

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. § 194 BauGB

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung (IHK und Europäische Immobilien Akademie)
Dipl.- Ing. Architektur (FH) Bund Deutscher Baumeister (BDB) Geprüfter Denkmalpfleger (UNIV.)
Claudiusstraße 118 22043 Hamburg Telefon 040. 947 92 181 Fax 040. 947 92 182



Verkehrswert des 1.) mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks und
des 2.) mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebauten Erbbaurechts
Mittlerer Landweg 130 in 21035 Hamburg-Allermöhe
nach äußerem Anschein und zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2020

130.000,- EURO 1. | 2. **285.000,- EURO**

417 K 6+7/19 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Ernst-Mantius-Straße 8, 21029 Hamburg
Gutachten- Nr.: / VI mit 49 Seiten zuzüglich 20 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist das **1.)** mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück sowie das **2.)** mit einer Doppelhaushälfte und Anbauten/Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht belegen „Mittlerer Landweg 130 in 21035 Hamburg-Allermöhe“.

Das Bewertungsobjekt **zu 1.)** ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Allermöhe, Blatt 229 und besteht aus dem Eigentum an dem 961qm großen Flurstück 1409 der Gemarkung Allermöhe. In Abteilung II des Grundbuches existiert neben dem Zwangsversteigerungsvermerk eine Belastung in Form eines Erbbaurechts. Das Objekt **zu 2.)** ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Allermöhe, Blatt 252 und besteht aus dem Erbbaurecht an dem 961qm großen Flurstück 1409 der Gemarkung Allermöhe. In Abteilung II existiert – neben dem Zwangsversteigerungsvermerk – keine Belastung. Eine Erbbauzinsreallast ist nicht (mehr) eingetragen.

Der Zutritt zu den Bewertungsobjekten wurde mit Ausnahme des Vorgartens nicht ermöglicht. | **Bau-/Nutzungstypologisch** | handelt es sich bei **2.)** um eine nicht unterkellerte Doppelhaushälfte des mutmaßlichen Ursprungsbaujahres 1951 nebst diversen Anbauten/Nebengebäuden mit 2 Wohnebenen (EG/OG), Sattel- bzw. Flachdach und rd. 143qm Wohnfläche. Diese ist verteilt auf 3 2/2 Zimmer, 3 Sanitärräume, Küche und Neben-/Verkehrsflächen. Weitere Nutzflächen existieren im Spitzboden und in o.g. Nebengebäuden (insgesamt rd. 324qm).

Das Wohnhaus verfügt vermutlich über eine mittlere, teilmodernisierte (ältere), die Nebengebäude über eine einfache | **Ausstattung** |. Instandhaltungszustand und Modernisierungsgrad der Gesamtanlage sind auskunftsgemäß tw. knapp durchschnittlich (ungeprüft). Einige Gebäudeteile und Nebengebäude wurden ungenehmigt errichtet/umgenutzt. Hinweise auf baubehördliche Auflagen/Beschränkungen, Hausschwamm, Gewerbenutzungen oder Fremdeigentum liegen nicht vor. Hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein knapp mittlerer Wohnwert.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vermutlich von einer Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Es wurde | **kein Mietverhältnis** | mitgeteilt. Ein Erbbauzins ist nicht fällig.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	285.000,- € *	Erbbaurecht (inkl. Abschlag für fehlende Innenbesichtigung)
Verkehrswert:	130.000,- €	Erbbaugrundstück
Kennzahlen*:	1.996,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	43,1 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert
	57,1 %	Alterswertminderung
	30 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Stadtteil- und Lagemerkmale	6
2.2 Grundstücksverhältnisse	8
2.3 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude- und Innenausstattung	14
3.2 Modernisierungs- und Instandhaltungszustand	16
3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse	20
3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	23
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.0 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.1 Bodenwertermittlung Erbbaurecht	26
4.2 Sachwertermittlung Erbbaurecht	30
4.3 Vergleichswertermittlung Erbbaurecht	35
4.4 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	37
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	42
5.2 Plausibilitätsprüfung	43
5.3 Wertfeststellung	45
5.4 Verkehrswert Grundstück (fiktiv unbelastet, nachrichtlich)	46
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	48
7. Verzeichnis der Anlagen	49



1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf, Ernst-Mantius-Straße 8, 21029 Hamburg vom 13.01.2020, eingegangen am 16.01.2020, wurde der Auftrag erteilt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft (417 K 6/19) den Verkehrswert eines, wie nachfolgend im Grundbuch eingetragenen, bebauten Grundstücks zu ermitteln.

In Ergänzung zu o.g. Verfahren wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 14.05.2020, eingegangen am 20.05.2020, der Auftrag erteilt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft (417 K 7/19) den Verkehrswert eines, wie nachfolgend im Grundbuch eingetragenen, bebauten Erbbaurechts zu ermitteln:

417 K 6/19 - Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Allermöhe, Blatt 229

- Nr. 3**
- Eigentum am Grundstück
 - Gemarkung Allermöhe, Flurstück 1409;
Hof- und Gebäudefläche; Mittlerer Landweg 130;
 - Größe 961qm

417 K 7/19 - Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Allermöhe, Blatt 252

- Nr. 1**
- Erbbaurecht eingetragen auf dem im Grundbuch von Allermöhe (...), Blatt 229 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück
 - Gemarkung Allermöhe, Flurstück 1409;
Hof- und Gebäudefläche; Mittlerer Landweg 130;
Größe: 961qm
 - in Abt. II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 01.07.1950
(bezüglich weiterer Inhalte des Erbbaurechts: s. Abschnitt 2.3.1.)

Nach Absprache mit dem Gericht werden die Verkehrswertermittlungen zu den Versteigerungsobjekten aus redaktionellen Gründen (> Vermeidung von Wiederholungen, übersichtlichere Darstellung relevanter Verhältnisse) in einem Gutachten zusammengefasst. Methodisch erfolgt zunächst eine Bewertung des bebauten Erbbaurechts (417 K 7/19), um etwaige Wertvorteile, die aufgrund der Entschädigungsregelungen im Heimfall bzw. des Zustands der baulichen Anlagen für das (belastete) Grundstück (417 K 6/19) resultieren können, zu erfassen.

Ergänzend soll der Verkehrswert des Grundstücks für den (fiktiven) Fall ermittelt werden, in dem das Erbbaurecht gelöscht wird und ein unbelastetes Grundstück entsteht. Dies erfolgt nachrichtlich und unter Bezugnahme auf die Ausführungen zum Erbbaurecht/-grundstück.



Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der für die Preisbildung im Bewertungsfall maßgeblichen wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse sowie Grundstücksmerkmale wird das Datum der **Ortsbesichtigung** | bestimmt.

Die für den 22.06.2020 vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einschreiben angekündigt. Am 19.06.2020 erhielt ich einen Anruf von der im Objekt wohnenden Eigentümerin zu Blatt 229, Abt. I/Nr. 3a, die mich darauf hinwies, dass sie keine Besichtigung des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen gewähren würde für den Fall, dass der Eigentümer zu Blatt 229, Abt. I/Nr. 3b bei einer Besichtigung persönlich teilnehmen wolle.

Anwesend zum Termin waren die Eigentümer zu Abt. I/Nr. 3a+3b, der Prozessbevollmächtigte zu Nr. 3b, ein Bekannter zu Nr. 3a und der Unterzeichner, nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Nach Besprechung zwischen/mit den Parteien konnte keine Einigung über die Möglichkeit einer Besichtigung erzielt werden. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde – nach erneutem Hinweis auf etwaige Konsequenzen für die Verkehrswertermittlung – letztlich nicht ermöglicht.

Die Besichtigung umfasste Bereiche der straßenseitigen Grundstücksfläche (Vorgarten/Auffahrt) sowie der vorderen Gebäudefassade bzw. Dacheindeckung des Wohnhauses, nicht aber weitere Grundstücksflächen, bauliche Anlagen oder Innenräume. Aufgrund von dichtem Efeubewuchs waren die Fassaden des Wohnhauses und der straßenseitigen Garage eingeschränkt bzw. nicht einsehbar. Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde kein zweiter Termin angesetzt.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** | wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben finden Unterlagen vom Auftraggeber Verwendung (Grundbuchauszug, Bescheinigungen zu Baulasten/Baurecht).

Ob die recherchierten Unterlagen dem tatsächlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück entsprechen, kann nicht sicher beurteilt werden. Offenkundig geben die Bauakte und Flurkarte nicht alle – auf Luftbildern erkennbare – Gebäude/-teile auf dem Grundstück wieder. Mündlichen (i.W. übereinstimmenden) Angaben der Eigentümer zufolge existieren diverse Nebengebäude auf dem Grundstück. Für diese sowie für einige Umnutzungen/Anbauten lagen keine Baugenehmigungen in der Bauakte vor.

Aufgrund der verweigerten Besichtigung sind die örtlichen Verhältnisse unklar. Für das Gutachten muss auf teilweise unvollständige und unmaßstäbliche Gebäudepläne aus der Bauakte, auf Luftbildauswertungen, auf Daten vom Geoportal des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung sowie auf mündliche Aussagen der Eigentümer zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen u.a. bezüglich Gebäudebestand/-nutzung, Ausstattung und Zustand zurückgegriffen werden; Unterlagen wurden von den Eigentümern/Parteien nicht zur Verfügung gestellt.

Entsprechende Wertermittlungssicherheiten sind ausdrücklich zu beachten. Sollten sich Abweichungen von unterstellten Verhältnissen ergeben, ist das Gutachten ggfs. zu überarbeiten.

Im Übrigen wird empfohlen, sich – vor Lektüre des Textteils – einen Überblick über die baulichen Grundstücksverhältnisse auf dem Lageplan in der Anlage 2 zu verschaffen.



Leistungsabgrenzung und Haftungsausschlüsse

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorliegende Unterlagen/Angaben sowie für mündliche und daher unverbindliche Auskünfte, wird die Richtigkeit unterstellt.

Die | **Baubeschreibung** | erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts bzw. des betreffenden Teilbereichs und wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung von verdeckten Gebäudebestandteilen möglich war. Abschnitte können daher abweichend ausgeführt bzw. unvollständig beschrieben sein. Für nicht einsehbare Bereiche werden Analogien zum sonstigen Bau- und Ausstattungszustand, zu baujahrestypischen Ausführungen sowie ihre Übereinstimmung mit vorliegenden Informationen unterstellt. Es wird kein Baumangel- bzw. Schadensgutachten erstellt. Aussagen über Baumängel/-schäden können unvollständig sein. Es wurden keine Untersuchungen zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen/tierischen Schadstoffen/Schädlingen, Defiziten der Primär-/Tragstruktur, Funktion technischer Anlagen/Installationen/Ausstattungen oder zur Qualität von Schall-/Wärme-/Brandschutz durchgeführt. Derartige Beurteilungen obliegen entsprechenden Spezialisten. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer, schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige | **Bodenverhältnisse** | ohne schädliche (Grundwasser-)Einflüsse unterstellt. Derartige Beurteilungen bzw. die von Altlasten oder Kampfmittelablagerungen ist nur Fachspezialisten möglich und hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für | **Investitionsrückstau** | basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer; technische Planungen sind nicht beauftragt.

Die | **Flächen-/Baukennzahlen** | basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen bzw. ggfs. nur in Stichproben kontrollierten, Unterlagen. Sie werden in für diese Wertermittlung hinreichender Genauigkeit überschlägig angesetzt. Ein normgerechtes Aufmaß ist nicht beauftragt.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von | **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** | bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von Steuer-, Immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, insbesondere z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt gegenüber dem Qualitätsfeststellungsstichtag des Gutachtens oder Beurteilungen über objektspezifische Verhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung/Verwertung ist nur Auftraggebern/Verfahrensbeteiligten zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der o.g. Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Stadtteil- und Lagemerkmale

■ | Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Allermöhe, Bezirksamtsbereich HH-Bergedorf, ca. 10,8km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums und ca. 6,0km westlich der Bezirksmitte (Bergedorfer Markt).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses am südöstlichen Stadtrand gelegenen Stadtteils wird geprägt von tw. historischen Einzelhäusern in aufgelockerten Grundstrukturen, landwirtschaftlichen Hofstellen entlang des Allermöher Deichs, Gewerbe-/Industrienutzungen am Rungedamm und der Nähe zur Dove-Elbe bzw. zum Naturschutzgebiet „Allermöher Wiesen“. In Allermöhe leben ca. 1.400 Einwohner bzw. 158 EW/km² (2.505 EW/km² in Hamburg); statistische Kennzahlen zu Sozialwohnungen und Arbeitslosen liegen unter dem Hamburger Durchschnitt [L10].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 17,3km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 0,5km (A25: Allermöhe), zur Bahnhofststelle ca. 1,0km (S21: Mittlerer Landweg) und zum Linienbus ca. 0,2km (Linie 230/321: Rungedamm Ost). Umfassende | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „CityCenterBergedorf“ (ca. 5,9km entfernt) und in Neu-Allermöhe. Im erweiterten Nahbereich existieren Schulen, Sportstätten und Kindergärten. Zur Naherholung bieten sich z.B. Flächen entlang der Dove-Elbe an (s. Anlage).

■ | Nachbarumfeld

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Bereich von Allermöhe, einem Siedlungsraum nahe der Bundesautobahn 25 sowie im (erweiterten) Randbereich zu einem Gewerbegebiet (ca. 0,2km). Die Straße „Mittlerer Landweg“ zweigt im nördlichen Bereich vom stärker befahrenen „Rungedamm“ ab, ist im betreffenden Abschnitt 2-spurig als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut, wenig befahren und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums. Öffentliche PKW-Stellflächen sind am Straßenrand vorhanden.

Der | **Nutzungscharakter** | im Nahbereich/Sichtbezug entspricht einem Wohngebiet; im direkten Umfeld befinden sich keine lageuntypischen (Gewerbe-)Nutzungen. Typologisch bestimmen das Straßenbild 1-geschossige Einzel-/Doppelhäuser meist älterer Baujahre auf mittelgroßen Grundstücken. Die Nachbarbebauung wirkt i.W. gepflegt und wird durch offene Bauweisen geprägt; struktureller Leerstand war nicht erkennbar. Der Grünbezug im Straßenverlauf durch Bäume/Vorgärten ist unterdurchschnittlich. In westlicher Richtung befinden sich großflächige Gewerbe- und Logistikbauten (Gewerbegebiet Moorfleet).



Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die Nutzung des Bewertungsobjekts, seine weitere Verwendung sowie die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Die Beurteilung der Gewerbe-/Geschäftslage ist hier nicht von Bedeutung.

Für Wohnzwecke handelt es sich um einen Siedlungsraum, der im Nahbereich geprägt ist von einem recht homogenen Nutzungsgefüge mit wohnlagentypischer (geringer) Verdichtung. Positiv wirken sich die Verkehrslage/geringe Frequenz an Fahrzeugen in der Straße und die Nähe zu Naherholungsflächen aus. Die Anbindung an öffentliche Verkehrseinrichtungen und Distanz zu Versorgungsmöglichkeiten ist durchschnittlich. Am Objektstandort sind u.U. (stadtübliche) Immissionen/Störfaktoren durch PKW-/Schwerlastverkehr wahrnehmbar. Etwas nachteiliger sind die Stadtrandlage und der tw. einfachere bauliche Charakter im Nachbarumfeld bzw. durch das o.g. Gewerbegebiet.

Allermöhe verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über ein unterdurchschnittliches Sozialprestige; laut Gutachterausschuss liegen die Kaufpreise für 1-/2-Familienhäuser bei bis 70%, die für Wohnbau-Grundstücke bei bis 50% des Hamburger Mittelwerts [L4].

Bezogen auf den Stadtteil liegt eine durchschnittlich beliebte Wohnlage vor; etwas bevorzugter sind Standorte im Bereich nördlich des Kurfürstendeichs (> Schleusenhörn). Laut Gutachterausschuss liegen die Bodenrichtwerte für 1-/2-Familienhäuser in Allermöhe zwischen 286,- und 298,- €/qm bzw. i.M. bei 288,- €/qm (bei 600qm Grundstücksgröße); im Bewertungsfall resultiert ein Wert von 286,- €/qm. Das Wohnlagenverzeichnis zur (nicht amtlichen) Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels für Mietwohnungen weist den Objektstandort als normale Lage aus. Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss eine „einfache/schlechte Lage“ im mittleren Spannenbereich. Insgesamt liegen Merkmale einer | **unterdurchschnittlichen, weniger nachgefragten Wohnlage** | vor.

2.2 Grundstücksverhältnisse

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück wird über die öffentliche Verkehrsanlage „Mittlerer Landweg“ erschlossen. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag als Fahrbahn und Beleuchtung, jedoch ohne Gehweg oder Parkbuchten ausgebaut. Laut Anliegerbescheinigung vom 29.01.2020 ist die Straße „Mittlerer Landweg“ endgültig hergestellt; vor der Front liegen ein Entwässerungsgraben und ein Schmutzwasser-, aber kein Regenwassersiel. Die Existenz sonstiger, wesentlicher Versorgungsmedien und Grundstücksanschlüsse wird unterstellt. Auskunftsgemäß sind derzeit | **keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge** | fällig.

Informationen aus der Bauakte zufolge wird das Abwasser vom Bewertungsgrundstück in eine gemeinsam genutzte Grundleitung auf dem Nachbarflurstück (1408 von Allermöhe) eingeleitet.



Nach telefonischer Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung wurde diesbezüglich eine begünstigende Baulast für das Bewertungsgrundstück eingetragen (> S. 12). Des Weiteren ist im Grundbuch des Nachbargrundstücks ein Leitungsrecht zugunsten des Erbbaurechts eingetragen. In der Eintragungsbewilligung wurde schuldrechtlich vereinbart, dass die Kosten für die Instandhaltung und Wartung der Leitung zu gleichen Anteilen durch Eigentümer des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks getragen werden sollen.

■ | Grundstückszustand/-gestalt

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 1409) ist in der Liegenschaftskarte mit einer Nordwest-Südost-Ausrichtung dargestellt und hat laut Grundbuch eine Größe von 961qm. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit einem, i.W. regelmäßigen, Zuschnitt in Form eines Rechtecks. Die Grenzlänge zur Straße beträgt rd. 13,5m; die mittlere Grundstückstiefe rd. 72,0m.

Das Grundstück ist mit 1 Doppelhaushälfte mit Anbauten, 1 Garage sowie diversen Neben-/Stallgebäuden bebaut. Das | **Wohngebäude** | befindet sich ca. 15,0m ab Fahrbahn „Mittlerer Landweg“ im südöstlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 1-seitig grenzstehend/angebaut. Der (größere) Vorgarten befindet sich hinter dem Gebäude, ist nach Nordwesten orientiert, durchschnittlich groß und grenzbegleitend mit o.g. Nebengebäuden bebaut.

Die (gemeinschaftliche) Grundstückszufahrt für die Flurstücke 1408 und 1409 erfolgt von Süden; Hinweise auf besondere nachbarliche Grenzgemeinschaften/-überbauten liegen nicht vor.

Die Höhenlage zur Straße und die Grundstückstopographie sind i.W. eben. Laut Geoportal des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 0,0–2,5m unter Gelände (uG) und bis ca. 3,8m uG ein tonig-schluffiger, bindiger Boden (> Stauwasserbildungsrisiko) zu erwarten.

■ | Altlasten-/Kampfmittelhinweiskataster

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 05.02.2020 liegt für das Flurstück 1409 Gemarkung Allermöhe kein Hinweis auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. Eine Erkundung zu Kampfmitteln/Sondierung von Verdachtsflächen ist auftragsgemäß nicht erfolgt.

■ | Hochwasserrisikogebiet

Laut Datenserver/Risikokarten des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung ist das Grundstück im | **Risikogebiet im Fall eines „extremen Sturmflut-Ereignisses“** | belegen. Es ist zu beachten, dass kartographische Abgrenzungen der Orientierung dienen. Hinsichtlich öffentlicher Schutzeinrichtungen, der Unsicherheiten über (Wieder-)Eintrittswahrscheinlichkeiten, Folgeschäden, etwaiger Hochwasserpegel und der unterstellten Berücksichtigung der Lagemerkmale in den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses wird kein Wertabschlag angesetzt.



2.3 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.3.1 Grundbuch

Eintragungen im Grundbuch / Abteilung II (Erbbaurecht)

Aus der Gerichtsakte (417 K 7/19) lag ein Auszug aus dem Grundbuch von Hamburg-Allermöhe, Blatt 252 vom 13.05.2019 vor. Er wird dieser Bewertung inhaltlich zugrunde gelegt.

- **Nr. 5/1:** Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Eintragung: 13.05.2019

Wertung Die Eintragung Nr. 5/1 ist ohne Verkehrswertrelevanz. Weitere Rechte/Belastungen sind mir unbekannt; es wird unterstellt, dass solche nicht existieren. Etwaige Eintragungen in Abt. III sind hier nicht bewertet bzw. gesondert zu berücksichtigen.

