

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für  
**das mit einem Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) bebaute Grundstück**  
**Schleusenhörn 30 \* 21037 Hamburg**

Auftraggeber:      Amtsgericht Hamburg-Bergedorf      Aktenzeichen:      23/162  
                                 Ernst-Mantius-Str. 8  
                                 21029 Hamburg      Datum:      26.10.2023

Geschäftsnr.:      417 K 5/23



Zum Wertermittlungsstichtag **29. September 2023** wurde der unbelastete  
**Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung)**  
**bebauten Grundstücks** ermittelt zu

**523.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 77 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Eckdaten</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<b>6</b>
<b>3. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>7</b>
3.1. Lage	7
3.2. Gestalt und Form	9
3.3. Erschließungszustand	9
3.4. Rechtliche Situation	10
<b>4. Gebäudebeschreibung</b>	<b>12</b>
<b>5. Ertragsverhältnisse</b>	<b>21</b>
<b>6. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>24</b>
6.1. Verfahrenswahl mit Begründung	24
6.1.1. Vorbemerkung	24
6.1.2. Vergleichswertverfahren	24
6.1.3. Ertragswertverfahren	25
6.1.4. Sachwertverfahren	25
6.2. Bodenwertermittlung	27
6.3. Ertragswertverfahren	30
6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
6.4. Sachwertverfahren	33
6.4.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	34
6.5. Verkehrswert	36
<b>7. Literaturverzeichnis</b>	<b>37</b>
7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
<b>8. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>38</b>

**1. Wesentliche Eckdaten**

Gebäudeart:	Vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, eingeschossig, ausgebautes Satteldach, Massivbauweise, Putzfassade, Garage.
Adresse:	Schleusenhorn 30 in 21037 Hamburg.
Grundbuch von:	Allermöhe, Band 21, Blatt 621.
Flurstück:	1588 (Gemarkung Allermöhe).
Grundstücksgröße:	1.553 m <sup>2</sup> .
Baujahr:	ca. 1968 (Baugenehmigung v. 17.05.1967 als Einfamilienhaus), ca. 1975 Garage (Schlussabnahme v. 24.11.1975) ca. 1982 Anschluss an Druckwassersiel ca. 2008 Umbau im DG zur separaten Wohnung (ohne Baugenehmigung)
Einheiten:	2 Wohneinheiten.
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, freistehend.
Mietsituation:	Das Bewertungsobjekt wird auskunftsgemäß im Erdgeschoss (EG) und im Kellergeschoss (KG) selbst genutzt. Für die Bewertung wird daher für diese Flächen eine freie Lieferung (ohne Mietverhältnis) unterstellt. Das Dachgeschoss (DG) ist vermietet. Die aktuelle Nettokalt-Miete beträgt 540 €/Monat inkl. Stellplatz, die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser betragen 150 €/Monat, für Betriebskosten und Strom 150 €/Monat, siehe Erläuterungen im Abschnitt „Ertragsverhältnisse“.
Wohnfläche:	ca. 111,9 m <sup>2</sup> inkl. Terrasse rd. 4,32 m <sup>2</sup> sowie Balkon ca. 0,38 m <sup>2</sup> (je wohnwertabhängig zu 25%). Zudem wohnlich ausgebauter Nutzfläche von rd. 14,8 m <sup>2</sup> im Keller (Hobbyraum und Bad).
Ausstattung:	EG: 2 Zimmer, Küche, WC, Flur, Wintergarten KG: Bad, Flur, Abstellflächen, Heizungsraum, Waschkabine, Hobbyraum, Terrasse im Garten vom KG zugänglich. DG: 2 Zimmer, Bad, Flur, Küchennische/ Pantry, Balkon, Abstellfläche im Spitzboden.
Heizungsart:	Gas.
Warmwasserversorgung:	Über Durchlauferhitzer.
Allgemeinbeurteilung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage in einer Sackgasse in einem Wohngebiet. Die Ausstattung des Gebäudes ist von überwiegend einfacher Qualität.  Auskunftsgemäß wurde etwa um 2008 das Dachgeschoss in eine separate Einliegerwohnung umgestaltet indem teils die Wände zwischen Flur und Wohnraum entfernt und die Wand zwischen Flur und Bad versetzt wurden. Die Ausstattung (Wände, Bodenbeläge und Bad) wurde in diesem Zusammenhang erneuert. In der entstandenen Nische im Flur wurde eine Pantry eingebaut. Das Bad ist nur über das (Schlaf-)Zimmer zu erreichen. Zudem wurde eine Dachgaube eingebaut. Diese hat etwa eine Breite von 3 m. Entsprechend des Zustandes der Holzbauteile und der Dacheindeckung wird der Einbau der Dachgaube auf etwa 1983 (entsprechend der Fenster im EG) geschätzt. Das Bad im Keller sowie die Gasheizung wurden auskunftsgemäß 2008 eingebaut.

Weiterhin wurden auskunftsgemäß wenige Fenster etwa im Jahr 2000 ausgetauscht. Weitere Modernisierungen sind mir nicht bekannt geworden. Das Objekt befindet sich überwiegend in einem vernachlässigtem Zustand. Insbesondere sind die Holzteile und Holzfenster des Gebäudes teils stark verwittert und es blättert die Farbe ab, die alten Holzfenster weisen starke Verwitterungen auf und sind erneuerungsbedürftig und im Keller weißt nahezu der gesamte Sockelbereich stärkere Feuchtigkeitserscheinungen in Form von Ausblühungen und Farb- sowie Putzabplatzungen auf. Die Ausstattung (insbesondere Wand- und Bodenbeläge, Elektrik, Leitungen, Fenster, Küche im EG) ist überwiegend älteren Datums und modernisierungsbedürftig.

Die Außenanlagen zeigen sich insgesamt etwas vernachlässigt. Der Garten ist teils stark eingewachsen, Befestigungen sind uneben, Sichtschutzzäune im rückwärtigen Gartenbereich sind verwittert und bereits abgängig. Alte Gartenzäune sind teils abgängig. Es sind ein größerer und ein kleinerer Mammutbaum im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden. Die Garage ist von einfacher Qualität, zudem sind eine ältere Gartenüberdachung und zwei Carports aus Holzkonstruktionen mit Kunststoffwellplatten als Dacheindeckung sowie ein Schuppen und ein einfaches abgängiges Gewächshaus mit Folieneindeckung vorhanden.

**Bauauflagen / behördliche Beschränkungen:**

Lt. Schreiben der FHH, Bezirksamt Bergedorf, vom 24. Juli 2023 liegen für das Grundstück keine Beschränkungen oder Auflagen gegen dem Eigentümer vor.

Hinweis: Auf dem Grundstück sind zwei Carports und eine Terrassenüberdachung sowie ein Wintergarten errichtet worden, für die bei der Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigungen vorliegen. Ebenso sind für den Umbau des Dachgeschosses (Errichtung der Dachgaube und Umgestaltung zur Einliegerwohnung) sowie für das Bad im Keller keine Genehmigungen in der Bauakte vorhanden.

Ermittelte Werte:	Bodenwert des bebauten Grundstücks vorne:	195.260,10 €
	Bodenwert des	
	selbständig verwertbaren Teilgrundstücks hinten rd.:	287.000,00 €
	Ertragswert gesamt rd.:	524.000,00 €
	Sachwert gesamt rd.:	522.000,00 €
	<b>Verkehrswert gesamt rd.:</b>	<b>523.000,00 €</b>

**Besonderheiten:**

**1) Die Besichtigung des Dachgeschosses (Einliegerwohnung vermietet) wurde mir nicht ermöglicht, so dass diesbezügliche Unsicherheiten bestehen. Der Eigentümer hat jedoch eigene Fotos erstellt und mir zur Verfügung gestellt, diese werden aufgrund der fehlenden Zustimmung der Mieter:in nicht im Gutachten veröffentlicht. Für Unsicherheiten ist ein Wertabschlag berücksichtigt, siehe Position 3).**

**2) Für Mängel und Schäden** sowie für bestehende **Unsicherheiten** (z.B. für nicht ersichtliche Mängel und Schäden) sowie Abbruch der vorhandenen Nebengebäude (Garage, 2 Carports, Gewächshaus, Wintergarten) und Überarbeitung der Außenanlagen ist eine **Wertminderung** in Höhe von **180.000 €** berücksichtigt. Bei Eigentumswechsel übliche Modernisierungsaufwendungen (z.B. Malerarbeiten, Bodenbeläge) sind hierin im üblichen Umfang berücksichtigt. Die individuellen Maßnahmen sind von jedem Interessenten selbst einzuschätzen.

**3) Die vorhandene Raumaufteilung im Dachgeschoss weicht von der Raumaufteilung in den Plänen der Baugenehmigung ab, siehe Erläuterungen in Kap. 4 Gebäudebeschreibung, Abschnitt „Grundriss Bewertungsobjekt“.** Hier stellt sich die Frage, ob für die vorhandene Ausführung ggf. noch baurechtliche Genehmigungen, statische Überprüfungen und Baumaßnahmen erforderlich sind. Da mir keine Besichtigung des Dachgeschosses er-

möglichst wurde, kann ich die Informationen zur Ausstattung und das DG in Bezug auf mögliche Schäden nicht prüfen. Für Unsicherheiten hinsichtlich der Ausstattungsqualität, der Mängelfreiheit und der Bauausführung wurde ein **Unsicherheitsabschlag in Höhe von 15.000 €** berücksichtigt.

Hinsichtlich der **Kündigungsmöglichkeit des Mietvertrags für die Einliegerwohnung** ist Folgendes vereinbart. Die Vertragsparteien streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes ausgesprochen werden. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17 – 22 dieses Vertrages). Im Mietvertrag sind hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten mehrere Möglichkeiten angegeben, so dass hier ggf. eine rechtliche Klärung erforderlich ist. Auch für diesbezügliche Unsicherheiten ist eine **Wertminderung in dem Gesamt-Wertabschlag enthalten**, siehe Abschnitt „Baumängel / Bauschäden“.

**4) Nutzung des Kellers zu Wohnzwecken.** Das Kellergeschoss ist teils wohnlich ausgebaut (Bad und ein (Schlaf)Zimmer). Fraglich ist, ob diese Nutzung baurechtlich zulässig ist. Vorhanden ist eine zu geringe lichte Raumhöhe von rd. 2,06-2,12m, eine ggf. etwas zu geringe Belichtung und Belüftung. Für die Bewertung wird unterstellt, dass das aktuelle Baurecht einzuhalten ist. Dementsprechend sind unter anderem eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,3 m erforderlich. **Die Fläche im KG ist daher hinsichtlich der Nutzungsqualität mit Hobbyraumflächen vergleichbar und wird so in der Bewertung berücksichtigt.**

**5) Es ist ein selbständig verwertbares Teilgrundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich abtrennbar und z.B. mit einem Einfamilienhaus bebaubar.** Dieser Umstand wird für die Bewertung zugrunde gelegt. Der Wert des abtrennbaren Grundstücksteils wurde mit rd. 287.000 € ermittelt. Hiervon sind im Falle einer geplanten separaten Veräußerung ggf. von den hier angegebenen Wertminderungen für das Gesamtgrundstück anteilige Wertabschläge für das Teilgrundstück abzuziehen. Hier sind insbesondere der Abbruch der Garage, der Carports, das Herrichten der Zuwegung und der stark eingewachsenen Vegetation in dem betroffenen Bereich zu nennen. Ebenso befinden sich auf dem abtrennbaren Grundstücksteil zwei Mammutbäume, die eine beachtliche Höhe erreichen können. Der größere befindet sich nahe der südlichen Grundstücksgrenze hinter der Garage. Ob dieser ein Bauvorhaben auf dem hinteren separat abtrennbaren Grundstücksbereich beeinträchtigen kann und ggf. gefällt werden darf, wurde im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt und ist von jedem Interessenten selbst einzuschätzen.

**6) Ich empfehle für die baurechtlichen und bautechnischen Fragestellungen eigene Beratungen einzuholen.**

**7) Die Erschließungsanlagen** (Straße, Beleuchtung, Gehwege, ggf. Kanalisation, zsw.) sind **noch nicht endgültig hergestellt**. Für die endgültige Herstellung werden noch **Erschließungsbeiträge** erhoben. Konkrete Auskünfte zu den Maßnahmen und den Beiträgen konnten mir nicht erteilt werden. Hierfür wird daher eine auf Grundlage eigener Erfahrungen geschätzten **Wertminderung in Höhe von 30.000 €** berücksichtigt.

## 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf Ernst-Mantius-Str. 8 21029 Hamburg
Auftrag vom:	01.09.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none"><li>(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2023, gewählter Maßstab 1:800.000;</li><li>(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2023, gewählter Maßstab 1:20.000;</li><li>(3) Liegenschaftskarte Hamburg Datenquelle: Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, <a href="http://www.geoinfo.hamburg.de">www.geoinfo.hamburg.de</a> Stand: Oktober 2023;</li><li>(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszug, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis mit Schreiben vom 10.07.2023, Bauaufsichtliche Belange und bauliche Ausweisung mit Schreiben vom 24.07.2023, Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Wasser- und Bodenverbandsgebiet vom 10.07.2023);</li><li>(5) Bauakteneinsicht (Pläne, Baugenehmigung);</li><li>(6) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 13.09.2023 (Anliegerbeiträge, telefonische Rückfragen am 09.10.2023 zu Erschließungsmaßnahmen und möglichen Erschließungs- und Sielbaubeiträgen);</li><li>(7) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster Hamburg (Schreiben vom 16.10.2023 Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft);</li><li>(8) Auskünfte des Eigentümers (Modernisierungen, Instandhaltungen, Eigennutzung, Mietverhältnis, Fotos und Zustand Dachgeschoss);</li><li>(9) Auskunft der Bauprüfteilung des Bezirksamtes Hamburg-Bergedorf (Schreiben v. 24.07.2023, bauliche Ausweisung; telefonische Abstimmung bezüglich mögliche Bebauung und Teilung des Grundstücks vom 05.10.2023);</li><li>(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.DE Interaktive Bodenrichtwertkarte von Deutschland; telefonische Abstimmung am 06.10.2023 mit den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg bezüglich Ansatz der Bodenwerte im Zusammenhang mit der möglichen Bebauung des Grundstücks.</li><li>(11) Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 (Vergleichsdaten für die Bewertung, Regressionsgleichungen);</li><li>(12) Internetrecherche (Mieten, Verkaufsangebote);</li><li>(13) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek;</li></ol>
Tag der Ortsbesichtigung:	29.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, Herr Andreas Geng (Gutachter)
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	29.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Hinweis: Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. 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.

### 3. Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1. Lage

Ort und Einwohnerzahl: Ort und Einwohnerzahl:  
Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022),  
Bezirk Bergedorf (ca. 130.901 Einwohner, Stand 31.12.2022),  
Stadtteil Allermöhe (ca. 1.421 Einwohner, Stand 31.12.2022).

Großräumige Lagebeschreibung: Der Bezirk Bergedorf ist der südöstliche der sieben Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Vergleich zu den anderen Bezirken zählt er die wenigsten Einwohner auf größter Fläche und verfügt über die umfangreichsten Grün- und Ackerflächen.

Neben der ehemaligen Stadt, dem heutigen Stadtteil Bergedorf, wurde der Bezirk gebildet aus den Gebieten der seit 1395 zu Hamburg gehörenden Marschlande, der seit 1868 zu Hamburg gehörenden Vierlande, dem seit 1768 hamburgischen Reitbrook und dem bis 1938 preußischen Dorf Lohbrügge.

Der Bezirk ist über die Regionalbahn und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck), A 24 (Hamburg/Berlin) und A 25 (Hamburg-Moorfleet/HH-Bergedorf) schnell erreichen.

[Quelle: Wikipedia]

Kleinräumige Lagebeschreibung: Allermöhe ist ein Hamburger Stadtteil im Bezirk Bergedorf. Er liegt in den Marschlanden und ist etwa 15 Kilometer vom Hamburger und drei Kilometer vom Bergedorfer Stadtzentrum entfernt.

Die Besiedlung des Ortes gliedert sich bis 2010 in drei recht unterschiedliche Teile. Das bäuerlich geprägte Straßendorf Allermöhe erstreckt sich seit dem 12. Jahrhundert entlang des Deiches der Dove Elbe, dem heutigen Allermöher Deich. Nordwestlich des ursprünglichen Straßendorfes befindet sich das Gewerbegebiet Allermöhe. Im damaligen Norden des Stadtteils entstand seit den 1990er Jahren die Großsiedlung Neu-Allermöhe West. Zusammen mit der ab 1982 entstandenen, durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägten Siedlung Neu-Allermöhe Ost aus dem Stadtteil Bergedorf wurden diese Gebiete zum 1. Januar 2011 zum neuen Stadtteil Neuallermöhe zusammengefasst. Zugleich erhielt der Stadtteil ein kleines Gebiet südlich der A25 hinzu, während die nördlich der Autobahn gelegenen Gebiete der Siedlung Alt-Nettelburg dem Stadtteil Bergedorf zugeordnet wurden.

Durch Allermöhe führt die sogenannte Marschen-Autobahn, die Bundesautobahn 25, mit den Anschlussstellen Hamburg-Allermöhe (Ausfahrt 2)

(danach bildet sie die Nordgrenze zu den Stadtteilen Neuallermöhe und Bergedorf), Hamburg-Neuallermöhe-West (Ausfahrt 3) und Hamburg-Nettelburg (Ausfahrt 4). Sie verbindet den Stadtteil mit Hamburg und Bergedorf. [Quelle: Wikipedia]

Über die nahegelegene A 25 ist eine gute Anbindung an den Fernverkehr gegeben. Die Regionalbahnlinien RE2, S 2 und S 21 in Bergedorf bieten einen guten Anschluss an das Fernbahnnetz. Als Naherholungsgebiet dienen z.B. die nahegelegene Elbe mit diversen Naturlandschaften sowie das „Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen“.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Im Bereich des Bewertungsobjektes überwiegend Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke / Betriebe.

Entfernungen:

Autobahnanschluss:	ca. 1,8 km	AS HH-Bergedorf (A 25)
Bushaltestelle:	ca. 700 m	in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Stadtbahnanschluss:	ca. 3 km	Bahnhof Bergedorf, Regionalbahn RE 2 S-Bahn S 2 und S 21
Fernbahnanschluss:	ca. 21 km	Hamburg-Hauptbahnhof
Flughafen:	ca. 30 km	Hamburg-Fuhlsbüttel
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 250 m ca. 3,4 km ca. 21,5 km	Bäcker Geschäfte des täglichen Bedarfs, City Bergedorf City Hamburg
Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten:		In der weiteren Umgebung bzw. in Bergedorf vorhanden.

Versorgungslage:

Unterdurchschnittlich.

Verkehrslage:

Etwas unterdurchschnittlich.

Wohn- und Geschäftslage:

Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet.

Entsprechend der Lageeinstufung des Hamburger Wohnlagenverzeichnis wird diese Lage als gute Wohnlage eingestuft.

Gemäß der Lageeinstufung entsprechend den Kategorien des Immobilienmarktberichts Hamburg 2023 ist die Lage aufgrund des geringen Bodenwertniveaus als schlechte Wohnlage einzustufen.

Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.



### 3.2. Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 18 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 85 m
Grundstücksgröße:	1.553 m <sup>2</sup> , lt. Grundbuchauszug v. 19.09.2023 aus der Gerichtsakte.
Bemerkungen:	Trapezförmige Grundstücksform.
Topographie:	Vorderer Grundstücksbereich auf Straßenniveau, im Bereich des Wohnhauses etwas abfallend, rückwärtig ebene Lage.
Höhenlagen zur Straße:	Im vorderen Grundstücksbereich normal.
Immissionen:	Die Straße „Schleusenhörn“ ist eine Sackgasse, die nahezu nur von den Anliegern genutzt wird. Im Norden befindet sich die Autobahn A25 in einem Abstand von rd. 300 m. Es sind ggf. entsprechende Einflüsse durch Straßenverkehr vorhanden. Im Ortstermin waren nur geringe Einflüsse zu vernehmen.

### 3.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Die Straße „Schleusenhörn“ ist eine einspurige, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
Straßenausbau:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, vom 13.09.2023 ist die Erschließungsanlage Schleusenhörn noch nicht endgültig hergestellt worden. Vor der Front zum Schleusenhörn liegt ein Schmutzwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, beidseitig ist ein Gehweg vorhanden. Die Gehwege sind mit Betongehwegplatten bzw. Asphalt befestigt. Zum Parken werden die Fahrbahnränder genutzt.</p>
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen werden noch Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes. Nach Rückfrage bei der Bezirksverwaltung für Anliegebeiträge konnten mir zu diesbezüglichen Planungen und Kosten keine Informationen genannt werden. Es sind jedoch derzeit keine Planungen zum Ausbau der Erschließungsanlagen bekannt, so dass voraussichtlich in den nächsten Jahren hier keine Maßnahmen zu erwarten sind.</p> <p>Für die Wertermittlung wird daher hier ein pauschaler Unsicherheitsabschlag auf Grundlage eigener Erfahrungen in <b>Höhe von 30.000 €</b> berücksichtigt.</p> <p>Für das Siel (Schmutzwasser) werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für die Herstellung eines Regenwassersiels können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regensiel angeschlossen wird. Derartige Maßnahmen sind ebenfalls nicht bekannt geworden. Seitens der Stadt ist zur Grundwasserneubildung grundsätzlich eine Versickerung von Regenwasser vorgesehen. Nur</p>

in Ausnahmefällen werden Regenwassersiele hergestellt. Zudem besteht auskunftsgemäß keine Anschlusspflicht für den Grundstückseigentümer. Da im vorliegenden Fall ein sehr großes Grundstück vorhanden ist, wird unterstellt, dass zudem eine Versickerung des Regenwassers möglich ist. Ein Werteeinfluss wird daher nicht berücksichtigt.

Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung, Gas, Kabel- und Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude ist freistehend. Eine Grenzbebauung durch die Bebauung des Bewertungsgrundstücks besteht nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Weitergehende diesbezügliche Untersuchungen wurden von mir auftragsgemäß nicht angestellt.  Auch sind lt. Schreiben vom 16.10.2023 der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorhanden.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

### 3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:	Aus der Gerichtsakte liegt mir eine Kopie eines Ausdrucks des Grundbuchs vom 19.09.2023 vor auf die ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.
------------------------------	--

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

Grundbuch von: Allermöhe

Band / Blatt: 21 / 621

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke

Gemarkung: Allermöhe

Flurstück: 1588

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Schleusenhörn 30

Grundstücksgröße: 1.553 m<sup>2</sup>

In **Abt. II** existiert folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sind mir nicht bekannt geworden. In diesem Gutachten gehe ich davon aus, dass solche Rechte/ Belastungen nicht bestehen.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.07.2023 ist im Baulastenverzeichnis <u>keine Belastung</u> eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind keine Maßnahmen bekannt geworden. Auch im Grundbuch befindet sich <u>kein</u> Sanierungsvermerk.
Denkmalschutz:	Besteht lt. aktueller Denkmalliste (Einsicht online über Hamburg.de am 01.10.2023) nicht.
Bauleitplanung:	Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde für das Bewertungsgrundstück mit Schreiben vom 24.07.2023 des Bezirksamts Bergedorf – Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mitgeteilt.  <u>Dementsprechend gilt für das Grundstück:</u>  Nicht überplanter Bereich, im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB.  Lt. o.g. Schreiben liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Bewertungsgrundstück keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen den Eigentümer des Grundstücks liegen ebenfalls nicht vor.
Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. D.h., ein Vorhaben muss sich hinsichtlich Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einfügen.  <u>Hinweis:</u> Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.  Anzumerken ist jedoch, dass Hinweise bezüglich nicht genehmigter Änderungen und die Errichtung von 2 Carports, einer Terrassenüberdachung und eines Wintergartens sowie der Umbau des Dachgeschosses zu einer separaten Wohnung bestehen. Diese sind in der Bewertung berücksichtigt.  Bei dieser Wertermittlung wird ansonsten die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Entwicklungszustand:	Erschlossenes baureifes Land.
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Wasser- und Bodenverbandsgebiets / Wasserschutzgebiet:	Lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist das Bewertungsgrundstück Teil des Wasser- und Bodenverbandsgebiets. Ausführende Stelle: Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für zentrale

Aufgaben. Hiervon ist das gesamte Gebiet der Bodenrichtwertzone betroffen. Daher sind die Auswirkungen im Bodenrichtwert enthalten. Eine gesonderter Werteeinfluss ist daher nicht gegeben.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### 4. Gebäudebeschreibung

##### Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich 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 Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

**Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden (z.B. Hausschwamm) waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden. Auch hat der Eigentümer auskunftsgemäß keine Kenntnis über diesbezügliche Umstände.**

**Hinzuweisen ist darauf, dass mir die Besichtigung des Dachgeschosses nicht ermöglicht wurde. Im DG konnte daher die Ausstattung und Qualität nicht besichtigt werden. Vom Eigentümer wurden mir im Nachgang zur Besichtigung Fotos des Dachgeschosses zur Verfügung gestellt, die zur Bewertung hinzugezogen wurden. Nach Auskunft des Eigentümers soll die Qualität im Dachgeschoss etwas besser sein als im Erdgeschoss. Die Beschreibung erfolgt daher nur für die von mir besichtigten Gebäudebereiche bzw. wird in dem Fall darauf hingewiesen.**

Gebäudeart:	Vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, eingeschossig, ausgebautes Satteldach, Massivbauweise, Putzfassade, Garage.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde mir trotz Anfrage mit Schreiben vom 08.09.2023 nicht zur Verfügung gestellt. Entsprechend des vor Ort gewonnenen Eindrucks ist das Gebäude gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes etwas verbessert worden (Einbau isolierverglaster Fenster in 1983 / 2000).
Baujahr:	ca. 1968 (Baugenehmigung v. 17.05.1967 als Einfamilienhaus), ca. 1975 Garage (Schlussabnahme v. 24.11.1975) ca. 1982 Anschluss an Druckwassersiel ca. 2008 Umbau im DG zur separaten Wohnung (ohne Baugenehmigung)
Modernisierungen:	Auskunftsgemäß wurden in den vergangenen Jahren folgende Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Modernisierung im Dachgeschoss: Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Bad und Pantry.</li><li>- Heizung 2008</li></ul> Weitere Modernisierungen sind mir nicht bekannt geworden bzw. liegen bereits länger als 15 Jahre zurück.
Konstruktionsart:	Massivbauweise mit Holzbalkendecke zum Spitzboden.

Fundamente:	Lt. Plänen Einzel- und Streifenfundamente.
Umfassungswände und Fassade:	Massiv aus Mauerwerk mit Putzfassade und Anstrich.
Innenwände:	Mauerwerk, im DG in Leichtbauweise.
Dachaufbauten:	Dachgaube.
Kamin:	Über Dach geführt.
Dachformen:	Satteldach.
Dacheindeckungen:	Betondachpfannen.  Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich aus Zinkblech mit Anstrich bzw. Kunststoff.
Geschossdecken:	Massiv über KG, EG und DG, Holzbalkendecke zum Spitzboden.
Kellergeschoss:	Massiv gemauert. Wände, Decken massiv mit Putz und Anstrich bzw. teils Fliesen, Boden gefliest, Decke im Flur abgehängt mit Akustikverkleidung aus Metallgitter. Im Keller befindet sich der Hausanschluss. Der Keller ist gartenseitig durch das Geländegefälle ebenerdig mit einem separatem Zugang zum Garten / Terrasse. Im Keller befinden sich zudem ein Bad und ein Hobbyraum mit Fenster. Die lichte Höhe im Keller bewegt sich etwa in einer Spanne von 2,06 – 2,12 m und ist somit nicht für den dauernden Aufenthalt für Menschen geeignet.
Wasserzu- und -ableitungen:	Augenscheinlich aus Metall und Kunststoff.
Grundriss Bewertungsobjekt:	Objektypisch und zweckmäßig.  Anzumerken ist, dass die Raumaufteilung gegenüber den Grundrissen etwas verändert wurde.  So wurde im Dachgeschoss eine Einliegerwohnung eingerichtet und wie bereits beschrieben, eine Wand zwischen Flur und Wohnraum entfernt und die Wand zwischen Flur und Bad versetzt, um dort eine Pantry einzurichten. Zudem wurde eine Gaube eingebaut. Die Wohnung ist allerdings nicht durch eine separate Eingangstür abgeschlossen, sondern offen von der Treppe aus dem gemeinsamen Vorflur / Windfang zu erreichen. Die Wohnung im EG verfügt jedoch über eine separate Eingangstür.  Hierfür sind in der Bauakte keine Genehmigungen oder Pläne zu finden. Ein Ausbau des Dachgeschosses und auch ein Einbau einer Einliegerwohnung sind in der Regel in einem derartigen Wohngebiet möglich, sofern die zulässige Anzahl der Wohnungen nicht überschritten wird.  Von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wurde der Dachausbau erleichtert (Stand 17.03.2021), um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gem. § 69 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HaBauO können z.B. Abweichungen zugelassen werden. Die Zulassung von Abweichungen erfordern eine Einzelfallprüfung mit einer Ermessensentscheidung. Dieses Verfahren sprengt den Gutachtenauftrag deutlich und kann im Rahmen der Gutachtererstellung nicht vorgenommen werden.  Ob die Ausführungen (z.B. Rückbau der ggf. tragenden Trennwand zwischen dem Wohnraum und dem Flur im DG oder Einbau der Gaube) in dieser Weise genehmigungsfähig sind, kann im Rahmen der Immobilienbewertung nicht abschließend geklärt werden. Gegebenenfalls sind noch

statische Überprüfungen und baurechtliche Genehmigungen einzuholen. Zudem konnte die Einliegerwohnung nicht besichtigt werden. Vom Eigentümer wurden mir jedoch Fotos des Dachgeschosses zur Verfügung gestellt. Dennoch bestehen Unsicherheiten hinsichtlich einer ggf. erforderlichen baurechtlichen Genehmigung, sowie für die Mängelfreiheit und hinsichtlich der Ausführung der baulichen Maßnahmen (Statik). Hierfür wird ein **Wertabschlag** in Höhe von **15.000 €** berücksichtigt, siehe Abschnitt „Baumängel / Bauschäden“.

**Wohnfläche:**

Die Nettowohn- und Nutzfläche wurde anhand der Pläne aus der Bauakte ermittelt. Ein Putzabzug wurde berücksichtigt.

Der Wintergarten ist von einfacher Qualität und weist Feuchtigkeitsprobleme und Schimmelbildung auf. Zudem sind die Holzfenster bereits teils verrottet. Der baurechtlich nicht genehmigte Wintergarten wird daher als Terrasse berücksichtigt und mit 25 % ihrer Fläche berücksichtigt. Für den Wintergarten werden die Rückbaukosten berücksichtigt.

Weiterhin ist eine überdachte Terrasse im rückwärtigen Garten mit direktem Zugang vom Keller vorhanden. Diese Terrasse ist im Zusammenhang mit der fiktiv unterstellten Teilung des Grundstücks zurückzubauen, da sich teilweise auf dem selbständig verwertbaren Teilgrundstück befindet. Sie wird hier daher nicht berücksichtigt. Der Balkon im DG wird aufgrund der geringen Größe und des schmalen Zuschnitts ebenfalls mit 25% seiner Größe berücksichtigt.

Im DG ist das Zimmer (ehemaliges „Kinderzimmer“) als Durchgangszimmer einzustufen. Von diesem Zimmer wird das Bad erschlossen, so dass es sich bei dem Zimmer nun um ein Durchgangszimmer handelt. Da die Einliegerwohnung nur eine Zweizimmerwohnung ist und dementsprechend eher von nur ein bis zwei Personen genutzt wird, wird hierfür keine Wertminderung berücksichtigt. **Für das DG liegt keine aktuelle Zeichnung mit der aktuellen Raumaufteilung vor.** Die fehlenden Maße wurden aus den vorhandenen Plänen abgeleitet und gemessen. Hier bestehen daher gewisse Unsicherheiten.

Die Räume (Bad und Hobbyraum) im KG genügen nicht den Anforderungen an Wohnräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Sie werden daher als Hobbyräume (Nutzfläche) bewertet und nicht in der Wohnfläche erfasst. Diese Fläche wurde mit rd. 14,79 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Entsprechend ergibt sich die sog. wohnwertabhängige Wohnfläche**

**im EG zu 58,58 m<sup>2</sup> + 4,32 m<sup>2</sup> (Terrasse) = 62,90 m<sup>2</sup>  
zzgl. 14,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller,**

**im DG zu 50,24 m<sup>2</sup> + 0,38 m<sup>2</sup> (Balkon) = 50,62 m<sup>2</sup>. Anzumerken, dass die Fläche im DG lt. Mietvertrag mit ca. 49,0 m<sup>2</sup> geringer angegeben ist. Aus Gründen der gutachterlichen Vorsicht wird hier die geringere Fläche für die Bewertung herangezogen.**

**Die gesamte Wohn- und Nutzfläche wird dementsprechend mit rd. 111,9 m<sup>2</sup> berücksichtigt.**

**Raumaufteilung:**

Folgende Räume waren lt. Plänen vorhanden:

EG: Wohnzimmer, Flur, Küche, Zimmer, WC, Terrasse (bisher Wintergarten).

KG: Bad, Hobbyraum, Flur, Heizungsraum, Abstellraum, Waschküche,

	Terrasse.
	DG: 2 Zimmer, Flur, Bad, Pantry, Balkon, Abstellfläche im Spitzboden
Lichte Raumhöhe:	KG ca. 2,06 – 2,12 m, EG und DG ca. 2,50 m lt. Plänen.
Besonnung/ Belichtung:	Normal.
Belüftung:	Normal.
Hauseingangstür:	Holztür, ältere Qualität, Überdachung durch Dachüberstand.
Zimmertüren:	Profilierte Holztüren, teils mit Lichtausschnitt, Holzzargen.
Fenster:	Überwiegend Holzfenster, teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fußböden:	<u>EG und KG:</u> Fliesen, im Wohnzimmer Parkett, im Kinderzimmer und unter der Treppe im KG ohne Belag (nur Estrich). <u>DG:</u> Auskunftsgemäß im Bad mit Fliesen, ansonsten mit Laminat bzw. Teppich.
Wandverkleidungen:	<u>EG:</u> Putz mit Anstrich, teils Fliesen, teils mit Holzverkleidung bzw. teils Tapete und Anstrich. <u>DG:</u> Auskunftsgemäß glatt mit Anstrich. <u>Küche EG:</u> Putz mit Anstrich, im Objektbereich mit Fliesen. <u>Bäder:</u> EG ca. 1/2 hoch mit Fliesenbelag, darüber Putz mit Anstrich. DG Raumhoch mit Fliesenbelag.
Deckenverkleidungen:	EG und KG Putz mit Anstrich, im Flur im KG mit abgehängter Akustikverkleidung aus Metallprofilen. DG auskunftsgemäß glatt verspachtelt mit Anstrich. Treppenhaus zum DG mit Holzverkleidung.
Elektroinstallation:	Unter Putz, teils über Putz im KG, weiße Kunststoffschalter und Steckdosen, älterer Sicherungskasten, zwei Pumpensämpfe mit mobilen Pumpen. Hebeanlage im Bad im Keller. Im DG nicht erkennbar.
Heizung:	Auskunftsgemäß Gasheizung, Platten- und Rippenheizkörper mit Thermostatventil. Warmwasser auskunftsgemäß über elektrische Durchlauferhitzer.
Sanitäre Installationen:	<u>WC EG:</u> Bodenstehendes WC mit wandhängendem Spüllkasten, WC, Waschbecken. <u>Bad KG:</u> Bodenstehendes WC mit wandhängendem Spüllkasten, eingebaute Badewanne mit Duscharmatur, Waschbecken. Weiße Sanitäranlagen üblicher Qualität. <u>Bad im DG:</u> Auskunftsgemäß wandhängendes WC mit wandintegriertem Spüllkasten, Waschbecken, Badewanne. Weiße Sanitäranlagen üblicher Qualität.
Küchenausstattung:	<u>EG:</u> Einfache Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Edelstahlspüle, Ofen, Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube.

DG: Auskunftsgemäß Pantry, ansonsten nicht bekannt.

Einbaumöbel:	Einbauküche im EG ohne Wertansatz, da diese Küche nicht mehr dem Zeitgeschmack entspricht. Für die Bewertung wird der Einbau einer neuen Küche im EG unterstellt. Im DG konnte die Ausstattung und Qualität nicht besichtigt werden. Auskunftsgemäß soll die Qualität im DG etwas besser sein.
Treppen:	<p>Im Eingangsbereich ist ein kleiner Windfang mit einer massiven Treppe zum DG vorhanden, Natur- bzw. Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf, Wände verputzt mit Anstrich, Decke mit Holzverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung.</p> <p>Von der Wohnung im EG führt eine Treppe in den Keller, massiv mit Teppichbelag, Holzhandlauf.</p> <p>Von der Wohnung im DG führt eine einfache Raumspartreppe zum Spitzboden. Die Treppe hat keinen Handlauf.</p>
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest, Balkon im DG, Dachgaube.
Terrasse/ Balkon/ Loggia:	<p>Zwei Terrassen mit Fliesen- bzw. Betonsteinbelag, ein Balkon als Kragplatte mit Metallgeländer.</p> <p>Hinweis: Der Wintergarten wird aufgrund des unterstellten Rückbaus als Terrasse bewertet, siehe Erläuterungen im folgenden Abschnitt „Baumängel/ Bauschäden“.</p>
Baumängel/ Bauschäden:	<p>Im Ortstermin waren augenscheinlich folgende wesentliche Mängel und Schäden erkennbar bzw. sind mir nach Auskunft des Eigentümers angegeben worden.</p> <p>Das Objekt befindet sich in einem etwas vernachlässigtem Zustand. Die Ausstattung im EG und KG ist überwiegend modernisierungsbedürftig bzw. entspricht diese nicht mehr dem Zeitgeschmack.</p> <p>Die Elektrik und die Leitungssysteme sind älteren Datums, auskunftsgemäß ausgenommen im DG. Es sind zudem keine Zähler zur getrennten Erfassung der Verbräuche (Heizung, Strom, Wasser) für die beiden Wohnungen vorhanden. Hier sind entsprechende Zähler einzubauen.</p> <p>Die Sanitäranlagen im EG sind älteren Datums.</p> <p>Die Fensterbank im Bereich des Wohnzimmers zum Wintergarten ist mit Fliesen dekoriert. Hier fehlt im Falle des Rückbaus des Wintergartens ein fachgerechter Belag zur Vermeidung des Eindringens von Feuchtigkeit.</p> <p>Der Wintergarten ist aus einer Holzkonstruktion mit Holzfenstern und Isolierverglasung sowie einer Dacheindeckung aus Stegkunststoffplatten selbst erstellt worden. Der Wintergarten hat einen Heizkörper und Fliesenbeläge. Im Wintergarten sind teils deutliche Schimmelbildungen im Sockelbereich vorhanden. Zudem weisen die Holzfenster hier deutliche Verwitterungen bzw. vereinzelt schon Verrottung bis zum Würfelbruch auf. Die energetischen Eigenschaften des Wintergartens sind mit Blick auf die Dacheindeckung aus Stegkunststoffplatten als schlecht einzuschätzen.</p>



Die energetischen Eigenschaften im Wintergarten erfordern daher, dass in den dort installierten Heizungsleitungen und Heizkörper zur Vermeidung des Einfrierens in der Winterzeit eine gewisse Temperatur gehalten wird. Mit Blick auf die hohen Energiekosten wird ein Beheizen des schlecht gedämmten Wintergartens als sehr kostenintensiv eingeschätzt. Aufgrund des Zustandes der Fenster und der schlechten energetischen Eigenschaften des Wintergartens wird von einem Rückbau des Wintergartens ausgegangen. In diesem Zusammenhang ist ggf. auch der Fliesenbelag der Terrasse, aufgrund der Rutschgefahr, zu erneuern.

Die Holzfenster stammen aus dem Jahr 1983 und weisen deutliche Verwitterungserscheinungen und Farbablätterungen auf. Zudem entsprechen sie nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die energetischen Eigenschaften, ebenso die Haustür und die Balkon- und Terrassentüren. Einige Zimmertüren wurden im EG entfernt und lagern im Keller. Die Türen und Türrahmen sind teils vergilbt und weisen Abnutzungserscheinungen bzw. Gebrauchsspuren auf.

Die Boden- und Fliesenbeläge sind überwiegend älteren Datums und entsprechen nicht dem Zeitgeschmack. Die Wände und Decken benötigen einen neuen Anstrich bzw. einer Erneuerung, teils sind zudem Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitserscheinungen (z.B. im WC im EG) vorhanden.

Die Heizungsanlage ist älter aber auskunftsgemäß noch ohne Mängel. Zudem sind teils noch alte Rippenheizkörper vorhanden und es fehlen teils die Thermostatventile. Eine Wasserleitung im Keller wurde gekappt und abgeklemmt. Hier ist in dem „toten“ Ende der Leitung keine Zirkulation möglich. Daher besteht die Gefahr der Legionellenbildung.

Im gesamten Keller sind im Sockelbereich Feuchtigkeitserscheinungen in Form von Ausblühungen und Putzabplatzungen vorhanden. Hierzu ist anzumerken, dass im Keller im Heizungsraum und im Eingangsbereich zum Keller von der Terrasse Pumpensümpfe mit mobilen Pumpen vorhanden sind, um das anfallende Wasser abzuleiten. Ursächlich für die Feuchtigkeit können mehrere Möglichkeiten sein, z.B. hoher Grundwasserstand, aufstauendes Niederschlagswasser sowie schlechte oder fehlende Abdichtung des Kellers.

Die Ursache konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden. Da die Kellerfeuchtigkeit auskunftsgemäß ein übliches Problem in der Lage ist, ist anzunehmen, dass hierfür ggf. ein zu hoher Grundwasserstand ursächlich ist. Entsprechend der Grundwasserflurabstandskarte (Min und Max) auf dem [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) befindet sich das Grundwasser etwa im Bereich von 1,0 – 2,0 m (im Jahr 2018) unter der Geländeoberfläche, so dass hier ein Grundwassereinfluss möglich ist. Hierbei handelt es sich um den Minimalwert im Jahr 2018, d.h. den höchsten Grundwasserstand. Grundsätzlich können diese Wasserstände schwanken. Zur Vermeidung des Wassereintritts in den Keller ist ggf. eine Dränage oder ein Pumpensumpf sinnvoll. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis und in diesem Zusammenhang Untersuchungen bezüglich des anstehenden Untergrundes sowie der Grundwasserverhältnisse erforderlich. Jedoch ist zu beachten, dass entsprechend der Internetseite [www.hamburg.de/dauerhafte-grundwasserabsenkungen/](http://www.hamburg.de/dauerhafte-grundwasserabsenkungen/) das permanente oder längerfristige Ableiten von Grundwasser nicht erlaubnisfähig ist. Eine Dränage darf nur eingebaut werden, um kurzfristige Stauwasserspitzen, wie sie bei Starkregenereignissen in manchen Gebieten auftreten können, abzuleiten. Daher sind hier ggf. auch andere Maßnahmen zur Vermeidung des Wassereintritts, insbesondere in die Kellerwände, erforderlich. Hierzu ist ggf. der

Einbau horizontaler Sperren in den Kelleraußenwänden und eine Überprüfung der außenliegenden Abdichtung der Kelleraußenwände sinnvoll. Dies kann dann ggf. mit einer Wasserhaltung zur Absenkung von Grundwasserspitzen kombiniert werden. In jedem Fall wird an dieser Stelle empfohlen, auch eigene Überlegungen anzustellen und einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Auskunftsgemäß wurde im EG im Wohnzimmer, im Arbeitszimmer und im KG im Hobbyraum eine innen liegende Dämmung mit Silikatplatten an den Wänden eingebaut. Hierzu ist anzumerken, dass eine innen liegende Dämmung ggf. zu Feuchtigkeitsproblemen führen kann, da hierdurch der sog. Taupunkt innenseitig vor die Außenwand verlagert wird. In diesem Fall kann sich je nach Temperatur und Feuchtigkeitsgehalt der Luft in diesen Räumen Tauwasser an den Wänden bilden. Dies kann nur verhindert werden, wenn innenseitig eine Dampfsperre vor der Dämmung eingebaut ist oder die Silikatdämmung diese Dampfsperreigenschaften aufweist. Die Dampfsperre darf nicht durch z.B. Nägel beschädigt werden. Im Ortstermin konnte der fachgerechte Dämmaufbau nicht überprüft werden. Aus diesem Grund ist zu empfehlen, diese Dämmung zu überprüfen ggf. zurück zu bauen.

