

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das
Einfamilienhausgrundstück

Nettelburger Straße 56 a * 21035 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf – Zwangsversteigerungsgericht –
Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 417 K 8/23

Grundbuch: Billwerder Blatt 1440

Liegenschaftskataster: Flurstück 3171, Gemarkung Billwerder, Größe 579 m²

Wertermittlungstichtag: 02.07.2024 (Tag des Ortstermins, Qualitätstichtag)

Aktenzeichen: 24-0208

Datum des Gutachtens: 29.07.2024



Zum Wertermittlungstichtag **02. Juli 2024** wurde der
Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit

435.000,00 €

Ausfertigung Nr. 6 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit 16 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	7
3.3 Erschließungszustand	8
3.4 Rechtliche Situation	9
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	9
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	11
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand	12
4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten	16
5. Ertragsverhältnisse	17
6. Ermittlung des Verkehrswerts	18
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.1.1 Vergleichswertverfahren	18
6.1.2 Sachwertverfahren	19
6.1.3 Ertragswertverfahren	19
6.2 Bodenwertermittlung	21
6.3 Sachwertverfahren	23
6.3.1 Sachwertberechnung	23
6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung	24
6.4 Ertragswertverfahren	27
6.4.1 Ertragswertberechnung	27
6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	28
6.5 Verkehrswertableitung	29
6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
8. Verzeichnis der Anlagen	33

1. Objektübersicht

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, Vollkeller in Massivbauweise, Stellplatz. Es handelt sich um ein Gebäude der Zenkerfertigtbau GmbH. Informationen über die verwendeten Baumaterialien liegen nicht vor. Diese Wertermittlung erfolgt vorbehaltlich einer Überprüfung ggf. bestehender Schadstoffbelastungen.
Adresse:	Nettelburger Str. 56 a * 21035 Hamburg
Grundbuch:	Grundbuch von Billwerder Blatt 1440
Flurstück:	3171 (Gemarkung Billwerder)
Grundstücksgröße:	579 m ²
Nutzung:	Frei lieferbares Objekt.
Baujahr:	1985 (Datum der Schlussabnahme)
Wohn-/Nutzfläche:	Der Wertermittlung liegt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 116,61 m ² zugrunde.
Ausstattung:	3 Wohnräume, offene Küche, 2 Bäder, Diele, Windfang, Flur, Terrasse, Keller.
Wärmeversorgung:	Gasbrennwerttherme, Kamin.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Gebäude mit Modernisierungsbedarf.
Besonderheiten:	Die Errichtung von Garagen in Vorgärten ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig.

Ermittelte Werte:

Bodenwert:	267.000,00 €
Sachwert:	440.000,00 €
Ertragswert:	423.000,00 €
Verkehrswert:	435.000,00 €

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf - Zwangsversteigerungsgericht - Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	23.02.2024.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 417 K 8/23 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2024 Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2024 Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Billwerder Blatt 1440 vom 07.11.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000- Flurstücks- und Eigentumsnachweis jeweils vom 21.11.2023- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.11.2023- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren(4) Bezirksamt Hamburg-Bergedorf, Bauakteneinsicht, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigungsbescheid- Schlussabnahme- Bauzeichnungen- Auskünfte zum Bauplanungsrecht(5) Grundbuchamt Hamburg-Bergedorf<ul style="list-style-type: none">- Bewilligung (Eintragungsantrag) vom 07.08.1970- Bewilligung (Eintragungsantrag) vom 29.10.1970(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 06.03.2024(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 02.07.2024(8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2024- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(9) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile(10) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	02. Juli 2024. Das Bewertungsobjekt wurde vollständig von innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin/Antragsgegnerin 1) nebst anwaltlicher Vertretung und ihrem Ehemann Die Antragsgegnerin/Antragstellerin 2) nebst anwaltlicher Vertretung Frau Heike Simon, Sachverständige.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 02. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

Hinweis:

Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden werden die wertbestimmenden Merkmale hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt. Die durch das aktuelle Weltgeschehen bedingte Konjunkturlage kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen Geschehnissen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu noch ausstehender Auswertungen für das Jahr 2024.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2023 rd. 1,96 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 133.800 im Bezirk Bergedorf, davon rd. 3.800 im Stadtteil Billwerder.		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik gegenüber der Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>		
Großräumige Lagebeschreibung:	Nettelburg grenzt an die Stadtteile Hamburg-Bergedorf sowie dem zu Beginn der 1980er Jahre entstandenen Stadtteil Neu-Allermöhe-Ost. Alt-Nettelburg ist als gewachsener Stadtteil geprägt durch typische Rotklinker-Nachkriegsbauten als auch Jugendstilvillen. Die ehemals überwiegend langen und schmalen Grundstücke sind vielfach in zweiter Reihe bebaut worden.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Alt-Nettelburg in einer gewachsenen wohnbaulichen Umgebung. Die Infrastruktur ist gut, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden, ein Bäcker ist gegenüber dem Grundstück ansässig. Ein Spielplatz ist fußläufig erreichbar. Der nahe gelegene Allermöher See und der See Hinterm Horn bieten ebenso wie der Sportverein SV Nettelburg/Allermöhe vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Autobahnauffahrt zur A 25 Richtung Hamburg ist nur wenige Autominuten entfernt. Die Lage ist für Wohnnutzung geeignet, als Geschäftslage hingegen nicht geeignet.		
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern in offener Bauweise, Bäckerei, Freiwillige Feuerwehr.		
Entfernungen:	Überörtlich:	A 25 „Hamburg-Nettelburg“, rd. 1,5 km Bundesstraße B 5, rd. 2,0 km	
	Bus- und Stadtbahnan-schluss:	rd. 50 m rd. 2,0 km	„Nettelburger Straße“, Linien 235, 319 S-Bahn Nettelburg, Linie S 2
	Fernbahnanschluss:	rd. 21 km rd. 2,5 km	HH-Hauptbahnhof Bahnhof HH-Bergedorf (S- und Regionalbahn)
	Flughafen:	rd. 29 km	Hamburg Airport

¹ Quelle: Statistikamt Nord, hrsg. 08.04.2024

Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 3 km rd. 21 km	Bergedorf/Lohbrügge City Hamburg
Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und weiteren Umgebung umfangreich vorhanden, u.a. Ev. Kindergarten rd. 1 km (Nettelburger Kirchenweg 4) Grundschule rd. 1 km (Fiddigshagen 1) Gretel-Bergmann Stadtteilschule rd. 3 km	

Versorgungs-/Verkehrslage: Gut.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront ² :	Rd. 4 m Pfeifenstielzuwegung.
Mittlere Tiefe ³ :	Rd. 20 m.
Grundstücksgröße:	579 m ² lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche (Offen).
Hinweise zum Flurstück:	Das Grundstück liegt im Wasser- und Bodenverbandsgebiet. Nach Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft kann die Ableitung des Regenwassers in den westlich verlaufenden und im Eigentum des Bezirksamtes Bergedorf stehenden Graben erfolgen, eine Anschlusspflicht an das Regenwassersiel besteht nicht.
Grundstücksform:	Pfeifenstielgrundstück mit regelmäßiger quadratischer Grundstücksform.
Topographie	Das Grundstück hat eine ebene Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Übliche Geräuscheinflüsse durch Straßenverkehr auf der Nettelburger Straße. Rd. 200 m östlich ist die Freiwillige Feuerwehr ansässig, die ev. Bugenhagenkirche ist rd. 1 km entfernt.

² Aus der Flurkarte gemessen.

³ Aus der Flurkarte gemessen.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Nettelburger Straße ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet, die zulässige Geschwindigkeit beträgt im Verlauf der Straße 30 – 50 km/h. Die zweispurige Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, Bürgersteige sind vorhanden. Einige öffentliche Stellflächen sind in der Straße ausgewiesen, ansonsten werden die Straßenränder zum Parken genutzt.
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Die Nettelburger Straße ist endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die derzeitige besielte Frontlänge werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Dies erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p> <p>Lt. Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes werden keine Ausbaubeiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der endgültig hergestellten Erschließungsanlagen mehr erhoben.</p> <p>Zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem westlich angrenzenden Grundstück verläuft ein Entwässerungsgraben als Teil der offenen Oberflächenentwässerung. Lt. Auskunft des Amtes für Wasser, Abwasser und Geologie unterliegen die Gräben als Gewässer 2. Ordnung dem Wasserrecht und dürfen nicht beseitigt werden. Zuständige Stellen sind die Wasserwirtschaft im Bezirk Bergedorf und der Wasserverband Nettelburg.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Einfamilienhaus ohne Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Hinweise auf Altlasten/Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Auch im Ortstermin ergab sich kein Hinweis in Bezug auf eine Verdachtsfläche. Weitergehende diesbezügliche Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug mit Abrufdatum vom 07.11.2023 vor, auf den sich diese Wertermittlung bezieht.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