Erbbaurecht / Erbbaurechtsvertrag

Beim Bewertungsfall handelt es sich um ein bebautes Erbbaurecht. Ein Erbbaurecht ist das vererb- und veräußerbare Recht, i.d.R. gegen Zahlung eines Erbbauzinses, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Für die Wertermittlung sind die gesetzlichen Vorschriften des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) und individuelle Regelungen des Erbbaurechtsvertrags maßgeblich; v.a. die Laufzeit des Erbbaurechts, die Anpassungsmöglichkeit /Höhe des Erbbauzinses sowie Entschädigungsvereinbarungen beim Heimfall.

Der maßgebliche Erbbaurechtsvertrag vom 05.01.1951 lag aus der Grundakte vor. Gesamtumfang des Erbbaurechts ist o.g. Vertrag zu entnehmen; es bestehen folgende Regelungen (Auszug):

- Die | **Laufzeit** | des Erbbaurechts wurde für die Dauer von 99 Jahren vom 01.07.1950 bis zum 30.06.2049 bestimmt (die Restlaufzeit beträgt zum Stichtag somit noch rd. 29 Jahre).
- Der | **Erbbauzins** | wurde ursprünglich mit 144,15 DM/Jahr (16,87 €) vereinbart und im Grundbuch gesichert (Nr.2). Die Erbbauzinsreallast wurde 1998 gelöscht und ist nicht mehr fällig.
- Erbbauberechtigte sind verpflichtet/berechtigt ein | **Wohnhaus mit Stall** | auf dem Grundstück zu erbauen/zu haben. Bauwerke sind zum vollen Wert gegen Feuergefahr zu versichern, diese und das Grundstück auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem Pflege-/Instandhaltungszustand zu halten sowie alle öffentlichen/privatrechtlichen Lasten/Abgaben zu tragen.
- Der | **Heimfall** | tritt ein, z.B. wenn Erbbauberechtigte gegen den Vertrag zuwiderhandeln, in Konkurs geraten und die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird. Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfallanspruch Gebrauch, wird eine Entschädigung von 2/3 des gemeinen Werts (Verkehrswerts) des Erbbaurechts zum Zeitpunkt des Heimfalls gewährt; bei Erlöschen durch Zeitablauf beträgt die Entschädigung für Baulichkeiten 2/3 des gemeinen Werts. Bei Zeitablauf des Rechts wurde den Berechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts und dem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht im Verkaufsfall eingeräumt.



2.3.2 Öffentliches Baurecht

Bauleit-/Bauplanungsrecht

Laut Geoportal des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des | **Baustufenplans „Bergedorf“** | vom 14.01.1955 i.V.m. Baupolizeiverordnung 1938 (BPVO). Danach gilt für das Grundstück eine Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet für Bebauungen in offener Bauweise mit 1 Vollgeschoss („S-I-o“). Es wurde kein Baubereich durch Baugrenzen festgesetzt. Es existieren keine relevanten Ausführungsvorschriften zum Planwerk.

Sonstige Maßgaben Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich – da hier ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB vorliegt – aus §34 BauGB sowie u.a. §10 BPVO 1938. Nach §11 BPVO 1938 ist eine „bebaubare Fläche“ (bF) von 1/10 zulässig. Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, städtebauliche Besonderheiten wie Erhaltungssatzungen (§ 172f. BauGB) bzw. Veränderungsgebote (§ 175f. BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach § 81 HBauO wurden nicht bekannt.

Grundstücke im Kleinsiedlungsgebiet sind für „nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaumäbiger Nutzung“ bestimmt (> Bauprüfdienst 7/2016). Der Rechtsprechung nach, ist eine Siedlerstelle aufgrund der Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu geeignet, dass sich Kleinsiedler aus der vorwiegend gartenbaumäbigen Nutzung des Grundstücks i.W. selbstversorgen können und eine fühlbare Ergänzung ihres sonstigen Einkommens erhalten. Diese Zweckbestimmung trifft für zahlreiche ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiete aufgrund gewandelter Bedürfnisse nicht mehr zu. I.d.R. wird sich das Kleinsiedlungsgebiet zum Wohngebiet entwickelt haben. Es zeichnet sich nicht ab, dass sich dieser Zustand in absehbarer Zeit ändert, so dass die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet für die meisten Gebiete funktionslos geworden und von Verwaltungsgerichten als unwirksam erklärt worden ist. In diesen Fällen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Diese Einschätzung bzw. planungsrechtliche Grundlage entspricht auch einem Vermerk aus der Bauakte (1997).

Entwicklungszustand Die Grundstücksqualität wird als baureifes Land i.S. §5 ImmoWertV eingestuft (> Nutzungspotentiale; s. Abschnitt 4.1).

Bauordnungsrecht

Bei der Bauakteneinsicht am 27.05.2020 lagen diverse Gebäude-/Genehmigungsunterlagen vor. Von der Bauprüfabteilung wurden keine Auflagen oder Grundstücksbeschränkung gegen Eigentümer bezüglich der derzeitigen Grundstücksbebauung/-nutzung mitgeteilt. Als bewertungsrelevante Vorgänge sind neben dem Anschluss an eine Druckentwässerung (1985) zu nennen:

- Errichtung einer Kleingarage/gartenseitig (Genehmigung 1957, Schlussabnahme 12.05.1959);
- Garagenanbau (Genehmigung 1979);
- Erweiterung eines Kleinsiedlerhauses/Errichtung eines Anbaus (Genehmigung 1980, Schlussabnahme 17.07.1980); es wurden Ausnahmen von den Vorschriften des Baustufenplans sowie der HBauO bezüglich der lichten Raumhöhe im Dachgeschoss erteilt;



- Errichtung einer Garage, straßenseitig (Genehmigung 1980, Schlussabnahme 05.01.1981);
- Ausbau einer Dachgaube im Bestandsgebäude, straßenseitig (Genehmigung 1993);
- Abbruch eines Eternitdaches, Überbauung eines Freisitzes/Neugestaltung eines Daches und Schaffung eines Abstellraums (Genehmigungsbescheid: 1996, Fertigstellung: 21.07.1997);

Genehmigungsunterlagen bzw. vollständige/maßstäbliche Gebäudegrundrisse zur Errichtung der Doppelhaushälfte nebst Dielen-/Waschküchenanbau waren in der Bauakte nicht enthalten. Weiter fehlten Genehmigungen für auf Luftbildaufnahmen erkennbare Gebäudeteile wie Anbauten an die Garagen, die Aufstockung der hinteren Garage zu Wohn-/Badzwecken, die Errichtung einer Dachgaube am Wohnhaus (gartenseitig) sowie der Bau diverser Stall-/Nebengebäude. Laut Messung anhand von digitalen Karten/Luftbildern beträgt die Grundfläche der ungenehmigten Gebäude rd. 265qm. Auskunftsgemäß existieren diese Anlagen nach wie vor (ungeprüft). Für diese Bauteile, v.a. für wohnlich genutzte Anbauten ist zu erwarten, dass sie nicht unter §60 HBauO, Anlage 2 (Verfahrensfreie Vorhaben) fallen und deshalb genehmigungspflichtig sind. Ob eine Genehmigung nachträglich erteilt wird, ist hier nicht zu beurteilen, sondern eine Einzelfallentscheidung der Fachbehörden. Letztlich hat die Bewertung auf den aktuell genehmigten Zustand abzustellen.

Grundsätzlich bestehen bei ungenehmigt oder regelwidrig errichteten Gebäuden/Bauteilen Genehmigungsvorbehalte bzw. Risiken der Anordnung einer Rückbauverpflichtung durch Fachbehörden. Im Übrigen wird die formelle und materielle Legalität des Bestands vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis

Laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 23.05.2019 existiert für das Flurstück 1409/Gemarkung Allermöhe im Baulastenverzeichnis keine Eintragung. Baulastähnliche Vorgänge (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor, jedoch ein Hinweis auf eine begünstigende Baulast vom 02.02.1995. Danach besteht die Verpflichtung zugunsten des Bewertungsgrundstücks die Verlegung, Unterhaltung und den Betrieb einer Abwassergrundleitung zu gestatten und eine Bebauung in einer Breite von 1,0m beiderseits der Leitung zu unterlassen.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die einen Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> § 79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche werden jedoch nur durch Grunddienstbarkeiten begründet. Fehlen diese, kann die Nutzung von Baulastflächen u.U. untersagt werden, sofern die Aufsichtsbehörde keine Ordnungsverfügung nach ihrem Ermessen erlassen hat. Die Bewertung einer Baulast erfolgt i.d.R. durch Abwägung der Vor-/Nachteile für das begünstigte bzw. belastete Grundstück aufgrund evt. Kapitalabfindungen, Entschädigungsrenten oder baulastbedingter Bodenwert-/Qualitätsänderungen.

Im Bewertungsfall existiert eine dingliche Sicherung der Baulast im Grundbuch des belasteten Grundstücks (Blatt 228 von Allermöhe). Ein Herrschvermerk ist im Grundbuch des begünstigten Erbbaurechts (Blatt 252 von Allermöhe) nicht eingetragen. Die privatrechtliche Stellung ist nach diesen Informationen gesichert; Anhaltspunkte für ein baulastwidriges Verhalten der Verpflichteten liegen mir nicht vor.



Zur Bewertung der Baulast sind Auswirkungen auf die Qualität der beteiligten Grundstücke zu betrachten: Für das dienende Flurstück resultieren keine relevanten Beschränkungen, wie eine wesentliche bauliche Minderausnutzung oder unübliche Störfaktoren. Die mit der Baulast belastete Fläche bzw. die Grundleitung dient dem belasteten Flurstück zur eigenen Entwässerung. Ein quantifizierbarer Vorteil für das begünstigte Flurstücks besteht m.A.n. ebenfalls nicht. Letztlich wird unterstellt, dass die Höhe einer etwaigen Entschädigungsleistung gering sein dürfte bzw. bereits bei der Baulasteintragung ein Interessensausgleich erfolgt ist.

Ob das Leitungsrecht im Fall einer Löschung des Erbbaurechts auf das (Erbbau-)Grundstück übertragen wird, kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

Denkmalschutz

Die Liegenschaft ist nicht in der Hamburger Denkmalliste als Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Hinweise auf eine Milieuschutzsatzung wurden nicht bekannt.

2.3.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich von einer Eigentümerin bewohnt/zu Wohnzwecken genutzt; konkrete Anhaltspunkte auf etwaige Mietverhältnisse liegen mir nicht vor. Anderweitige Nutzungsvereinbarungen wurden nicht mitgeteilt. Es wird im Gutachten unterstellt, dass keine Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse, Nutzungskonflikte/Zahlungsrückstände, wesentliches Fremdeigentum oder Mietpreisbindungen existieren.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude- und Innenausstattung

3.1.1 Gebäudekonstruktion / Primär- und Sekundärstruktur

■ Auf dem Grundstück existieren eine grenzstehende, nicht-unterkellerte Doppelhaushälfte des mutmaßlichen Ursprungsbaujahres um 1951 mit 1 Vollgeschoss, Satteldach und durch Anbauten „L-förmig“ gegliederten Grundriss sowie diverse Stall-/Nebengebäude.

Eine Besichtigung von Grundstück/baulichen Anlagen war mit Ausnahme des straßenseitigen Grundstücks-/Fassadenteils nicht möglich (> S. 5). Hier werden i.W. übereinstimmende Angaben von den Eigentümern/Erbbauberechtigten, Informationen aus der Bauakte und baujahrestypische Ausbaustandards unterstellt. Es kann nicht versichert werden, dass diese für alle Bereiche zutreffend sind. Auftragsgemäß wird das Gutachten nach dem äußeren Anschein erstellt; zur Würdigung der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag angesetzt.

■ Die Fassadenansichten des Wohnhauses sind (soweit sichtbar) i.W. aus Gelbklinker, tw. auch aus Resopal-Platten (o.ä.; Giebel der Garagenaufstockung) ausgeführt • Konstruktion der Außenwände aus Mauerwerk (EG/DG: d=34,0-37,5cm; 2-schalig), die der Innenwände in Mauerwerk bzw. Leichtbauweise in verschiedenen Wandstärken • Die Geschossdecken sind als Holzkonstruktion mit Hohlraumfüllung errichtet; die Bodenplatte/Gründung vermutlich in Beton.

Dach/-eindeckung Sattel- bzw. Pultdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen bzw. Bitumenbahnen (hinterer Anbau), außengeführter Entwässerung in Kunststoff, Zink bzw. Kupfer und 2 Dachgauben. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (nicht im Spitzboden); auskunftsgemäß ist eine Zwischensparrendämmung vorhanden.

Fenster/-türen/Tore Konstruktionen in Holz (Rahmen natur/lasiert, 1-flügelig in üblichen Formaten, 2-fach-Isolierverglasung meist Bj. 1997/tw. 2015; mittlerer Ausführungsstandard). Zudem existieren einige Dachflächenfenster und ältere Kunststofffenster (Anbau).

Eingang/Treppen Haupteingangstür vermutlich als Kunststoff-/Holzrahmenkonstruktion (1-flügelig in üblichem Format mit Mehrfachverriegelung; unterstellt mittlerer Ausführungs-/Sicherheitsstandard) • Geschosstreppe EG-DG auskunftsgemäß als 1-läufige, geschlossene Weichholzkonstruktion (Trittstufen: Holz mit Teppichauflage, Geländer/Handlauf: Holz). Der Spitzboden im Haupthaus ist auskunftsgemäß über eine Einschubleiter erreichbar.

Keller/-ersatzräume Das Gebäude verfügt über kein Kellergeschoss. Ersatzweise existieren diverse Nebengebäude (s. nächste Seite).



3.1.2 Innenausbau / Sekundär- und Tertiärstruktur

Im Hauptgebäude sind auskunftsgemäß Keramikfliesen (EG) und Auslegware (DG) als Fußboden sowie Raufasertapete/Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag vorhanden. Besondere Zubehörteile /Einbaumöbel sind unbekannt. Unterstellt knapp mittlerer Ausführungsstandard.

Ausbau/Innentüren Innen-/Wohnraumtüren vermutlich als glatte oder profilierte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Lack-/Folien-/Furnierbeschichtung, Glasfüllung und üblichen Beschlägen in einfachen Zargen. Unterstellt knapp mittlerer Ausführungsstandard.

Ausbau/Sanitär Bäder mit Fensterlüftung, auskunftsgemäß Keramikfliese als Fußboden bzw. als Wandbekleidung (vermutlich ca. 1,50m/türhoch oder als Wandschild im Mittelformat; sonst Tapete/Putz/Anstrich) und übliche Objekte/Zubehörteile: Stand-/Hänge-WC mit Auf- oder Unterputz-Spülkästen, eingeflieste Wanne/Duschtasse mit/ohne Kabine, Waschbecken, tw. Bidet /Pissoir sowie Badarmaturen. Unterstellt mittlerer Ausstattungsstandard.

Ausbau/Küche Raum mit Fensterlüftung, auskunftsgemäß Keramikfliese als Fußboden bzw. Wandbekleidung/-schild (sonst Tapete/Putz/Anstrich) und übliche Einbauobjekte: Arbeitsplatte, Unter-/Oberschränke und Geräte. Unterstellt mittlerer Ausstattungsstandard.

Es existieren vermutlich nutzungstypische Gebäudeinstallationen. Diese Tertiärstruktur wie Leitungen zu öffentlichen/privaten Versorgungsnetzen in Bauteilen/Erdreich sowie Bestandteile in Integralsystemen (Heizungs-/Lüftungsanlagen, Gebäudeautomation) waren nicht einsehbar.

Heizung/Sanitär Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Bj. 2010), Konvektorheizkörper und einen Ofen (Wohndiele) • Zentrale Warmwasserbereitung; Sanitärleitungen sind vermutlich aus Kupfer. Unterstellt mittlerer Ausstattungsstandard.

Elektro/Lüftung Absicherungen mit Schraub- und Automatenicherungen, Steckdosen/Schalter/Lichtauslässe in üblicher Zahl, u.U. Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion • Lüftung über Fenster (in Bad u.U. Aktiv-/Passivlüfter). Unterstellt knapp mittlerer Ausstattungsstandard.

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Die | **Außenanlagen** | umfassen Grundstückseinfriedungen (tw. Zäune, dichtere Vegetation) sowie mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen, Betonsteinpflaster/-platten (Wege, Terrasse) angelegte Gartenflächen.

Als | **Zubehör** | existieren im Grenzbereich mehrere (auskunftsgemäß einfache) Stall-/Nebengebäude in Holzkonstruktion mit Dacheindeckung aus Wellplatten/Bitumen (o.ä.). Hinter dem Wohnhausanbau befindet sich ein Werkstattgebäude in Holzständerkonstruktion mit Flachdach, Bitumeneindeckung, feststehenden Kunststofffenstern bzw. Doppelstegplatten, Tür, Estrichboden und Betonsohle. Die straßenseitige Garage ist errichtet als Massivkonstruktion mit Flachdach, Bitumeneindeckung, manuell betriebenen Tor und vermutlich Estrichboden. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus existiert eine Mauer mit Holztür.



3.2 Modernisierungs- und Instandhaltungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand / Schäden und Mängel

Definitionsgemäß umfassen Modernisierungen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. Instandhaltung bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. Instandsetzung beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler, Mangelfolgeschäden).

■ Durchgeführte Baumaßnahmen/Energieausweis

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, sind seit dem Ursprungsbaujahr um ca. 1951 umfassende Um-/Anbauten am Wohnhaus erfolgt. Diese betrafen o.g. Maßnahmen (> S. 10f.) und ab 1997 (tw. ungenehmigte) Dachänderungen/Aufstockungen/Umnutzungen zu Wohnzwecken der Anbauten/Garage. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

■ Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Für die Beurteilung etwaiger Zustands-/Investitionsdefizite sind nur in Baujahr und Lage mit dem Bewertungsfall vergleichbare „Durchschnittsobjekte“ maßgeblich, die in üblichem Umfang bewirtschaftet (instandgehalten/modernisiert) wurden. Ob unterdurchschnittliche Verhältnisse vorliegen, bemisst sich nicht nach individuellen Folge-/Nutzerprofilen oder neu modernisierten Gebäuden, sondern nach einer (bautypologischen) Erwartung des Geschäftsverkehrs.

Fassaden/-flächen Die Fassadenkonstruktion/-bekleidung stammt i.W. aus älteren Zeiten und weist – soweit straßenseitig einsehbar – übliche Witterungsspuren und tw. starken Efeubewuchs auf. Hier besteht das Risiko von Schäden durch Pflanzenwurzeln. Größere konstruktive Defizite wurden nicht bekannt. Die Fassaden genügen u.U. nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen (> U-Wert); aus dekorativer Sicht ist die Fassadengestaltung bedingt zeitgemäß (> Gelbklinker). Bautypologisch ist ein etwas besserer Modernisierungsgrad zu erwarten.

Dach/-eindeckung Die Dacheindeckung stammt vermutlich aus etwas älterer Zeit (um 1997) und weist – soweit einsehbar – Witterungsspuren/Pockenbildung auf; Schäden wurden nicht bekannt. Dies gilt auch für Rinnen, Fallrohre, Schornsteinkopf und Bekleidungen an Gauben/Dachüberständen. Für die Betondachsteine bzw. Bitumeneindeckungen an Garage und Anbauten ist mittelfristig Erneuerungsbedarf zu erwarten. Auskunftsgemäß sind die Dachflächen in den Wohnbereichen i.W. gedämmt und keine energetischen Verbesserungen erforderlich.

Fenster/-türen Die Fenster stammen auskunftsgemäß i.W. aus etwas älterer Zeit (1997, vereinzelt 2015) und genügen bedingt heutigen Anforderungen (> U-Wert, Beschläge). Auskunftsgemäß sind in der Wohndiele 3 Fenster defekt („blind“; ungeprüft). Aus energetischer Sicht ist kurz-/mittelfristig ein Austausch von Fenstern zu erwarten. Ob die Haupteingangstür aus wärme-/sicherheitstechnischer Sicht noch funktional ist, ist unbekannt. Bautypologisch ist tw. ein etwas besserer Modernisierungsgrad zu erwarten (soweit mitgeteilt).



Ausbau/Installationen Die Raumboflächen, Innentüren und Gebäudeinstallationen stammen auskunftsgemäß aus älterer Zeit (vor/um 1997) und weisen mutmaßlich Gebrauchs-/ Alterungsspuren auf. Instandhaltungsbesonderheiten oder größere funktionale/konstruktive Defizite (z.B. durch Setzung/Feuchtigkeit) wurden nicht bekannt. Laut Eigentümerin sind im DG-Bad wegen mehrmals eingefrorener Sanitärleitungen Wasserschäden entstanden (ungeprüft). Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist unsicher, ob Sekundär-/Tertiärstrukturen vollständig fertig gestellt, fach-/normgerecht ausgeführt, mangelfrei und aus technischer/dekorativer Sicht marktgerecht sind. Dies betrifft u.a. Raumboflächen/-ausstattungen/-konstruktionen, Treppen, Innentüren/Zargen, Fenster/-innenbekleidungen und Küchen-, Sanitär-, Heizungs-, Elektro- bzw. Lüftungsinstallationen in den Wohnräumen.