Die Fassade weist einzelne feine Risse bzw. einen Absatz im Giebel straßenseitig auf. Die gesamten Holzteile der Fassade bedürfen eines Anstrichs bzw. ggf. vereinzelt einer Überprüfung hinsichtlich des Verwitterungsgrades und der Erfordernis eines Austausches. Zudem sind teils Rankgewächse an der Fassade vorhanden.

Die Dacheindeckung und Regenrinnen sowie Regenfallrohre sind augenscheinlich ebenfalls älteren Datums, Schäden wurden diesbezüglich nicht erkannt oder vom Eigentümer angegeben.

Der Natursteinbelag der Eingangstreppe weist Abplatzungen auf. Die Platten- und Natursteinbeläge der Zuwegungen sind teils uneben.

Die Terrassenüberdachung sowie die Carports (straßenseitig und rückseitig an der Garage) aus Holzkonstruktionen mit Kunststoffwelldächern sind älteren Datums und haben ihre übliche Nutzungsdauer bald erreicht. Zudem fanden sich in der Bauakte diesbezüglich keine Genehmigungen. Für die Bewertung wird von einem Rückbau dieser Anlagen ausgegangen.

Die Gartenanlagen sind stark eingewachsen, zudem sind zwei Mammutbäume auf dem Grundstück vorhanden. Die Mammutbäume können lt. Internetrecherche sehr groß werden. Um welche genaue Art es sich hier handelt ist mir nicht bekannt. Der größere der beiden Bäume hat grob geschätzt bereits eine Höhe von etwa 20 - 30 m und wächst entsprechend Internetrecherchen etwa 40 – 60 cm /Jahr. Der Standort der Bäume ist im rückwärtigen Garten im Bereich hinter der Garage und im hinteren Teil des Grundstücks. Ggf. ist hier eine Beseitigung der Bäume sinnvoll, bevor sie zu groß werden. Ob diese Bäume jedoch aus Sicht des Naturschutzes gefällt werden dürfen, ist nicht bekannt und von jedem Interessenten selbst einzuschätzen.

Die Küche ist von einfacher älterer Qualität und sehr individuell gestaltet. Entsprechend dem Zeitgeschmack wird hier ein Austausch der Küche unterstellt.

Der Aufwand für die erforderlichen Arbeiten ist in Anlehnung der Auswertungen gem. Sprengnetter Immobilienbewertung abgeleitet worden. Für die erforderlichen Arbeiten zur Modernisierung und Instandsetzung des

Wohnhauses wie oben erläutert (insbesondere Wand-, Boden- und Deckenbeläge und Zimmertüren überarbeiten für die Wohn- und Nutzflächen in EG und KG, Elektrik, Leitungen, Zähler für die Wohnungen, Heizkörper prüfen und ggf. austauschen, Gäste-WC im EG sowie teils Fenster austauschen) sind gem. Sprengnetter etwa 610 – 890 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Basisjahr 2010 zu kalkulieren. Unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung (etwa + 88 %) ergibt sich hier eine Spanne von rd. 1.147 – 1.675 €/m<sup>2</sup> Wfl. Bei Ansatz von rd. 58,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und 14,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche im KG (gesamt rd. 73,37 m<sup>2</sup>) rd. 1.200 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergeben sich Kosten in Höhe von 88.000 €. Unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen (Treppenbereiche) im Keller und zum Dachgeschoss sowie ggf. Fenster im DG werden in der Summe **rd. 100.000 €** als angemessen eingeschätzt. Hinzu kommen die Aufwendungen für die **Fassadenüberarbeitung** (Risse und Holzteile, Anstrich Regenrinnen und Fallrohre) sowie das **Ausbessern der Eingangstreppe mit rd. 7.000 €** und **Beseitigung der Feuchtigkeiterscheinungen im EG und KG mit rd. 30.000 €**, der Einbau einer **neuen Küche im EG mit rd. 10.000 €** sowie für **Unsicherheiten (Mietvertrag, Dach, Heizung usw.) rd. 10.000 €**.

**Zudem sind hiervon die üblichen Modernisierungsarbeiten**, die bei Eigentümerwechsel regelmäßig anfallen **abzuziehen** (z.B. Malerarbeiten, ggf. Bodenbeläge). Diese werden für eine mittlere Ausstattung bei Sprengnetter (Marktdaten und Praxishilfen) mit etwa 70 - 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben und mit **rd. 7.000 €** berücksichtigt.

In der **Summe ergibt sich hierfür eine Wertminderung von (100.000 € + 7.000 € + 30.000 € + 10.000 € + 10.000 € - 7.000 € =) rd. 150.000 €**.

Hierin sind die Aufwendungen für, das Herrichten der Außenanlagen sowie die Abrisskosten für Wintergarten, Terrassenüberdachung und Carports nicht enthalten, siehe unten.

Für den Abbruch des Wintergartens, der Terrassenüberdachung, der Garage und der Carports sowie des einfachen abgängigen Gewächshauses mit Folieneindeckung im rückwärtigen Gartenbereich werden die **Abbruchkosten mit rd. 5.000 €** als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt.

Die Kosten für die **Überarbeitung der Außenanlagen** (Abbruch und ggf. Erneuerung einzelner Zäune, Rückschnitt von Pflanzungen und Begradigung bzw. Erneuerung der befestigten Flächen) sowie Herstellung von zwei Stellplätzen (1 x für die vermietete Wohnung im Dachgeschoss und 1 x für die Wohnung im EG) werden in der **Summe zu rd. 25.000 € geschätzt**. Anzumerken ist, dass im Zusammenhang mit einer unterstellten Teilung des rückwärtigen Grundstücks und Neubebauung mit einem Einfamilienhaus entstehende Aufwendungen (z.B. Herstellung der Zufahrt, Abtrennung der Grundstücke) hierin nicht enthalten sind. Diese sind im Bodenwert des abgetrennten Teilgrundstücks enthalten.

Weiterhin bestehen im Zusammenhang mit dem **Umbau für die Einliegerwohnung** gewisse **Unsicherheiten**, siehe Erläuterungen im Abschnitt „Grundriss Bewertungsobjekt“. Zudem konnte die Einliegerwohnung nicht besichtigt werden. Die Ausstattung der Wohnung im DG wurde anhand der Auskünfte des Eigentümers und mir von ihm zur Verfügung gestellten Fotos eingeschätzt. Im DG ist eine Raumsparntreppe zum Spitzboden vorhanden, die kein Geländer besitzt. Hier ist aus Gründen der Sicherheit ein Geländer zu empfehlen. Für das Geländer und beste-

hende Unsicherheiten hinsichtlich einer ggf. erforderlichen baurechtlichen Genehmigung zum Umbau des DG, sowie hinsichtlich der Mängelfreiheit und der Ausführung der baulichen Maßnahmen (Statik) wird ein **Wertabschlag**, in Höhe von **15.000 €** für das DG berücksichtigt.

Da die Marktdaten (z.B. Liegenschaftszins und Sachwertfaktoren) aus Objekten abgeleitet werden, die üblicherweise keinen größeren Unterhaltungsstau, keine Mängel / Schäden und keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände aufweisen bzw. um diese Werteinflüsse korrigiert wurden, ist hierfür ein Wertabschlag vorzunehmen.

Für die o.g. **Mängel, Schäden sowie für Unsicherheiten** wird in der Summe eine Wertminderung von (150.000 € + 5.000 € + 25.000 € + 15.000 € =) **rd. 195.000 €** als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass aufgrund der derzeit erhöhten Inflation die Kosten nur grob geschätzt werden können. Zudem sind insbesondere die Modernisierungskosten auch von dem Qualitätsstandard / Ausstattungsstandard abhängig. Vorliegend wird von einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen eigene Einschätzungen und Planungen vorzunehmen.

Wirtschaftliche Wertminderung: Durchgangszimmer im DG, siehe Erläuterungen im Abschnitt „Wohnfläche“.

Stellplatz/ Garage: Es ist eine Garage vorhanden. Massivbauweise mit Satteldach und Pfanneneindeckung, Holztor und rückseitigem Zugang durch separate Holztür, augenscheinlich sind die Dachflächen provisorisch mit „Styroporplatten“ bzw. Dämmwolle gedämmt. Baujahr 1975 (Schlußabnahme 24.11.1975). Die Garage wird derzeit als Werkstatt und Lager genutzt.

Sie befindet sich im Bereich des fiktiv unterstellten selbständig verwertbaren Teilgrundstücks und ist im Zusammenhang mit einer möglichen Neubebauung des Grundstücks zurückzubauen. Hier werden daher die Rückbaukosten berücksichtigt, siehe Wertminderung für Baumängel/Bauschäden.

Nebengebäude: Garage, siehe oben. Zudem ist ein kleines Gartenhaus aus einer Holzkonstruktion mit Satteldach und Bitumenpappeindeckung im hinteren Grundstücksbereich vorhanden. Dieses Gartenhaus wird als wertneutral eingeschätzt.

Zudem ist ein einfaches abgängiges Gewächshaus mit Folieneindeckung im rückwärtigen Gartenbereich vorhanden. Des Weiteren sind zwei Carports (eins im vorderen Grundstücksbereich und eins hinter der Garage) wovon das hintere mit Holzwänden geschlossen wurde (quasi Garage). Für beide Carports sind keine Baugenehmigungen in der Bauakte vorhanden. Zudem weisen sie eine einfache Bauweise mit Kunststoffwellplatten auf und haben ihre übliche Nutzungsdauer bald erreicht. Da sich zudem im Bereich des separat abtrennbaren Teilgrundstücks befinden, wird für die Bewertung unterstellt, dass sie im Rahmen einer Neubebauung abgebrochen werden. Hierfür werden daher die Rückbaukosten berücksichtigt, siehe Wertminderung für Baumängel/Bauschäden.

Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz, Gartenanlage mit Pflanzungen, Rasenflächen, befestigte Zufahrt, Zuwegungen und Terrasse (Naturstein- und Betonplattenbelä-

ge), Sichtschutzelemente aus Holzkonstruktionen, Einfriedungen. Anzumerken ist, dass das Grundstück etwas vernachlässigt ist.

## 5. Ertragsverhältnisse

Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel für Wohnungen:	Mietenspiegel von: Wohnlage: Baualtersklasse:	2021 Gute Wohnlage 1968 bis 1977
	Größenklasse:	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup> 66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>
	Mittelwert:	10,55 €/m <sup>2</sup> 9,94 €/m <sup>2</sup>
	Spanne:	7,32 €/m <sup>2</sup> – 13,31 €/m <sup>2</sup> 6,67 €/m <sup>2</sup> – 13,33 €/m <sup>2</sup>
Vermietungszustand:	<p>Lt. Auskunft des Eigentümers im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt im EG und KG selbst genutzt.</p> <p>Für die Einliegerwohnung im DG besteht ein Mietvertrag. Der Mietvertrag wurde mir im Nachgang zum Besichtigungstermin zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Miete beträgt 540,00 €/Monat. Zusätzlich zur Miete sind Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser in Höhe von 150,00 €/Monat sowie für die Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr und Strom in Höhe von 150,00 €/Monat vereinbart.</p> <p>Weiter ist hinsichtlich der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten lt. Mietvertrag geregelt, dass die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 40 % nach Wohnfläche und zu 60 % nach Verbrauch erfolgt. Zudem ist im Mietvertrag angegeben, dass weitere Betriebskosten verbrauchsabhängig oder verursacherabhängig abgerechnet werden, soweit sie entsprechend erfasst werden. Andernfalls erfolgt die Abrechnung nach dem Anteil der Wohnfläche und nach Personenzahl. Hier hätte m. E. nur eine Angabe erfolgen dürfen (Wohnfläche oder Personenzahl). Derzeit wird die Wohnung im DG von der Mieterin und die Wohnung im EG vom Eigentümer, soweit bekannt, nur von jeweils einer Person bewohnt, so dass hier offensichtlich der Abrechnungsmaßstab bei sich verändernden Bewohnerzahlen angepasst werden soll. Inwieweit hier dann auch die Wohnfläche einbezogen wird, oder ob es sich hier um eine Alternative handelt, ist nicht beschrieben. Diesbezüglich bestehen hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten ggf. auch rechtlich gewisse Unsicherheiten.</p> <p>Eine öffentliche Förderung ist nicht angegeben, so dass ich diesbezüglich unterstelle, dass in diesem Zusammenhang keine Werteeinflüsse bestehen.</p> <p>Die Wohnung ist auskunftsgemäß seit etwa einem Jahr vermietet. Der Mietvertrag enthält keine Angabe zum Beginn des Mietverhältnisses. Er datiert vom 01.08.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit. Lt. Mietvertrag werden folgende Räume vermietet: 2 Zimmer, 1 Küche/Kochnische, 1 Bad/Dusche/WC, 1 Bodenraum, 1 Stellplatz. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/ Trockenplatz gem. der Hausordnung sowie den Garten mitzubenutzen. Hinsichtlich der Tierhaltung ist geregelt, dass der Mieter Kleintiere, wie z.B. Fische, Hamster, Vögel, Schildkröten, halten sowie Haustiere, wie z.B. eine Katze oder einen Hund halten darf. Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, wenn durch die Tierhaltung die Hausgemeinschaft belästigt wird. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter. Anzumerken ist, dass sich die Waschküche im Keller befindet. Dieser befindet sich im Bereich der Wohnung im EG und KG, so</p>	

dass hierdurch gewisse Einflüsse in der Wohnqualität in der Wohnung im EG und KG gegeben sind.

Hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeit ist folgendes vereinbart. Die Vertragsparteien streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes ausgesprochen werden. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17 – 22 dieses Vertrages). Zudem ist die Regelung gestrichen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund der Vermieter für den Schaden des Mieters haftet.

Im Falle des Auszugs des Mieters, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter zurückgeben. Es ist eine Mietkaution in Höhe von 1.500 € vereinbart. Diese ist nach Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens nach 3 Monaten zurückzuzahlen. Die Mietkaution ist nicht in der Wertermittlung berücksichtigt. Eine Hausordnung wurde mir nicht bekannt.

Angaben zur Mieterhöhung sind nicht enthalten, so dass diesbezüglich die gesetzlichen Regelungen gelten.

Auch für Unsicherheiten aus dem Mietvertrag (z.B. Abrechnung der Betriebskosten) ist eine Wertminderung in dem Gesamt-Wertabschlag enthalten, siehe Abschnitt „Baumängel / Bauschäden“.

Weitere Informationen sind mir nicht bekannt geworden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Mietsteigerungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen möglich sind. Im Mietvertrag ist ein Stellplatz als mit vermietet angegeben und ist in der Miete enthalten. Ein Stellplatz wird aktuell hierfür nicht genutzt. Die vorhandene Garage und die Carports werden vom Eigentümer für Abstellzwecke und als Werkstatt genutzt. Für die Bewertung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück ein Stellplatz hergestellt wird. Die Miete für den Stellplatz wird mit rd. 30 €/Monat aus der Wohnungsmiete herausgerechnet. Die Nettokaltmiete ergibt sich dementsprechend zu 510 €/Monat bzw. 10,40 €/m<sup>2</sup> Wfl. pro Monat.

Ich gehe für die Bewertung daher von einer freien Lieferung der Flächen im EG und KG sowie eines Mietverhältnisses für die Flächen im DG aus.

Der Umstand der Vermietung ist in der Wertermittlung durch den Ansatz als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Sachwertverfahren) sowie im Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Ein zusätzlicher Vermietungsabschlag wird daher nicht berücksichtigt.

Zu den Mietansätzen:

Der Hamburger Mietenspiegel für Wohnungen erfasst ausdrücklich keine Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern<sup>1</sup>, er wird daher nur zur Information angegeben.

Der Hamburger Mietenspiegel ist relativ wenig differenziert und daher nur bedingt für die Ermittlung einer marktüblichen (nachhaltigen) Miete anwendbar.

<sup>1</sup> Hamburger Mietenspiegel 2021 (Hrsg. Baubehörde Hamburg).

Zur Ermittlung einer nachhaltig erzielbaren Miete ziehe ich neben den obigen Informationen auch eigene Erfahrungswerte und Internetrecherchen heran.

Es konnten in der weiteren Umgebung nur Angebote in Mehrfamilienhäusern recherchiert werden. Die Mietangebote (Netto-Kaltmiete) bewegen sich in einer Spanne von 6,82 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,21 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der obere Wert wurde für ein Objekt mit einem sehr jungen Baujahr angegeben.

Lt. den Auswertungen von Immoscout24 sind die durchschnittlichen Mietpreise für Häuser in der Lage des Bewertungsobjektes seit 10/2020 um + 18,5 % auf 12,65 €/m<sup>2</sup> im Mittel gestiegen. Für Wohnungen werden in der Lage des Bewertungsobjektes aktuell im Mittel 10,60 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Aufgrund des als bereits überwiegend modernisiert unterstellten Zustandes (siehe Abschnitt Mängel und Schäden) sowie einer unterstellt zeitgemäßen überwiegend mittleren Ausstattung, der gefragten Wohnflächen (EG, KG sind Hobbyraumfläche), der ruhigen Lage in einer Sackgasse, des großen Gartens mit Terrasse, des Umstandes, dass noch eine Einliegerwohnung mit gewissen Einflüssen durch die Mitbenutzung der Waschküche im KG sowie des Gartens vorhanden ist, halte ich für das Bewertungsobjekt im EG und KG eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 10,50 €/m<sup>2</sup> je Monat für sachgemäß. Für die Hobbyraumflächen im Kellergeschoss wird aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit (dauernder Aufenthalt von Menschen ist nicht zulässig, daher keine Nutzung als Wohnraum) eine Miete in Höhe von etwa 70% der Miete für vollwertigen Wohnraum als angemessen eingeschätzt. Die Miete für die Hobbyraum-Flächen im Kellergeschoss werden dementsprechend mit 7,50 €/Monat als sachgerecht eingeschätzt.

Für die Einliegerwohnung wird ebenfalls ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Hierfür wurde ein Unsicherheitsabschlag berücksichtigt. Aufgrund der Lage in einem Einfamilienhaus ohne abgeschlossene Tür zum Treppenhaus und gemeinsamen Flur, der gefragten Größe mit offenem Wohnraum und separatem Schlafzimmer sowie kleinem Balkon zum Garten halte ich eine marktüblich erzielbare Miete in Höhe der derzeit gezahlten Miete von monatlich 10,40 €/m<sup>2</sup> Wfl. sowie 30 €/Stellplatz für sachgemäß.

Hinweis: Lt. dem (zweiten) Entwurf der Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sind für die Ermittlung des Rohertrags die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen, für Wohnraummieter soll in erster Linie auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückgegriffen werden. Mit marktüblich erzielbaren Erträgen sind nachhaltig erzielbare Erträge gemeint. Als nachhaltig erzielbare Miete ist eine durchschnittliche, über einen langfristigen Zeitraum gesicherte Miete anzusetzen. Hierbei handelt es sich nicht um die (ggf. kurzfristig) tatsächlich am Markt realisierbare Abschlussmiete. Die hier für die Bewertung angesetzte Miete ist nicht geeignet, um ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

## 6. Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

#### 6.1.1. Vorbemerkung

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

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

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

Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter<sup>2</sup> vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

#### 6.1.2. Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen. Dann sollte zu deren Bewertung möglichst das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen Wert beeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte gegeben sind oder geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht wurden bzw. Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen Wert beeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden können.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Es stehen zudem keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Objektes zur Verfügung.

<sup>2</sup> Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.



### **6.1.3. Ertragswertverfahren**

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

Dies trifft für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes nur bedingt zu, da Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnungen) vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Im vorliegenden Fall ist das Ertragswertverfahren zur Stützung des Sachwertes durchzuführen und um die wirtschaftliche Nutzung des Bestandsgebäudes zu überprüfen.

