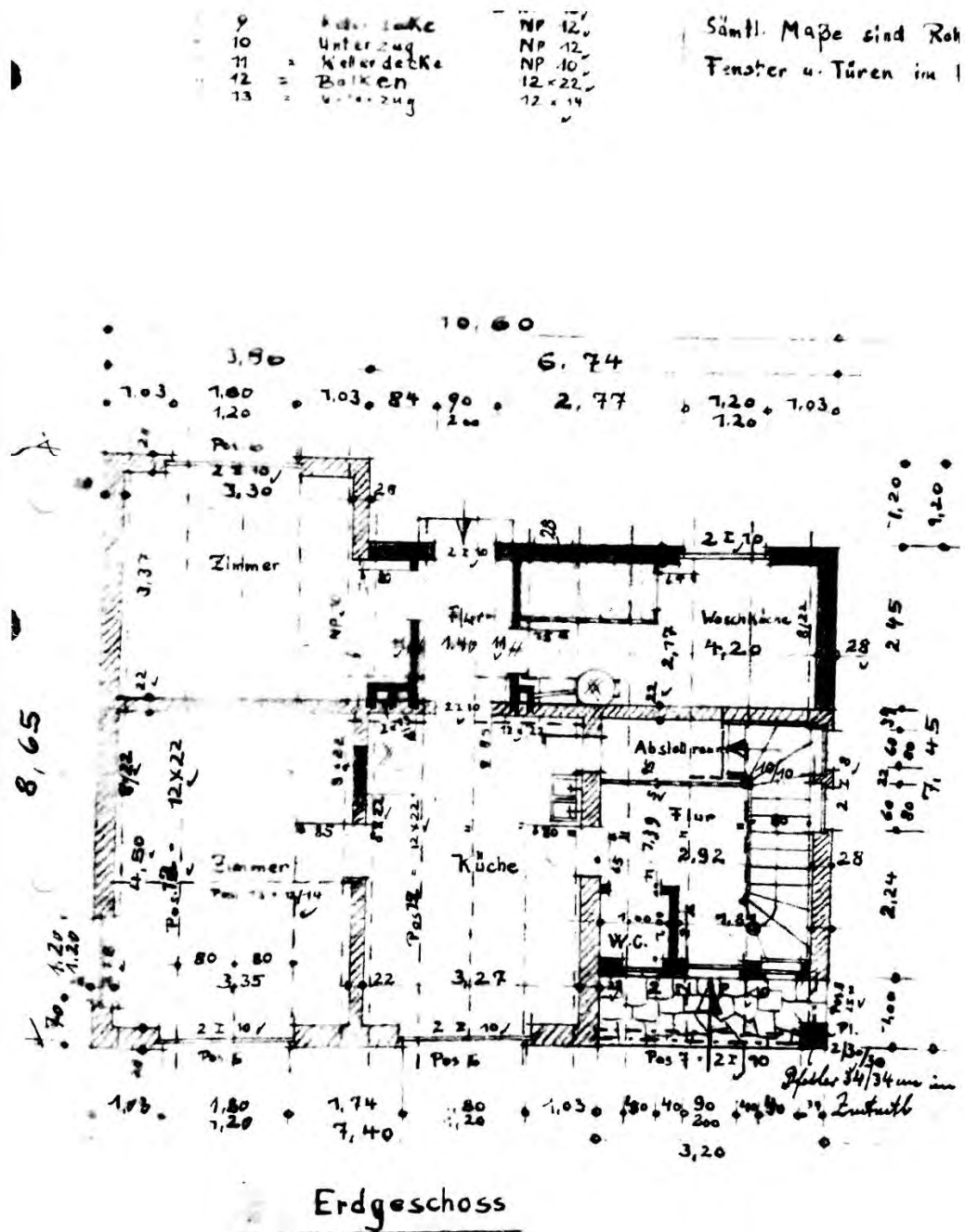


Bild 8: Gesamtzeichnung Aufstockung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 15