Es ist zudem unbekannt, ob bautypologisch ein besserer Modernisierungsgrad (v.a. der Sanitär- und Küchenräume sowie der technischen Gebäudeausrüstung) zu erwarten ist und, ob die in den Bauplänen dargestellten Umbauten tatsächlich erfolgt sind.

Außenanlagen Die Wegebefestigungen und baulichen Außenanlagen stammen auskunftsgemäß aus älteren Zeiten, weisen übliche Witterungsspuren auf und genügen einfacheren Anforderungen. Nach Angabe der Eigentümer sind die (ungenehmigt errichteten) Stall-, Neben- und Werkstattgebäude abbruchreif. Mit Ausnahme des in Regenrinnen und auf Dachflächen wachsenden Efeus (Wohnhaus, Garage, Stall-/Nebengebäude) ist unbekannt, ob Gartenflächen üblich gepflegt sind.

Der Nachweis zur Dichtigkeitsprüfung der Grundleitungen (fällig bis 12.2020) oder Hinweise über ihren Zustand liegen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baujahrestypischen Schäden u.U. erhebliche Instandsetzungskosten entstehen (bei Inliner-Verfahren ca. 350,- €/m).

3.2.2 Investitionsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen

Als wirtschaftliche Wertminderung für Investitionsrückstau ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand von durchschnittlich bewirtschafteten Objekten zu erreichen. Hierbei handelt es sich nicht um erforderliche Baukosten für eine vollständige Instandsetzung/Modernisierung, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand von lage- und objektbezogenen Kostenkennwerten zur marktgerechten Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“ (s.o.).

Die Höhe der Wertminderung hängt davon ab, ob die Maßnahmen einer Beseitigung von Bauschäden/-mängeln (> altersgeminderte Reparaturkosten ohne Modernisierungsanteil) oder einer unabwiesbaren Modernisierung dienen (> Gesamtkosten bei modifizierter Restnutzungsdauer). Auch ist zu beachten, dass Instandhaltungs-/Modernisierungsdefizite nicht grundsätzlich zu einer Wertminderung führen. Dies gilt z.B. für Kleinteile und für Bauteileigenschaften, die nach den heutigen technischen Regeln/Ausführungsstandards als mangelhaft/veraltet gelten, wie ein geringer Wärme-, Schall- oder Feuchtigkeitsschutz. Besonders bei Nachfrageüberhang oder attraktiven Altbauten werden solche, typischerweise auftretenden, Defizite eher akzeptiert.



Der | **bekannt gewordene Gebäudezustand** | erfordert zum Erhalt des Nutzer-/Ertragsniveaus bzw. zur Würdigung von zeit-/lagegemäßen Nutzungsstandards sowohl im Rahmen einer Vermietung als auch einer Eigennutzung (einige) Investitionsmaßnahmen.

Gegenüber Gebäuden vergleichbarer Bauzeit/Lage weist das Bewertungsobjekt (soweit straßen- seitig einsehbar bzw. von den Eigentümern/Erbbauberechtigten mitgeteilt) einen tw. knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand auf. Einige Außenbauteile sind mutmaßlich defekt bzw. nähern sich dem Ende Ihrer Nutzungsdauer (s.o.); u.U. sind energetische Verbesserungen der Gebäudehülle erforderlich. Aufgrund des verweigerten Zutritts zu den baulichen Anlagen kann für den Innenausbau nicht beurteilt werden, ob im Hinblick auf üblicherweise erforderliche Erneuerungszyklen von dekorativen/technischen Ausstattungen (5-30 Jahre) bzw. von Sekun- därkonstruktionen (30-50 Jahre) ein besserer Pflegezustand bzw. Modernisierungsgrad zu erwarten wäre. Es ist nicht sicher bekannt, wie lange Erneuerungen der Raumboflächen und der Tertiärstruktur zurück liegen (auskunftsgemäß stammen diese überwiegend aus der Zeit um 1997); u.U. sind sie funktionsfähig, aber nicht mehr marktgemäß bzw. abgenutzt.

Im Allgemeinen sind als Wertminderung bei knapp durchschnittlichem Instandhaltungszustand bis 150,- €/qm, bei mäßigem Zustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf rd. 150- 500,- €/qm und bei schlechtem Zustand rd. 500-1.500,- €/qm angemessen. Im Bewertungsfall werden bei unterstellt mittlerem Ausführungsstandard (ohne Kleinteile) angesetzt:

Wertabschlag

• Fassade	Rückschnitt/Entsorgung Efeu/Instandsetzung Fugen	2.000,- €
• Außenanlagen	Abbruch/Entsorgung Stall-/Nebengebäude (5,- €/m ³ x 650m ³)	3.000,- €
Summe wirtschaftlicher Wertabschlag		35,- €/qmWF 5.000,- €

Risikoabschlag (vom Verkehrswert)

• Fenster	Instandsetzung (1.000,- €/qm x 3 Stk.)	3.000,- €
• Küche	Modernisierung (250,- €/qm x 14qmWF)	3.500,- €
• Sanitär	Modernisierung (250,- €/qm x 23qmWF)	5.000,- €
• Installationen	Instandsetzung HZG/Elektro/Wasser (25,- €/qm x 143qmWF)	3.500,- €
• Raumflächen	Modernisierung ohne Küche/Bäder (65,- €/qmWF x 105qmWF)	7.000,- €
Zwischensumme – I		154,- €/qmWF 22.000,- €
• Außenanlagen	Instandsetzung/Überarbeitung	2.500,- €
• Außenanlagen	Dichtigkeitsprüfung/Grundleitung (ohne Sanierung)	500,- €
Zwischensumme – II		21,- €/qmWF 3.000,- €
Summe Risikoabschlag		175,- €/qmWF 25.000,- €



Zur weiteren Plausibilisierung der o.g. wirtschaftlichen Wertminderung (Risikoabschlag) erfolgt eine Ableitung anhand von Pauschalsätzen bezogen auf einen unterstellten Zustand/Investitionsumfang nach der Punktrastermethode [L1+2; IVD]. Die Sätze beziehen sich auf durchschnittliche Wohnbauten mit mittlerer Ausstattung und Lage sowie inkl. 17% Baunebenkosten.

Zustandsmerkmale		Punktzahl	Pauschalsatz
<i>(Zustandsklassifizierungen in Anlehnung an Empfehlungen des IVD)</i>		<i>(Bauteil / Modernisierung)</i>	<i>(Aufwand / €/qm WF)</i>
Sehr/guter Zustand	Nahezu/neuwertiger Pflegezustand, geringer Reparaturstau/Verschleiß, kaum Instandsetzungsbedarf, Zustand von (älteren) Neubauten bzw. Altbauten nach Sanierung/Modernisierung	1 bis 3	0,- bis 150,-
Mittlerer Zustand	Durchschnittlicher Instandhaltungszustand, einiger Reparaturstau/Verschleiß, Teilbereiche mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf, Zustand üblich bewirtschafteter Objekte	4 bis 7	150,- bis 500,-
Mäßiger Zustand	Ungenügender Instandhaltungszustand, tw. erheblicher Reparaturstau/Verschleiß, tw. größerer Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf, Zustand minimal bewirtschafteter Objekte	8 bis 12	500,- bis 1.000,-
Schlechter Zustand	Tw. desolater Instandhaltungszustand, hoher Reparaturstau/Verschleiß, großer/umfassender Modernisierungs-/Kern-/Sanierungsbedarf, Zustand vernachlässigter (Abbruch-)Objekte	13 bis 20	1.000,- bis 1.500,-

Investitionselemente	Punktzahl	Punktzahl
<i>(Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen von objekttypischen Bauteilen)</i>	<i>(möglich / MAXIMAL)</i>	<i>(vergeben / IST)</i>
Dachflächen (Eindeckung, Entwässerung, Aufbauten, Dämmung)	4	0
Fassaden/Außenwände (Konstruktive/energetische Verbesserung)	4	0
Fenster/Türen (Energetische/sicherheits-/technische Verbesserung)	2	0,5
Leitungssysteme (Verbesserung/Erweiterung der Gebäudetechnik)	2	1,0
Heizungsanlage/-flächen (Energetische/-technische Verbesserung)	2	0
Sanitäranlagen (Verbesserung/Erweiterung der Objekte/Ausstattung)	2	1,0
Innenausbau (Erneuerung von Raumboflächen/Innentüren)	2	1,5
Grundrissgestaltung (Verbesserung der funktionalen Baukonzeption)	2	0
Investitions-/Modernisierungsgrad/Punktzahl (Summe)	20	4,0

Der Pauschalsatz liegt bei 4,0 Punkten zwischen 150-500,- €/qm. Bezogen auf die Punkt- und Kostenspanne entspricht 1 Punkt einem Betrag von rd. 88,- €/qm (= 350,- €/qm : 4 Punkte). Ausgehend vom unteren Spannenwert resultiert ein Wertabschlag von rd. 150,- €/qm (= 150,- €/qm + 0,- €/qm) bzw. von 21.390,- € (bei 142,8qmWF). Dies korreliert gut mit der Kalkulation anhand von Einzelgewerken (> Seite 18; s. Zwischensumme „I“).



3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Geschoss- und Grundflächenzahl (GFZ / GRZ)

Die Geschossflächenzahl ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§20 BauNVO); die Grundflächenzahl i.d.R. nach §19 BauNVO. In Kongruenz mit der Bodenrichtwertableitung (> Abschnitt 4.1 / WGFZ) wurden ermittelt:

- GRZ I+II (Grundfläche / anrechenbare Grundstücksfläche) 456qm / 961qm = GRZ 0,47
- WGFZ (Geschossfläche / anrechenbare Grundstücksfläche) 168qm / 961qm = WGFZ 0,17

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche umfasst die Grundflächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (> DIN 277). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat, nicht nutz-/begehbarer Bereiche (z.B. Hohl-/Kriechräume) sind nicht und Flächen in Dachgeschossen sind unter Würdigung ihrer Höhe und wirtschaftlichen Nutzbarkeit anzusetzen (> SW-RL).

- BGF Wohnhaus mit Anbauten/BGF Garage rd. 259qm/rd. 21qm

Wohn-, Miet- und Nutzfläche (WF/MF/NF)

Die Flächenansätze basieren auf einer wohn-/nutzwertabhängigen Beurteilung unter Würdigung der Mietwertrichtlinie [L2] und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben insbesondere hinsichtlich Erschließung, Rettungsweg sowie Raumhöhe/Fensteröffnungen (§§31, 35, 44 HBauO).

• Aus der Bauakte lagen unvollständige, aber i.W. vermutlich der örtlichen Situation des Objekts entsprechende Baupläne mit einigen Maßketten/Flächenangaben vor. Die Erbbauberechtigten/Eigentümer haben keine Unterlagen vorgelegt. Bei der Flächenermittlung wurden die (nicht als Aufenthaltsraum genehmigten) Galerie-/OG-Flächen über der Garage, die DG-Flächen mit $H < 1,50\text{m}$ sowie die Stall-/Nebengebäude aufgrund ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit nicht auf die Wohnfläche angerechnet. Nach Aktenlage, Luftbildern und anhand von Umrechnungskoeffizienten aus der Bruttogrundfläche, aber ohne örtliche Kontrollmessungen, werden angesetzt:

• WF – EG mit Anbau		113,8 qm
• WF – DG		29,0 qm
• WF – Sonstige		0,0 qm
Summe Wohnfläche, rd.	30,6%	142,8 qm
• Neben-/Zubehörräume (SB, Galerie Anbau, OG Garage)		52,6 qm
• Sonstige Nutz-/Stellflächen (Nebengebäude/Garage)		271,0 qm
Summe (Neben-)Nutzfläche, rd.	69,4%	323,7 qm
Summe Wohn-/Nutzfläche	100,0%	466,5 qm

Ansatz rentierliche Wohn-/Mietfläche, netto gerundet (s.a. Anlage 3) **142,8 qm**



3.3.2 Struktur- und Wohn-/Nutzwertanalyse

Wohnwertmerkmale

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte des Ursprungsbaujahres um 1951. Die für diese Bauzeit charakteristischen Stil-/Strukturelemente existieren vermutlich nur noch teilweise; das Gebäude wurde mehrfach um-/angebaut. Repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur/Gestaltung, Empfang, Treppenhaus oder Außenanlagen werden nicht erfüllt.

Das Objekt umfasst 2 Wohnebenen ohne Keller, 1 Nutzungseinheit mit 3 2/2 Zimmern, Küche, 3 Sanitärräume, Waschküche, Garage, diverse Stall-/Nebengebäude und Neben-/Flurflächen mit vermutlich mittlerer/teilmodernisierter (älterer) Ausstattung. Die Wohnfläche liegt typologisch im oberen Bereich; die Größen/Proportionen von Aufenthaltsräumen im DG sind tw. kompakt bemessen. Der Grundriss verfügt über recht viele Verkehrsflächen/Durchgangsräume, aber ist insgesamt noch funktional – hinsichtlich der Raumfolgen bedingt zeitgemäß – organisiert. Die Raumhöhen betragen laut Plan im EG ca. 2,50m, im DG ca. 2,30-2,90m und im Spitzboden ca. 2,70m (Dachschrägenbereiche niedriger). Das Haus verfügt über eine NW-SO-Ausrichtung mit durchschnittlicher natürlicher Belichtung/Belüftung durch üblich dimensionierte Fenster (nicht im Treppenhaus). Die Aussichten sind von Nachbar-/Bebauungen und Vegetation geprägt.

Der Hauptgarten liegt an der nordöstlichen, straßenabgewandten Gebäudeseite, ist von Wohnzimmer bzw. -diele (vermutlich ebenerdig) erreichbar und bezüglich Größe, Sonnenausrichtung, Einsehbarkeit, Immissionen und Lage/Zahl der Nebengebäude normal nutzbar. Straßenseitig existieren eine gut anfahrbare Garage und eine offene Stellfläche. Zusammenfassend resultiert hinsichtlich der preisrelevanten Beurteilungsparameter ein | **knapp mittlerer Wohnwert** |.

3.3.3 Wirtschaftliche Folgenutzung / Verwertungspotential

Vorbemerkung zur Marktfähigkeit

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bauliche Anlagen über den prognostizierten Zeitraum ihrer Nutzbarkeit (> wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer) den Anforderungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs genügen. Hierbei sind die Lageverhältnisse (Bodenwert, Zentralität, Sozialprestige, Immissionen, Infrastruktur), das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks und die Folgenutzungen/Verwertungspotentiale zu würdigen. Relevanten Einfluss haben zudem die Grundstücks-/Objektgröße, architektonische Grundriss-/Gestaltung, Ertragskraft und der Bauteilstandard bzw. Modernisierungsgrad eines Gebäudes (> objektspezifischer Wohn-/Nutzwert). Diesbezügliche Anforderungen unterliegen innerhalb relativ kurzer Intervalle einem erheblichen Wandel.

Es ist festzustellen, dass der Markt auf unzulässige, unwirtschaftliche bzw. unzeitgemäße Verhältnisse sensibel reagiert. Oft steht bei unterausgenutzten Grundstücken oder individuellen, verschachtelten und architektonisch einfachen Bauten ein Abbruch bzw. (bei geeigneter Grundstücksgröße) eine Nachverdichtung an. Eine Modernisierung oder Umstrukturierung, ist hier meist unverhältnismäßig. Das Baugeschehen im Umfeld zeigt i.d.R. an, wie sich die Maßstäbe des Geschäftsverkehrs in Bezug auf die Gebäude-/Grundstücksverhältnisse gewandelt haben.



Verwertungspotential

Nur, wenn Gebäude dem Bodenwertniveau angemessene Erträge bzw. subjektive Vorteile im Rahmen einer Eigennutzung bieten, ist eine längerfristige Marktfähigkeit zu erwarten. Diese richtet sich nicht allein nach der technisch möglichen Standzeit. So weisen viele jüngere, aber unausgewogene/unzeitgemäße, Bauten eine kürzere wirtschaftliche Nutzungsperspektive auf, als z.B. attraktive (Alt-)Bauten. Die Verhältnisse im Bewertungsfall sind wie folgt einzuordnen:

Grundstück Der Objektstandort verfügt über einen geringen Sozialstatus und tw. weniger attraktive Lagemerkmale. Nutzungstypologisch existiert eine etwas überdurchschnittliche Grundstücksgröße; diverse Anbauten/Nebengebäude schränken die räumlichen Verhältnisse tw. ein. Die flächenmäßige Ausnutzung durch die Gebäude liegt im oberen Bereich des Lage-/Objektüblichen; eine weitere Bebauung ist nicht zulässig (> Bodenwertermittlung). Im Hinblick auf die bauliche Grundstücksausnutzung bietet sich keine Freilegung/Neubebauung an.

Drittverwendung Das Bewertungsobjekt wurde im Ursprung als Doppelhaushälfte/Kleinsiedlerhaus genehmigt, vermutlich seitdem als solches genutzt und mehrfach an-/umgebaut. Die äußere architektonische Gestaltung (> Gelbklinkerfassade) ist bedingt marktgängig. Die Grundrisskonzeption ist aus struktureller/funktionaler Sicht etwas unterdurchschnittlich (> Wohnwert); es bestehen keine wesentlichen Ausbaureserven. Für eine lagegerechte, wirtschaftliche Nutzungsperspektive (> Restnutzungsdauer) sind keine Umbaumaßnahmen erforderlich; das Haus ist für Mehrpersonenhaushalte mit einfacheren Anforderungen recht gut geeignet.

Die Integration einer Nutzung für Freie Berufe i.S.d. §13 BauNVO bzw. Bauprüfdienst 1/2009 ist in bezogen auf die Gesamtwohnfläche untergeordneten Teilbereichen (bedingt) denkbar; eine gewerbliche Hauptnutzung kommt nicht in Betracht. Unter Würdigung der Gesamtkonzeption ist das Objekt letztlich als Doppelhaushälfte für Wohnzwecke zu bewerten.

Marktfähigkeit Gebäude des Bewertungsfalls werden i.d.R. von Privatpersonen für Eigennutzungs- und (selten) Vermietungszwecke erworben; für Investoren/Bauträger oder eine ideelle Aufteilung i.S.d. WEG, ist das Objekt zu klein/ungeeignet. Im Vermietungsfall wird das Risiko der Fluktuation und des Mietausfalls aufgrund der Lage, Bauart und Größe/Mietfläche als etwas erhöht erwartet; zudem dürfte der erzielbare Mietertrag (z.B. aufgrund nicht umlagefähiger Betriebs- bzw. Instandhaltungs-/Modernisierungskosten) bedingt wirtschaftlich sein.

Vorteilhaft für die Risikoeinschätzung sind die überregionalen Lagemerkmale und die Objektart. Die Grundstücksverhältnisse, die Wohnfläche/Grundrisskonzeption (> Wohnwert), die architektonische Gestaltung, der fehlende Keller, die Rechtsform als Erbbaurecht und der (mutmaßliche) Modernisierungsgrad bzw. Investitionsbedarf aufgrund technischer/energetischer/dekorativer Weiterentwicklungen wirken sich ungünstig auf die Bewertungsparameter aus. Diesbezüglich und im Hinblick auf die bauliche Grundstücksausnutzung bietet sich jedoch keine Freilegung/Neubebauung an.

Hinsichtlich der gegebenen Objektverhältnisse, Nutzungsmöglichkeiten und Marktlage resultiert bei angemessenem Preisniveau m.A.n. ein | **durchschnittliches Verwertungspotential** |.



3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Angaben zu Bewirtschaftungskosten liegen mir nicht vor; es werden normale Verhältnisse unterstellt. Aus technisch-struktureller Sicht (> Nutzungscharakter, Bauart/-form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) sind i.W. eine durchschnittliche Wartungsintensität und baujahresübliche (vergleichsweise durchschnittliche) Betriebskosten zu erwarten.

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung *insgesamt* respektive zum Wertermittlungsstichtag *voraussichtlich noch wirtschaftlich* genutzt werden können. Die Gebäudeausstattung und technisch mögliche Standdauer sind hingegen nicht allein maßgebend. Haben durchgreifende Modernisierungen eine wesentliche Verbesserung der Wohn-/Nutzwertmerkmale bewirkt, kann dies zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen und es ist ein, dem neuen Zustand angemessenes, sog. „fiktives“ Bewertungsbaujahr anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer Maßgeblich für den wirtschaftlichen Nutzungszeitraum sind die Verwertungsfähigkeit hinsichtlich Lage, Grundstücksausnutzung und bauliche Konzeption. Für massive Einzelwohngebäude sind i.d.R. 60-80 Jahre (> SW-RL/Anlage 3) anzusetzen; im Bewertungsfall ist für das Wohnhaus eine GND = 70 Jahre marktgerecht.