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

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags-) Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich (= nachhaltig) erzielbaren Grundstückreinertrages dar. Lt. § 21 Abs. 1 ImmoWertV sollen mit dem Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

### **6.1.4. Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das Bewertungsobjekt zu. Es ist daher vorrangig als Sachwertobjekt anzusehen. Der Marktwert wird daher üblicherweise vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Lt. § 35 Abs. 1 ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen sowie dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Sofern der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von marktüblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine Anpassung (Zu- oder Abschlag) durch den sog. Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sach-

wertverfahren) vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung der Marktanpassungsfaktoren ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Grundsätzlich sind sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete oder beim Kauf bestehen bleibende Mindermieten); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge sowie Rechte und Belastungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind; Bodenverunreinigungen; Bodenschätze; Liquidationsobjekten.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gemäß § 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden 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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

Objektart:	EFH, Ein- und Zweifamilienhäuser
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Grundstücksgröße:	1.200 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2023
Lage zur Straße:	F Frontlage
Bodenrichtwert:	390,73 €/ m <sup>2</sup>

## **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) bebaut. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist für das Bewertungsgrundstück gem. § 34 BauGB zu beurteilen. D.h., ein Bauvorhaben muss sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Dementsprechend erscheint eine etwas höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen möglich. Als Vergleichsmaßstab ist das benachbarte Wohnhaus mit der Hausnummer 32 nördlich des Bewertungsgrundstücks zu nennen. Dort ist eine Bebauung mit einer Grundfläche von rd. 175 m<sup>2</sup> vorhanden. Im weiteren Verlauf sind zudem Grundstücke vorhanden, die eine Bebauung mit einem Doppelhaus bzw. mit drei Einheiten (Doppelhaus und Einfamilienhaus) aufweisen. In wie weit die Bebauung in die Grundstückstiefe erfolgen darf, hängt in der Regel davon ab wie tief die benachbarten Grundstücke bebaut sind und ob es sich hier ggf. um Bebauungen handelt, die im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb errichtet wurden. Gebäude, die im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb errichtet wurden, können nicht für die Ableitung der Bebauung zu üblichen Wohnzwecken herangezogen werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Abteilung für Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg Bergedorf ist eine Bebauung etwa bis zu einer Tiefe von rd. 33 m von der Straßenbegrenzung, gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks, möglich. Diese rückwärtige Baugrenze entspricht einer Linie zwischen den hinteren Gebäudekanten der Grundstücke Hs Nr. 34 und Hs. Nr. 24. Für Nebengebäude kann die vorhandene Garage auf dem Bewertungsgrundstück als maximale Bautiefe herangezogen werden. Zur Straße müssen etwa 7 m frei gehalten werden. Es darf eingeschossig zuzüglich Dachgeschoss gebaut werden. In dem sich so ergebenden Baufenster sind mehrere Varianten unter Beachtung der Abstandsflächen möglich. Im Falle des bestehen Bleibens des vorhandenen Wohnhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich noch die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich. Im Falle einer Neubebauung könnte im Baufenster ggf. eine noch höhere bauliche Ausnutzung mit einem Mehrfamilienhaus möglich sein, das sich hinsichtlich der Optik an ein Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus orientieren muss. Für die optimale Ausnutzung sind konkrete Planungen erforderlich und ggf. mit der Bauprüfungsabteilung zu klären. Dieses kann jedoch abschließend nur in einer Bauvoranfrage geprüft werden, die im Rahmen der Bewertung nicht durchgeführt werden kann. Hinweis: Die tatsächlich mögliche bauliche Ausnutzung ist von jedem Interessenten selbst zu recherchieren und entsprechende Planungen vorzunehmen.

Hinsichtlich des Bodenwertes ergibt sich nach meiner Einschätzung die wirtschaftlich sinnvollste bauliche Ausnutzung für eine Nutzung mit 2 Einfamilienhäusern, da in diesem Fall die vorhandene Bebauung mit dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung stehen bleiben könnte. In diesem Fall ergibt sich für den vorderen Grundstücksteil eine Fläche von rd. 430 m<sup>2</sup>, wobei hier noch eine Zufahrt für das hintere Grundstück von rd. 60 m<sup>2</sup> abzuziehen ist. Die Fläche ergibt sich dementsprechend für das straßenseitige Grundstück mit der vorhandenen Bebauung zu rd. 370 m<sup>2</sup>. Für das hintere selbständig verwertbare Teilgrundstück ist eine Bebauung nur im oben beschriebenen Bereich (Baufenster) möglich. Bei dem hinter dem Baufenster folgenden Grundstücksbereich (rückwärtiger Garten) handelt es sich nach Auskunft der Bauprüfungsabteilung um einen Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese Fläche ist für eine Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken zu klein. Auflagen hinsichtlich besonderer Landschaftsschutzmaßnahmen sind hier entsprechend der Schutzgebietskarte (hamburg.de) für die Hansestadt Hamburg nicht bekannt, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass diese Fläche als Garten bzw. als hausnahes Gartenland genutzt werden kann.

Als angemessene übliche Grundstücksgröße werden für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus im hinteren Teil des Baufensters (2te Reihe) hier rd. 500 m<sup>2</sup> (entsprechend rd. 28 m Grundstückstiefe) zuzüglich der Fläche der Zuwegung (rd. 60 m<sup>2</sup>) angesetzt. Für den verbleibenden hinteren Grundstücksbereich von rd. 623 m<sup>2</sup> wird eine Nutzung als hausnahes Gartenland bzw. entsprechend den Erläuterungen der Bodenrichtwerte und telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg als Freizeitgarten eingestuft.

In der Summe sind daher ein vorderes Grundstück mit rd. 370 m<sup>2</sup> und ein hinteres Grundstück mit rd. 560 m<sup>2</sup> zuzüglich 623 m<sup>2</sup> Freizeitgartenland vorhanden.

Der Bodenwert für Grundstücke mit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern wird entsprechend den Ableitungen des o.g. Gutachterausschuss anhand der Grundstücksgröße abgeleitet.

Für den vorderen Grundstücksteil mit 370 m<sup>2</sup> wird auf dem online-Portal des Gutachterausschuss ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 527,73 €/m<sup>2</sup> angegeben, dabei ist die straßenseitige Frontlage berücksichtigt.

Für den hinteren Grundstücksteil mit 560 m<sup>2</sup> ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 473,04 €/m<sup>2</sup>. Hierin sind die Grundstücksgestaltung und Zufahrt als sog. Pfeifenstielgrundstück bereits berücksichtigt.

Für das Freizeitgartenland ist entsprechend den Erläuterungen der Bodenrichtwerte ein Ansatz in Höhe von 8 x des Bodenrichtwertes für Erwerbsgartenbaufläche (5,85 €/m<sup>2</sup> bei 623 m<sup>2</sup>). Dementsprechend ergibt sich für die Freizeitgartenfläche ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 8 x 5,85 €/m<sup>2</sup> = 46,80 €/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte sind in der Vergangenheit stark gestiegen. Seit 2010 bis 2017 beträgt die Steigerung im Durchschnitt 10,1 %, in den letzten zwei Jahren waren es sogar 13,9 % und zuletzt 14,3 %. Im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 01.01.2023 ist der Bodenrichtwert wieder etwas gefallen. Ob dieser Trend weiter anhält, kann nach eigenen Beobachtungen nicht bestätigt werden. Für die Bewertung wird daher keine Veränderung des Bodenrichtwerts in der Zeit vom Richtwertstichtag bis zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

Für die Teilung des Grundstücks in zwei selbständig verwertbare Teilgrundstücke sind noch die Teilungskosten zu berücksichtigen. Diese werden mit rd. 7.000 € des Bodenwertes des abgeteilten Grundstücks (hier rd. 2,5%) als sachgerecht eingeschätzt und in Abzug gebracht.

Etwaige weitere Anpassungen sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lage-durchschnitt entspricht.

Es ergeben sich dementsprechend folgende Werte für den Grund und Boden:

#### EFH- Grundstück vorne:

Grundstücksgröße:		370	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	x	527,73	€/m <sup>2</sup>
<b>Absoluter Bodenwert:</b>	<b>=</b>	<b>195.260,10</b>	<b>€</b>

#### EFH- Grundstück hinten, selbständig verwertbare Teilfläche:

Übliche Grundstücksfläche:

Grundstücksgröße:		560	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	x	473,04	€/m <sup>2</sup>
Bodenwert übl. Grundstück:	=	264.902,40	€

Zusätzliche Freizeitgartenfläche:

Grundstücksgröße:		623	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	x	46,80	€/m <sup>2</sup>
Bodenwert Freizeitgartenfläche:	=	29.156,40	€

#### EFH-Grundstück hinten gesamt:

Bodenwert übl. Grundstück:		264.902,40	m <sup>2</sup>
Bodenwert Freizeitgartenfläche:	+	29.156,40	€/m <sup>2</sup>
Teilungskosten:	-	7.000,00	€
<b>Absoluter Bodenwert</b>	<b>rd.</b>	<b>287.000,00</b>	<b>€</b>

**6.3. Ertragswertverfahren**

Mieteinheit	Lage	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup> / Stck.	Marktüblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-) Miete		
			je m <sup>2</sup> / Stck.	monatlich	jährlich
Wohnung	EG	62,90	10,50 €	660,45 €	7.925,40 €
Wohnung	KG	14,79	7,50 €	110,93 €	1.331,16 €
Wohnung	DG	49	10,40 €	509,60 €	6.115,20 €
Stellplätze	Außen	2	30,00 €	60,00 €	720,00 €

<b>Rohertrag</b> (Jährliche (Nettokalt-) Miete)		<b>16.091,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		<b>- 2.446,84 €</b>
15,21% der jährlichen Nettokaltmiete, bestehend aus:		
1.751,00 € Instandhaltungskosten		
374,00 € Verwaltungskosten		
321,84 € Mietausfallwagnis = 2% d. Rohertrags		
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>13.644,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		<b>- 3.905,20 €</b>
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:	2,00% von 195.260,10 €	
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>9.739,72 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)		<b>x 27,355</b>
p = 2,00% Liegenschaftszinssatz		
n = 40 Jahre Restnutzungsdauer		
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>266.430,04 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>195.260,10 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>461.690,14 €</b>
<b>Bodenwert der selbständig verwertbaren Teilfläche</b>	+	<b>287.000,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>- 225.000,00 €</b>
1) Baumängel / Bauschäden / Unsicherheiten	-	<b>195.000,00 €</b>
2) Unsicherheiten bez. Erschließungsbeiträge	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>523.690,14 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>524.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>		

### **6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

#### **Wohnfläche**

Die Wohnflächenermittlung wurde auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte erstellt, siehe Erläuterungen im Abschnitt „Wohnfläche“. Die Berechnungen können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen (wohnwertabhängige Ermittlung) und sind deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

#### **Rohertrag**

Als Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (jährlichen Einnahmen aus Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (= ortsüblich nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des örtlichen Mietenspiegels sowie von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Objekten bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) marktüblich jährlich entstehen und nicht durch Umlagen oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke insgesamt (i.d.R. als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden aus Gründen der Modellkonformität mit den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg die Ansätze gem. ImmoWertV herangezogen, da diese lt. Immobilienmarktbericht 2023 zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden. Dementsprechend sind die Instandhaltungskosten mit 11,70 €/m<sup>2</sup> Wfl. (hier wird auch die Fläche der Hobbyräume angesetzt), die Verwaltungskosten mit 298 € jährlich je Wohnung (EFH) und das Mietausfallwagnis mit 2% anzusetzen. Es werden für Garagen oder ähnliche Einstellplätze Bewirtschaftungskosten genannt. Die Verwaltungskosten werden für Garagen mit 39 € und die Instandhaltungskosten mit 88 € jeweils jährlich angegeben. Für Stellplätze werden keine Bewirtschaftungskosten genannt. Lt. ImmoWertV sind die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland jeweils für den Monat Oktober anzupassen. Die Instandhaltungskosten gelten dann ab Januar des Folgejahres und ergeben sich ab Januar 2023 dementsprechend zu rd. 13,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und die Verwaltungskosten zu rd. 344 € jährlich. Für Stellplätze sind im Verhältnis die Aufwendungen für Instandhaltung und Verwaltung deutlich geringer einzuschätzen als für Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen (z.B. Carports), da nur eine befestigte Fläche und keine weitere bauliche Konstruktion vorhanden ist. Die Verwaltungskosten werden daher aktuell mit rd. 30 € jährlich und die Instandhaltungskosten mit 40 € jährlich als angemessen eingeschätzt.

Bei einer Wohn- und Nutzfläche von 126,69 m<sup>2</sup> (inkl. anteilige Terrasse, anteiliger Balkon und Hobbyraumflächen im KG) ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von (126,69 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> + 40 € =) 1.750,32 €, rd. 1.751 € und Verwaltungskosten in Höhe von (344 € + 30 € =) 374 € jährlich.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Für den örtlichen Grundstücksmarkt werden vom örtlichen Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Dieser ist in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes für ein Mehrfamilienhaus in dieser Lage zu ermitteln. Für ein Mehrfamilienhaus in dieser Lage ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 0 %. Lt. Immobilienmarktbericht 2023 sind die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mittels einer Umrechnungsformel anzupassen. Angepasst ergibt sich ein Liegenschaftszins für Einfamilienhäuser von rd. 2,922 %. Die Standardabweichung der Kaufpreise beträgt +/- 37%. Dieser Liegenschaftszinssatz ist nur grob ermittelt und liefert im vorliegenden Fall kein plausibles Ergebnis.

Daher wird im vorliegenden Fall auf andere Quellen und Ableitungen zurückgegriffen.

Entsprechend der Regressionsgleichung im Immobilienmarktbericht für Grundstückswerte in Hamburg 2023 kann ein Objekt- und Lage bezogener sog. Gebäudefaktor ( $\text{€/m}^2$ ) ermittelt werden. Dieser ergibt sich entsprechend der Regressionsgleichung zu rd.  $3.600 \text{ €/m}^2$  Wfl. für das Bewertungsobjekt. Für die Lage des Bewertungsobjektes wird lt. Immoscout24 ein Durchschnittskaufpreis von  $4.015 \text{ €/m}^2$  Wfl. angegeben. Unter Berücksichtigung der als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierung und Instandsetzung, der geringen Wohnfläche, des fiktiv geteilten kleinen Grundstücks und des Umstandes, dass eine Einliegerwohnung vorhanden ist, sind in der Lage des Bewertungsobjektes etwa  $3.500 - 3.600 \text{ €/m}^2$  Wfl. (für die Hobbyraumflächen im KG sind etwa 75 % dieses Wertes angemessen) für das Bewertungsobjekt angemessen. Der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt ergibt sich dementsprechend zu rd. 2,0%. Dieser wird als sachgerecht eingeschätzt und entsprechend angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Vorliegend ist für freistehende Einfamilienhäuser gemäß ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu berücksichtigen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als RND wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer (vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren) und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für das Bewertungsobjekt wird unterstellt, dass eine Modernisierung und Beseitigung der Schäden und Mängel durchgeführt wird. Hierfür wurde ein Wertabschlag angesetzt und die erforderlichen Maßnahmen als bereits durchgeführt berücksichtigt, so dass sich ein Modernisierungsgrad von „überwiegend modernisiert“ und eine verlängerte Restnutzungsdauer von **rd. 40 Jahren** ergibt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.



**6.4. Sachwertverfahren**

Objekt		Einfamilienwohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b> Wohnfläche (in m <sup>2</sup> ohne Terrasse, Balkon)		107,20
<b>Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) inkl. BNK</b> im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	BPI 100,0 177,9	NHK 1.970,00 € 3.504,63 €
		x 3.504,63 €
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b> Gebäude besondere Bauteile 1) Ausbausuzschl. KG Hobbyräume besondere Einrichtungen	+ 10.000,00 €	= + + 375.696,34 € 10.000,00 € 0,00 €
<b>Objektherstellungswert (inkl. BNK)</b>		= 385.696,34 €
<b>Alterswertminderung</b> Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	linear 80 Jahre 40 Jahre 50,00 %	- 192.848,17 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> Gebäude besondere Bauteile besondere Einrichtungen 1) Küche und Pantry	+ 12.000,00 €	= + +/- 192.848,17 € 0,00 € 12.000,00 €
<b>Objektzeitwert insgesamt</b>		= 204.848,17 €
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	0% pauschal	+ 0,00 €
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>		= 204.848,17 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		+ 195.260,10 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		= 400.108,27 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)</b>		x 1,15
<b>Marktangepaßter vorläufiger Sachwert</b>		= 460.124,51 €
<b>Selbständig verwertbare Teilfläche</b>		+ 287.000,00 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> 1) Baumängel / Bauschäden / Unsicherheiten 1) Unsicherheiten bez. Erschließungsbeiträge	- 195.000,00 € - 30.000,00 €	- 225.000,00 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>		= 522.124,51 €
		<u>rd. 522.000,00 €</u>

### **6.4.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

#### **Berechnungsbasis**

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Wohn- und Nutzfläche. Hier wird nur die Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses **ohne** Terrasse und **ohne** Balkon in der Ermittlung angesetzt, da diese entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses im Sachwertfaktor berücksichtigt wird. Die **Wohn- und Nutzfläche** (hier ohne Hobbyraumflächen im KG, ohne Terrasse, ohne Balkon) ergibt sich **für die Sachwertermittlung zu 107,2 m<sup>2</sup>**.

#### **Herstellungskosten**

Die Gebäudeherstellungskosten werden üblicherweise durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts bzw. der Bruttogeschossfläche bzw. der Wohnfläche des (Norm-) Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [Sprengnetter], Band III, Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Für die Hobbyraumflächen im KG wird ein Ausbauszuschlag in Höhe von 10.000 € (Bad und Zimmer) auf die Herstellungskosten berücksichtigt.

#### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde den Veröffentlichungen bei Sprengnetter entnommen.

#### **Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Vorliegend werden die Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszins und Sachwertfaktor) des Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet. Aus diesem Grund sind die besonderen Bauteile (Gauben, Kelleraußentreppen, Eingangspodest, Terrassen usw.) modellkonform zu dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses für diese Daten **nicht** anzusetzen.

#### **Besondere (Betriebs-) Einrichtungen**

Unter besonderen (Betriebs-) Einrichtungen sind innerhalb der (Geschäfts-/Gewerbe-) Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und daher bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Wohnhaus). Diese werden, sofern sie Wert beeinflussend sind, einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [Sprengnetter], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen. Hier ist nur die als neu eingebaut unterstellte Küche und die auskunftsgemäß im DG vorhandene Pantry zu berücksichtigen. Hierfür wird in der Summe ein Zeitwert in Höhe von 12.000 € geschätzt.

#### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Die BNK werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt. Die Höhe der BNK ist u.a. abhängig von der Gebäudeart, dem Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen, der Bauausführung und der Gebäudeausstattung. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bereits enthalten. Ein separater Ansatz erfolgt daher nicht.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Siehe Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertermittlung“.

**Restnutzungsdauer**

Siehe Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertermittlung“.

**Alterswertminderung**

Vorliegend werden die Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszins und Sachwertfaktor) des Immobilienmarktberichts Hamburg 2023 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet. Aus diesem Grund ist die Alterswertminderung modellkonform zu dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses für diese Daten **li-near** anzusetzen.

**Außenanlagen**

Grundsätzlich wird versucht, die Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszins und Sachwertfaktor) des Immobilienmarktberichts Hamburg 2023 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu verwenden. Aus diesem Grund sind die Außenanlagen modellkonform zu dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses für diese Daten **nicht** anzusetzen.

**Sachwertfaktor** (Marktanpassungsfaktor)

Für den örtlichen Grundstücksmarkt werden vom örtlichen Gutachterausschuss für Doppelhaushälften Sachwertfaktoren abgeleitet. Dieser lässt sich anhand einer Regressionsgleichung lage- und ausstattungsbezogen zu rd. 0,95 ermitteln. Zur Stützung des Sachwertfaktors wurde anhand einer Regressionsgleichung (siehe Immobilienmarktbericht Hamburg 2023) zudem ein Objekt- und Lage bezogener Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt ermittelt. Siehe hierzu die Erläuterungen zum Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren.

Unter Berücksichtigung des Gebädefaktors halte ich einen Sachwertfaktor von 1,15 für sachgerecht und setze diesen in der Wertermittlung an.

**6.5. Verkehrswert**

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (Einfamilienhaus) dienen überwiegend der Eigennutzung und werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (vgl. Kap. 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung). Die Datenbasis ist für die Wertermittlungsverfahren (Ertragswert und Sachwert) vorliegend ähnlich aussagekräftig. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) etwa gleich gewichtet abgeleitet.

Für das mit einem Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) bebaute Grundstück Schleusenhorn 30 \* 21037 Hamburg ergeben sich folgende Werte:

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter	<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 524.000 €</b>
---	--------------------	----------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter	<b>Sachwert</b>	<b>rd. 522.000 €</b>
---	-----------------	----------------------

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des **mit einem Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) bebauten Grundstücks und selbständig verwertbaren Teilgrundstücks** wird für die unterstellt **freie Lieferung (Wohnung im EG und KG)** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

**523.000,00 €**

zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 geschätzt.

Hamburg, 26. Oktober 2023

\_\_\_\_\_  
Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

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 des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

**Sprengnetter, Hans-Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig

**Sprengnetter, Hans-Otto u.a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Sinzig

**Immobilienmarktbericht Hamburg 2023:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg.

### 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

**HBauO:**

Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371).