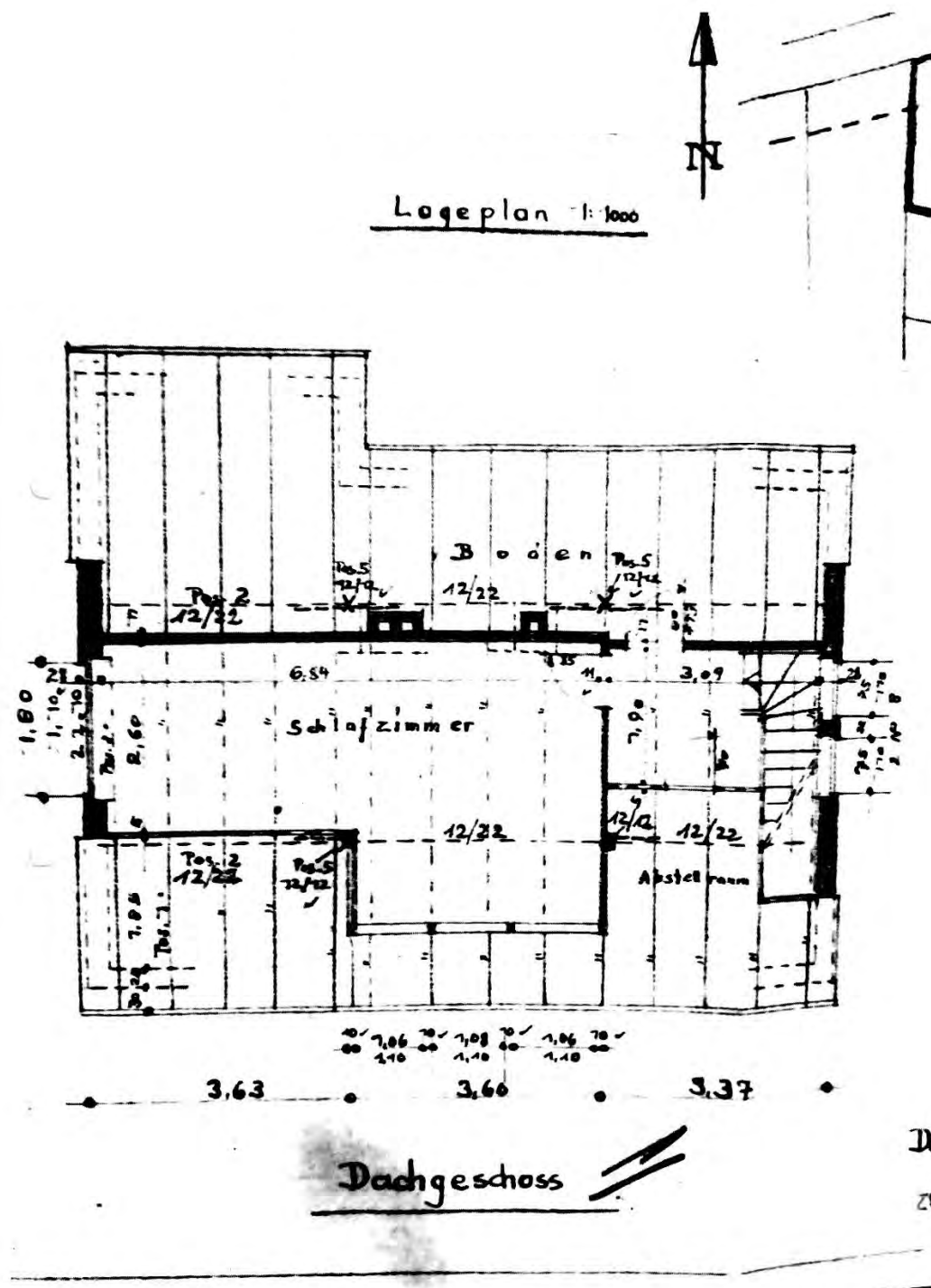


Scanned by CamScanner

Bild 9: Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 15



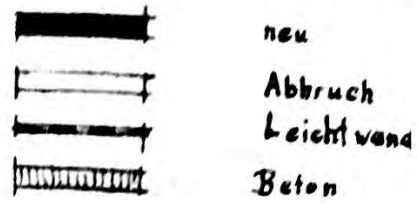
Scanned by CamScanner

Bild 10: Grundriss DG

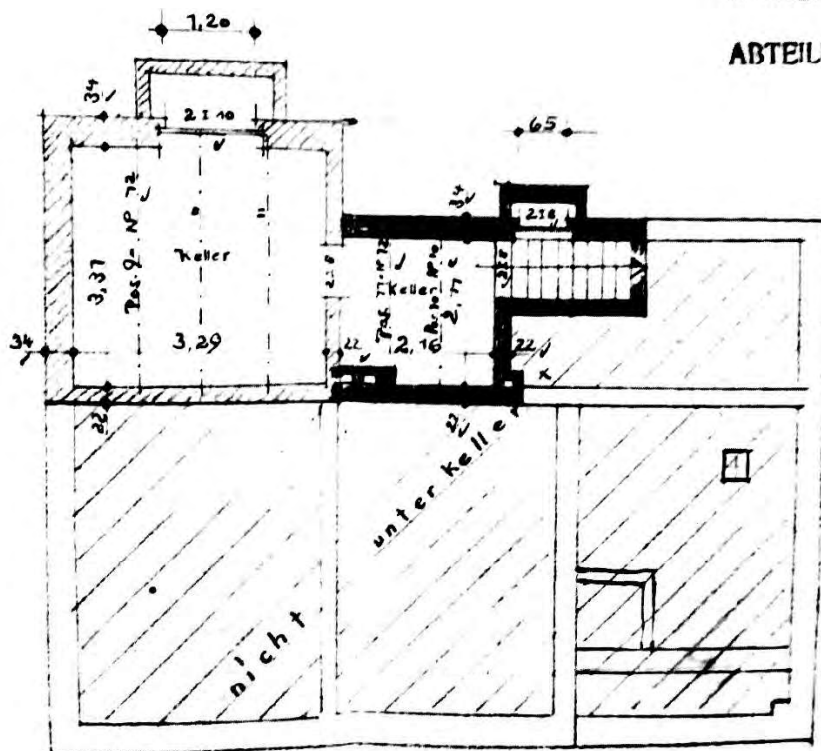
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 15

maße u. örtlich zu prüfen!
mass.