„Rechnerische“ RND Eine erste Näherung folgt dem Ansatz „Gesamtnutzungsdauer abzüglich Baualter“. Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Doppelhaushälfte mit 1951, das des Anbaus mit 1980 und das der 2. Erweiterung mit 1997 angenommen. Da die Bauabschnitte ein wirtschaftliches und technisches Schicksal teilen, resultiert als gewogenes Baujahr 1966 (= $(149\text{qmBGF} \times 1951 + 60\text{qmBGF} \times 1980 + 50\text{qmBGF} \times 1997) : 259\text{qmBGF}$). Zum Stichjahr 2020 beträgt die „rechnerische Restnutzungsdauer“ für das Wohnhaus somit RND = 16 Jahre (= 70 Jahre GND – 54 Jahre Alter).

„Wirtschaftliche“ RND Laut Abschnitt 3.2. wurden vor tw. längerer Zeit einige Gebäudebereiche modernisiert. Aufgrund des Umfangs bzw. der zur Sicherung der Folgenutzung als durchgeführt zu unterstellenden Investitionsmaßnahmen ist von einer modifizierten Restnutzungsdauer auszugehen. Der wirtschaftliche Nutzungszeitraum ist unter Würdigung des Erbbaurechts, der Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3) und des Anteils der unmodernisierten Ursprungsbausubstanz m.A.n. mit 30 Jahren marktgerecht angesetzt. Als fiktives, kalkulatorisches Bewertungs-/Baujahr resultiert somit 1980 (= Stichjahr 2020 + 30 Jahre RND – 70 Jahre GND).



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Art des Grundstücks, nach den zur Verfügung stehenden, für die Wertermittlung notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen, künftigen Nutzung des Objekts. Gemäß §8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind dabei das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren anzuwenden.

■ Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 21f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen überwiegend persönliche Nutzungsabsichten und technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Im Bewertungsfall bietet sich hinsichtlich seiner Art, Baustruktur und Flächenaufteilung eine Nutzung als 1-Familienhaus an. Da die Qualität der Bausubstanz mietertragsbestimmend ist und Marktteilnehmer alternierende Baukostenanalysen für die Realisierung vergleichbarer Projekte durchführen, wird zur Verkehrswertableitung maßgeblich das **Sachwertverfahren** herangezogen.

■ Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 17f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die Erzielung von Mieteinnahmen im Vordergrund stehen. Objekte des Bewertungsfalls werden meist zur Eigennutzung erworben. Abhängig von ihrer Aufteilung und Größe dienen sie auch der Kapitalanlage/steuerlichen Zwecken, für die das erzielbare Mietniveau vergleichbarer Objekte bzw. im Fall eines Erwerbs für eigene Nutzungszwecke das kalkulatorisch zu tragende Mietniveau berücksichtigt wird. Der Bewertungsfall ist für eine Vermietung bedingt geeignet (s.o.); zur Plausibilisierung wird das **Ertragswertverfahren** nicht mit herangezogen.

■ Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 15f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Im Bewertungsfall liegen nicht genügend Vergleichspreise, die in den wertbeeinflussenden Eigenschaften (Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) mit dem Objekt übereinstimmen, vor. Ersatzweise wird das indirekte Vergleichswertverfahren anhand einer Ableitungsformel zum Gebädefaktor durchgeführt, die vom Hamburger Gutachterausschuss auf Basis seiner Kaufpreissammlung entwickelt wurde. Ergänzend kommt ein Wohn-/Marktwertverfahren anhand der Daten des Wohnpreisspiegels des ImmobilienVerbandDeutschland zur Anwendung. Zur Bodenwertermittlung und Plausibilisierung weiterer Wertermittlungsverfahren wird das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.



Vorbemerkung zur Erbbaurechtsbewertung

Ein Erbbaurecht umfasst nach §1 ErbbauRG das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Durch das Erbbaurecht besteht die Möglichkeit der rechtlichen Trennung von Bauwerk und Grundstück. Das Bauwerk ist Bestandteil des Erbbaurechtes und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts ist i.d.R. ein Erbbauzins zu zahlen. Da der Erbbauzins jedoch nicht Inhalt des Erbbaurechts ist, sondern eine schuldrechtliche Belastung des Erbbaurechts darstellt, ist ein Erbbaurecht (zunächst) grundsätzlich erbbauzinsfrei. Ist der Erbbauzins dinglich gesichert, handelt es sich um eine Reallast. Zu beachten ist, dass schuldrechtliche Vereinbarungen nicht automatisch auf Erwerber übergehen und Erbbauzinsreallasten z.B. in Zwangsversteigerungsverfahren nur bestehen bleiben, sofern die Versteigerung aus einem im Rang dem Erbbauzins vorgehenden Recht betrieben wird bzw., wenn das Bestehenbleiben der Reallast gemäß § 9(3) ErbbauRG als „versteigerungsfest“ vereinbart wurde.

Zwar sind Erbbauberechtigte nicht Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das Nutzungsrecht für sie einen Wert, den sog. **„Bodenwertanteil des Erbbaurechts“**. Bei einem erbbauzinsfreien Recht entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts dem über die Laufzeit des Erbbaurechts und anhand des üblichen Erbbauzinses kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks. Ist eine Entschädigung vereinbart, besteht der Bodenwertanteil, wenn über die Laufzeit des Erbbaurechts ein geringerer Erbbauzins als die angemessene Verzinsung des Bodenwerts zu entrichten ist. Der Bodenwertanteil ist aus dem fiktiv unbebauten und vom Erbbaurecht unbelasteten Bodenwert des Grundstücks abzuleiten. Entspricht der erzielbare und gesicherte Erbbauzins dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag, ergibt sich kein Bodenwertanteil.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts bemisst sich somit i.W. aus dem Eigentum an baulichen Anlagen und dem Bodenwertanteil am Grundstück. Aufgrund o.g. Ausführungen ist der Bodenwertanteil des Erbbaurechts zunächst unbelastet (im erbbauzinsfreien Zustand) zu ermitteln, d.h. der erzielbare Erbbauzins wird mit „0“ angesetzt. Der Bodenwertanteil entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungswerts am Grundstück. Zu zahlende Erbbauzinsen werden separat bewertet und als gesonderter Wertabschlag berücksichtigt. Bleibt im Rahmen einer Zwangsversteigerung die Erbbauzinsreallast bestehen, beeinflusst diese nicht den Verkehrswert des Erbbaurechts, sondern lediglich den Betrag des Barpreises.

Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass aus der Bewertung einerseits die Gesamtbelastung aus dem Kaufpreis für Erbbaurecht bzw. künftige Erbbauzinszahlungen und andererseits vertragliche Besonderheiten des Erbbauzinses (Anpassungsmöglichkeiten aufgrund von Wertsicherungsklauseln, sog. Gleit-, Spannungs- oder Leistungsvorbehaltsklauseln) ersichtlich sind.

Bei der **„Ermittlung des Gebäudewerts“** des bebauten Erbbaurechts sind die in §8 ImmoWertV genannten Verfahren anzuwenden. Als Besonderheit gilt, wenn die Restnutzungsdauer der Gebäude (wesentlich) länger ist, als die Restlaufzeit des Erbbaurechts und die baulichen Anlagen bei Vertragsablauf nicht in voller Höhe vom Erbbaurechtsgeber zu entschädigen sind. In diesem Fall ist der Entschädigungsverlust für diesen Gebäudewertanteil auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen, um den Ausgleich der künftigen Minderentschädigung zu ermitteln.



Verfahrenswahl zur Erbbaurechtsbewertung

Zur Bewertung von Erbbaurechten finden die in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vorgeschlagenen Empfehlungen verbreitete Anwendung. Danach sind Erbbaurechte – sofern nicht genügend, geeignete Vergleichspreise vorliegen – anhand der sog. finanzmathematischen Methode (indirektes Vergleichswertverfahren) zu bewerten. Da mir keine regionalen Vergleichspreise vorliegen wird die finanzmathematische Methode herangezogen. Dies ermöglicht zudem einen Vergleich mit den Marktdaten des Hamburger Gutachterausschusses.

Erbbaurechtsbewertung nach der Finanzmathematischen Methode (WertR)

= Differenz zwischen angemessenem (üblichem) und tatsächlich erzielbarem Erbbauzins
x Vervielfältiger aus Erbbauzinssatz und Restnutzungsdauer gemäß Anlage 1; §20 ImmoWertV
= Finanzmathematischer Bodenwertanteil des Erbbaurechts
+ Gebäudewert- / Ertragsanteil des Erbbaurechts
x Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Verkehrswert des Erbbaurechts

4.1 Bodenwertermittlung (Erbbaurecht)

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach ImmoWertV abzuleiten aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. unter Heranziehung der vom Gutachterausschuss aus Kauffällen ermittelten Bodenrichtwerte. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. der Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungs- und Entwicklungszustands, vorhandener Rechte bzw. Belastungen, der Beschaffenheit und sonstigen Grundstücksverhältnisse i.W. übereinstimmen. Individuelle Merkmale bzw. Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks zum Vergleichs-/Richtwertgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit in der Bodenrichtwertzone beeinflussen i.d.R. den Bodenwertansatz.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen. Nicht berücksichtigt sind besonders schlechte Baugrundverhältnisse, Hochwasserlagen oder Altlasten. Zu beachten ist, dass bei GFZ-beeinflussten Nutzungsarten (Büro-/Geschäfts-/Geschosswohnhäuser) die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)“ nach der Bodenrichtwert-Richtlinie 2011 bzw. i.S.d. §20 BauNVO 1986 zugrunde liegt. Danach wird abweichend von der aktuellen BauNVO 1990 u.a. bestimmt: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind mitzurechnen“.



4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir nicht genügend direkte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken für eine Vergleichswertermittlung vor. Gemäß §16 der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom Gutachterausschuss Hamburg werden differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet und sind im Bewertungsfall wie folgt definiert:

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein- und Zweifamilienhäuser / Freistehend
• Grundstücksgröße / -orientierung	1.000qm / NW-SO
• Richtwertgrundstück / BRW-Nr.	Mittlerer Landweg 178 / 011 41 029
<hr/>	
Bodenwert zum Richtwertdatum 31.12.2019 (s. Anlage)	rd. 290,- €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung ist das Gesamtgrundstück/Flurstück 1409 = 961qm anzusetzen. Marktuntersuchungen zeigen, dass kleinere Einzelwohnhausgrundstücke höhere qm-Kaufpreise erzielen als größere Grundstücke. Laut Gutachterausschuss/geoportal-hamburg.de ergibt sich für o.g. Bewertungsfläche unter Anwendung des Umrechnungskoeffizienten $((\text{Fläche}/1000\text{qm})^{-0,2640})$ sowie bezogen auf die Bauart/-typologie als grenzstehendes Einzelhaus (Doppelhaushälfte) ein Ausgangsbodenwert von 278,41 €/qm.

Zu beachten ist, dass i.S. §6 ImmoWertV der Bodenwert gemäß der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen Ausnutzung zu bestimmen ist. Die derzeitige Grundstücksnutzung ist somit auf Erweiterungs-/Nutzungspotentiale zu prüfen:

Art der Nutzung Im Bewertungsfall bietet die Ausweisung im Bebauungsplan bzw. die Nachbarbebauung keine wirtschaftliche Alternative zur derzeitigen Nutzungsart (Wohnen).

Maß der Nutzung Die Bebauungsintensität (bebaute Grundfläche) überschreitet das Zulässige; im Bewertungsfall stellt dies jedoch keine wertrelevante Überausnutzung dar. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes oder weitere Bebauung von Grundstücksteilflächen erscheint aus struktureller Sicht nicht realisierbar/lagegerecht. Letztlich wird die vorhandene/genehmigte Ausnutzung im fiktiven Neubaufall als marktgerecht unterstellt (unter Genehmigungsvorbehalt; es ist zu beachten, dass im ablehnenden Fall u.U. wirtschaftliche Risiken resultieren).

Abweichungen In Fällen, in denen die spezifische Lage von den durchschnittlichen Merkmalen der Richtwertzone abweicht, können sich - je nach Heterogenität bzw. Größe der Zone - Zu-/Abschläge in Höhe von +/- 20% ergeben. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. die Nachbarbebauung (> Wirkung repräsentativer oder lageuntypischer Gebäude), die Nähe zu Immissionsquellen (> Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe) und grundstückspezifische Merkmale (> Zuschnitt, Sonnenausrichtung, Topografie, Aussichts-/Wasserlagen) zu würdigen.

Insgesamt stimmt das Bewertungsgrundstück i.W. gut mit den Merkmalen des Ausgangsbodenrichtwerts überein. Dieser umfasst einen Straßenabschnitt mit homogenen Lagemerkmale; ein gesonderter Zu-/Abschlag ist hierfür nicht erforderlich.



Zur Würdigung der Zeit- bzw. Wertdifferenz zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag wird eine Indexreihe des Gutachterausschusses herangezogen. Danach ergibt sich bezogen auf den Indexzeitraum von 10 Jahren für 1-/2-Familienhäuser in mäßigen Lagen eine Veränderung um den Faktor 2,26 (= 211,8 Punkte zum 06.2019 : 93,8 Punkte zum 06.2009) bzw. eine jährliche Veränderung von 8,5% (= $2,26^{0,10}$). M.A.n. ist hier ein Zuschlag von +5,0% marktgerecht.

Bodenwertansatz (961qm, DHH = 278,41 €/qm x 1,05)	292,33 €/qm
---------------------------------------------------	-------------

Angemessener und erzielbarer Erbbauzinssatz / Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

Als erzielbarer Erbbauzins ist der im Erbbauvertrag vereinbarte und dinglich gesicherte oder der zum Wertermittlungsstichtag gesetzlich zulässige Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers anzusetzen; im vorliegenden Bewertungsmodell ist kein Erbbauzins anzusetzen (s.o.).

Der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich aus der Multiplikation des unbelasteten Bodenwerts mit dem Zinssatz, der im Fall eines neu abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrags zu zahlen wäre. Liegen keine regionalen Erbbauzinssätze vor, findet der Liegenschaftszinssatz Anwendung.

Dem Immobilienmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses zufolge wird bei der Bestellung von Erbbaurechten zu Wohnzwecken von der Freien und Hansestadt Hamburg im Jahr 2020 als laufender Erbbauzins 1,5% des Bodenwerts (bei 75 Jahren Laufzeit; 2019: 2,0%) bzw. von der Evangelischen Kirche ein Zinssatz von 2,5% (bei 100 Jahren Laufzeit) angesetzt. Von privaten Grundstückseigentümern sind Erbbaurechte gegen laufende Erbbauzinsszahlungen zwischen 1,73-3,12%; i.M. 2,31% (bei 90-100 Jahren Laufzeit; Stand seit 2012) ausgegeben worden. Für Mehrfamilienhäuser liegt der Zinssatz bei 2,2%, für Büro-/Geschäftsimmobilien zwischen rd. 3,1-5,8%. Zusammengefasst liegt der Erbbauzinssatz rd. 1,0-2,0 %-Punkte unter dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz für Volleigentumsimmobilien der entsprechenden Nutzung [L4].

Vom Gutachterausschuss Hamburg liegt lediglich eine Regressionsformel zum Liegenschaftszinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe vor. Danach resultiert ein Zinssatz anhand der allgemeinen Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau; BRW11 bei WGFZ= 1,0) sowie Anpassungsfaktoren für die Baualtersklasse, Stadtteillage und Aktualisierung wie folgt:

$$(4,85 - (0,001266 \times 380,- \text{ €/qm BRW für Geschosswohnungsbau})) \times 0,98 (\text{Ursp.-Baujahr 1940-1958}) \times 1,26 (\text{Allermöhe}) \times 0,61 (\text{Stand 2019}) = 3,29\%$$

Dieser Zinssatz gilt für ein Objekt, das dem Durchschnitt der Datenbasis entspricht. Da weder deren Grundstücksmerkmale noch weitere Einflusskriterien auf den Zinssatz bekannt sind, bedarf es einer individuellen Beurteilung. Hier sind v.a. die Restnutzungsdauer, das (Miet-)Preisniveau, die Objektart, der Wohn-/Nutzwert und der baulich/strukturelle Zustand maßgeblich. Im Bewertungsfall wird als Erbbauzinssatz bzw. Verzinsungsbetrag für marktgerecht gehalten:

Angemessener Erbbauzinssatz	2,00 %
Erzielbarer Erbbauzins (derzeit: 0,00 €/Jahr)	hier kein Ansatz

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



4.1.3 Bodenwertermittlung des Erbbaurechts

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **290,00 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1.000,0
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	961,0
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,0

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€/qm)	=	292,33
Ausgangswert (€/qm)		290,00
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	278,41
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,05
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€/qm)	=	0,0
Ausgangswert (€/qm)		0,0
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,0
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€)	=	122.734,48
Grundstücksflächenanteil (qm)		961,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	292,3
Unbelasteter Grundstücksanteil (€)	=	280.929,1
Regional üblicher Erbbauzinssatz (%)	x	2,00
EZ 1 - Angemessener Erbbauzins (€)	=	5.618,58
EZ 2 - Erzielbarer Erbbauzins (€)	=	0,00
Differenzertrag EZ 1 - EZ 2 (€)	=	5.618,58
Barwertfaktor bei RLZ Erbbaurecht: 29 LSZ: 1,0200	x	21,844
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€)		0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **122.734,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **122.734 €**



4.2 Sachwertermittlung (Erbbaurecht)

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)

- Wertminderung wegen Gebäudealters
- = Sachwert der Gebäude
- + Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
- ± Marktanpassung
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten NHK (Anlage 1 SachwertR). Diese wurden durch Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung bestimmt. Da die NHK auf bundesdurchschnittlichen Baukosten des Jahres 2010 basieren, sind die Ausgangswerte an zeitliche, ausstattungspezifische und ggfs. auch an regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls (sofern dies nicht durch Marktanpassungsfaktoren erfolgt) nach unterstellten durchgeführten Investitionsmaßnahmen anzupassen. Als Bezugseinheit dient die Bruttogrundfläche (BGF). Die zeitliche Anpassung des Ausgangswerts zum Stichtag erfolgt durch Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes (s. Anlage).

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
DHH (1 VG, DG mit Ausbau)	137qm	52,9%	1.187,- €/qm	627,92 €/qm
Anbau 1 (2 VG)	56qm	21,6%	1.180,- €/qm	254,88 €/qm
Anbau 2 (1 VG, DG o. Ausbau)	66qm	25,5%	880,- €/qm	224,40 €/qm
Gesamt, rd.	259qm	100,0%		rd. 1.107,- €/qm

Baunebenkosten (BNK)

Zu den Herstellungskosten gehören Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung und sind in o.g. NHK berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten. Im Bewertungsfall werden sie sachgerecht gemäß SachwertR bzw. [L2] angesetzt mit:

Baunebenkosten (17% in NHK berücksichtigt)	17,0%
--------------------------------------------	-------



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300 und 400 DIN 276. Dies gilt auch für mit dem Bauwerk fest verbundene technische Anlagen sowie für Einbauten, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (z.B. Außentreppe, Balkone, Dachgauben) sind nur vorzunehmen, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition nach [L1,2] bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und bei Einrichtungen (z.B. Einbauküche/-schränke, Sauna) ist ihr Zeit- bzw. Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert der Außenanlagen wie z.B. Ver-/Entsorgungsanlagen außerhalb der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege-, Hof- und Stellplatzbefestigungen und besondere Gartenanlagen zu bestimmen.

• **Herstellungs-/Zeitwerte** Zuschläge sind für die Dachgauben (jeweils 2.500,- €) und die Garage (5.500,- € = 460,- €/qm BGF x 21qm x 0,514 Alterswertminderung) anzusetzen. Sonstige, wesentliche Bauteile sind im Ansatz der NHK bzw. BGF bereits enthalten. Für Außenanlagen ist ein Ansatz von 7,0% vom Gebäudesachwert sachgerecht (üblich: 2–8%).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	5.000,- € / 5.500,- € / 0,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	7,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Die Alterswertminderung wird gemäß ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

Alterswertminderung	-57,14 %
---------------------	----------

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks (Entschädigungsverlust)

Grundsätzlich stehen die baulichen Anlagen im Eigentum des Erbbauberechtigten. Als Besonderheit gilt, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist und, wenn deren Wert bei Ablauf des Erbbaurechts nur anteilig entschädigt wird. Der nicht zu entschädigende Anteil wäre dann dem Erbbaurechtsgeber/-grundstück zuzuordnen.

Im Bewertungsfall wurde bestimmt, dass der Gebäudewert zum Vertragsablauf zu 2/3 vom Grundstückseigentümer zu entschädigen ist. Da die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts die Restlaufzeit des Erbbaurechts nur geringfügig übersteigt (RND 30 Jahre – RLZ 29 Jahre = 1 Jahr), wird kein Entschädigungsverlust angesetzt.

Abgezinster Entschädigungsverlust, rd.	0,- €
----------------------------------------	-------



■ Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur vorzunehmen. Diese erfolgt durch Sachwertfaktoren, die v.a. von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlich gezahlter Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen auf dem Hamburger und dem Bundesdeutschen Grundstücksmarkt haben übereinstimmend folgende Zusammenhänge aufgezeigt:

- Sachwert: je höher der vorläufige Sachwert, desto größer der Abschlag.
- Lagequalität: je besser die Lage (Bodenwertniveau), desto geringer der Abschlag.
- Bodenwert: je größer der Bodenwertanteil am Sachwert, desto geringer der Abschlag.
- Wohnfläche: je größer die Wohnfläche, desto niedriger der Abschlag.