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

Grundbuch:	Billwerder
Band:	51
Blatt:	1440

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Gemarkung:	Billwerder
Flurstück:	3171
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Nettelburger Str. 56 a
Grundstücksgröße:	579 m ²

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

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Lfd. Nr. 1:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend die Haltung einer Stadtgas-Versorgungsleitung für die Hamburger Gaswerke GmbH, Hamburg.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lt. Eintragungsantrag zur Lfd. Nr. 1 besteht die Verpflichtung des Eigentümers „die Anlage und das Vorhandensein einer Stadtgas-Versorgungsleitung 100, 125 bzw. 150 NW nebst dazugehörigen Betriebseinrichtungen wie Schieber usw. (*Auslassung durch die Verfasserin*) sowie das Betreten und Befahren und die Lagerung der erforderlichen Geräte, Baustoffe und des Aushubbodens der Baugrube zur Ausführung von Reinigungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten jederzeit zu dulden. Nach Beendigung der Arbeiten haben die Hamburger Gaswerke den früheren Zustand wieder herzustellen. Innerhalb eines Abstands von 2 m beiderseits der Leitungsachse dürfen keine Bauwerke errichtet werden.“

Lfd. Nr. 2:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend die Haltung einer Wasserrohrleitung und ein Bauverbot für die Hamburger Gaswerke GmbH, Hamburg.
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lt. Eintragungsantrag zur Lfd. Nr. 2 besteht die Verpflichtung des Eigentümers „die Anlage und das Vorhandensein einer Wasserrohrleitung 100 bzw. 150 NW nebst dazugehörigen Betriebseinrichtungen wie Schieber usw. (*Auslassung durch die Verfasserin*) sowie das Betreten und Befahren und die Lagerung der erforderlichen Geräte, Baustoffe und des Aushubbodens der Baugrube zur Ausführung von Reinigungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten jederzeit zu dulden. Nach Beendigung

der Arbeiten haben die Hamburger Wasserwerke den früheren Zustand wieder herzustellen. Innerhalb eines Abstands von 2 m beiderseits der Leitungsachse dürfen keine Bauwerke errichtet werden.“

Würdigung der Eintragungen lfd. Nr. 1 und Nr. 2 in der Wertermittlung:

Die Belastungsunterlage als Anlage zum Eintragungsantrag weist die belastete Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze aus. Die Grunddienstbarkeit schränkt somit die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht ein, ebenso sind Flurschäden von dem jeweils Begünstigten wieder herzustellen. Die Eintragungen sind ohne Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 4: Nacherbfolge.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 4 in der Wertermittlung:

Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 5 in der Wertermittlung:

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der lfd. Nr. 5 ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt geworden und werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Hinweis: Im Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarung mit dem Eigentümer/Mieter des vorderen Grundstücks Nr. 56 bestehen soll, die diesen befugt, die Pfeifenstielzuwegung in etwa hälftiger Länge bis zum Außenzugang seines Gartens zum Be- und Entladen zu befahren.