Genehmigt unter Nr.
des Genehmigungs
vom 22. FEB
HANSESTADT
ABTEILUNG —



Keller / Fundament

Scanned by CamScanner

Bild 11: Grundriss Teilkeller

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 15

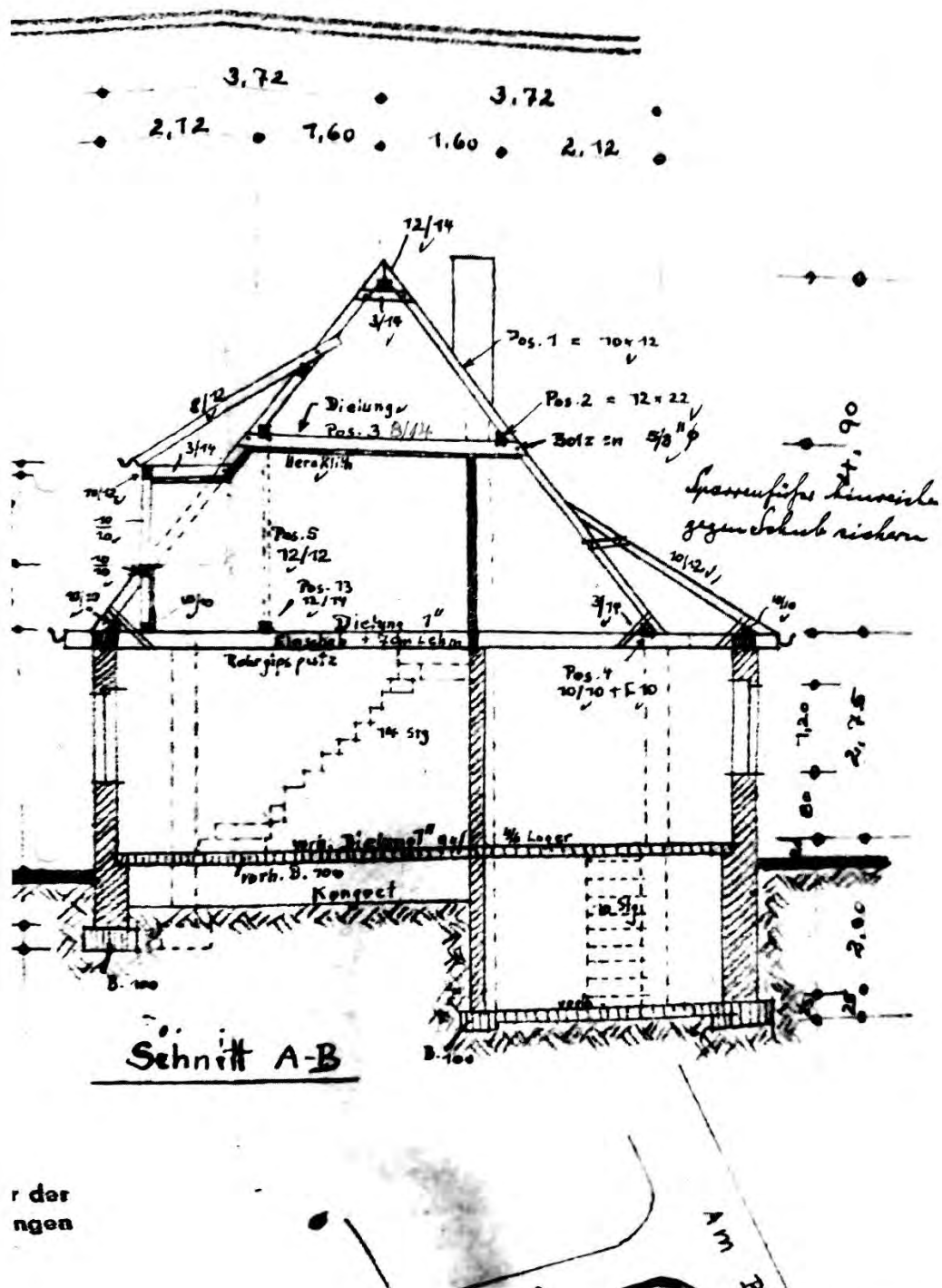


Bild 12: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 15

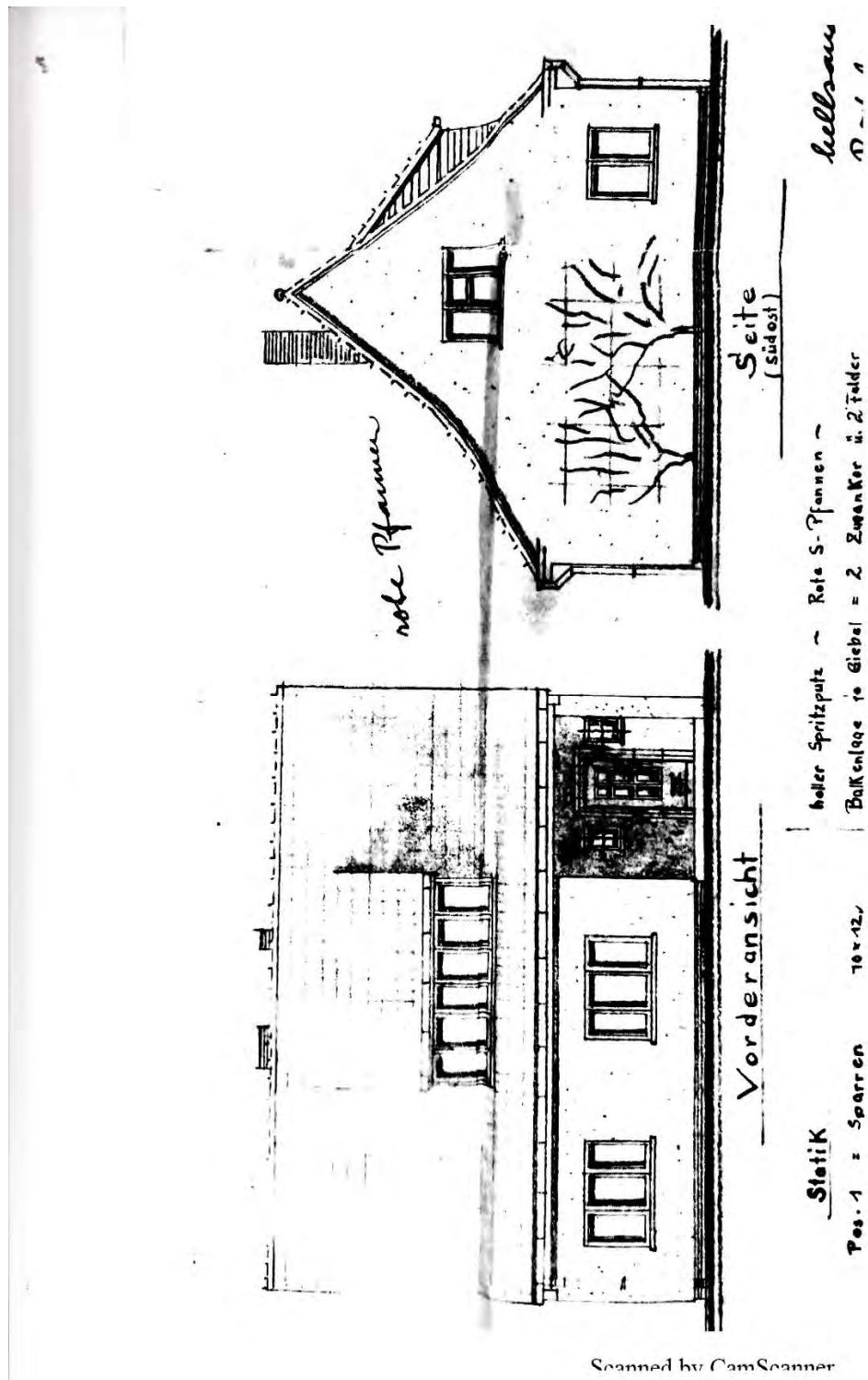