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

**ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2009) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218);

**WoFLV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

**8. Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage 1: Lage des Objektes - Übersichtskarte</b>	<b>39</b>
<b>Anlage 2: Lageplan Grundstück</b>	<b>41</b>
<b>Anlage 3: Fotos</b>	<b>42</b>
<b>Anlage 4: Pläne</b>	<b>70</b>
<b>Anlage 5: Ausstattungsstandard (ASS)</b>	<b>74</b>
<b>Anlage 6: Ermittlung der NHK 2010</b>	<b>76</b>
<b>Anlage 7: Wohnflächenermittlung (EG)</b>	<b>77</b>

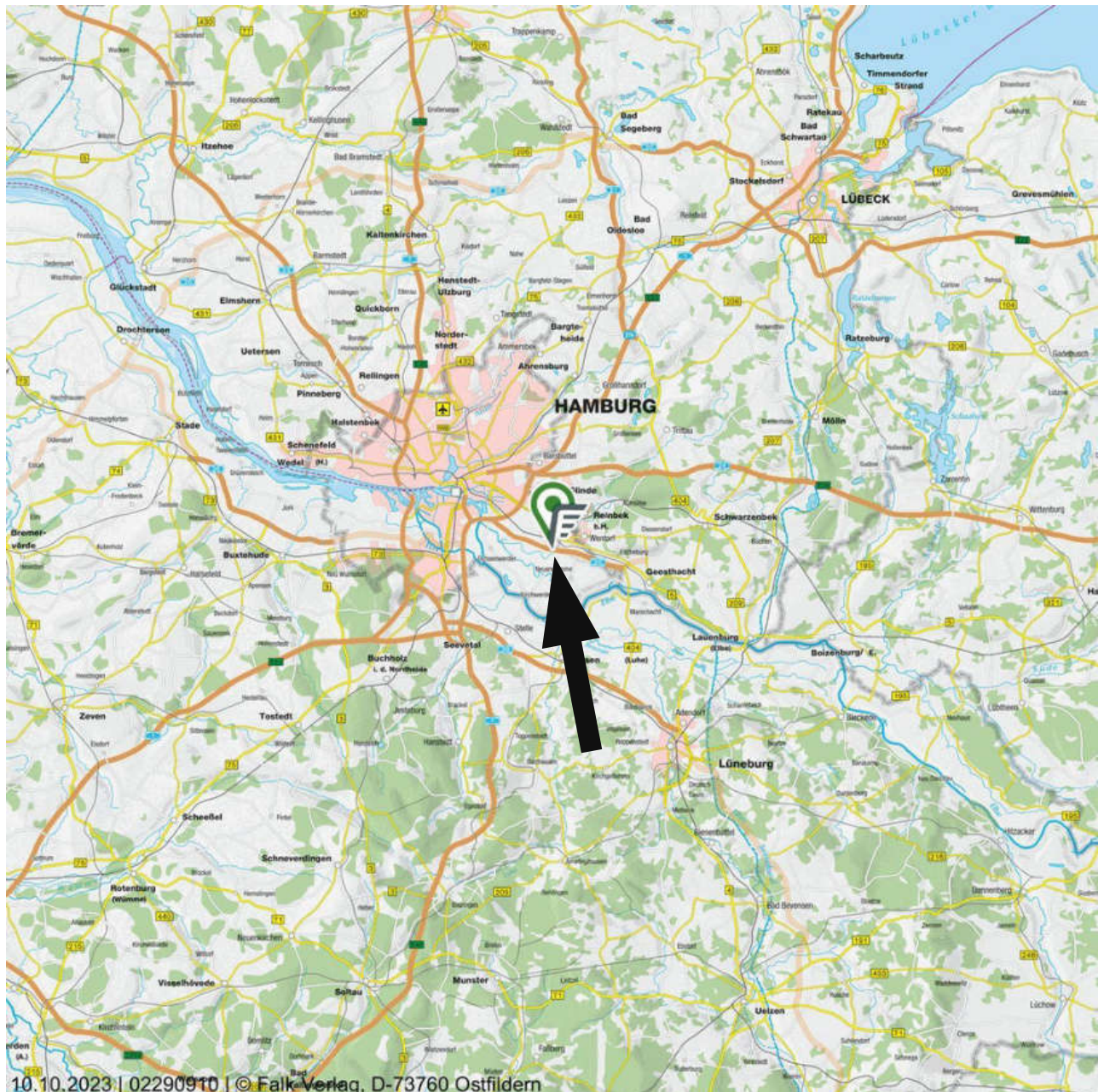
## Anlage 1: Lage des Objektes - Übersichtskarte

Auszug aus der Übersichtskarte,  
Quelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG,  
Stand: 2023,

**gewählter Maßstab: 1:800.000** (Darstellung nicht maßstabsgerecht)

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Pfeil ergänzt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02290910 vom 10.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



## Stadtplan

### Regionalkarte MairDumont

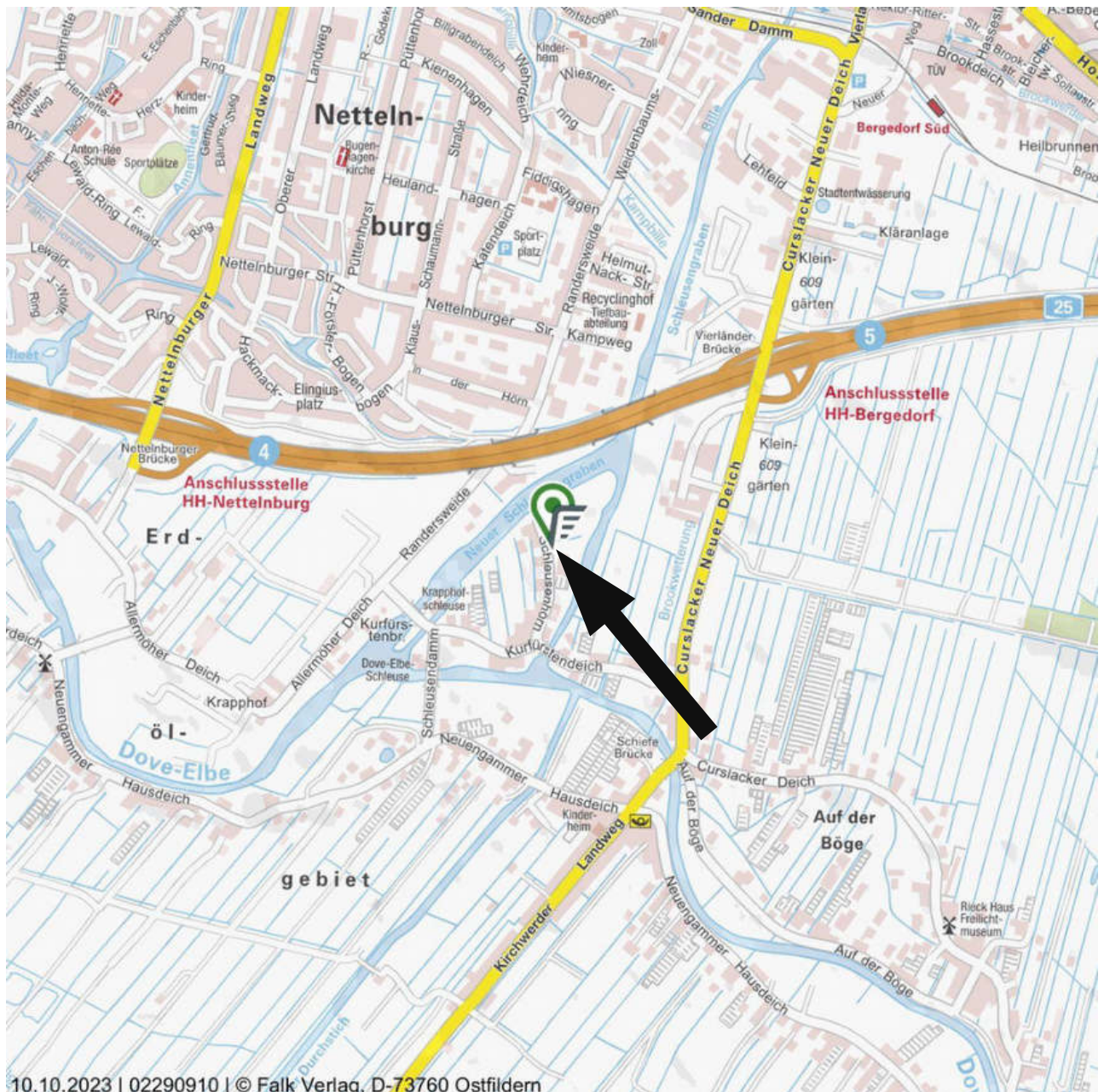
Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH und Co. KG

Stand: 2023

gewählter Maßstab: 1:20.000 (Darstellung ist nicht maßstabsgetreu)

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Pfeil ergänzt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02290910 vom 10.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



## Anlage 2: Lageplan Grundstück

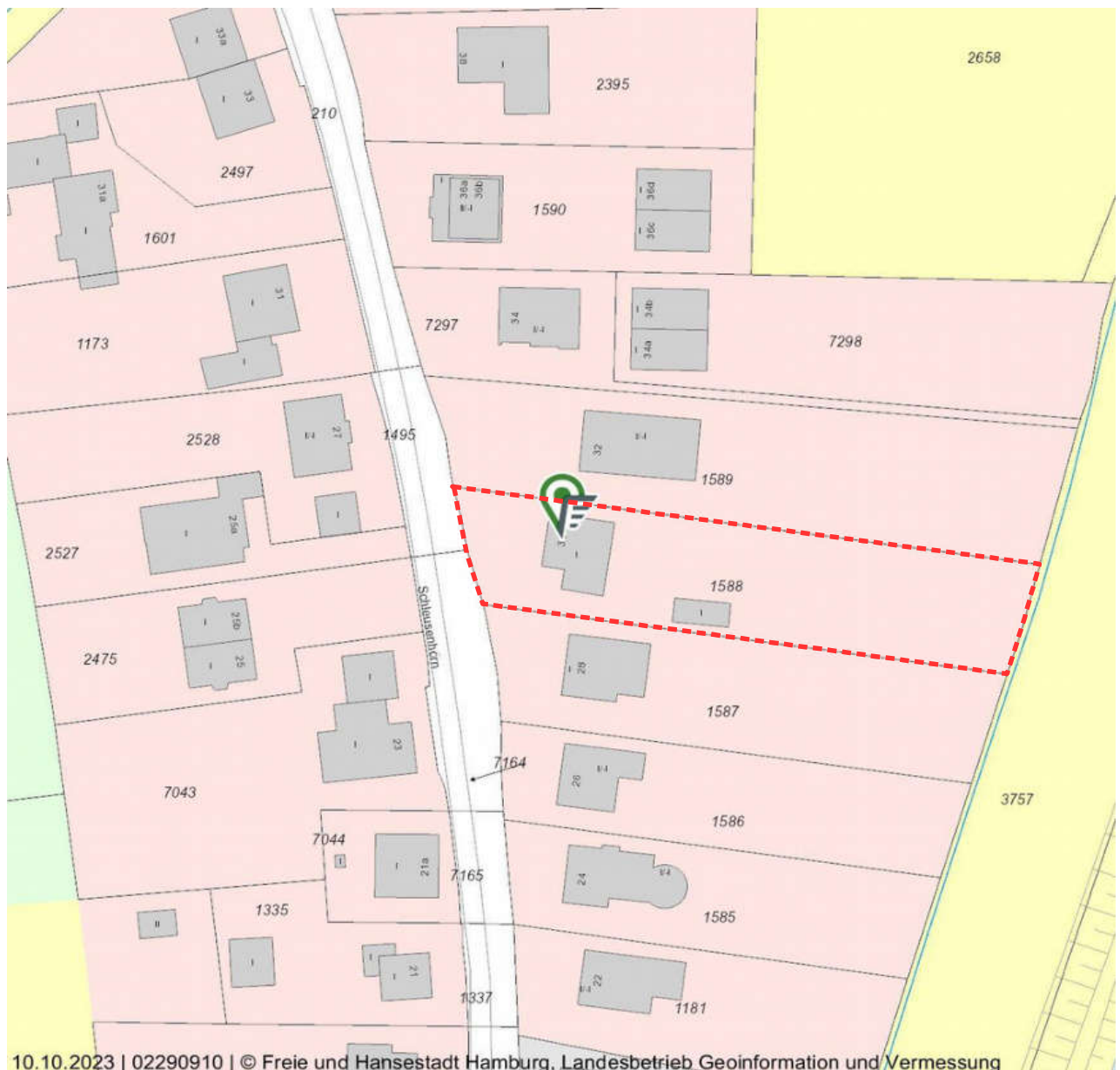
### Präsentationsgrafik von Teilmehalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

**Diese Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte  
im rechtlichen Sinn!**

**Datenquelle:** Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung [www.geoinfo.hamburg.de](http://www.geoinfo.hamburg.de)  
Stand: Oktober 2023

Maßstab: 1: 1.000 (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02290910 vom 10.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

## **Anlage 3: Fotos**

**Bild 1**

(Ansicht von der Straße, Bewertungsobjekt)



**Bild 2**

(Umgebung)





**Bild 3**

(Ansicht von der Straße, Dach mit Gaube, Holzteile verwittert)



**Bild 4**

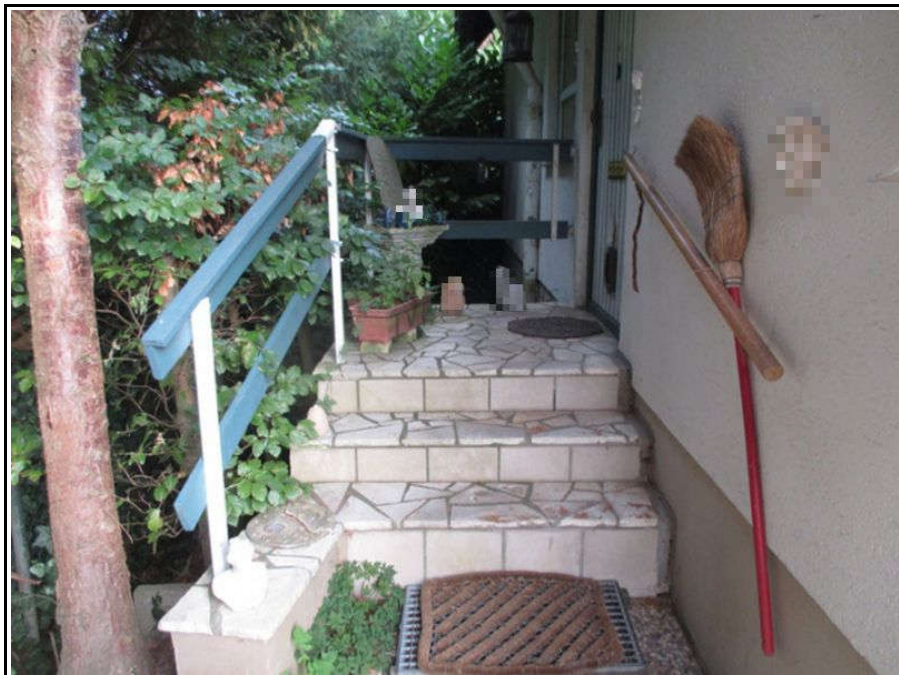
(Ansicht Grundstückszufahrt mit Carport)



**Bild 5**  
(Zuwegung zum Haus mit Mülltonnenstandplatz)



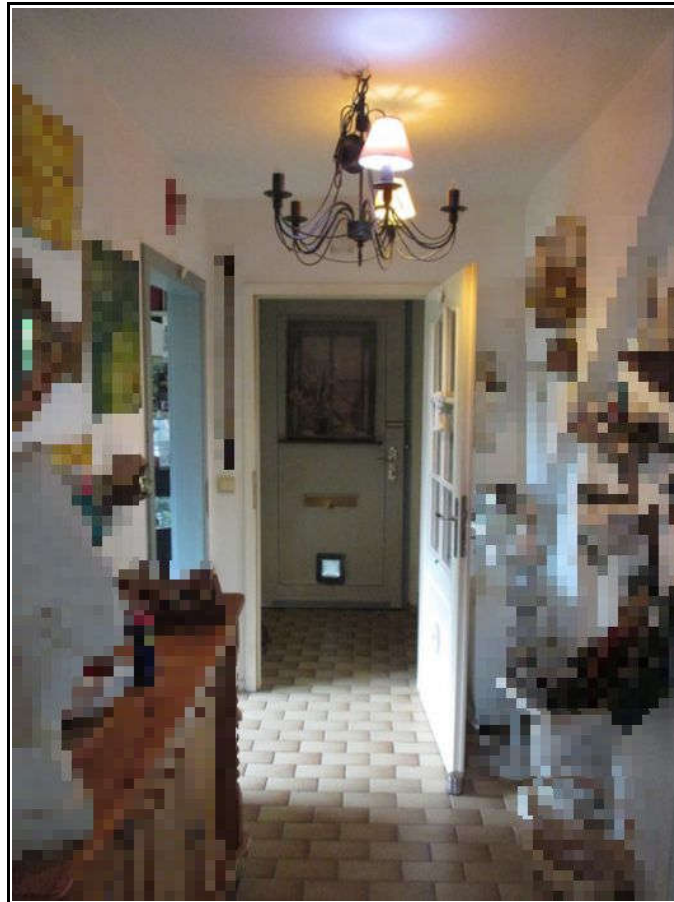
**Bild 6**  
(Eingangstreppe mit Podest)





**Bild 7**

(Hauseingang, Vorflur mit separater Tür zur Wohnung im EG, Flur EG)



**Bild 8**

(WC im EG)



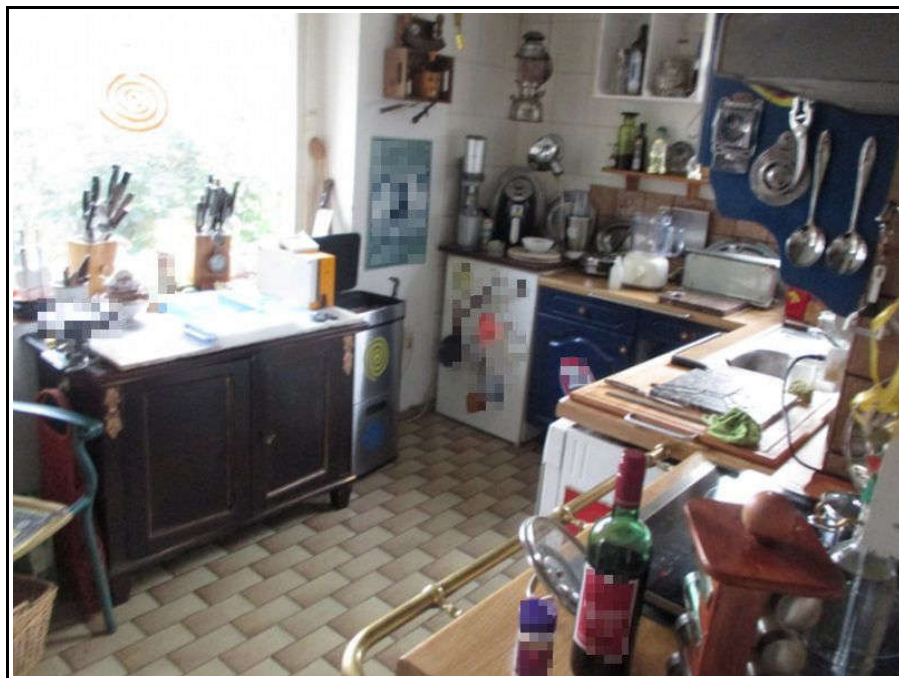
**Bild 9**  
(WC im EG)



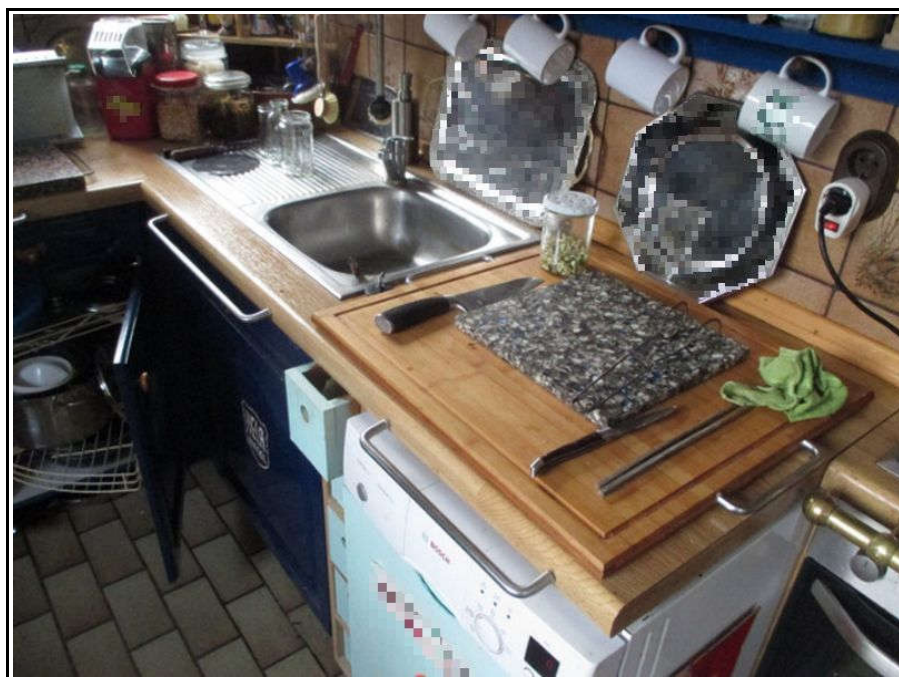
**Bild 10**  
(WC im EG, Feuchtigkeiterscheinungen)