Weitere Informationen oder rechtsverbindliche Schriftstücke liegen hierzu nicht vor. Ich empfehle einem Interessenten, hierzu eigene Erkundigungen einzuholen bzw. eine entsprechende rechtsverbindliche Vereinbarung auch im Hinblick auf ggf. entstehende Flurschäden zu treffen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 21.11.2023 ist für das Bewertungsflurstück 3171 der Gemarkung Billwerder keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grundbuch findet sich kein entsprechender Hinweis.															
Denkmalschutz:	Besteht nicht.															
Bauordnungsrecht:	<p>Die Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird. Die vollständige Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages. Folgende Unterlagen lagen in der Bauakte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung vom 09.08.1983 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz. Bauordnungsrechtliche Befreiung für die zweite Wohneinheit im Siedlungsgebiet. Bauordnungsrechtliche Ausnahme für den Einbau geneigter Fenster. - Baugenehmigung vom 30.08.1983 für den Einbau von Sanitär-objekten und Anschluß an das Schmutzwassersiel; das Regenwasser ist in den Vorflutgraben einzuleiten - Schlussabnahmeschein vom 07.02.1985 zur Bauabnahme am 05.02.1985 - Tauglichkeitsbescheinigung vom 15.10.1985 für den Fertigteil-schornstein für den Kamin und die Gasheizung - Grundrisse, Gebäudeschnitt und Ansichten 															
Bauplanungsrecht:	<p>Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den aus der Gerichtsakte vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüfabteilung, entnommen, der Bebauungsplan im Internet eingesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Bergedorf 68 vom 23.06.1986 mit den Festsetzungen:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>WS</td> <td>=</td> <td>Kleinsiedlungsgebiet</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>=</td> <td>eingeschossige Bauweise</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>=</td> <td>offene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>GFZ</td> <td>=</td> <td>Geschossflächenzahl 0,2</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>=</td> <td>Grundflächenzahl 0,3</td> </tr> </table> <p>Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es sind Baugrenzen mit einer Baukörperausweisung über mehrere Flurstücke festgesetzt. Es sind Entwässerungsgräben festgesetzt. Der B-Plan gilt i. V. der BauNVO vom 15.09.1977. Entsprechend der Begründung zum B-Plan ist die Errichtung von Garagen in Vorgärten unzulässig.</p>	WS	=	Kleinsiedlungsgebiet	I	=	eingeschossige Bauweise	o	=	offene Bauweise	GFZ	=	Geschossflächenzahl 0,2	GRZ	=	Grundflächenzahl 0,3
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet														
I	=	eingeschossige Bauweise														
o	=	offene Bauweise														
GFZ	=	Geschossflächenzahl 0,2														
GRZ	=	Grundflächenzahl 0,3														
Sonstiges:	Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde gem. o.g. Auskunft keine Beschränkungen wie Baulasten oder Anordnungen vor.															
Zulässigkeit von Vorhaben:	Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.															
Entwicklungsstufe:	Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.															
Definition:	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.															

4. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der Bestandsaufnahme im Ortstermin, der Bauakteneinsicht und den sonstigen vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Informationen. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. **Ich weise insbesondere darauf hin, dass Informationen über die Verarbeitung ggf. schadstoffhaltiger Baumaterialien im Innenraum des Zenker-Fertighauses nicht vorliegen.** Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

4.1 Beschreibung der baulichen Anlagen im Bestand

Ausführung/Ausstattung:

Objektart:	Einfamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	1985 (Datum der Schlussabnahme).
Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:	Es wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt: <ul style="list-style-type: none">- 2012: Erneuerung der Fenster- 2020: Erneuerung der Heizungsanlage- ca. 2020 Erneuerung der Hauseingangstür
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
Konstruktionsart:	Kellergeschoss in Mauerwerksweise, auskunftsgemäß mit Wanne. Gebäude in Fertigbauweise (Zenker-Haus), eine Baubeschreibung für das Gebäude liegt nicht vor.
Fundament:	Beton.
Außenwände/Fassade:	Lt. Bauakte Wandstärke 16,5 cm, Verblendstein. Kellergeschoss Mauersteine, Wandstärke 36,5 cm. Darüber hinaus nicht bekannt.
Decken:	Betondecke über Kellergeschoss. Ansonsten nicht exakt bekannt. Der Bauart entsprechend üblich sind Betonfertigteildecken und vorgefertigte