Bild 13: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 14 von 15

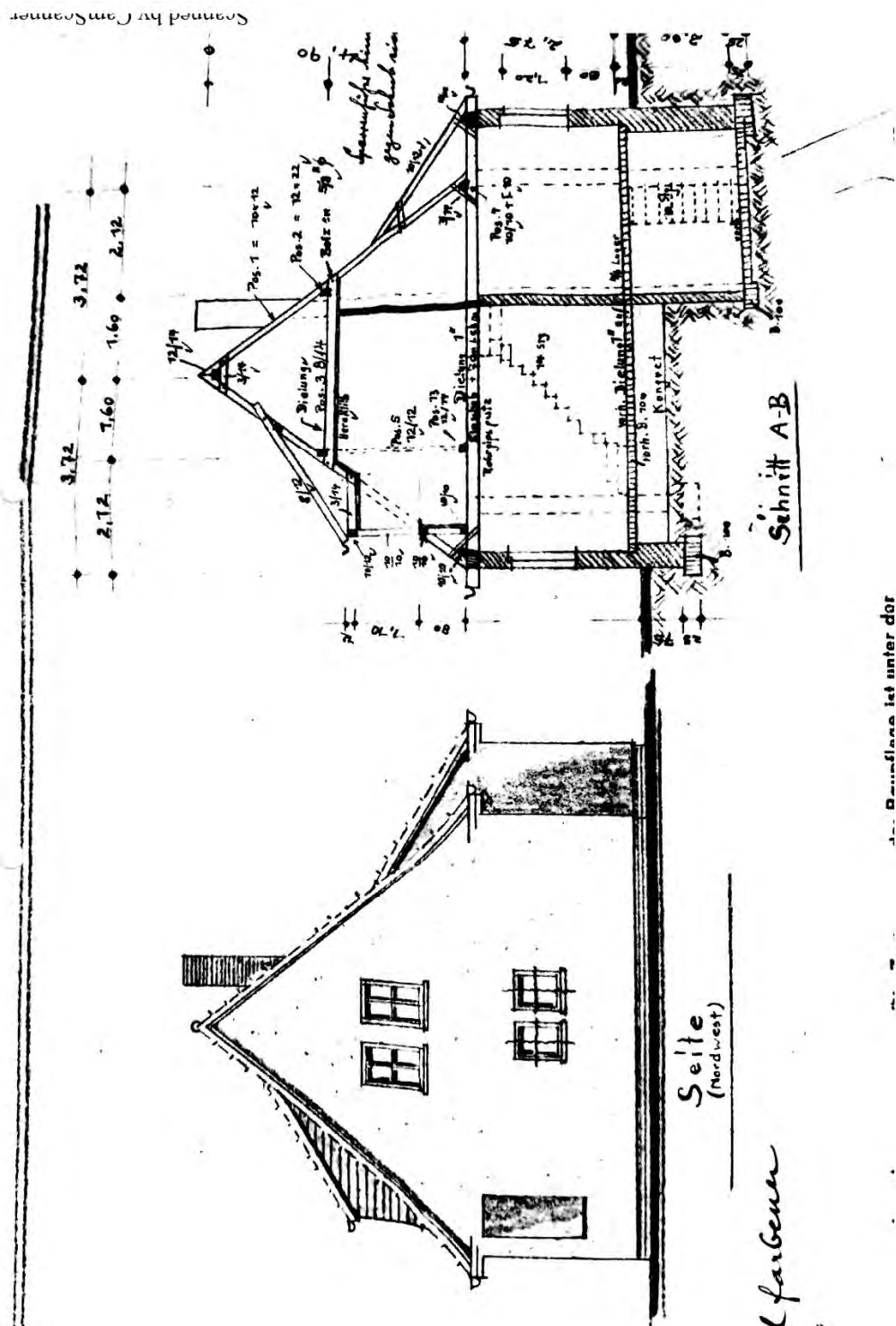


Bild 14: Ansichten Ansicht, Schnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 15