**Bild 11**  
(Küche im EG)

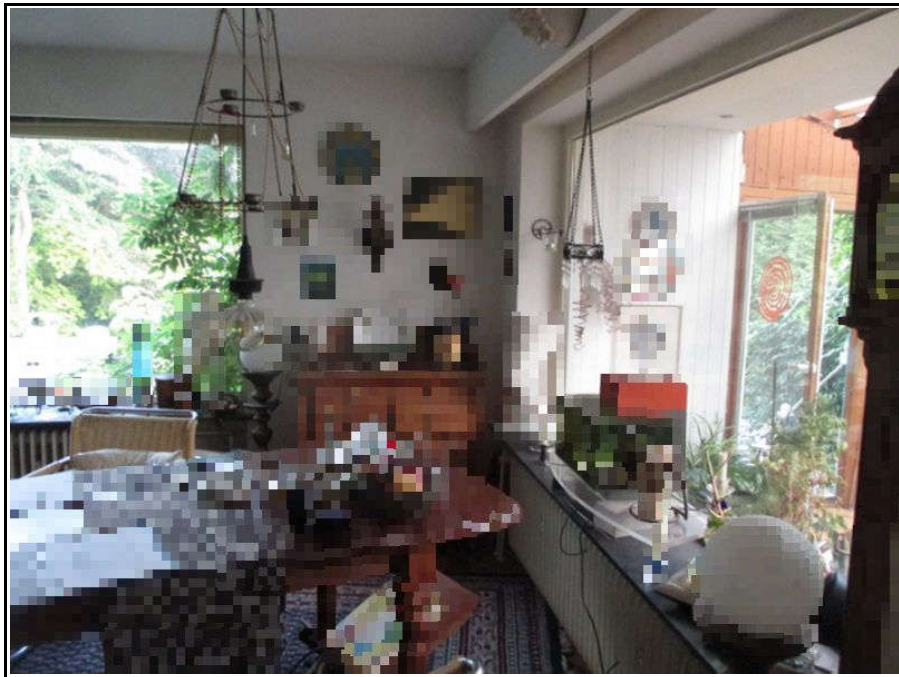


**Bild 12**  
(Küche im EG)

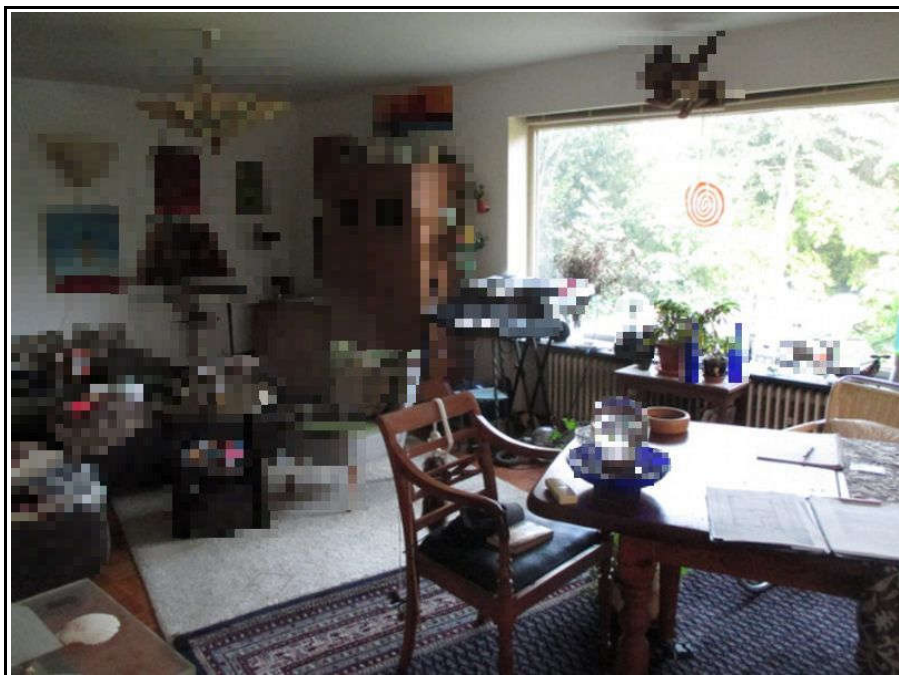




**Bild 13**  
(Wohnzimmer im EG)

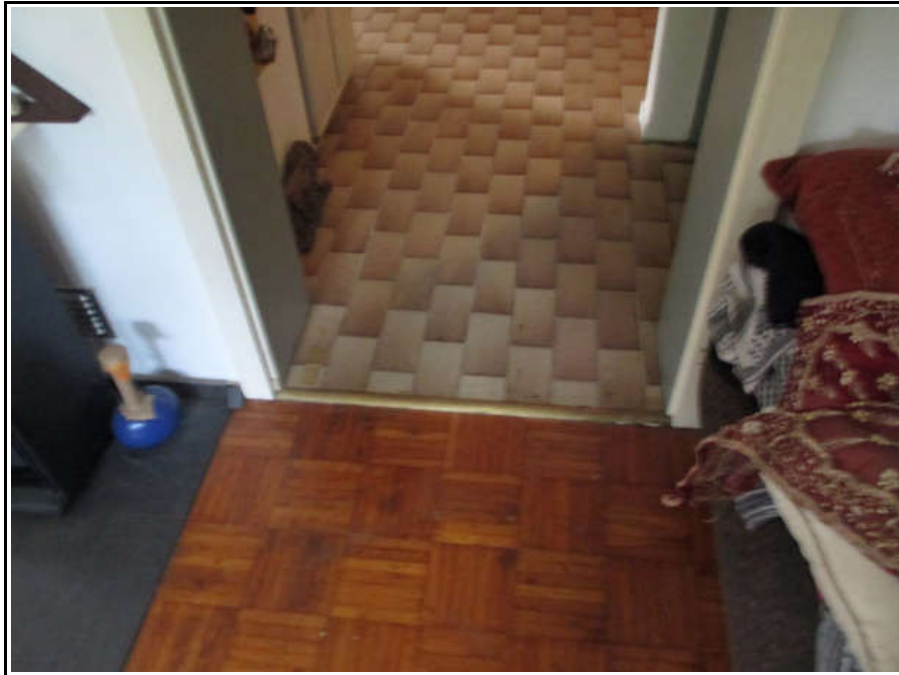


**Bild 14**  
(Wohnzimmer im EG)

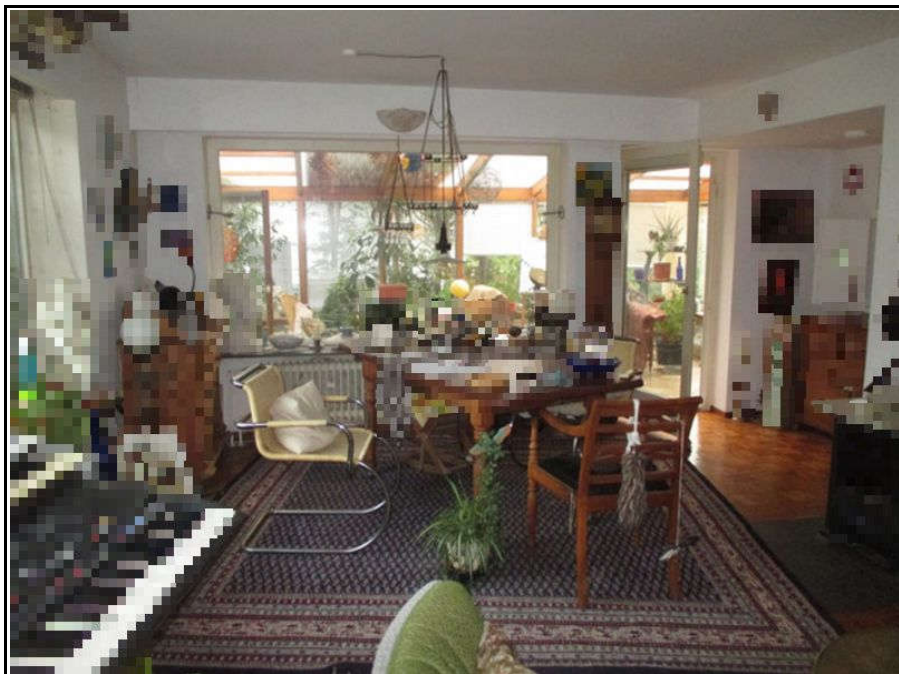




**Bild 15**  
(Bodenbeläge: Wohnzimmer vorne, Flur hinten)



**Bild 16**  
(Wohnzimmer mit Tür zum Wintergarten)



**Bild 17**  
(Wintergarten)



**Bild 18**  
(Wintergarten mit Tür zum Garten)



**Bild 19**  
( Wintergarten: Feuchtigkeit im Sockelbereich)



**Bild 20**  
( Wintergarten: Fenster stark verwittert, Wüfelbruch)





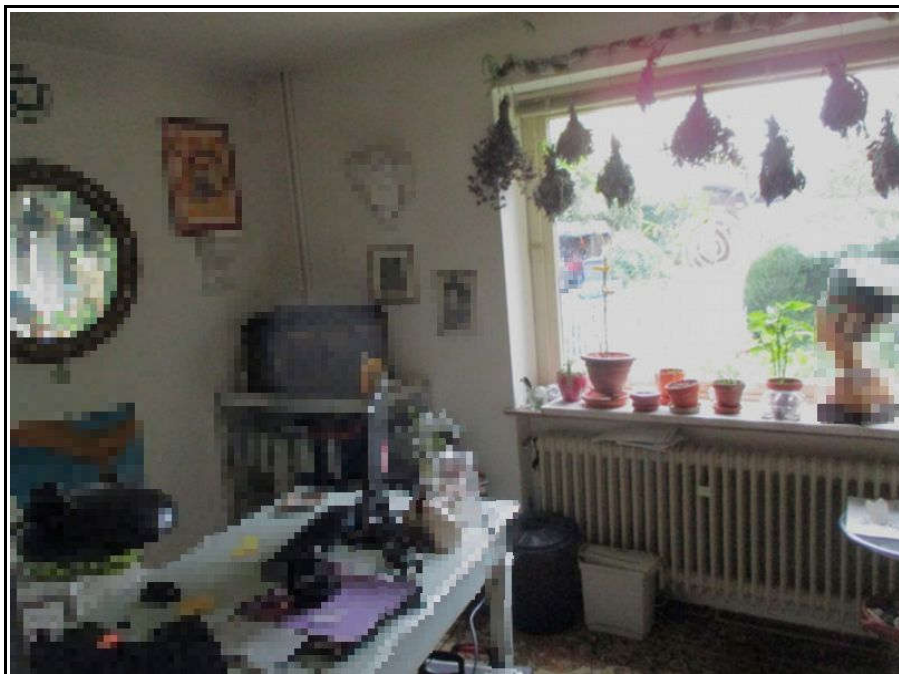
**Bild 21**

(Wohnzimmer im EG: Fenster bereits älter und verwittert)



**Bild 22**

(Zimmer im EG, altes Fenster, Rippenheizkörper, Teppich lose auf Estrich)



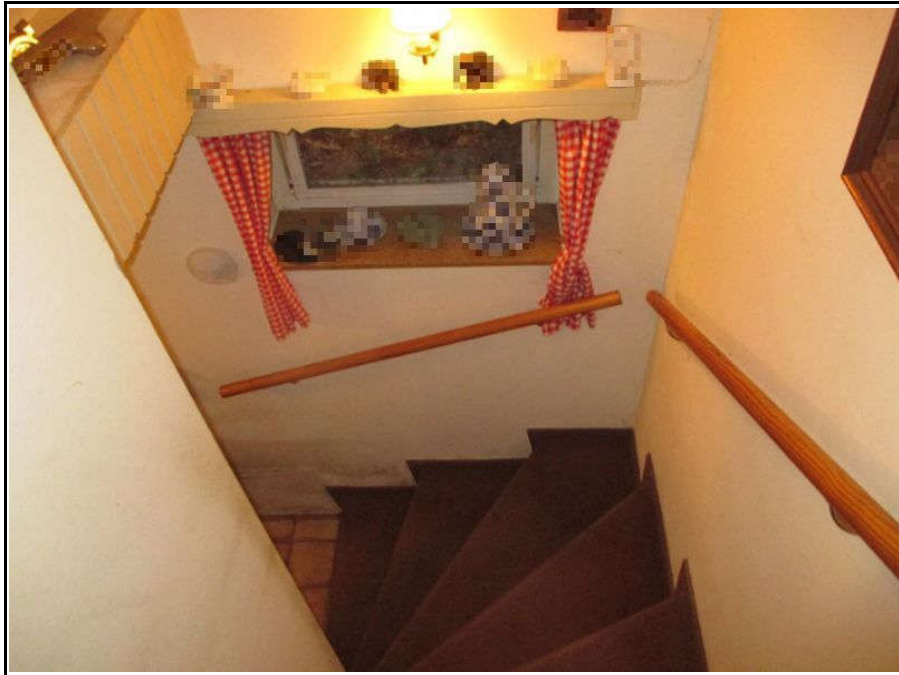
**Bild 23**  
(EG Zimmer, Steckdose)



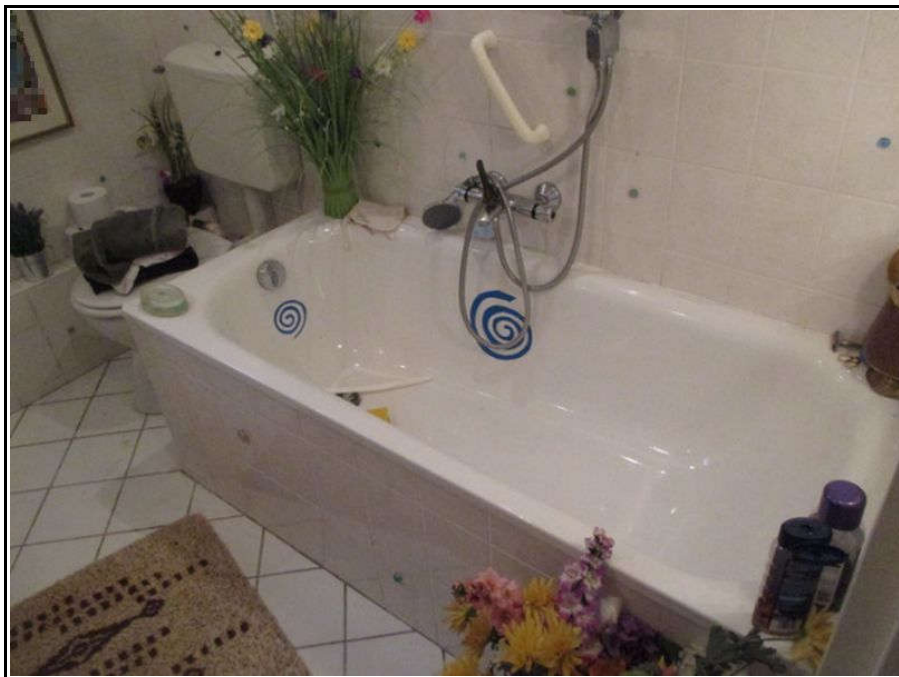
**Bild 24**  
(EG Rippenheizkörper, Thermostatventil fehlt)



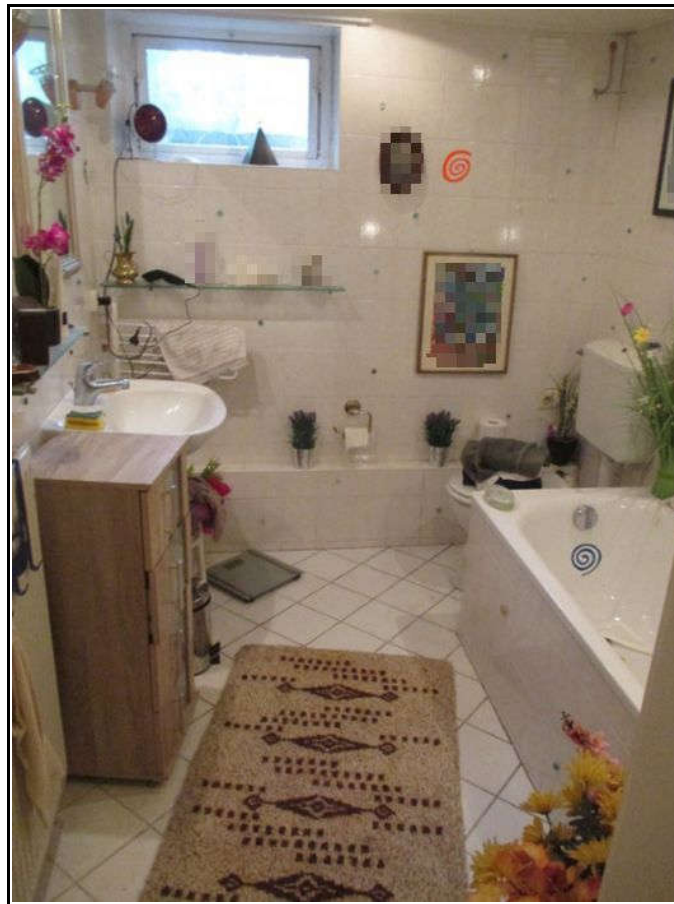
**Bild 25**  
(Treppe in den Keller von der Wohnung im EG)



**Bild 26**  
(Bad im KG)



**Bild 27**  
(Bad im KG)



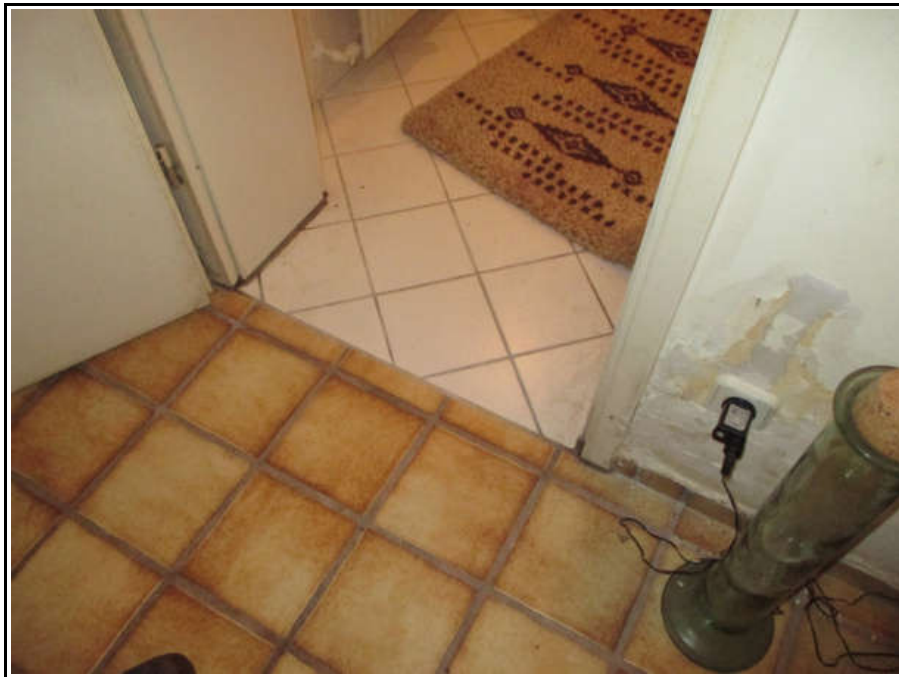
**Bild 28**  
(Bad im KG: WC, Hebeanlage)





**Bild 29**

(KG, Bodenbeläge Flur und Bad, Holztürrahmen, Ausbesserungen im Sockelbereich)



**Bild 30**

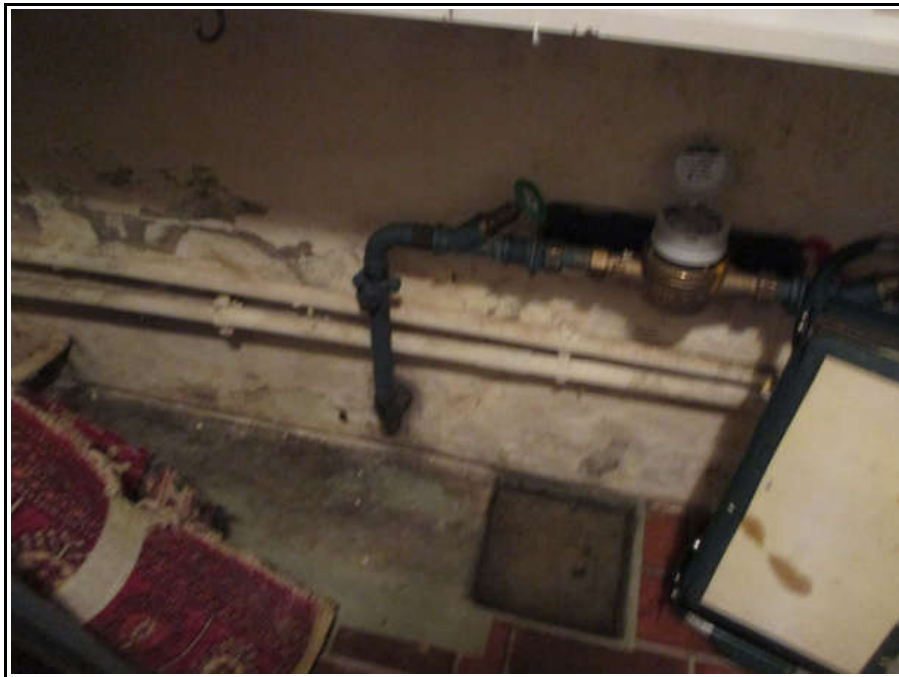
(Keller: Feuchtigkeit im Sockelbereich)





**Bild 31**

(Keller: Hausanschluss Wasserleitung, Feuchtigkeit im Sockelbereich)