Objektspezifische Marktanpassung Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden regionale Sachwertfaktoren für Objekte des Bewertungsfalls gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie veröffentlicht [L4]. Diese wurden anhand von Kauffällen in Volleigentum (ohne Erbbaurechte) unter Berücksichtigung der Lage (Bodenwertniveau), der Objektgröße, der Standardstufe der Ausstattung, der vorläufigen Sachwerthöhe und eines Aktualisierungsfaktor (Stand 2019) abgeleitet. Danach resultiert ein Sachwertfaktor von 1,43 (+43%). Da vom Gutachterausschuss keine weiteren Aktualisierungsfaktoren bzw. lage-/gebäude-/strukturspezifische Differenzierungen vorliegen, ist der o.g. Marktanpassungsfaktor nicht unmittelbar verwendbar.

Eine gute Orientierung zur Höhe bzw. Ableitung des Sachwertfaktors bietet das Verhältnis des vorläufigen Sachwerts zum Ergebnis des Vergleichs- und des Marktwertverfahrens (VW/Seite 35: +50,7%; MW/Seite 45: +51,2%). Dies deutet auf einen Sachwertfaktor >1,0.

Im Bewertungsfall ist festzustellen, dass der vorläufige Sachwert für diese Objektart einer unterdurchschnittlichen Höhe und das Bodenrichtwertniveau nach Definition des Gutachterausschusses einer mäßigen Wohnlage entspricht. Objektspezifisch liegen keine besseren Lagemerkmale vor (s. Abschnitt 2.1). Der Bodenwertanteil (bezogen auf das Gebäudealter und die nutzungsrelevante Grundstücksfläche) ist durchschnittlich. Die Wohnfläche liegt bautypologisch im oberen Bereich und ist am Standort marktgängig. Dies gilt bedingt für die weniger nachgefragte Gestaltung bzw. Grundrisskonzeption. Unter Würdigung der o.g. Zusammenhänge der Marktanpassung sowie der Verwertungspotentiale (s. Abschnitt 3.3) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor	1,50 / +50,0 %
---------------------------------	----------------

■ Berücksichtigung der Marktlage für Erbbaurechte

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bebaute Erbbaurechte bzw. Eigennutzungsobjekte, die nicht im Volleigentum stehen, auf dem Grundstücksmarkt geringer nachgefragt sind. Da ihre Kaufpreise von Volleigentum abweichen, ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Dies entspricht den Vorgaben der WertR 2006 bzw. den Ausführungen des Gutachterausschusses Hamburg zu Erbbaurechten.



Vom Gutachterausschuss wurde eine Regressionsformel zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts nach Fassung der WertR 2006 Nr. 4.3.2.2 in [L4] veröffentlicht. Diese basiert auf der Kaufpreisauswertung von 251 Verkäufen von Erbbaurechten bebauter Grundstücke, einem Erbbauzinssatz von 5,0% und einer mittleren Restlaufzeit des Rechts von 44 Jahren bzw. einem mittleren Baujahr von 1960. Für Einfamilienfamilienhäuser wird ein durchschnittlicher Faktor von 0,79, für Doppelhaushälften von 0,78 genannt.

Für den Bewertungsfall resultiert nach Anwendung der o.g. Formel ein Marktanpassungsfaktor von 0,78 (= $0,71 \times (\text{rd. } 478.673,- \text{ € Verkehrswert des Bewertungsobjekts fiktiv als Volleigentum ohne Belastung durch das Erbbaurecht : } 677.000,- \text{ € durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses im Jahr 2019})^{-0,26}$). Da die Formel Wertverhältnisse des Jahres 2019 berücksichtigt, ist der o.g. Faktor hinsichtlich der veränderten Marktlage m.A.n. zu modifizieren (zu erhöhen). Ein Aktualisierungsfaktor sowie Werteeinflüsse der Erbbaurechtslaufzeit und der Erbbauzinshöhe werden vom Gutachterausschuss Hamburg jedoch nicht mitgeteilt. In [L2] wird ein allgemeiner Faktor von 0,90 veröffentlicht, der zur Bemessung der Marktlage von Erbbaurechten von Wohnobjekten erforderlich ist.

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit etwas überdurchschnittlicher Wohnfläche und Grundstücksgröße in wenig gefragter Lage; der Anpassungsfaktor dürfte hierdurch etwas höher (= geringerer Abschlag) ausfallen. Baujahr, Erbbauzinssatz und Restlaufzeit des Erbbaurechts weichen gegenüber dem Durchschnitt der Datenbasis des Gutachterausschusses allerdings (deutlich) ab; dies erhöht den Abschlag wiederum. Besondere Verhältnisse aus dem Erbbaurechtsvertrag hinsichtlich Vertragsverlängerung, Vorkaufsrecht oder Entschädigung liegen m.A.n. nicht vor. Der Marktanpassungsfaktor wird angesetzt mit:

Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktor, rd.	0,80 / -20,0 %
-----------------------------------------	----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit die bisherigen Wertermittlungsansätze sie nicht berücksichtigen. Dies betrifft z.B. Investitionsrückstau, mietrechtliche Bindungen (z.B. Mehr-/ Mindermieten) oder grundstücksbezogene Beiträge:

- **Investitionsrückstau** Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-5.000,- €).

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)	-5.000,- €
-----------------------------------------------------------------	------------

Tabelle zur Sachwertermittlung: nächste Seite.



4.2.3 Sachwertermittlung des Erbbaurechts

I. Herstellungskosten der Gebäude		=	291.713 €
		ML130	
NHK (€/qm/m³)		1.107	
BGF / BRI (qm/m³)	x	259	
Besondere Bauteile (€)	+	5.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		291.713	
1. Altersminderung (€)	=	-166.693	
GND (Jahre)		70	
RND (Jahre)		30	
Minderung (%)		-57,14	
2. Besondere Zeitwerte (€)	=	5.500	
Bauteile (€)		5.500	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)	=	9.136	
Zeitwert-Anteil (%)		7,0	
II. Gesamt-SW		=	139.656 €
Zeitwert der mangelfreien Gebäude zum Wertermittlungstichtag			
III. Vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts		=	262.391 €
Gesamtsachwert der Gebäude (€)		139.656	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	122.734	
Entschädigungsloser Anteil des Erbbaugebers (€)	+	0	
IV. Marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts		=	314.869 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (€)		262.391	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,500	
Erbbaurechtsfaktor	x	0,800	
Zwischensumme	=	314.869	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-5.000 €
Werterhöhend (€)		0	
Wertmindernd (€)		-5.000	
Sachwert des Bewertungsobjekts		=	309.869 €
Sachwert des Bewertungsobjekts, gerundet		=	310.000 €



4.3 Vergleichswertermittlung (Erbbaurecht)

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 3.925 Kauffällen von Wohnhäusern basiert [L4]. Zielgröße ist der bezugsfreie Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt u.a. anhand des Bodenrichtwerts 2011 bezogen auf Grundstücke mit 1.000qm, der auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte mit 130,- €/qm angegeben wird. Kaufpreisanalysen zeigen, dass bei Wohnhäusern Korrekturen für bestimmte (Ursprungs-)Baujahresklassen bzw. Gebäudetypologien (z.B. 3-Familienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) marktgerecht sind. Weitere Anpassungen sind für die Objektstruktur, Stadtteillage, Datenaktualisierung und Ausstattungsstandard erforderlich. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an die Angaben in [L4], wobei der zuletzt veröffentlichte Aktualisierungsfaktor (2019 = 1,56) aufgrund des Bewertungsstichtags nachfrage-/objektbedingt angehoben wird (1,60). Der Stadtteillagefaktor (Allermöhe: 0,97) wird hinsichtlich der Ortsteillage im Bewertungsfall nicht modifiziert; die Lage ist hinreichend in der Höhe des Gesamtboden- bzw. Bodenrichtwerts gewürdigt. Für die Bauart als nicht-unterkellerte Doppelhaushälfte mit Garage sind Anpassungen erforderlich.

Da Abweichungen zu lage-/objektüblichen Wohnflächen die Kaufpreishöhe beeinflussen können, sind diese Verhältnisse gesondert zu würdigen. Bei mittlerem Wohnwert liegt die Standardwohnfläche einer Doppelhaushälfte bei rd. 120qm, im Bewertungsfall bei rd. 143qmWF; unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times WF_{qm}^{-0,203}$) resultiert ein Faktor von 0,97. Für unter-/überdurchschnittliche Grundriss- bzw. Gebäudestrukturen sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-5,0%-Punkte marktgerecht (hier: -2,0%-Punkte).

Analog zu anderen Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu würdigen (-5.000,- €). Unterstellt wird, dass die Vergleichspreise/-objekte des Gutachterausschusses übliche Bauteile wie Vordächer, Dachgauben, Balkone, Einbauküchen und Gartenhäuser enthalten. Hier ist kein Zuschlag für die Nebengebäude marktgerecht.

Zu beachten ist zudem der Modernisierungsgrad; aufgrund des modernisierungsbedingten, fiktiven Baujahres (1980) ist eine Einordnung in diese Baujahresklasse marktgerecht. Sonstige besondere Verhältnisse, wie ungünstige Grundstücksverhältnisse liegen nicht vor.

Abschließend ist ein Umrechnungsfaktor für das Erbbaurecht zum Verkehrswert als Volleigentum (VWV) anzusetzen. Nach einer Regressionsformel des Gutachterausschusses [L4] beträgt dieser rd. 0,70 (= $0,60 \times (VWV: 448.409,- \text{ €} / 677.000,- \text{ €} \text{ mittlerer Kaufpreis in HH für } 1-/2\text{-FH})^{-0,31}$).

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



4.3.3 Vergleichswertermittlung des Erbbaurechts

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
 Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern. Datenbasis: 3.925 Verkäufe aus den Jahren 2011 - 2012

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 1.999,34 €

Ausgangswert 898,00

(Bodenrichtwert RW2011 = 130 x 2,57) = 334,10
 (Bodenwert € / WF in qm = 1.967 x 0,390) = 767,24
 (Alter <35, dann 35- Alter 40 = 0 x 20,1) = 0,00

II. Gebäudefaktor / qm WF = 3.305,39 €

Basis-Gebäudefaktor (€ /qm WF) 1.999,34

Anpassung Baujahresklasse = 1980-1989 61,00
 Anpassung Keller = nicht vorhanden 0,00
 Anpassung Einzelgarage = vorhanden 85,00
 Anpassung Standardstufe = 1+0,11x(2,71-2,40) x 1,03
 Anpassung Gebäudeart = DHH x 0,96
 Anpassung Stadtteillage = Allermöhe x 0,97
 Aktualisierung = zum WE-Stichtag x 1,60

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 448.409 €

Spezifischer Gebäudefaktor (€) 3.305,39
 Objektgröße / qmWF x 142,80
 Anpassung Wohnfläche / Struktur x 0,950

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -139.300 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0
 Wertmindernd (€) -1,1% = -5.000
 Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€) -30,0% = -134.300

Vergleichswert = 309.109 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 309.000 €



4.4 Wertermittlung des Erbbaugrundstücks

4.4.1 Vorbemerkung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf, Ernst-Mantius–Straße 8, 21029 Hamburg vom 13.01.2020, eingegangen am 16.01.2020, wurde der Auftrag erteilt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft (417 K 6/19) den Verkehrswert eines, wie nachfolgend im Grundbuch eingetragenen, bebauten Grundstücks zu ermitteln.

Bei dem Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein „mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück“ (Erbbaugrundstück). Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung; etwaige Baulichkeiten auf dem Grundstück sind „wesentlicher Bestandteil“ des Erbbaurechts und nicht des Erbbaugrundstücks. Da sich u.U. ein Wertanteil des Erbbaugrundstücks an den im Erbbaurecht stehenden baulichen Anlagen ergeben kann, wurde die diesbezügliche Beurteilung vorstehend, gesondert durchgeführt. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ist unter Berücksichtigung der wertrelevanten Inhalte des Erbbaurechtsvertrags (u.a. Höhe des Erbbauzinses, Restlaufzeit, Entschädigung) zu ermitteln; diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen in diesem Gutachten (> Seite 10) verwiesen.

Aus der Gerichtsakte [\(417 K 6/19\)](#) lag ein Auszug aus dem Grundbuch von Hamburg-Allermöhe, Blatt 229 vom 15.01.2020 vor. Er wird dieser Bewertung inhaltlich zugrunde gelegt.

■ Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Allermöhe, Blatt 229 (Stammgrundstück)

Nr. 3	• Eigentum	am Grundstück
	• Gemarkung	Allermöhe, Flurstück 1409; Hof- und Gebäudefläche; Mittlerer Landweg 130;
	• Größe	961qm

■ Grundbuch / Eintragungen in Abteilung II

- **Nr. 1/3:** Erbbaurecht (...) für die Dauer von 99 Jahren vom 01. Juli 1950 ab.
Eintragung: 23.01.1951
- **Nr. 2/3:** Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Eintragung: 13.05.2019

Wertung Die Eintragung Nr. 2/3 ist ohne Verkehrswertrelevanz. Weitere Rechte/Belastungen sind mir unbekannt; es wird unterstellt, dass solche nicht existieren. Etwaige Eintragungen in Abt. III sind hier nicht bewertet bzw. gesondert zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass im Erbbaugrundbuch (Allermöhe, Blatt 252) die Belastung des Erbbaurechts mit einem Erbbauzins gelöscht ist und ein Ersteher des Erbbaugrundstücks für die Restlaufzeit des Erbbaurechts keinen dinglichen Anspruch auf eine Erbbauzinszahlung hat.



Vorbemerkung zur Bewertung des Erbbaugrundstücks

Ein Erbbaurecht gewährt das Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Zur dinglichen Sicherung des Anspruchs des Erbbauberechtigten erfolgt eine Eintragung in das Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Der Erbbaurechtsgeber als Eigentümer des Grundstücks hat durch die Begründung des Erbbaurechts die Verfügungsgewalt über das Grundstück für die Dauer des Erbbaurechts aufgegeben. Das Grundstück bzw. der Bodenwert stehen ihm erst nach Ablauf des Erbbaurechts zur Verfügung. Als Entschädigung für die fremde Nutzung erhält der Erbbaugeber i.d.R. einen Erbbauzins.

Zur Bewertung von Erbbaugrundstücken finden die in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vorgeschlagenen Modelle verbreitete Anwendung. Danach ist – sofern nicht genügend geeignete Vergleichspreise für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens vorliegen – auf die sog. finanzmathematische Methode zurückzugreifen.

Der **„Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks“** ergibt sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts und den über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren (vertraglich vereinbarten) Erbbauzinsen. Grundlage ist der Bodenwert des Grundstücks ohne Belastung mit dem Erbbaurecht und nach Prüfung etwaiger Bebauungspotentiale. Der Berechnung des Abzinsungsfaktors ist i.d.R. der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechts zugrunde zu legen. Eine Ausnahme hiervon bildet der Fall, dass sich ein ortsüblicher Erbbauzinssatz herausgebildet hat, der anstelle des Liegenschaftszinssatzes anzusetzen ist. Ist kein Erbbauzins zu zahlen, stellt der abgezinsten Bodenwert den Bodenwertanteil dar. Für den Fall, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks übersteigt, entsteht ein Vorteil des Erbbaurechtsgebers.

Ein **„Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks“** kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts (erheblich) übersteigt und der bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehende Gebäudeertrags- bzw. Gebäudesachwert entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen. Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

Bewertung des Erbbaugrundstücks nach der Finanzmathematischen Methode (WertR)

= Gesamt-/Bodenwert (unbelastet)
x Abzinsungsfaktor aus Erbbauzinssatz und Restlaufzeit gemäß Anlage 1; §20 ImmoWertV
± Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses
= Finanzmathematischer Bodenwert des Erbbaugrundstücks
x Marktanpassungsfaktor
± Besondere vertragliche Vereinbarungen
= Verkehrswert des Erbbaugrundstücks



4.4.2 Eingangsdaten zum Erbbaugrundstück

Bodenwert und Erbbauzinssatz

Der Bodenwertansatz erfolgt analog zur Bodenwertermittlung (> Seite 26). Der für die Abzinsung des Bodenwerts heranzuziehende übliche (angemessene) Erbbauzinssatz wird in Anlehnung an Untersuchungen des Gutachterausschusses Hamburg angesetzt. Da die Erbbauzinsschuld im Grundbuch gelöscht wurde, ist bis zum Ablauf ein erbbauzinsschuldloses Erbbaurecht entstanden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch 29 Jahre; der Abzinsungsfaktor somit 0,563112.

Gesamtbodenwert (unbelastet, 961qm x 292,33 €/qm)	280.929,13 €
Angemessener Erbbauzinssatz / Abzinsungsfaktor	2,0% / 0,563112
Restlaufzeit des Erbbaurechts	29 Jahre

Berücksichtigung der Marktlage für Erbbaugrundstücke

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bebaute Erbbaugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt weniger nachgefragt sind. Da ihre Kaufpreise von Volleigentum abweichen, ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Dies entspricht den Vorgaben der WertR 2006 bzw. den Ausführungen des Gutachterausschusses Hamburg zu Erbbauerechten/-grundstücken.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der i.d.R. aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist. Es handelt sich um einen Teilmarkt mit persönlichen Interessenlagen und eingeschränktem Teilnehmerkreis. Transaktionen finden i.A. nur in der Form statt, bei denen Erbbauberechtigte als Käufer auftreten.

Für Dritte ist der Erwerb eines Erbbaugrundstücks aufgrund der mangelnden Renditefähigkeit meist uninteressant. Dieser stellt sich erst bei langfristiger Betrachtung des Erbbauerechts jedoch unter Unsicherheitsbedingungen sowie unter der Annahme steigender Erlöse aufgrund von Indexveränderungen sowie wachsender Bodenwerte ein. Unter Berücksichtigung dieser Teilmarktsituationen stellt der Verkauf an Dritte einen eher ungewöhnlichen Fall dar.

Vom Gutachterausschuss wurde eine Regressionsformel zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für den Finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks nach Fassung der WertR 2006 Nr. 4.3.3.2 in [L4] veröffentlicht. Diese basiert auf der Kaufpreisauswertung von 111 Verkäufen von Erbbaugrundstücken für Ein-/Zweifamilienhäuser, einem Erbbauzinssatz von 5,0%, einer Restlaufzeit des Rechts zwischen 24-77 Jahren und unbelasteten Bodenwerten zwischen 45.000 – 502.000,- €. Die Verkäufe erfolgten nur an den Erbbauberechtigten.

Für den Bewertungsfall resultiert nach Anwendung der o.g. Formel ein Marktanpassungsfaktor von 0,88 (= 0,01 + (0,0299 x Restlaufzeit im Bewertungsfall: 29 Jahre).

Da die Formel Wertverhältnisse der Jahre 2010-2013 berücksichtigt, ist der o.g. Faktor nicht unmittelbar verwendbar. Faktoren für die Aktualisierung sowie für weitere Werteeinflüsse werden vom Gutachterausschuss Hamburg jedoch nicht mitgeteilt. In [L2] wird ein allgemeiner Faktor von 0,90 veröffentlicht, der zur Marktanpassung von Erbbaugrundstücken erforderlich ist.



Im Bewertungsfall handelt es sich um ein etwas überdurchschnittlich großes Grundstück für eine Doppelhaushälften-Bebauung in wenig gefragter Lage; der Anpassungsfaktor dürfte hierdurch etwas höher (= geringerer Abschlag) ausfallen. Der unbelastete Bodenwert weichen gegenüber dem Durchschnitt der Datenbasis des Gutachterausschusses (wenig) ab; dies erhöht den Abschlag geringfügig. Der Marktanpassungsfaktor wird angesetzt mit:

Marktanpassungsfaktor	0,88
-----------------------	------

Einflüsse aus vertraglichen Vereinbarungen

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks wird gemäß ImmoWertV/WertR 06 aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der wertrelevanten Einflüssen des Erbbaurechts für den Erbbaurechtsausgeber abgeleitet (> Seite 10).

Vertrag Im Bewertungsfall liegen übliche Regelungen hinsichtlich dinglicher Sicherung, Vertragsverlängerung, Vorkaufsrecht und Entschädigung vor; eine Ausnahme stellt die gelöschte Erbbauzinsrealast dar, aus der sich eine negative Wertveränderung ergibt. Dieser Werteeinfluss ist jedoch bereits in die finanzmathematische Wertableitung eingeflossen und drückt sich in der Differenz zwischen dem unbelasteten Bodenwert und dem Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks aus. Hier erfolgt keine zusätzliche Wertanpassung.