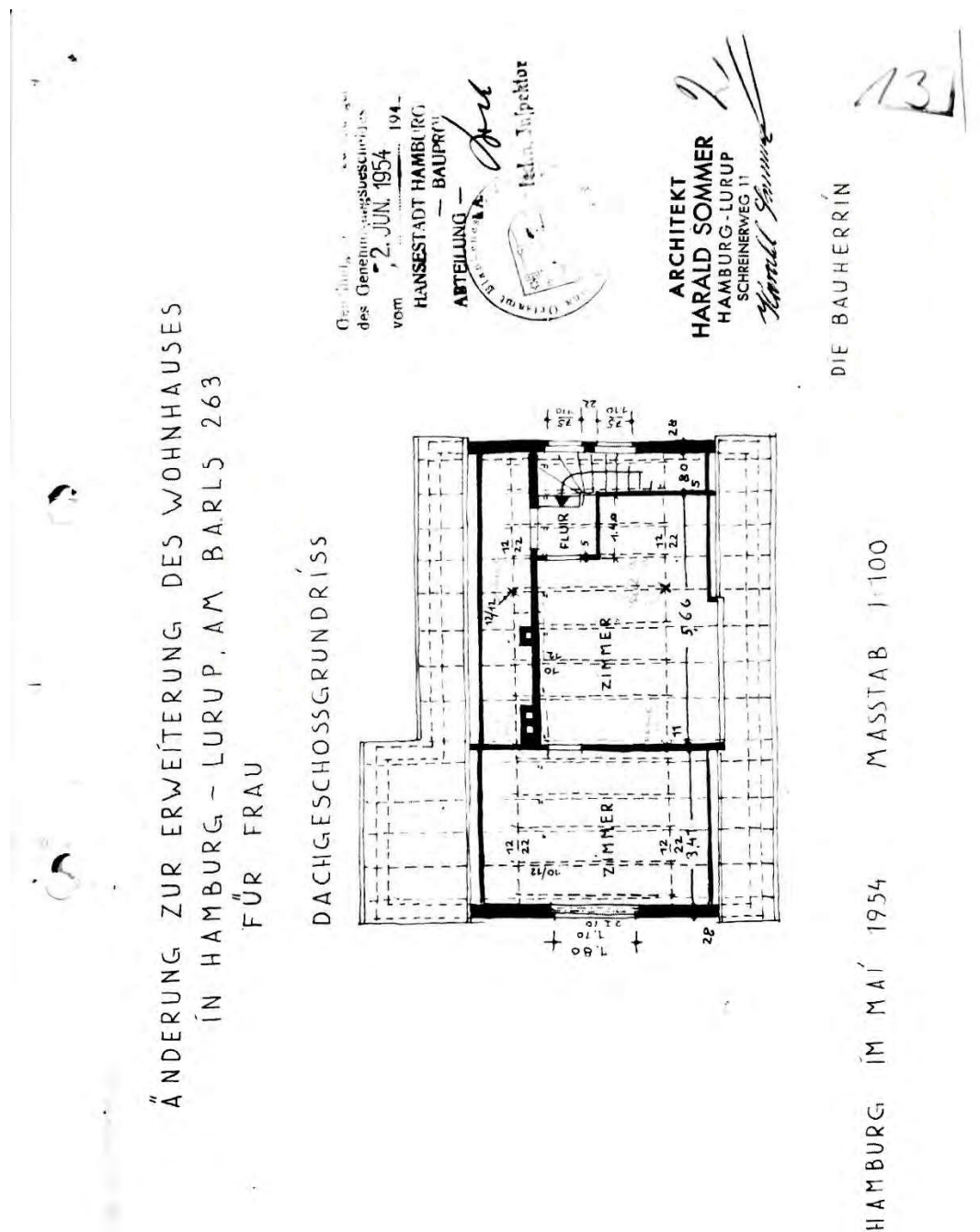


Bild 15: Grundriss DG

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Zusammenstellung der Wohnfläche EG (Grundlage Bauzeichnung)

EG Flur	ca. 08,70 m ²
EG Abstellen 1	ca. 02,70 m ²
EG Abstellen 2	ca. 05,00 m ²
EG Küche	ca. 15,50 m ²
EG Bad	ca. 03,10 m ²
EG Windfang	ca. 03,00 m ²
EG Zimmer 1	ca. 31,00 m ²
<u>EG Zimmer 2</u>	<u>ca. 12,80 m²</u>
gesamt	ca. 81,80 m ²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Zusammenstellung der Wohnfläche DG (Grundlage Bauzeichnung)