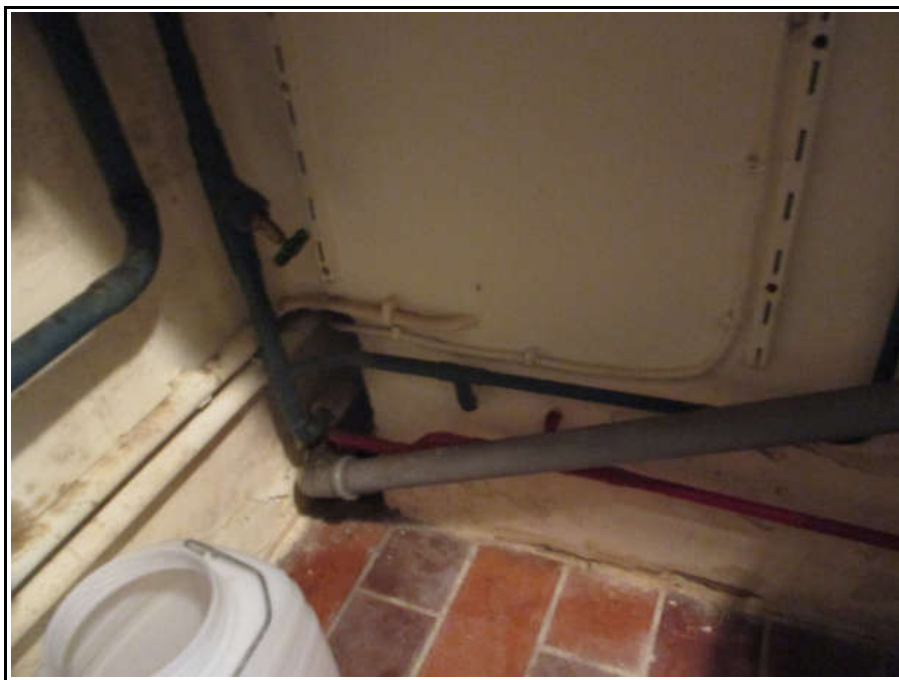


**Bild 32**

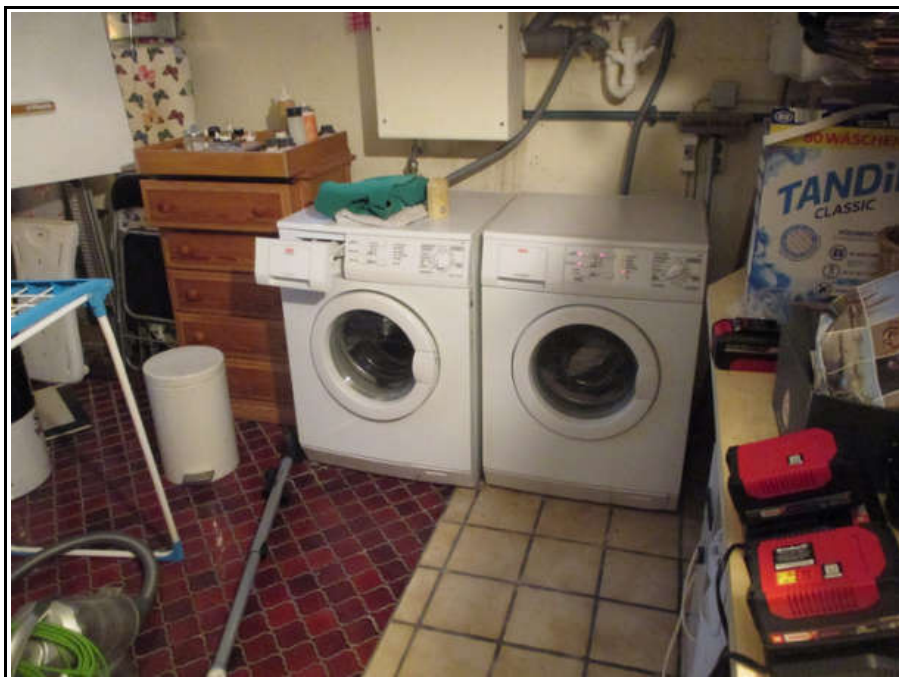
(Elektrik, Sicherungskasten)



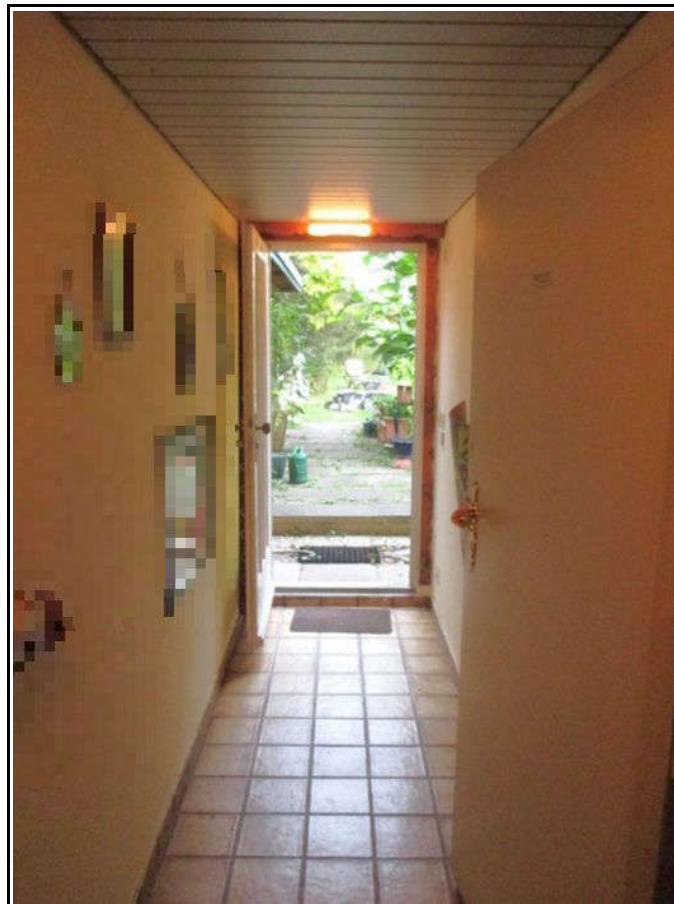
**Bild 33**  
(Keller, Leitungen)



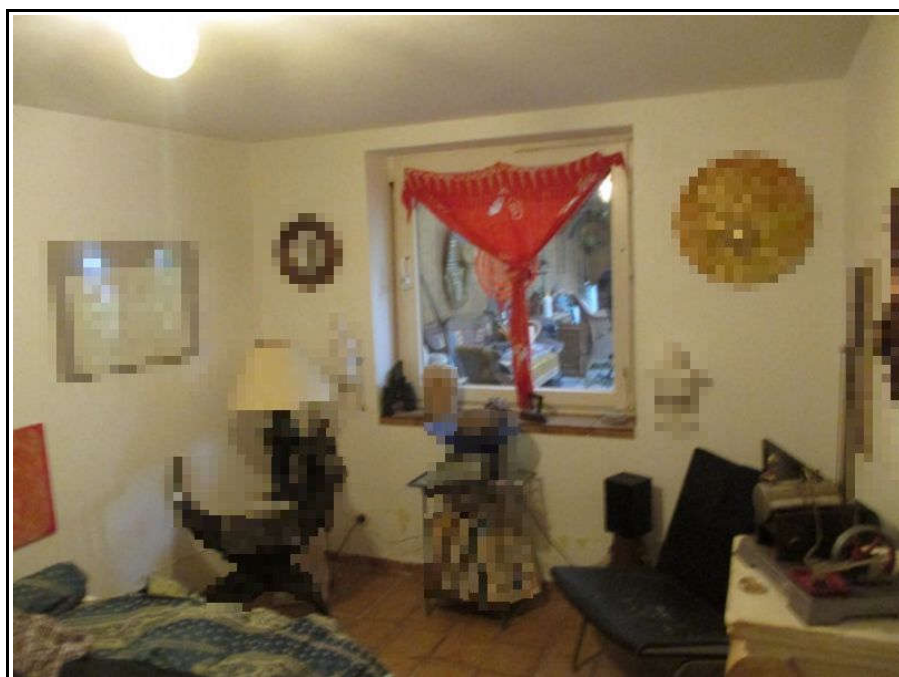
**Bild 34**  
(Keller Waschraum)



**Bild 35**  
(Keller: Flur und Zugang zum Garten)



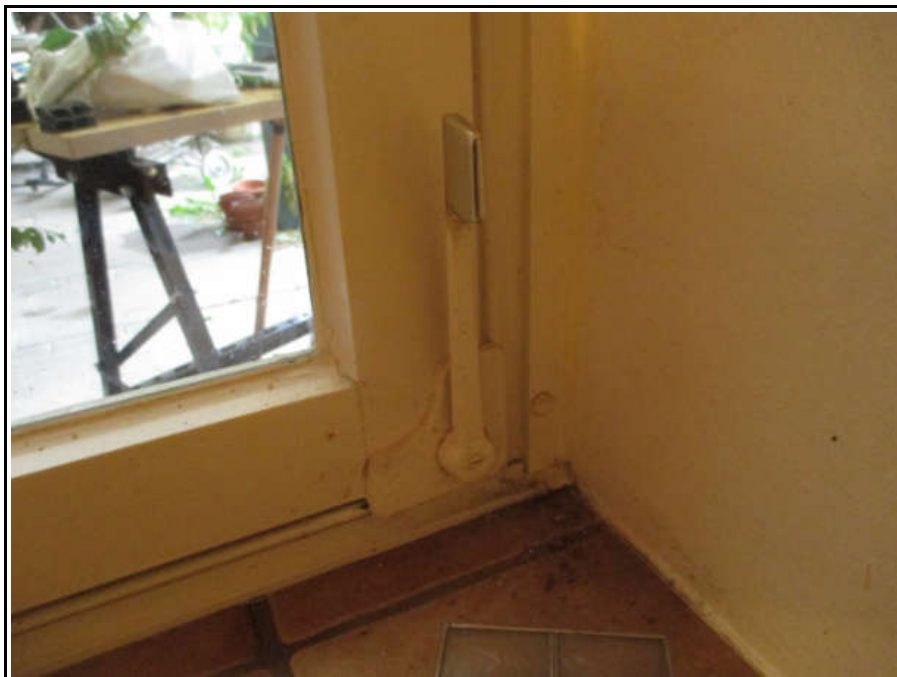
**Bild 36**  
(Zimmer im Keller, wohnlich ausgebaut, lichte Höhe nur etwa 2,06 – 2,12 m, Feuchtigkeit im Sockelbereich)



**Bild 37**  
(Zimmer im Keller, Feuchtigkeit im Sockelbereich)



**Bild 38**  
(Keller, altes Holzfenster)





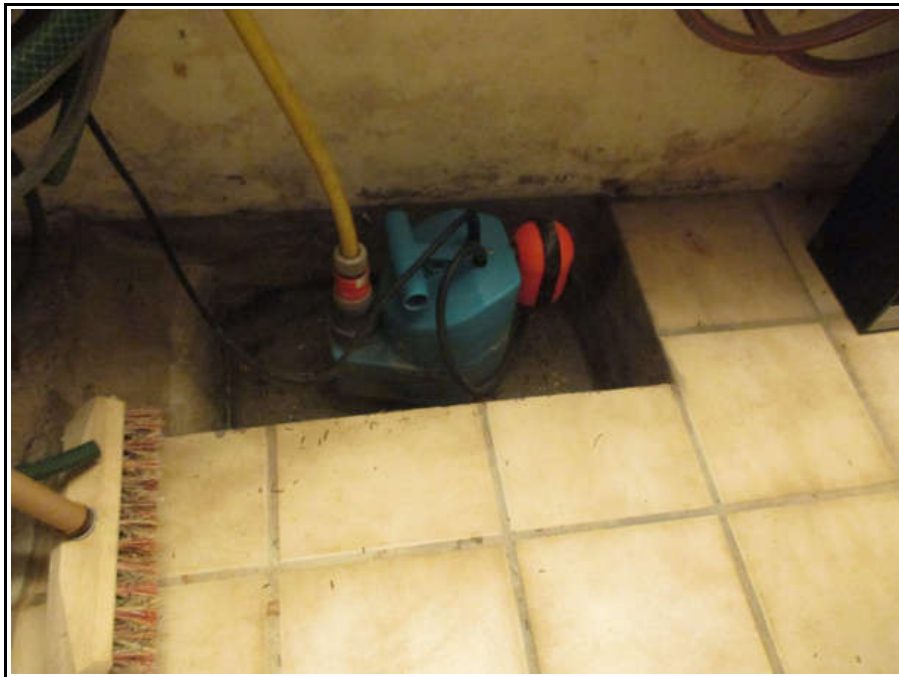
**Bild 39**  
(Keller, Heizungsraum mit Werkstatt)



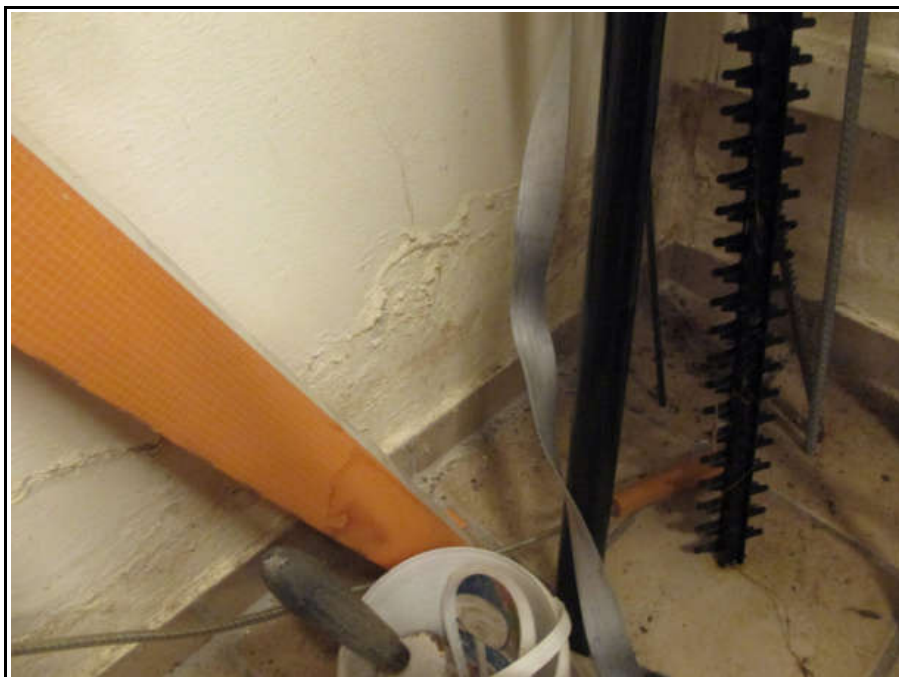
**Bild 40**  
(Heizungsanlage)



**Bild 41**  
(Keller: provisorische Hebeanlage)



**Bild 42**  
(Keller Werkstatt- und Heizungsraum, Feuchtigkeit im Sockelbereich)



**Bild 43**

(Keller Heizungsraum, Wasserleitung abgeklemmt, hier besteht die Gefahr der Legionellenbildung)



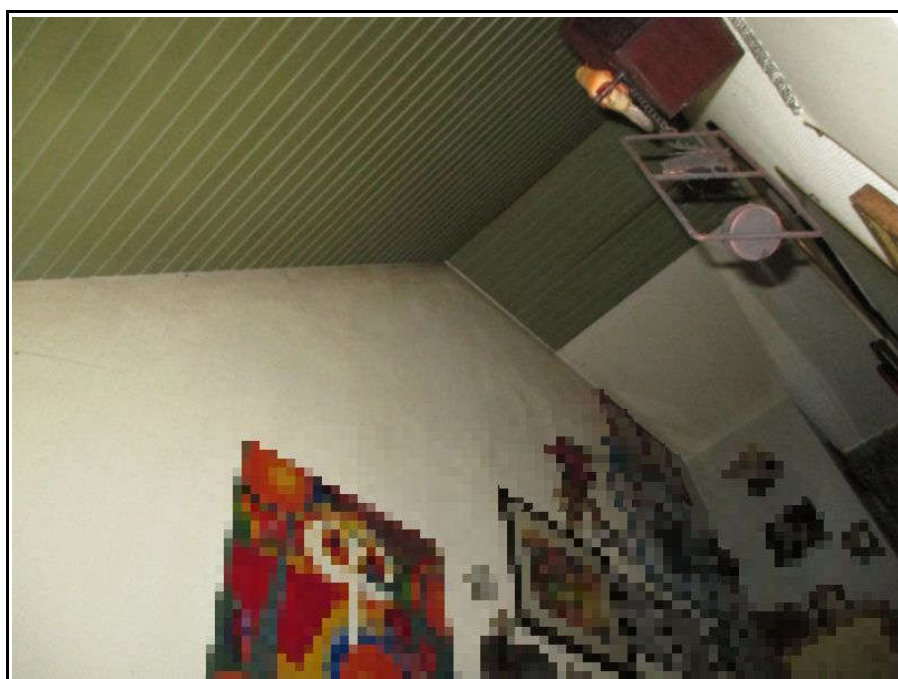
**Bild 44**

(Treppe zum DG, Vorflur)

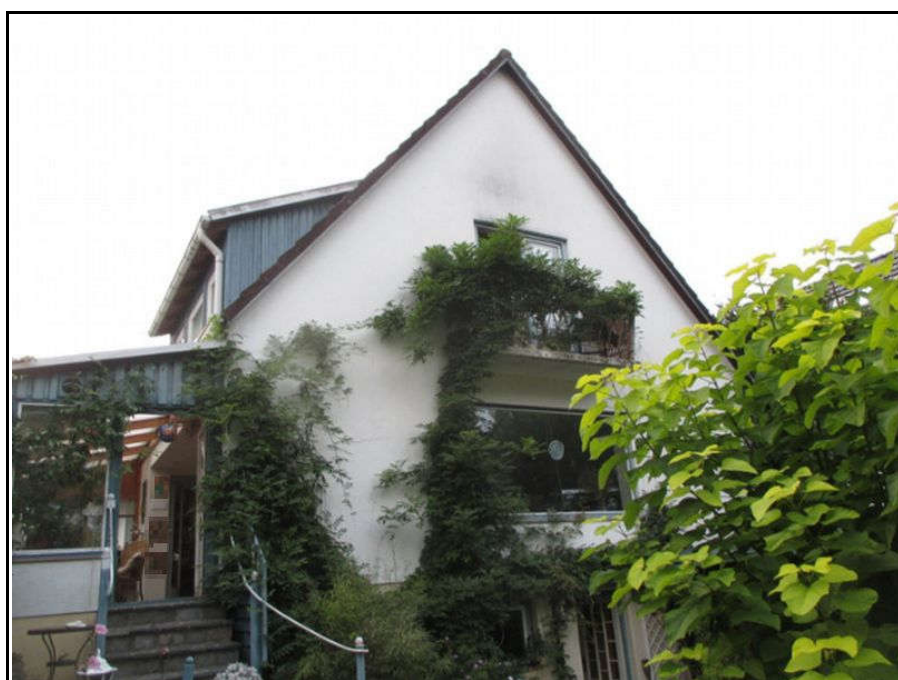




**Bild 45**  
(Treppenhaus zur Einliegerwohnung im DG)



**Bild 46**  
(Ansicht Hausgiebel und Wintergarten vom Garten)

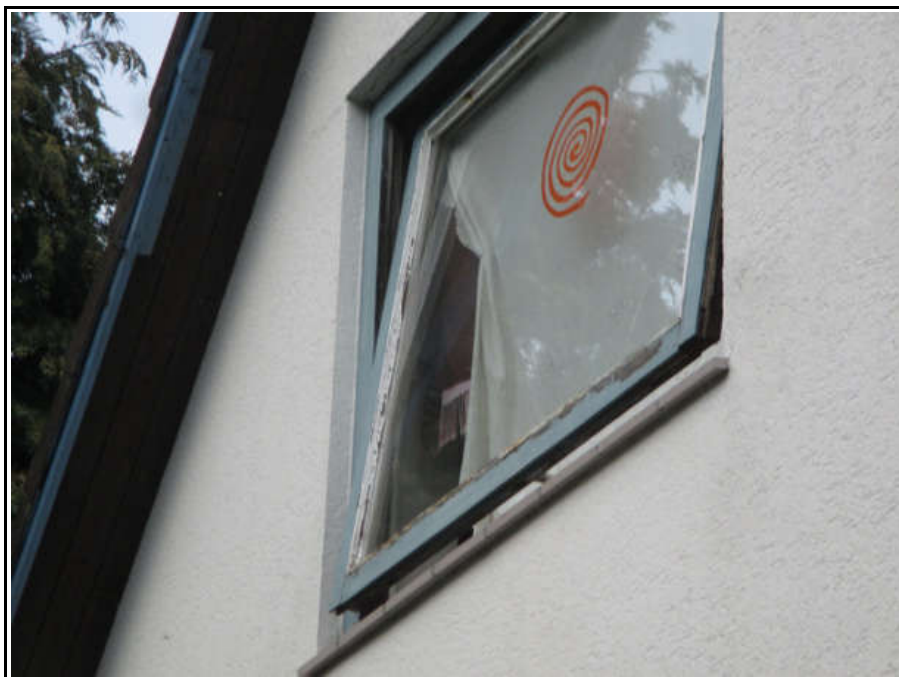




**Bild 47**  
(Fassade Giebel an der Straße, Absetze ggf. Risse)



**Bild 48**  
(Giebel Straßenseite, älteres Fenster im DG verwittert)



**Bild 49**  
(Dachunterseite, Anstrich erforderlich)



**Bild 50**  
(Zufahrt zur Garage aus Natursteinen uneben, rechts Wintergarten)



**Bild 51**  
(überdachte Terrasse vor dem Zimmer im Keller)



**Bild 52**  
(Garage mit Carportanbau, links Mammutbaum)





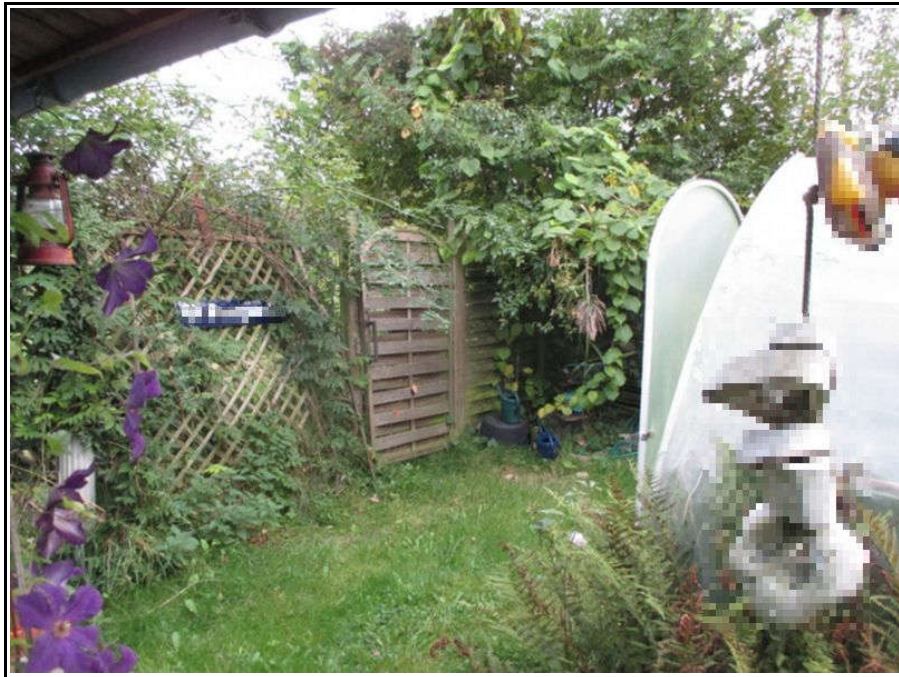
**Bild 53**  
(Blick in den Garten, stark eingewachsen)