Gebäudewertanteil Die Restlaufzeit des Erbbaurechts entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden baulichen Anlagen. Nach Ablauf dieser Zeit sind die Gebäude ohne umfassende Modernisierung (die Erbbauberechtigte i.d.R. nur bei Verlängerung des Erbbaurechts durchführen würden) als wirtschaftlich/technisch überaltert anzusehen, womit kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entsteht.

Freilegung Da die baulichen Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts keinen Wert mehr aufweisen, ist i.d.R. von einer Freilegung des Grundstücks auszugehen. Freilegungskosten umfassen Rückbau, Entsorgung und Nebenkosten (Planung, Ausschreibung). Ihre Höhe wird bestimmt von Objektgröße, verwendeten Baumaterialien, Sicherungsnotwendigkeiten und Entsorgungsmethoden. Hinsichtlich des Einsatzes von Maschinen sind der örtliche Bewegungsraum, die konstruktiven Gegebenheiten und das Vorhandensein von Bauschadstoffen (Sondermüll) entscheidend. Abhängig von der Bauart liegen gewöhnliche Freilegungskosten zwischen 15,- und 50,- €/m³ Baustoff; bei Erschwernissen u.U. auch deutlich darüber. Im Bewertungsfall wird bei einem Gebäudevolumen von rd. 630 m³ ein Ansatz von 25,- €/m³ für sachgerecht gehalten.

Nach §16 ImmoWertV sind Freilegungskosten zu berücksichtigen, wenn ein Abbruch „alsbald“ zu erwarten ist. Da im Bewertungsfall dieser Zeitpunkt aufgrund der Laufzeit des Erbbaurechts definiert ist, wird unterstellt, dass Käufer/Ersteher unter wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung (abgezinst) Abbruchkosten einpreisen. Kalkulatorisch werden hier rd. 9.000,- € angesetzt (= 630m³ x 25,- €/m³ x 0,563112).

Vertragliche Vereinbarungen	9.000,- €
-----------------------------	-----------

Tabelle zur Verkehrswertermittlung des Erbbaugrundstücks: nächste Seite.



4.4.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **290,00 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1.000,0
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	961,0
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,0

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€/qm)	=	292,33
Ausgangswert (€/qm)	=	290,00
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	278,41
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,05
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€/qm)	=	0,0
Ausgangswert (€/qm)	=	0,0
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,0
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,00

III. Marktangepasster finanzmathematischer Wert

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€)	=	130.211,29
Grundstücksflächenanteil (qm)		961,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	292,3
Unbelasteter Grundstücksanteil (€)	=	280.929,1
Regional üblicher Erbbauzinssatz (%)	2,00	
Abzinsungsfaktor bei RLZ Erbbaurec 29 LSZ: 1,0200	x	0,5631123
Abgezinster Bodenwert	=	158.194,65
Marktanpassungsfaktor	x	0,88
	=	139.211,29
Objektspezifische Merkmale	-	9.000,00

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€)	=	0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,0

Zusammenfassung (III.3.1 + III.3.2) = **130.211,3 €**

Finanzmathematischer Wert des Bewertungsobjekts, rd.	=	130.000 €
-------------------------------------------------------------	---	------------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach §194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.1 Zusammenfassung

Bewertungsrelevante Objektmerkmale

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebautes Erbbaurecht bzw. um ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück in Hamburg-Allermöhe. Das Grundstück ist mit 961qm überdurchschnittlich groß; für Wohnzwecke liegt eine einfache, wenig nachgefragte Lage vor.

Die baulichen Anlagen stammen aus den Baujahren 1951/1980/1997, verfügen über rd. 143qm Wohnfläche mit knapp mittlerem Wohnwert und unterstellt mittlerer, teilmodernisierter (älterer) Ausstattung. Eine Grundstücks- und Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Instandhaltungszustand und Modernisierungsgrad sind i.W. unbekannt (Abschlag für Investitionsbedarf: - 5.000,- €). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude beträgt rd. 30 Jahre; die Laufzeit des Erbbaurechts rd. 29 Jahre. Zum Wertermittlungsstichtag wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt/bekannt. Insgesamt resultiert ein durchschnittliches Verwertungspotential.

Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Sachwert des Erbbaurechts	310.000,- €
• je qm Wohnfläche	2.171,- €
• Sachwert-/Marktanpassungsfaktor	1,50
• Alterswertminderung	-57,14 %
Vergleichswert des Erbbaurechts	309.000,- €
• je qm Wohnfläche / Abweichung zum Sachwert	2.164,- € / -0,3 %
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	130.000,- €
• je qm Grundstück	135,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

Vergleichspreise / Marktberichte (Erbbaurecht)

Der hier maßgebliche, aus dem Sachwert abgeleitete, Gebädefaktor von 3.387,- €/qmWF bei rd. 143qmWF; ohne Sonder-/Minderwerte/Erbbaurecht) ist bezogen auf die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses angegebenen Kaufpreise für „**Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1940-1959 in einfacher Lage**“ dem mittleren Bereich zuzuordnen. Hier werden i.M. 3.240,- €/qmWF genannt (Spanne aus 6 Verkäufen: 2.531,- bis 4.182,- €; Stand 12.2019, ohne Erbbaurechte). Für eine Doppelhaushälfte ist ein Abschlag (rd. -5,0%) erforderlich. Dem Preisindex des Gutachterausschusses Hamburg und Marktrecherchen zufolge ergab sich im Zeitraum seit 2019 eine Veränderung für Einfamilienhäuser von rd. +7%/Jahr.

Laut Marktrecherchen zu vergleichbaren Objekten auf Stadtteil-, PLZ- bzw. Quartiersebene ergeben sich Angebotspreise in einer Spanne von 3.200,- €/qm bis 4.100,- €/qm bzw. ein Median von rd. 470.000,- €. Dies korreliert gut mit Angaben aus Marktberichten von Maklerhäusern (3.900,- €/qm) und aus dem LBS-Immobilienmarktatlas (3.311,- €/qm).

Zu beachten ist, dass die o.g. Vergleichspreise/Spaltenwerte grundsätzlich an objektspezifische Verhältnisse anzupassen und als alleinige Grundlage für eine Verkehrswertermittlung ungeeignet sind. Dies gilt v.a. für Liegenschaften mit besonderen Merkmalen sowie für Angebotspreise, die Untersuchungen zufolge bis zu 20% über tatsächlich erzielten Kaufpreisen liegen.

Wohn-/Marktwertverfahren (Erbbaurecht)

Zur Plausibilisierung wird ein **Wohnwertverfahren** auf Basis der im Wohnpreisspiegel des IVD [L9] veröffentlichten Marktpreise durchgeführt. Dabei werden objektspezifische und kaufpreisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (z.B. Note 1=9 Punkte; Note 1,5=8,5 Punkte; Note 5=1 Punkt) differenziert bewertet. Der Preisspiegel basiert auf regionalen Auswertungen erzielter Kaufpreise und umfasst 4 Wohnwertkategorien „einfach-mittel-gut-sehr gut“. In dem Bewertungssystem entspricht eine Gesamtsumme von 45 Punkten einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Einfluss des jeweiligen Kriteriums auf die Höhe des qm-Kaufpreises. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem jeweiligen Grenzwert der Wohnwertkategorie, erfolgt anhand der Punkt- und Preisdifferenz ein Ab-/Zuschlag zur Preisangabe (Gebädefaktor) der jeweiligen Wohnwertkategorie.

Analog zur Vergleichswertermittlung sind unübliche Verhältnisse zu würdigen; v.a. für Differenzen zur Standard-Wohnfläche, für Sonder-/Minderwerte, die Bauart als Doppelhaushälfte (-4,0%) die fehlende Unterkellerung (-3,5%) und für ein vom Durchschnitt der Vergleichsobjekte abweichendes Alter/modernisierungsbedingtes „fiktives Baujahr“ (Bestandsobjekte sind i.d.R. 35 Jahre alt, je 15 Jahre Differenz ist ein 10%iger Zu-/Abschlag marktgerecht, hier: -2,5%).

Da Einzelwohnhäuser in einfachen Lagen i.A. über rd. 750qm Grundstücksgröße verfügen, liegt hier eine Übergröße vor (211qm). Zu-/Abschlagssätze betragen i.d.R. 25-50% vom vollen Bau-landpreis/qm, im Bewertungsfall wird ein Ansatz von 25% des Qm-Preises bzw. ein Zuschlag von rd. +15.000,- € (= rd. 290,- €/qm x 0,25 x 211qm) für marktgerecht gehalten.



I. Marktdaten		EFH (€)	ZEIT	IV. Quartal 2019
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	3.100	2,5 %	3.178 €
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.520	2,5 %	3.608 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.467	2,5 %	4.579 €
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	6.500	2,5 %	6.663 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note	Note	Punkte	Gewicht	Summe	=	3,38
						47,2 Pkt.

1 - Lage	3,5		60,0 %	26,4
Beliebtheit des Stadtteils	4,0	3,0	35,0	11,7
Qualität Straße / Nachbarschaft	3,0	5,0	10,0	5,6
Immissionen / Verkehrslärm	2,5	6,0	7,5	5,0
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,0	5,0	7,5	4,2

2 - Gebäudetyp	3,3		15,0 %	7,3
Bauart/Repräsentationswert	3,5	4,0	7,00	3,1
Gestaltung/Zustand der Fassade	3,0	5,0	3,50	1,9
Treppenhaus/Eingang	3,0	5,0	2,50	1,4
Außenanlagen	3,5	4,0	2,00	0,9

3 - Ausstattung	3,1		25,0 %	13,4
Balkon / Terrasse / Garten	3,0	5,0	5,00	2,8
Küchenausstattung	3,0	5,0	1,50	0,8
Sanitärausstattung	2,5	6,0	2,00	1,3
Raumoberflächen	3,0	5,0	1,50	0,8
Fenster	3,0	5,0	3,50	1,9
Innentüren	3,0	5,0	2,00	1,1
Installationen (Elektro, HZG, WW)	3,0	5,0	3,50	1,9
Abstell-/Nebenräume	3,0	5,0	3,00	1,7
Besond. Einbauten / Ausstattung	4,0	3,0	3,00	1,0

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie		=	3.608,00 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)	45 Pkt.	3.608 €	
Nächster oberer Wohnwert (2)	65 Pkt.	4.579 €	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale		+	105,16 €/qm
Wohnwertdifferenz (1) zu Objekt	45,00 zu	47,17 =	2,17 Pkt.
Punktdifferenz Wohnwert (1) zu (2)	45,00 zu	65,00 =	20,00 Pkt.
Preisdifferenz Wohnwert (1) zu (2)	3.608 zu	4.579 =	971 €
Differenz entspricht je Punkt			48,53 €
Anpassung je qm-WF	2,17 Pkt. x	48,53 =	105,16 €/qm

IV. Sonstige Anpassungen		+	-1.544,06 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)		3.713 €	
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)	0,97	-128,83 €/qm	
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	142,80 qm =	4,67	
"Y 2" / WF Standard	120,00 qm =	4,84	
Sonder I: Baurt/-struktur: DHH+Erbbau+KG	-40,0 % =	-1.485,26 €/qm	
Sonder II: mit Garage	0 € =	0,00 €/qm	
Sonder III: Grundstücksgröße	15.000 € =	105,04 €/qm	
Baualter/"fiktives Baujahr" </> 35 Jahre	0,0 % =	0,00 €/qm	
Investitions-/Wertabschlag	-5.000 € =	-35,01 €/qm	
Vergleichsfaktor		rd.	2.169,10 €/qm

Marktpreis / IVD	142,80 qmWF =	310.000 €
-------------------------	----------------------	------------------



5.3 Wertfeststellung

Entsprechend §8 ImmoWertV wird der Verkehrswert des Erbbaurechts an einer Doppelhaushälfte maßgeblich anhand des Sachwertverfahrens ermittelt. Es handelt sich um eine Immobilie, bei der technische Merkmale und der Bodenwert im Vordergrund stehen. Da sich Marktteilnehmer bei Einzelhäusern auch an Gebädefaktoren/Qm-Wohnfläche orientieren, fließen die Ergebnisse des Vergleichs- und des Marktwertverfahrens mit in die Bewertung ein. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks wird anhand der Finanzmathematischen Methode/WertR ermittelt.

Zu-/Abschläge Unter Berücksichtigung der Preissituation zum Stichtag, der objektspezifischen Merkmale und der Plausibilitätsprüfungen bedarf es m.A.n. keiner gesonderten Anpassung des Bewertungsergebnisses.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist ein Risikoabschlag vom Erbbaurecht marktgerecht. Er wird unter Berücksichtigung der Bauaktenlage, des Baualters, des äußeren Eindrucks und des mutmaßlichen Ausstattungsstandards mit -25.000,- € angesetzt. Dies entspricht bezogen auf die Gesamtwohnfläche rd. 175,- €/qm bzw. auf den Verkehrswert -8,1%. Diese Höhe wird für sachgerecht gehalten; letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, den Abschlag gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität (ggfs. anders) zu beurteilen.

Wertfeststellung Der Verkehrswert 1.) des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Allermöhe, Blatt 229 sowie 2.) des Erbbaurechts an einer Doppelhaushälfte nebst Stall-/Nebengebäuden, eingetragen im Grundbuch von Allermöhe, Blatt 252, belegen „Mittlerer Landweg 130 in 21035 Hamburg“ wird nach äußerem Anschein und zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2020 geschätzt auf:

285.000,- EURO (Verkehrswert Erbbaurecht inkl. Risikoabschlag)

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend EURO)

130.000,- EURO (Verkehrswert Erbbaugrundstück)

(in Worten: einhundertdreißigtausend EURO)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 08. Juli 2020



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

Von der Industrie- und Handelskammer Saarland und der Europäischen Immobilien Akademie
Zertifizierter Gutachter für Immobilienwertermittlung

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



5.4 Verkehrswert des Grundstücks (unbelastet)

4.5.1 Vorbemerkung

Ergänzend zur Bewertung des Erbbaugrundstücks (417 K 6/19) und Erbbaurechts (417 K 7/19) soll der Verkehrswert des Grundstücks für den Fall ermittelt werden, dass das Erbbaurecht gelöscht wird. Dies erfolgt nachrichtlich und auf Bezugnahme auf o.g. Ausführungen.

Analog zur Bewertung des Erbbaurechts erfolgt ein Risikoabschlag für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung (-25.000,- €); der Ansatz von Freilegungskosten ist aufgrund der veränderten Voraussetzungen nicht vorzunehmen (v.a. in einfachen Lagen ist zu beobachten, dass Gebäude – sofern keine wesentlichen Defizite existieren – nicht abgerissen, sondern vorhandene Substanz modernisiert/erweitert wird). Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt kein Abschlag für die erforderlichen Gerichts- bzw. Notarkosten zur Löschung des Erbbaurechts. Ersteher/Käufer haben dies ggfs. gesondert zu berücksichtigen.

4.5.2 Eingangsdaten zur Wertermittlung des Grundstücks

Maßgeblich für die Wertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks ist ebenfalls das Sachwertverfahren. Nachfolgend werden die entsprechenden Eingangsdaten modifiziert.

Bodenwert

Der Bodenwertansatz erfolgt analog zur Bodenwertermittlung (> Seite 26). Anzusetzen ist hier der unbelastete und nicht abgezinste Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag.

Gesamtbodenwert (unbelastet, 961qm x 292,33 €/qm)	rd. 280.929,- €
---------------------------------------------------	-----------------

Marktanpassungsfaktor

Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden regionale Sachwertfaktoren für Objekte des Bewertungsfalls gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie veröffentlicht [L4]. Diese wurden anhand von Kauffällen in Volleigentum (ohne Erbbaurechte) unter Berücksichtigung der Lage (Bodenwertniveau), der Objektgröße, der Standardstufe der Ausstattung, der vorläufigen Sachwerthöhe und eines Aktualisierungsfaktor (Stand 2019) abgeleitet. Danach resultiert ein Sachwertfaktor von 1,08 (+8%). Aufgrund der Preisentwicklung wird in Anlehnung an Indizes des Gutachterausschusses ein Zuschlag von 7,0%-Punkten für marktgerecht gehalten.

Marktanpassungsfaktor	1,15
-----------------------	------

Tabelle zur Verkehrswertermittlung des Grundstücks: nächste Seite.



4.5.3 Verkehrswert des Grundstücks (unbelastet)

I. Herstellungskosten der Gebäude		=	291.713 €
		ML130	
NHK (€/qm/m ³)		1.107	
BGF / BRI (qm/m³)	x	259	
Besondere Bauteile (€)	+	5.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		291.713	
1. Altersminderung (€)		=	-166.693
GND (Jahre)		70	
RND (Jahre)		30	
Minderung (%)		-57,14	
2. Besondere Zeitwerte (€)		=	5.500
Bauteile (€)		5.500	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)		=	9.136
Zeitwert-Anteil (%)		7,0	
II. Gesamt-SW		=	139.656 = 139.656 €
Zeitwert der mangelfreien Gebäude zum Wertermittlungstichtag			
III. Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	420.585 €
Gesamtsachwert der Gebäude (€)			139.656
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	280.929	
IV. Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		=	483.673 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (€)			420.585
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,150	
Zwischensumme		483.673	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-30.000 €
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)		-30.000	
Sachwert des Bewertungsobjekts		=	453.673 €
Sachwert des Bewertungsobjekts, gerundet		=	450.000 €



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2010 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

[L1]. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln; aktueller Stand.

[L2]. Sprengnetter: Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig; aktueller Stand.

[L3]. GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert: Periodika, Luchterhandverlag, Neuwied; aktueller Stand.

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; Der Grundstücksmarkt Hrsg. Gutachterausschuss für Grundstückswerte; aktueller Stand.

[L5a / 5b]. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; (a): Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude; (b): Teil 2 Kostenkennwerte für Bauteile.

[L6]. Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten für Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Wingen- Verlag, Essen; aktueller Stand.

[L7]. LBS- Immobilienmarktatlantlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Räumliches Leitbild, Entwurf. Februar 2007.

[L9]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L10]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

[L11]. Marktdaten: Stichtagsnahe Analysen der Immobilienmärkte zu Wohn-/ Gewerbemieten bzw. -kaufpreisen von u.a. ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann-Berger, Dahler & Company, BNPP, DPI, DEGI, HVB, JLL, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

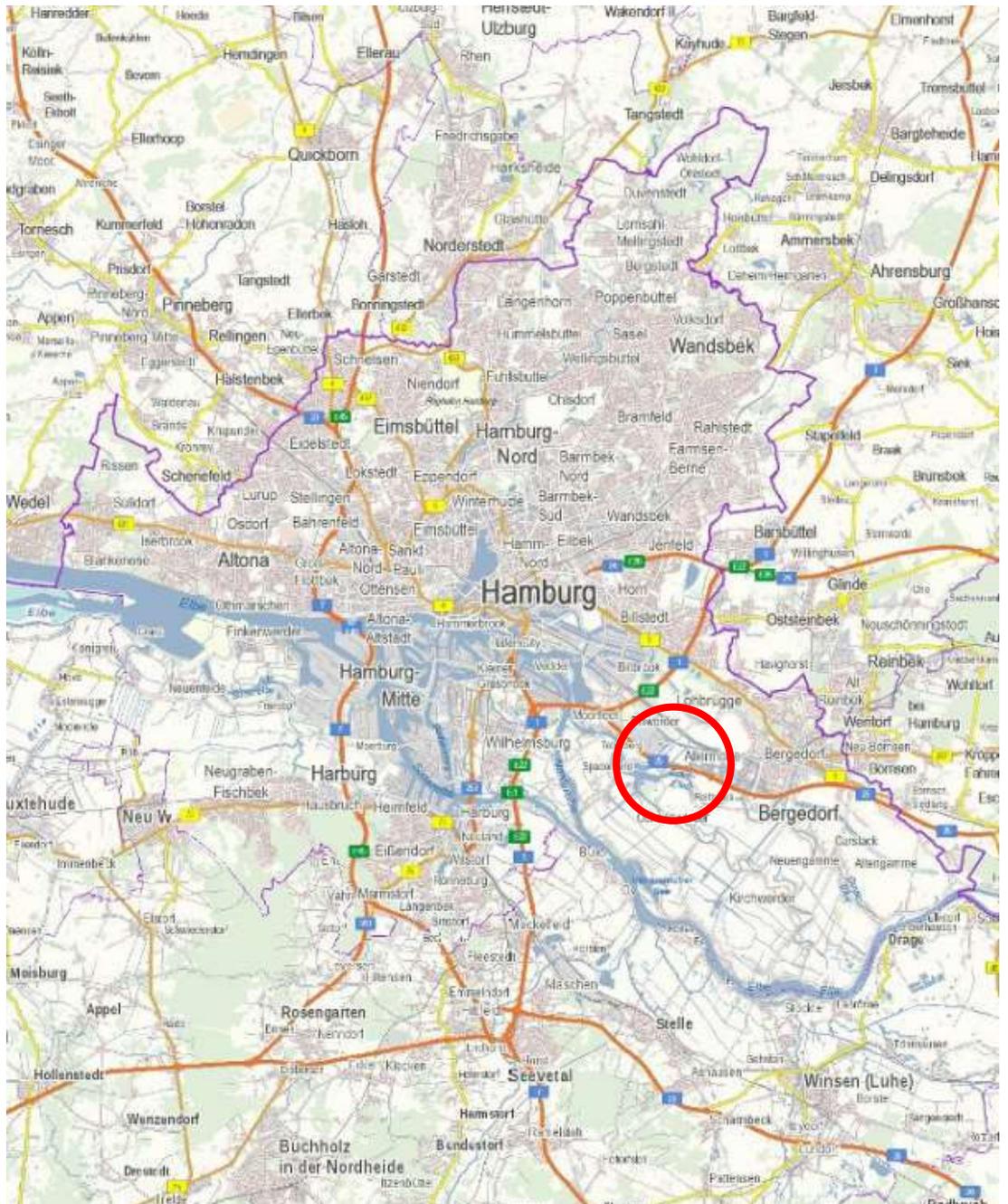
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01 / 20
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02 / 20
Anlage 1.3	Liegenschaftskarte / Bauleitplanung	Seite 03 / 20
Anlage 1.4	Baulast	Seite 04 / 20
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 05 / 20
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 10 / 20
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 11 / 20
Anlage 4.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 12 / 20
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 13 / 20
Anlage 4.3	Modernisierung und Restnutzungsdauer	Seite 16 / 20
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 17 / 20
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenraum)	Seite 18 / 20
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 19 / 20
Anlage 6.2	Vergleichsbodenrichtwerte	Seite 20 / 20

Gesamtseiten: 20

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. die in der Anlage enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.