DG Flur	ca. 04,00 m ²
DG Innenflur	ca. 04,50 m ²
DG Wohnzimmer	ca. 21,00 m ²
DG Küche	ca. 11,00 m ²
DG Schlafzimmer	ca. 12,50 m ²
DG Bad	ca. 03,70 m ²
DG Abstellen	ca. 02,50 m ²
DG Balkon	ca. 04,00 m ²
gesamt	ca. 63,20 m ²

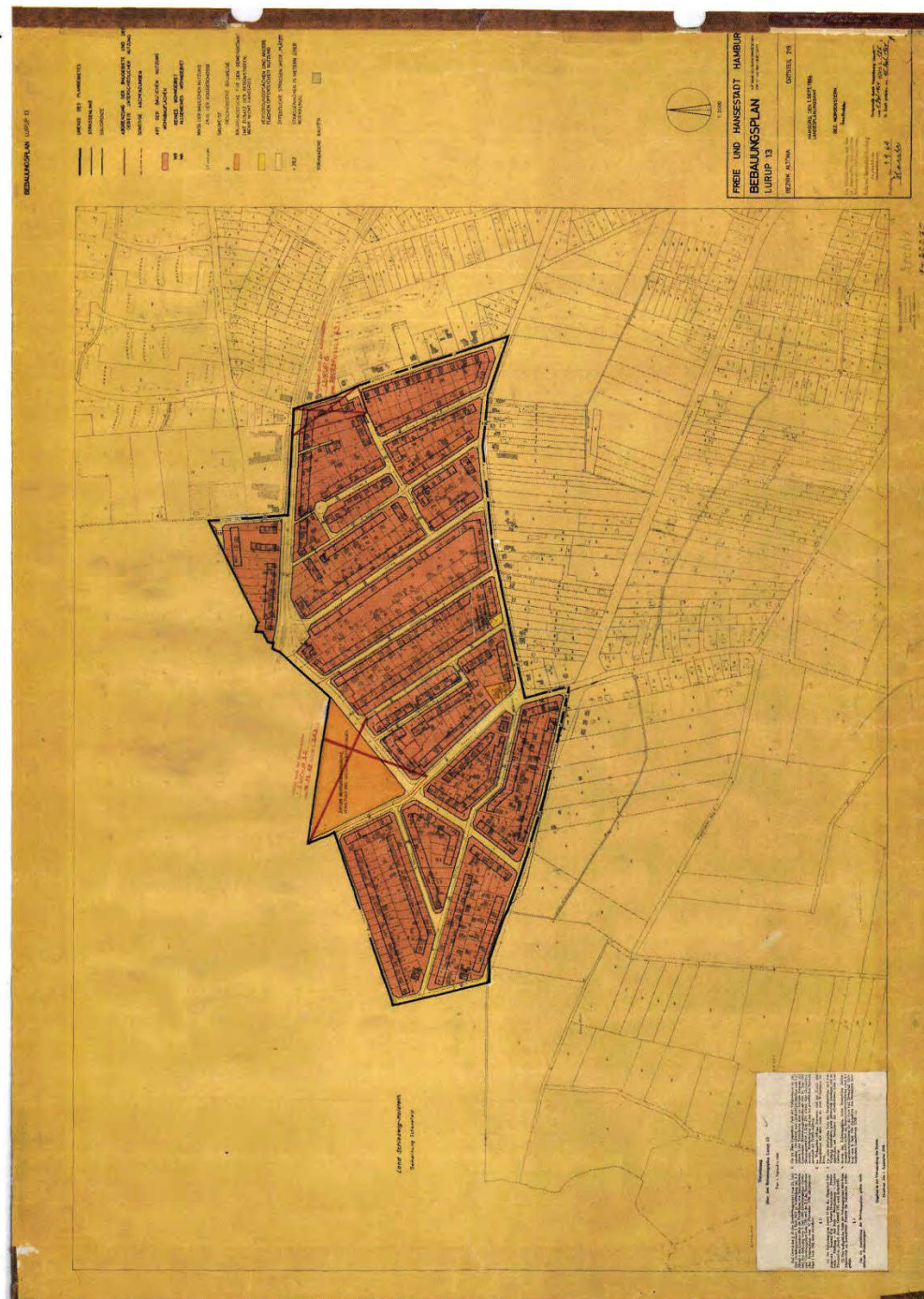
Wohnfläche gesamt 81,80 m ² + 59,20 m ²	ca. 145,00 m ²
---	---------------------------

Hinweis:

Ein örtliches Aufmaß konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erstellt werden. Die vorgenannten Raumgrößen wurden daher auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Maßbedingte Abweichungen zu den vorermittelten Raumflächen können bestehen. Eine Haftung bzgl. der ermittelten Raumflächen und der daraus resultierenden Wohnfläche wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 1 von 5



Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 2 von 5

185

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

Nr. 37	MONTAG, DEN 14. SEPTEMBER	1964
Tag	Inhalt	Seite
1. 9. 1964	Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 13	185
1. 9. 1964	Verordnung über den Bebauungsplan Bramfeld 19	186
1. 9. 1964	Ausbildungsordnung für Notarassessoren	186
1. 9. 1964	Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Verkehr mit giftigen Pflanzenschutzmitteln	187

Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 13

Vom 1. September 1964

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) und des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Lurup 13 für das Plangebiet Landesgrenze — Swatten Weg — Luruper Hauptstraße — Brooksheide — Fläbbarg — Am Barls — Böttcherkamp — Luruper Moorgraben (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten. Die Grund- und Geschosflächenzahlen nach § 17 Absatz 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) dürfen nicht überschritten werden. Werbeanlagen sind nur bei gewerblicher Nutzung unterhalb der Traufe zulässig.
2. Im Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind von Werbung freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege.
4. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302 - n).

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 1. September 1964.

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 3 von 5

V e r o r d n u n güber den Bebauungsplan Lurup 13Vom *1. September 1964*

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) und des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Lurup 13 für das Plangebiet Landesgrenze - Swatten Weg - Luruper Hauptstraße - Brooksheide - Flaßberg - Am Barls - Böttcherkamp - Luruper Moorgraben (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten. Die Grund- und Geschosflächenzahlen nach § 17 Absatz 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) dürfen nicht überschritten werden. Werbeanlagen sind nur bei gewerblicher Nutzung unterhalb der Traufe zulässig.
2. Im Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind von Werbung frei zu halten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege.
4. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n).

B e g r ü n d u n gI

Der Bebauungsplan Lurup 13 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 1111) öffentlich ausgelegen.

- 2 -

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 4 von 5

- 2 -

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist für das Plangebiet größtenteils Wohngebiet, daneben Grünflächen und Außengebiete aus. Die Luruper Hauptstraße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit eingeschossigen Wohnhäusern und einer größeren Anzahl von Behelfshäusern in offener Bauweise bebaut. An der Ecke Fläßberg/Am Barls befindet sich eine katholische Kirche.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung und die bauliche Entwicklung des Plangebiets zu regeln. Außerdem sollen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festgesetzt werden.

Die Ausweisung für das Wohngebiet berücksichtigt weitgehend den Bestand. Am Engelbrechtweg befindet sich auf dem Flurstück 1 der Gemarkung Osdorf noch eine Kiesgrube. Nach Beendigung ihrer Ausbeutung sollen dort in städtebaulicher Weiterentwicklung aus dem Aufbauplan Bauten für die örtliche Verwaltung und für soziale Einrichtungen (Jugendheim und Altersheim) sowie Anlagen für den zivilen Bevölkerungsschutz geschaffen werden. Die Flächenausweisung für diesen Gemeinbedarf, der anderweitig nicht befriedigt werden kann, ist im Hinblick auf die wachsende Einwohnerzahl Lurups geboten. Das vorhandene Umspannwerk und die vorhandene Konrad-Kirche sind berücksichtigt und entsprechend ausgewiesen worden.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind für eine einwandfreie Erschließung und Gliederung des Straßennetzes in Wohnsammel- und Wohnstraßen notwendig. Es sind Verbreiterungen der Wohnstraßen auf 8,0 bis 10,0 m sowie eine Verbreiterung der Straßen Am Barls und Engelbrechtsweg zwischen der Luruper Hauptstraße und Osdorf auf 18,0 m notwendig. Einmündungen von Nebenstraßen in die Luruper Hauptstraße sind aus verkehrstechnischen Gründen vermieden worden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 424 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 76 570 qm (davon neu etwa 17 340 qm), für den Gemeinbedarf etwa 21 650 qm, für die Kirche etwa 1 400 qm und für ein Umspannwerk etwa 400 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Gemeinbedarf benötigten Flächen erworben werden. Beseitigt werden müssen zwei Gebäude mit drei Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau der Gemeinbedarfsanlagen entstehen.

- 3 -

Anlage 8: Bebauungsplan

Seite 5 von 5

- 3 -

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils
des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt
sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.