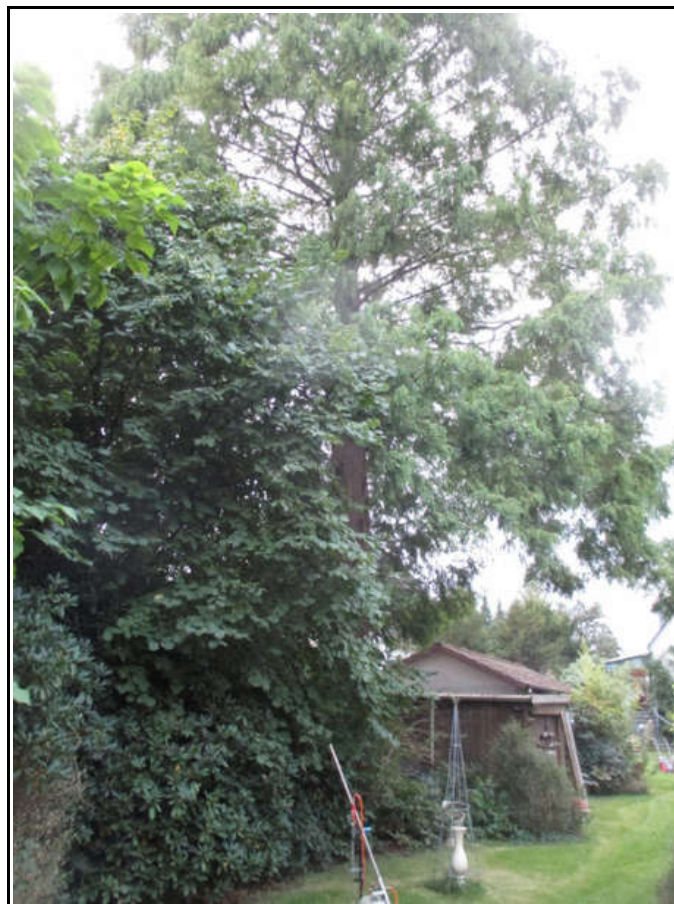
**Bild 54**  
(Holzschuppen links, einfaches Gewächshaus mit Folienbekleidung)



**Bild 55**  
(Gartenzäune / Sichtschutzzäune abgängig)



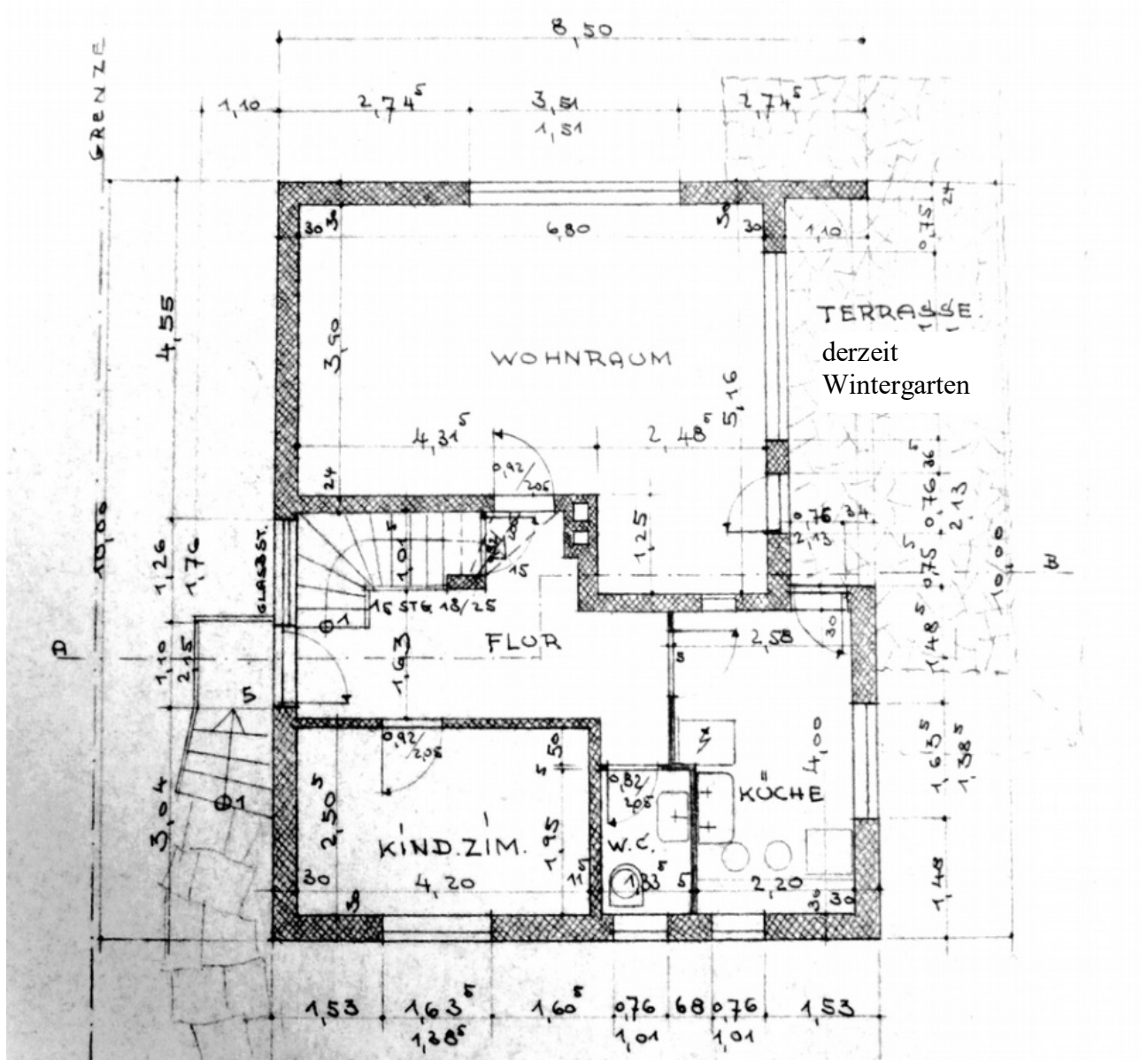
**Bild 56**  
(Mammutbaum mit Garage, Blick vom rückwärtigen Garten)



# Anlage 4: Pläne

## Grundrisse

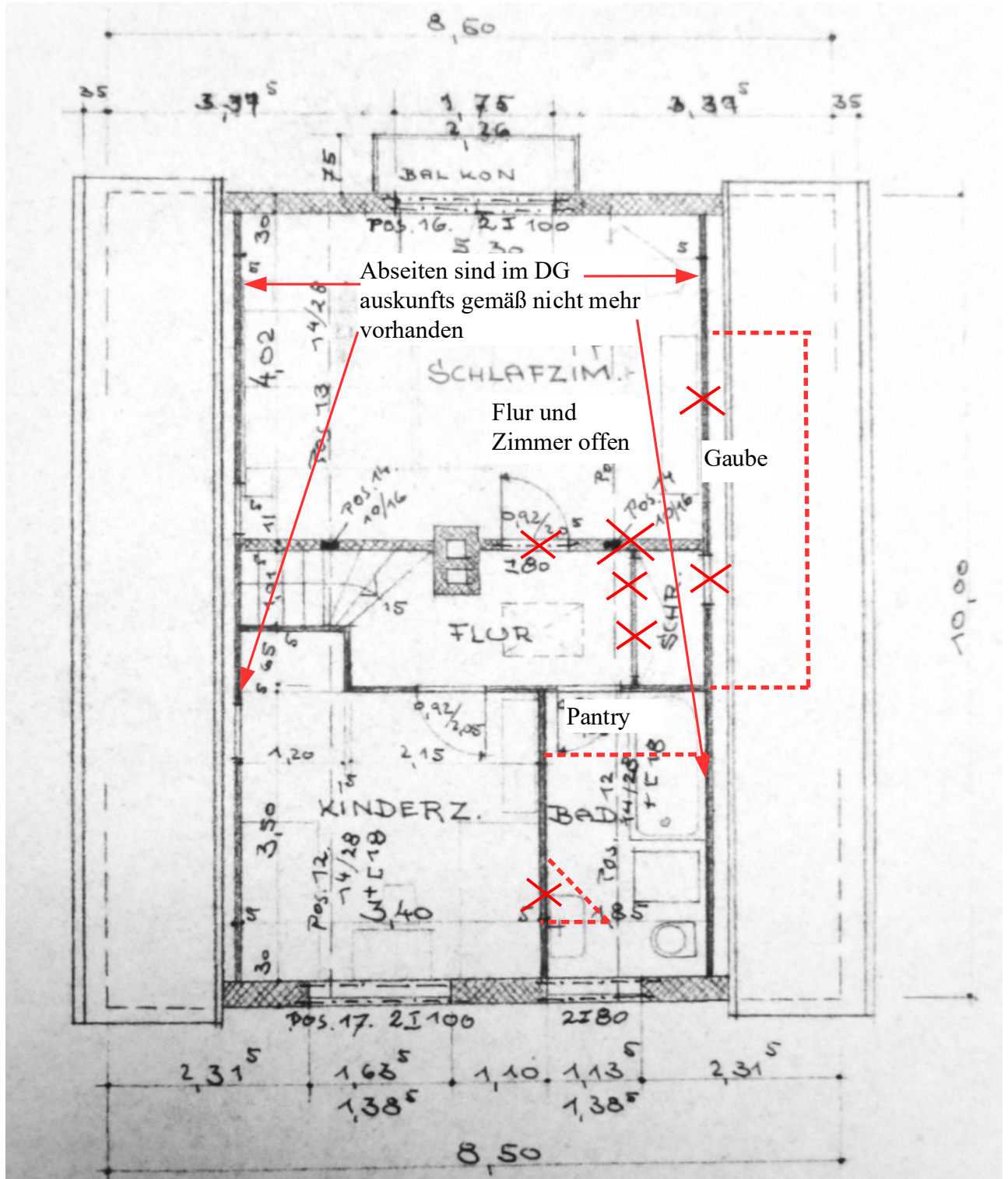
### Erdgeschoss





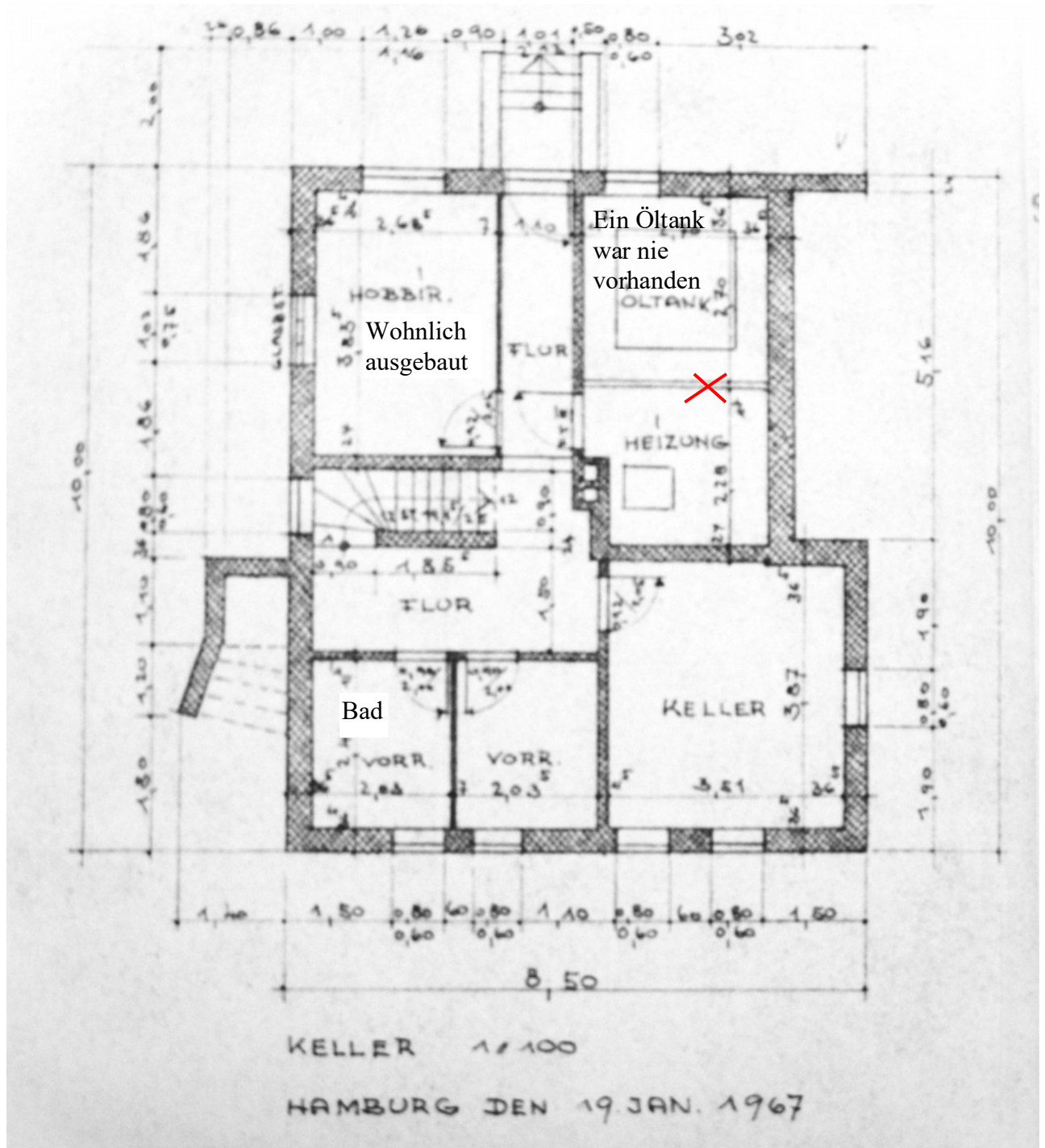
Dachgeschoss mit schematischen Änderungen lt. Auskunft des Eigentümers

Wände wurden auskunftsgemäß zurückgebaut = **X**  
 Neu = - - - - -



## Kellergeschoss

Ergänzungen gem. Auskunft des Eigentümers







## Anlage 5: Ausstattungsstandard (ASS)

**Hinweis:** Die in den einzelnen Kategorien angegebenen Ausstattungselemente können vom tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes abweichen.

**Anzumerken ist, dass, sofern ein bereits modernisierter Zustand für das Bewertungsobjekt unterstellt wird und hierfür eine Wertminderung in der Verkehrswertermittlung angesetzt wurde, die Standardstufe diesen modernisierten Zustand bereits berücksichtigt.**

1*	2*	3	4	5
<b>Außenwände (23%*)</b>				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) 23%	Ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz. (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz. (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangfassade, (z.B. Naturschiefer): Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertige Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach (15%*)</b>				
Dachpappe, Faserzementplatten, Wellplatten,  keine bis geringe Dachdämmung  4%	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln,  nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)  11%	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech  Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen (z.B. Mansard- o. Walmdach), Aufsparrendämmung,  überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schifer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer  Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster- und Außentüren (11%*)</b>				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung(nach ca. 1995) Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) 11%	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere, Rahmen, Rolläden (elektrisch); höherwertige Türanlagen (z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz)	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen (11%*)</b>				
Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen 11%	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk; Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall) Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstruktion und Treppen (11%*)</b>				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung  11%	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppe aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelputz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer

1*	2*	3	4	5
<b>Fußböden (5%*)</b>				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  5%	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen (9%*)</b>				
Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstriche PVC-Beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  3%	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  6%	1-2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung (9%*)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- und Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern-, oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  9%	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlich Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Klimaanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung (6%*)</b>				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen  6%	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse;	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem;
<b>Summe = 27,0%</b>	<b>36,0%</b>	<b>37,0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

**Beschreibung der drei (3-5) Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL mit Ergänzungen (\*) durch Sprengnetter.**

## Anlage 6: Ermittlung der NHK 2010

### Eigenschaften des tabellarisierten Standardgebäudes

<b>Nutzungsgruppe:</b>	Einfamilienwohnhäuser (EFH)
<b>Gebäudeart:</b>	EFH eingeschossig freistehend
<b>Gebäudetyp:</b>	1.01 (1 Vollgeschoss + Satteldach ausgebaut, unterkellert nicht ausgebaut)
<b>Wohnfläche:</b>	130 m <sup>2</sup>

#### 1) Ausstattungsstandard-Stufe

#### 2) Tabellierter NHK 2010 - Grundwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. USt. + 17% BNK

#### 3) Modifizierungen

Zweifamilienhaus	
Geschosshöhe i.M.	2,70 m
Wohnungsgröße ohne Terrasse ca.	109 m <sup>2</sup>

#### Ausstattungsbezogene NHK 2010

#### 4) Gewichtung

der ausstattungsbezogenen NHK 2010  
(s. vorherige Seite)

	1	2	3	4	
	1.505,00 €	1.670,00 €	1.920,00 €	2.310,00 €	
			x		
			1,05		
			1,04		
			1,05		
	=	=	=	=	
	1.725,63 €	1.914,82 €	2.201,47 €	2.648,65 €	
	x	x	x	x	
	27/100	36/100	37/100	0	
	=	=	=	=	
	465,92 €	689,34 €	814,54 €	0,00 €	1.969,80 €

**Gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 je m<sup>2</sup>**

rd.

**1.970 €**

## Anlage 7: Wohnflächenermittlung (EG)

Für das DG liegt keine aktuelle Zeichnung mit der aktuellen Raumaufteilung vor.

Die fehlenden Maße wurden aus den vorhandenen Plänen abgeleitet und gemessen. Die Fläche im DG wurde im Mietvertrag mit rd. 49 m<sup>2</sup> angegeben, statt 50,62 m<sup>2</sup>. **Hier bestehen daher gewisse Unsicherheiten!**

Die Berechnung erfolgt anhand von auf der Grundlage Berechnungsart	Rohbaumaßen von Bauzeichnungen (EG) WoFIV/ wohnwertabhängig						
<b>EG:</b>							
<b>Wohnzimmer:</b>							28,74 m <sup>2</sup>
	6,80 m	x	3,90 m	=	26,52 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	25,72
	2,49 m	x	1,25 m	=	3,11 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	3,02
<b>Küche:</b>							9,28 m <sup>2</sup>
	4,00 m	x	2,20 m	=	8,80 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	8,54
	0,38 m	x	2,00 m	=	0,76 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	0,74
<b>Flur:</b>							7,84 m <sup>2</sup>
	2,88 m	x	1,63 m	=	4,69 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	4,549
	1,385 m	x	0,24 m	=	0,33 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	0,320
	-0,600 m	x	0,20 m	=	-0,12 m <sup>2</sup>	x 1 =	-0,120
	2,00 m	x	0,955 m	=	1,91 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	1,853
	1,26 m	x	1,015 m	=	1,28 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	1,242
<b>WC:</b>							2,52 m <sup>2</sup>
	1,335 m	x	1,95 m	=	2,60 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	2,52
<b>Zimmer:</b>							10,20 m <sup>2</sup>
	4,20 m	x	2,505 m	=	10,52 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	10,20
<b>Terrasse Whg. EG:</b>							4,32 m <sup>2</sup>
	5,13 m	x	3,00 m	x	25,0%		
	1,00 m	x	1,90 m	x	25,0%		
	Summe EG =						62,90 m <sup>2</sup>
<b>DG:</b>							
<b>Flur DG:</b>							6,27 m <sup>2</sup>
	4,25 m	x	1,72 m	=	7,31 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	7,09
	-0,50 m	x	0,60 m	=	-0,30 m <sup>2</sup>	x 1 =	-0,30
	-1,02 m	x	1,02 m	=	-1,04 m <sup>2</sup>	x 0,5 =	-0,52
<b>Zimmer:</b>							13,13 m <sup>2</sup>
	3,60 m	x	4,20 m	=	15,12 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	14,67
	-2,20 m	x	0,70 m	=	-1,54 m <sup>2</sup>	x 1 =	-1,54
<b>Bad:</b>							5,17 m <sup>2</sup>
	2,05 m	x	2,60 m	=	5,33 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	5,17
<b>Pantry:</b>							1,69 m <sup>2</sup>
	0,85 m	x	2,05 m	=	1,74 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	1,69
<b>Wohnen:</b>							23,98 m <sup>2</sup>
	5,70 m	x	4,02 m	=	22,91 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	22,22
	0,12 m	x	2,60 m	=	0,31 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	0,30
<b>Dachgaube</b>	3,00 m	x	0,50 m	=	1,50 m <sup>2</sup>	x 0,97 =	1,46
	Summe DG =						50,24 m <sup>2</sup>
<b>Balkon:</b>							0,38 m <sup>2</sup>
	2,00 m	x	0,75 m	x	25%		0,38
	Summe DG =						50,62 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnhaus:</b>							<b>113,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche im KG:</b>							<b>14,79 m<sup>2</sup></b>
<b>Bad:</b>	2,44 m	x	2,03 m	x	97%		
<b>Hobbyraum:</b>	3,835 m	x	2,685 m	x	97%		