Lage im Stadtraum

(Quelle: Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung Hamburg. Karten/Bilder sind gesetzlich geschützt)





Lage im Stadtteil (M 1:5.000)



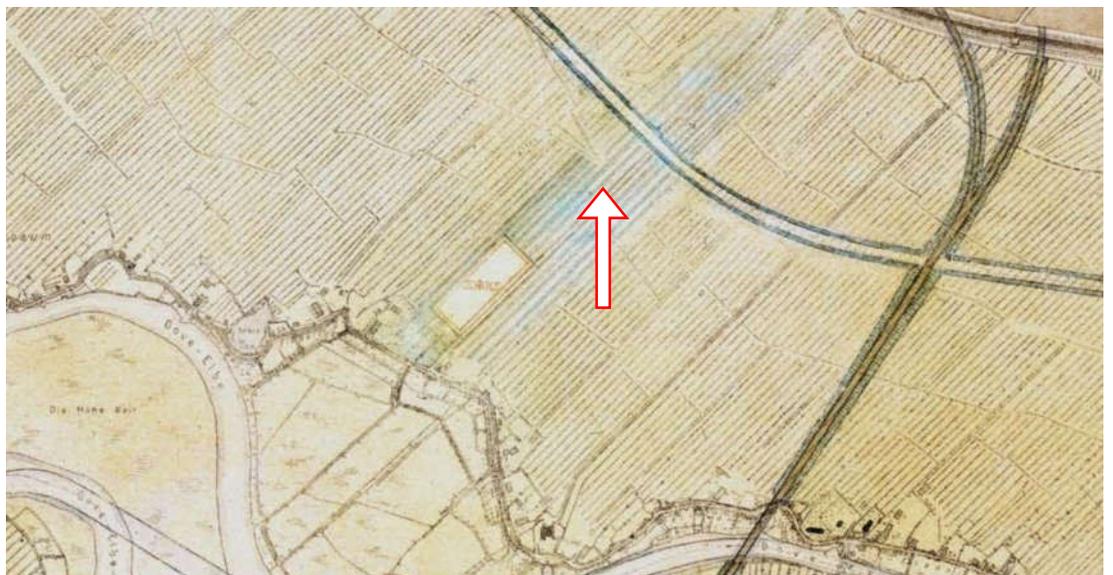
Luftbild (M 1:2.500)

(Quelle: Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung Hamburg. Karten/Bilder sind gesetzlich geschützt).





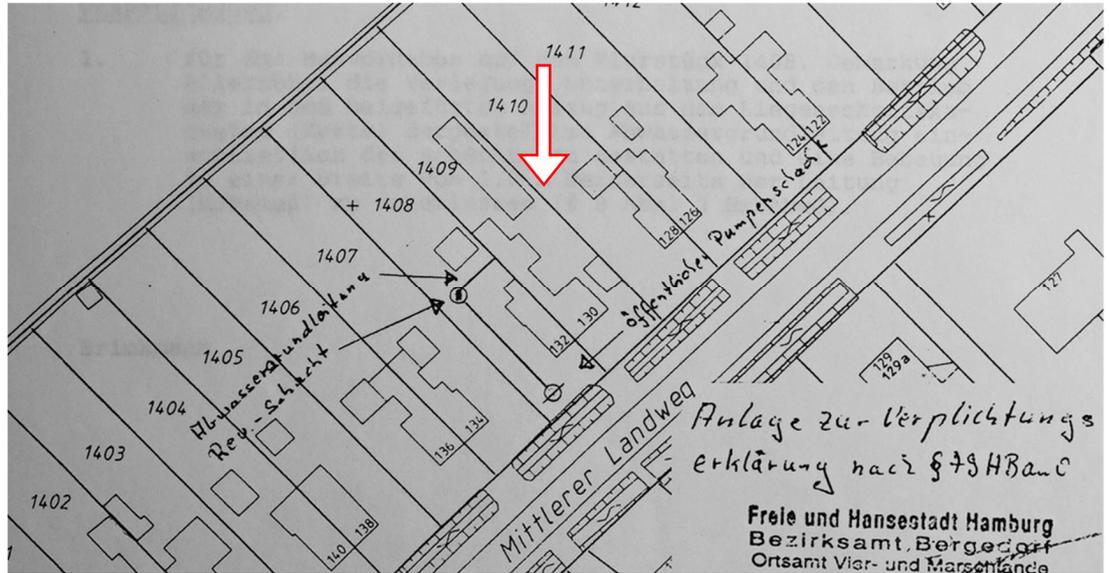
■ | Liegenschaftskarte (Ausschnitt, hier ohne Maßstab)



■ | Baustufenplan / Bebauungsplan (Ausschnitt)

(Quelle: Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung Hamburg. Karten/Bilder sind gesetzlich geschützt)





Belastungsunterlage/Liegenschaftskarte (Ausschnitt, hier ohne Maßstab)

Begünstigtes Grundstück:

Gemarkung : Allermöhe
 Flurstücksnr. : 1409
 Straße / Hausnr.: Mittlerer Landweg 130
 Baulastnehmer : XXXXXXXXXX
 Anschrift : Mittlerer Landweg 130, 21035 Hamburg

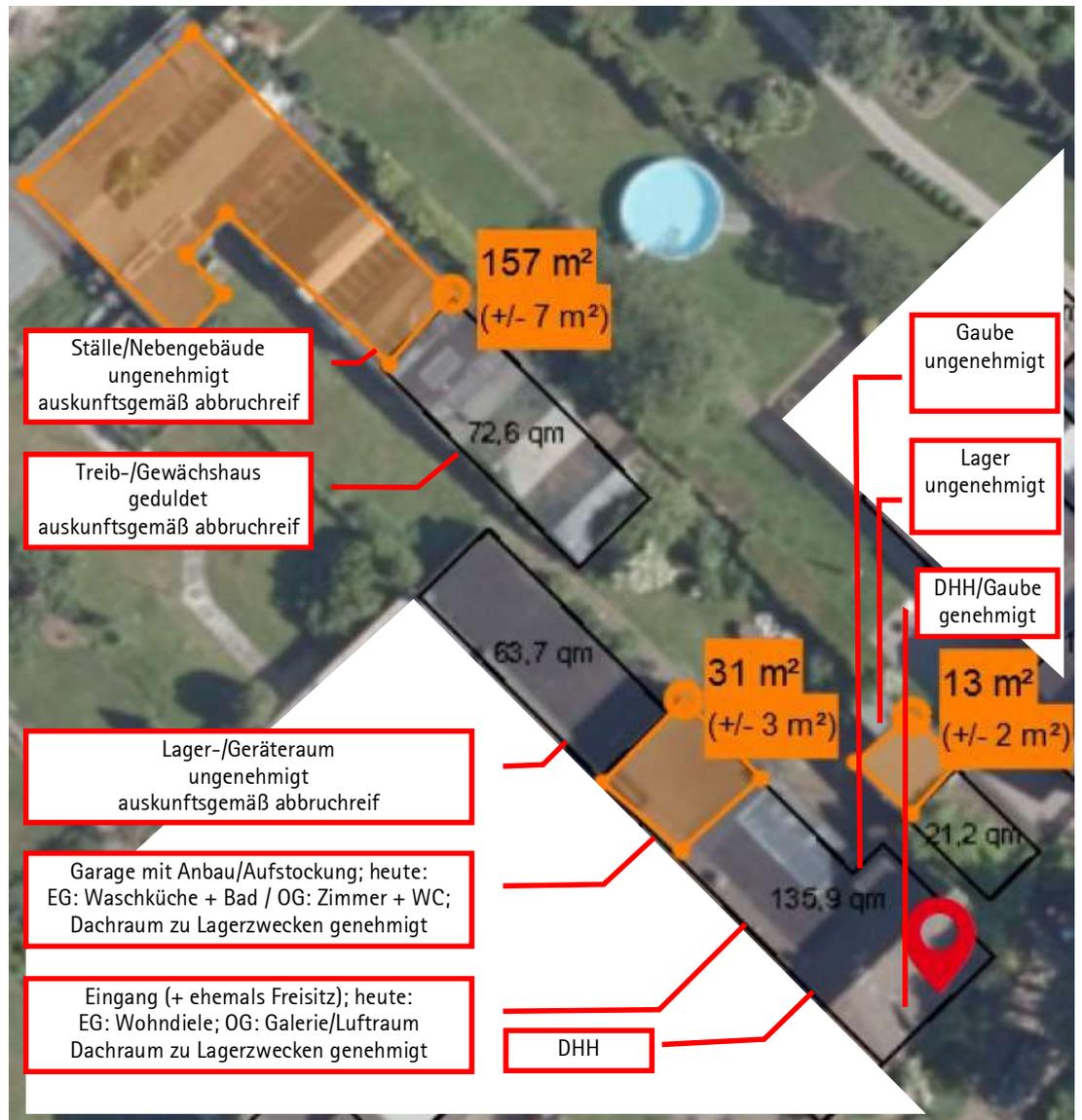
Als Eigentümer des belasteten Grundstücks übernehme/n ich/wir die öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

- für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 1408, Gemarkung Allermöhe, die Verlegung, Unterhaltung und den Betrieb der in dem beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Karte) dargestellten Abwassergrundleitung einschließlich der Schächte zu gestatten und eine Bebauung in einer Breite von 1,0 m beiderseits der Leitung (Achsmaß) zu unterlassen (§ 8 Abs. 3 HmbABwG).

Verpflichtungserklärung zur Baulast (Ausschnitt)

(Quelle: Bauakte)



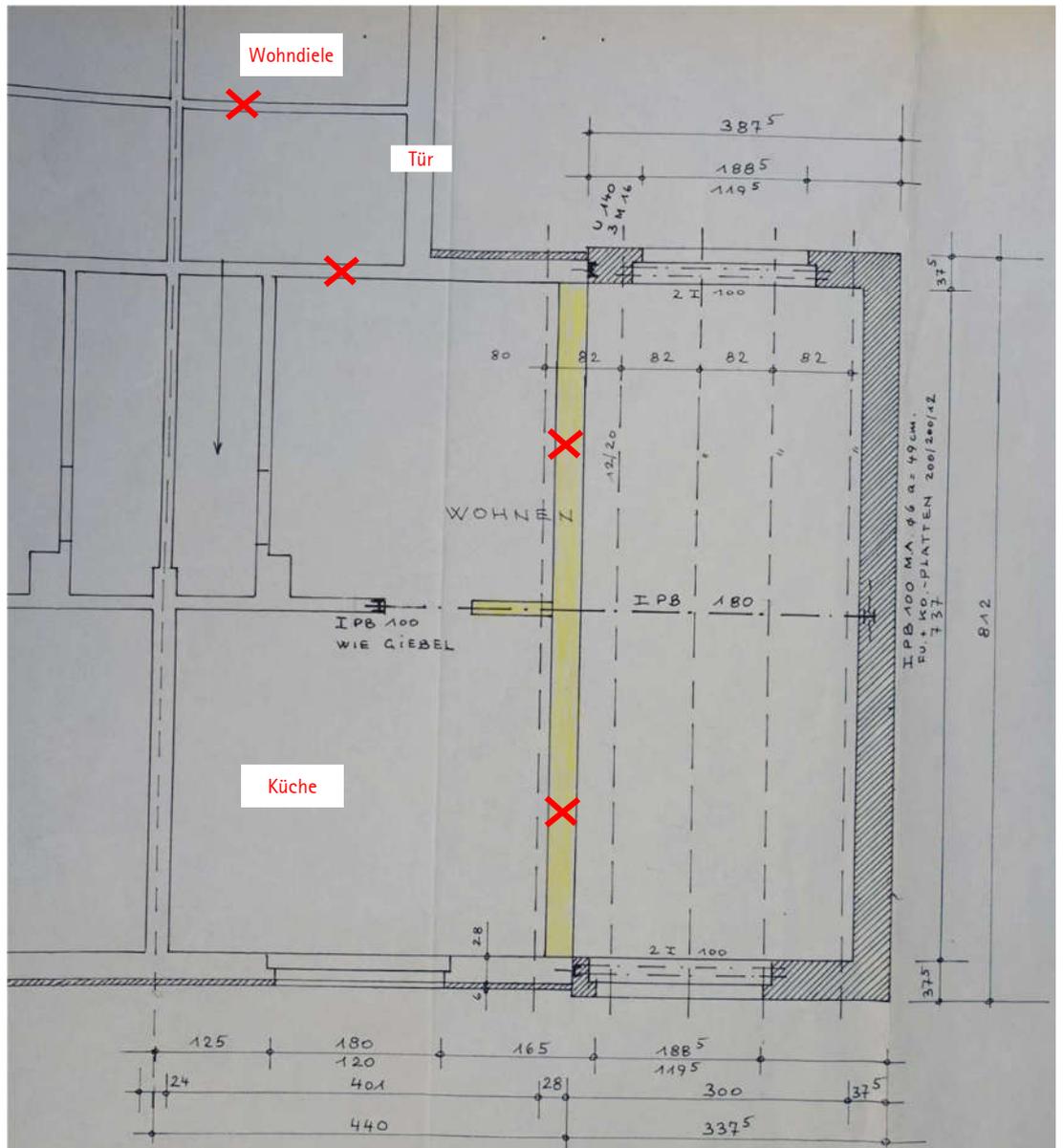


Übersichtsplan mit Gebäudeflächen

(Quelle: Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung Hamburg. Karten/Bilder sind gesetzlich geschützt)



Aufteilungs- / Baupläne

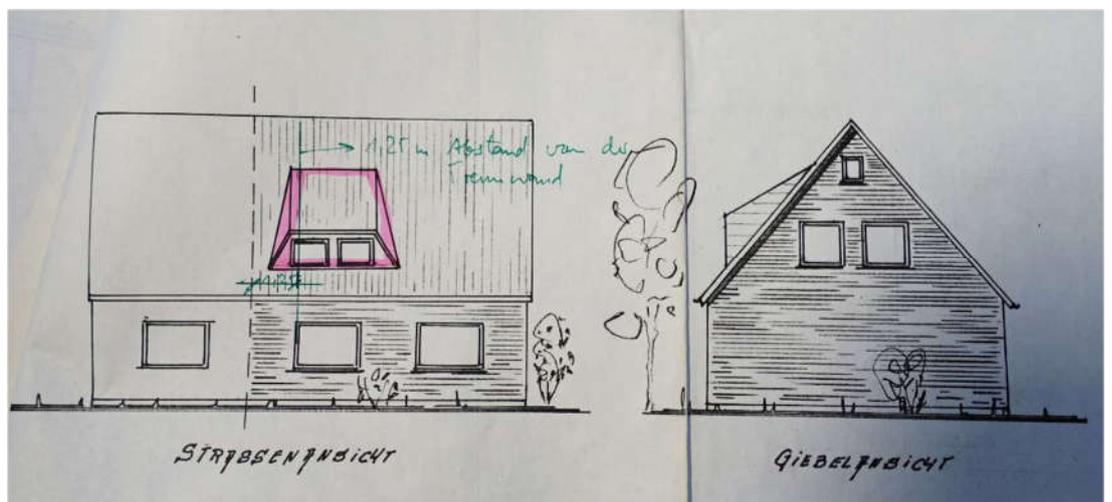
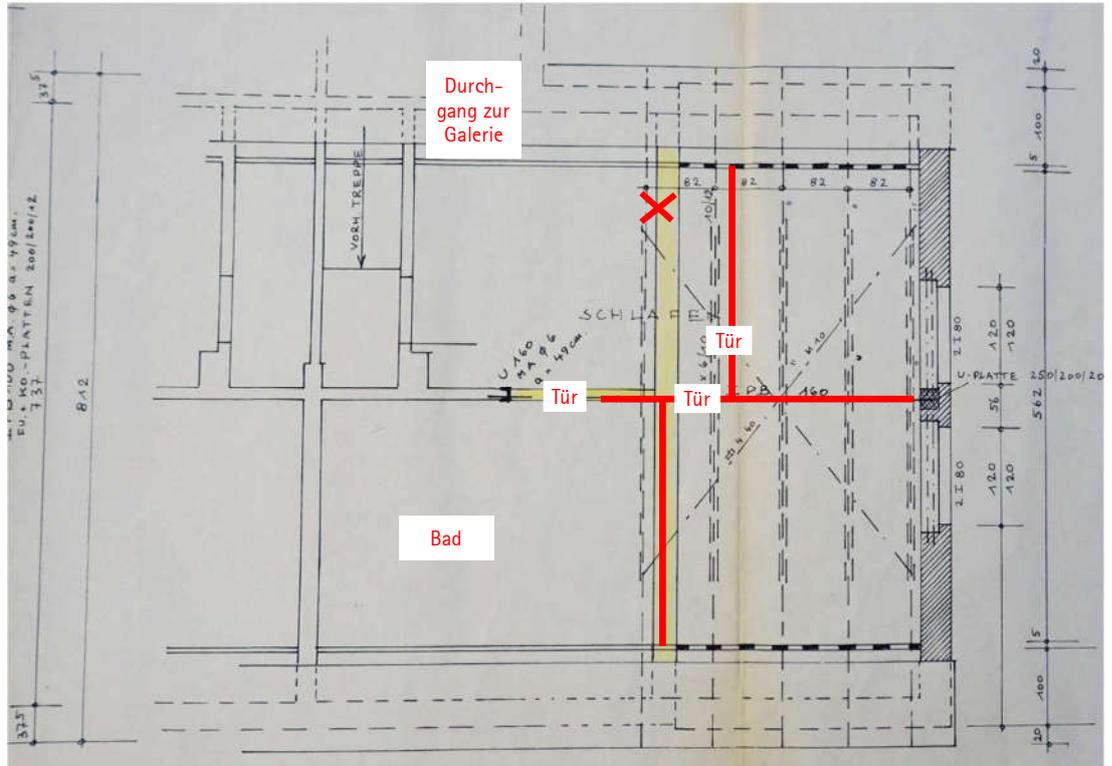


■ Erdgeschoss Doppelhaushälfte mit Eingangsanbau (oben, nur tw. dargestellt)

Plan ca. 1980 (hier ohne Maßstab; Norden oben rechts) / Abweichungen: nicht bekannt



Aufteilungs- / Baupläne

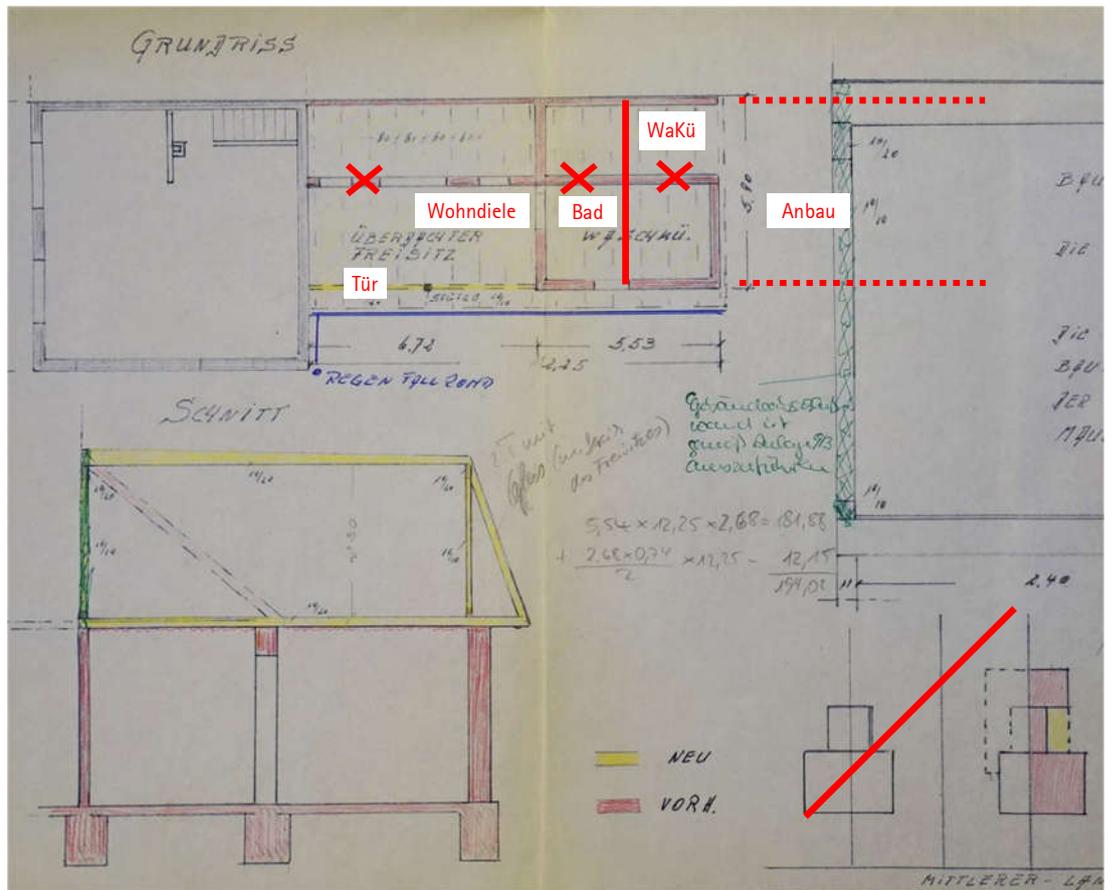
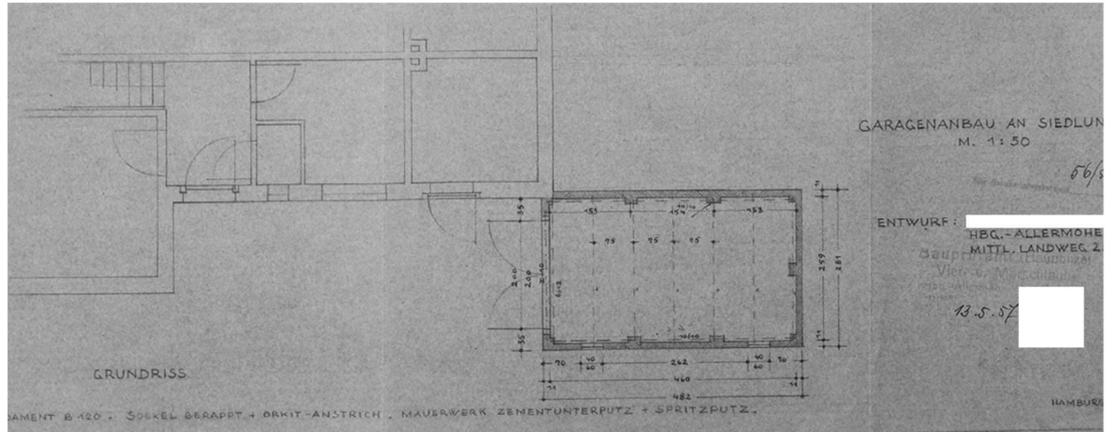


Dachgeschoss Doppelhaushälfte mit Anbau (oben) und Gaube

Pläne ca. 1980/1993 (hier ohne Maßstab; Norden oben rechts) / Abweichungen:



Aufteilungs- / Baupläne

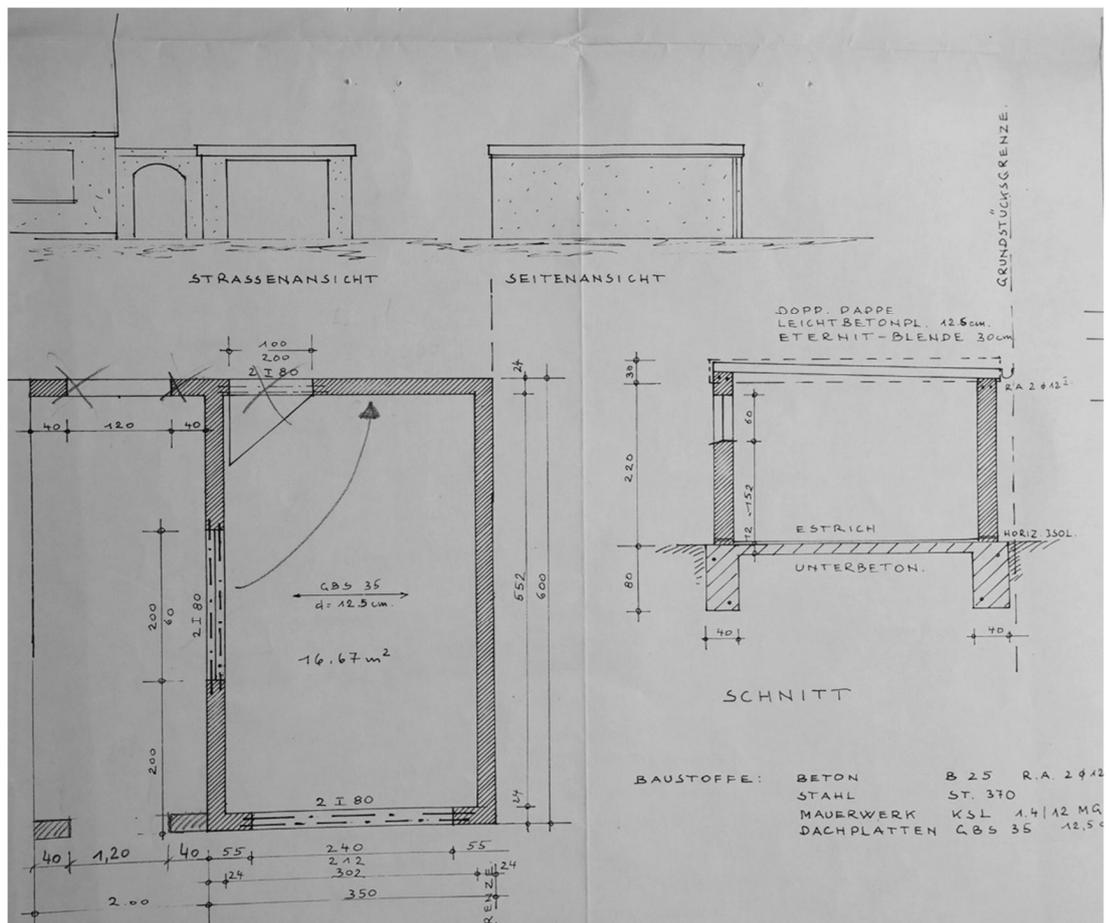
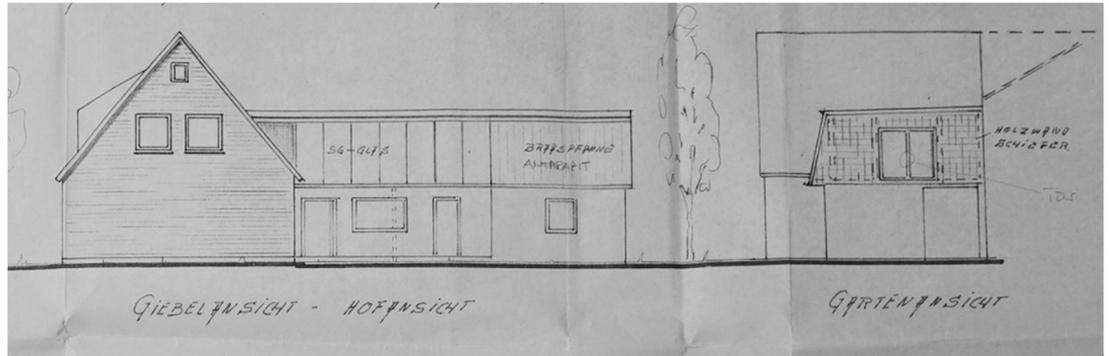


Erdgeschoss Anbau (heute Diele) mit **ehemaliger Garage** (heute EG: Waschküche)

Plan ca. 1957 (hier ohne Maßstab; Norden oben rechts) / Abweichungen: s.o.



Aufteilungs- / Baupläne



Fassaden-/Hofansicht zur Überdachung des Freisitzes / Pläne zur straßenseitigen Garage

Plan ca. 1996/1980 (hier ohne Maßstab) / Abweichungen: -



Ausstattung und GND

Anlage 4.1

(Ermittlung d. "technischen" GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu-/ Abschläge möglich)

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard (GS) subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Fenster + Haustür vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
		1,00		
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte I.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
		1,00		
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	vie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	vie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
	1,00			
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		0,50	0,50	
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	34,00%	61,50%	4,50%	0,00%
GND: 60 Jahre	1,00	Standard 1 0,0%	= 0,0	Jahre
GND: 65 Jahre	2,00	Standard 2 34,0%	= 22,1	Jahre
GND: 70 Jahre	3,00	Standard 3 61,5%	= 43,1	Jahre
GND: 75 Jahre	4,00	Standard 4 4,5%	= 3,4	Jahre
GND: 80 Jahre	5,00	Standard 5 0,0%	= 0,0	Jahre
	2,71	gewichtete GS / GND	= 68,5	Jahre



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehend, 1 VG, Satteldach mit Ausbau, ohne KG
 Standardgröße: ca. 210qmBGF bzw. 130qmWF

Grundwert 2010 / BGF	790 €/qm	875 €/qm	1.005 €/qm	1.215 €/qm	1.515 €/qm	Summe	
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade 23%		1,00 201,25 €				201,25 €/qm	
Dach 15%			1,00 150,75 €			150,75 €/qm	
Fenster 11%			1,00 110,55 €			110,55 €/qm	
I.-Wände 11%			1,00 110,55 €			110,55 €/qm	
Decken 11%		1,00 96,25 €				96,25 €/qm	
Fußböden 5%			1,00 50,25 €			50,25 €/qm	
Sanitär 9%			0,50 45,23 €	0,50 54,68 €		99,90 €/qm	
Heizung 9%			1,00 90,45 €			90,45 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00 60,30 €			60,30 €/qm	
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						970,25 €/qm	
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Baujahresklasse -				x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart <i>1-seitig angebaute Doppelhaushälfte</i>				x	0,94	
	Korrekturfaktor Gebäudeart -				x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart -				x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart -				x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.				x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)				x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						912,04 €/qm	
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jun 20}}{2010} = \frac{130,10}{100,00} =$				x	1,301
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						1.187,0 €/qm	



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehend, 2 VG, Flachdach, ohne KG
 Standardgröße: ca. 210qmBGF bzw. 150qmWF

**Grundwert
2010 / BGF**

785 €/qm Standard 1	870 €/qm Standard 2	1.000 €/qm Standard 3	1.205 €/qm Standard 4	1.510 €/qm Standard 5	Summe
------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	1,00	200,10 €				200,10 €/qm	
Dach 15%			1,00	150,00 €		150,00 €/qm	
Fenster 11%			1,00	110,00 €		110,00 €/qm	
I.-Wände 11%			1,00	110,00 €		110,00 €/qm	
Decken 11%	1,00	95,70 €				95,70 €/qm	
Fußböden 5%			1,00	50,00 €		50,00 €/qm	
Sanitär 9%			0,50	45,00 €	0,50	54,23 €	99,23 €/qm
Heizung 9%			1,00	90,00 €		90,00 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	60,00 €		60,00 €/qm	

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF **965,03 €/qm**

**Anpassung
Objekt**

Korrekturfaktor Baujahresklasse -	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart <i>1-seitig angebaute Doppelhaushälfte</i>	x	0,94
Korrekturfaktor Gebäudeart -	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart -	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart -	x	1,00
Objekt- Größe, i.M.	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	x	1,00

Objektbezogene NHK / BGF **907,12 €/qm**

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex	$\frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jun 20}}{2010} = \frac{130,10}{100,00} =$	x	1,301
---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-------

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. **1.180,0 €/qm**



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.3

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehend, 1 VG, Satteldach ohne Ausbau, ohne KG
 Standardgröße: ca. 340qmBGF bzw. 130qmWF

**Grundwert
2010 / BGF**

585 €/qm	650 €/qm	745 €/qm	900 €/qm	1.125 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	1,00	149,50 €				149,50 €/qm	
Dach 15%			1,00	111,75 €		111,75 €/qm	
Fenster 11%			1,00	81,95 €		81,95 €/qm	
I.-Wände 11%			1,00	81,95 €		81,95 €/qm	
Decken 11%	1,00	71,50 €				71,50 €/qm	
Fußböden 5%			1,00	37,25 €		37,25 €/qm	
Sanitär 9%			0,50	33,53 €	0,50	40,50 €	74,03 €/qm
Heizung 9%			1,00	67,05 €		67,05 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00	44,70 €		44,70 €/qm	

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF **719,68 €/qm**

**Anpassung
Objekt**

Korrekturfaktor Baujahresklasse -	x	1,00
Korrekturfaktor Bundesland <i>1-seitig angebaute Doppelhaushälfte</i>	x	0,94
Korrekturfaktor Gebäudeart -	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart -	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart -	x	1,00
Objekt- Größe, i.M.	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	x	1,00

Objektbezogene NHK / BGF **676,49 €/qm**

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex $\frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jun 20}}{2010} = \frac{130,10}{100,00} =$ x 1,301

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. **880,0 €/qm**



Modernisierung und RND

Anlage 4.3

Bauteil	Datum	Modernisierungselemente	Punktzahl maximal gegeben	
Fenster/Türen	2015	Modernisierung v. Fenster + Außentüren	2,0	1,0
Dach	1997	Dämmung/Dacherneuerung/Entwässerg.	4,0	2,0
Fassade	-	Dämmung / Erneuerung d. Außenwände	4,0	0,0
Installation	div	Mod. Leitungssysteme (Strom/Gas/Ab-Wasser)	2,0	1,0
Sanitär	1997	Modernisierung von Bädern etc. / Objekte	2,0	1,0
	-	Erstmaliger Badeinbau (max. 3 Punkte)	-	0,0
Heizung	2010	Einbau e. zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	1,0
Oberflächen	1997	Erneuerung d. Innenausbau (Wand/Boden)	2,0	0,5
Baustruktur	1980	Wesentliche Verbesserung d. Grundrisses	2,0	1,0
			<u>20,0</u>	<u>7,5</u>

Modernisierungsgrad aufgrund erreichter Punktzahl

Stufe 1	nicht modernisiert	0 - 1
Stufe 2	übliche Instandhaltung	2 - 5
Stufe 3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
Stufe 4	überwiegend modernisiert	11 - 15
Stufe 5	umfassend modernisiert	16 - 20

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND)

bei GND= 70 Jahre und tatsächlichem Gebäudealter = **54 Jahre**

Modernisierungspunkte:	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
Alter					
≥ 70 Jahre alt	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
00 Jahre	70	70	70	70	70

GND	Gewählte RND	=	Alter, fiktiv	-	Bewertungsjahr	=	Baujahr, fiktiv
70 Jahre	30 Jahre	=	40 Jahre	-	2020	=	1980

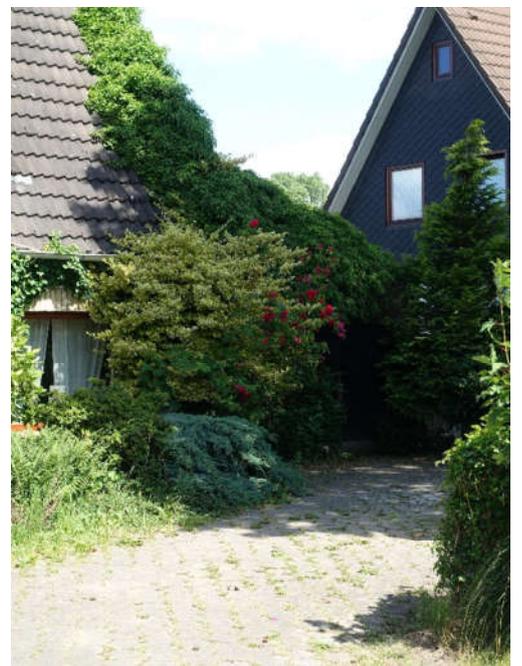
Die "modifizierte RND" ist ein technisch geprägter Näherungswert. Anpassungen aus wirtschaftlicher Sicht (z.B. wegen der Lage-/ Wohnwertmerkmale) sind ggfs. möglich. Verfahren gemäß Anlage 4 SachwertR 2012 und Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse





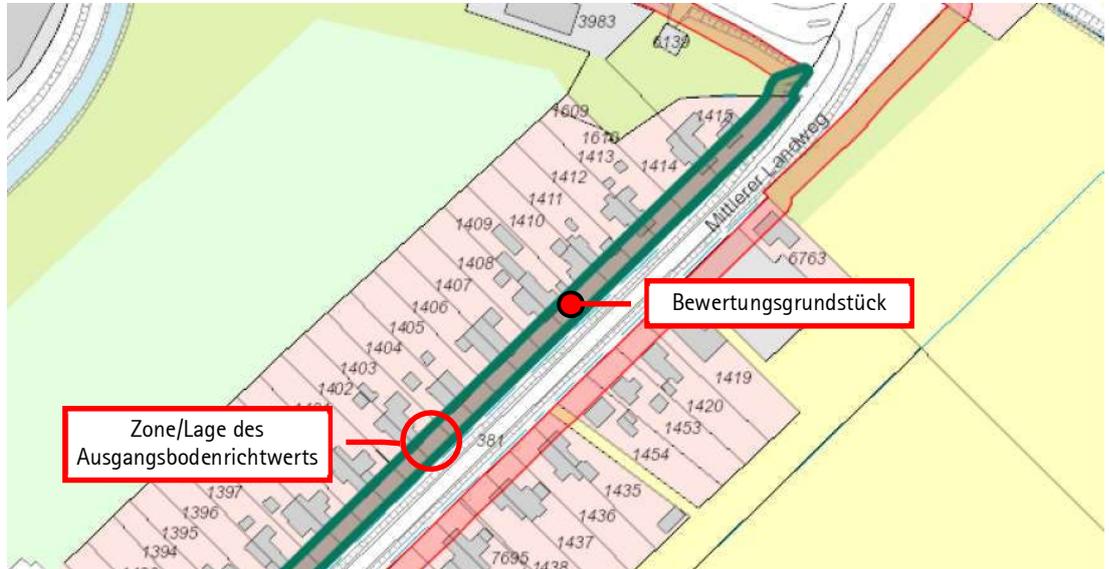
■ Straßenraum Mittlerer Landweg





■ | Eingangs-/Seitenfassade / Blick auf die Garage (unten rechts)





Bodenrichtwertnummer: 01141029

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
gewählter Stichtag	31.12.2019
Bodenrichtwert	290,00 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	dh Doppelhaushälfte
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	961
gewählter Stichtag	31.12.2019
	278,41 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Mittlerer Landweg 178
PLZ, Gemeinde	21035 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Allermöhe
SGE (Stat. Gebietseinheit)	83001
Baublock	610034

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert (Auszug)

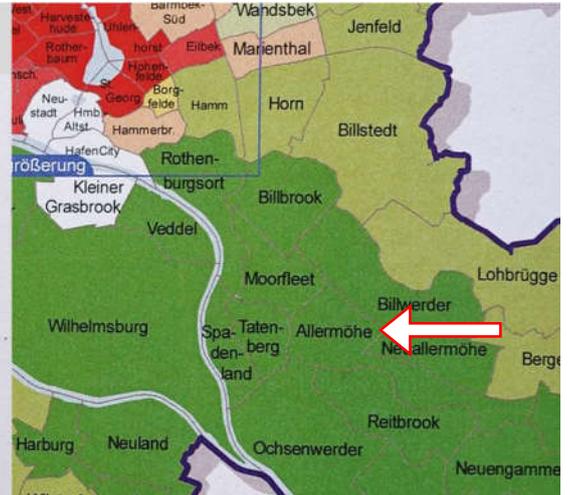
(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)



Mittel der Bodenrichtwerte für EFH/ZWH
600qm Grundstücksgröße zum Stichtag 31.12.2019

Mittel der Bodenrichtwerte
[in Euro pro Quadratmeter]

	keine Bodenrichtwerte
	bis 416 (bis 50% des Hamburg-Mittels)
	über 416 bis 582 (50% - 70%)
	über 582 bis 749 (70% - 90%)
	über 749 bis 915 (90% - 110%)
	über 915 bis 1248 (110% - 150%)
	über 1248 bis 1664 (150% - 200%)
	über 1664 (über 200%)



Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	600	
gewählter Stichtag	31.12.2019	
	331,87 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
gewählter Stichtag	31.12.2011	
	130 €/m²	

Objekt-/Lagebezogene Werte bei 600qm zum 31.12.2019 und bei 1.000qm zum 31.12.2011

(Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg)