	Großelemente mit einem oberen Abschluss als Spanplatten.																																				
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss, Holztreppe zum Dachgeschoss, Metall-Einschubtreppe zum Spitzboden.																																				
Innenwände:	Der Wandaufbau ist nicht bekannt.																																				
Dachkonstruktion/ -eindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion, 47° Dachneigung, Dacheindeckung mit Betondachsteinen.																																				
Wärmeschutz:	Nicht bekannt.																																				
Schallschutz:	Nicht bekannt.																																				
Wärmeversorgung:	Gasbrennwerttherme (Modell Viessmann 200, Baujahr 2020) mit Warmwasserversorgung, Plattenheizkörper, Kamin.																																				
Schornstein:	Gemauert über Dach geführt																																				
Energieeffizienz:	Nicht bekannt, ein Energieausweis liegt nicht vor.																																				
Wasserzu- und -ableitungen:	Kupferrohre, jedoch nicht voll umfänglich bekannt.																																				
Hauseingang:	Mehrstufiger Zugang, überdachtes Podest, Hauseingangstür mit Belichtungselement, Klingel, Beleuchtung.																																				
Grundriss/Raumaufteilung:	Die Grundriss und die Raumaufteilung entsprechen den aus der Bauakte vorliegenden Bauzeichnungen, vgl. Anl. 5.																																				
Wohn-/Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche wird aus den Angaben der Bauzeichnungen mit rd. 116,61 m ² als sachgerecht übernommen. Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und orientiert:																																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Raumbezeichnung lt. Grundriss</u></th> <th><u>Größenangabe</u></th> <th><u>Ausrichtung</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><u>Erdgeschoss:</u></td> </tr> <tr> <td>Wohnzimmer:</td> <td>37,48 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>Küche:</td> <td>15,84 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Duschbad:</td> <td>6,16 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Diele:</td> <td>6,48 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Windfang:</td> <td>3,69 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><u>Dachgeschoss:</u></td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer:</td> <td>26,84 m²</td> <td>SW</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer:</td> <td>11,53 m²</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Bad:</td> <td>5,63 m²</td> <td>NW</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>2,96 m²</td> <td>innenliegend</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Raumbezeichnung lt. Grundriss</u>	<u>Größenangabe</u>	<u>Ausrichtung</u>	<u>Erdgeschoss:</u>			Wohnzimmer:	37,48 m ²	SW	Küche:	15,84 m ²	NO	Duschbad:	6,16 m ²	NO	Diele:	6,48 m ²	innenliegend	Windfang:	3,69 m ²	innenliegend	<u>Dachgeschoss:</u>			Kinderzimmer:	26,84 m ²	SW	Schlafzimmer:	11,53 m ²	NO	Bad:	5,63 m ²	NW	Flur:	2,96 m ²	innenliegend
<u>Raumbezeichnung lt. Grundriss</u>	<u>Größenangabe</u>	<u>Ausrichtung</u>																																			
<u>Erdgeschoss:</u>																																					
Wohnzimmer:	37,48 m ²	SW																																			
Küche:	15,84 m ²	NO																																			
Duschbad:	6,16 m ²	NO																																			
Diele:	6,48 m ²	innenliegend																																			
Windfang:	3,69 m ²	innenliegend																																			
<u>Dachgeschoss:</u>																																					
Kinderzimmer:	26,84 m ²	SW																																			
Schlafzimmer:	11,53 m ²	NO																																			
Bad:	5,63 m ²	NW																																			
Flur:	2,96 m ²	innenliegend																																			
Lichte Raumhöhe:	EG rd. 2,46 m, DG rd. 2,43 m - gemessen jeweils auf Parkett, KG rd. 2,23 m - gemessen auf Fliesen.																																				
Besonnung/Belichtung:	Gut, eine Querlüftung ist möglich.																																				
Belüftung:	Gut, Sanitärräume mit Fensterbelüftung.																																				
Innentüren:	Holz furnierte Sperrholztüren, einfache Beschläge.																																				
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teils abschließbar. Aussenrollläden mit Handbetrieb.																																				

Fußböden:	Wohnraum im Erdgeschoss mit Parkett. Flur im Dachgeschoss mit Parkett, Wohnräume mit Teppichbelag. Küche, Flur im Erdgeschoss, Windfang und Bäder mit Fliesenbelag.
Wandbeläge:	Wohnräume glatt verputzt mit Tapete und/oder Anstrich. Bäder mit zusätzlichem Fliesenbelag.
Deckenbeläge:	Glattputz mit Anstrich, teils hell getäfelt.
Technische Ausstattung:	Übliche Ausstattung aus dem Baujahr mit hellen Lichtschaltern und Steckdosen.
Sanitäre Installationen:	Bad im Erdgeschoss mit eingebauter Dusche, bodenstehendem WC, Waschbecken. Bad im Dachgeschoss mit eingebauter Badewanne, bodenstehendem WC und Waschbecken/Waschtisch.
Küchenausstattung:	Offene Einbauküche mit Elektroherd/Cerankochfeld und Backofen, Einzelspüle, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Ober- und Unterschränken.
Einbaumöbel:	Küchenausstattung, darüber hinaus nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe und -podest.
Besondere Einrichtungen:	Gemauerter Kamin. <u>Hinweis:</u> Der noch nutzbare Kamin stellt aufgrund des Alters und der überalterten Technik keine dauerhafte Werterhöhung dar.
Kellergeschoss:	Die Aufteilung des Kellergeschosses entspricht dem in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellten Grundriss. Der Zugang zum Keller erfolgt ausschließlich über die Innentreppe. Vom Flur aus sind der Heizungsraum und drei Kellerräume zugänglich, davon einer mit Waschmaschinenanschluss. Der Bereich unterhalb der Kellertreppe ist mit einer Tür versehen und als Abstellraum nutzbar. Ausstattung der Fußböden teils mit Fliesenbelag, teils ohne Belag. Wände teils mit Anstrich, teils unverputzt, ebenso die Decken.
Wirtschaftl. Wertminderung:	Unterhaltungsbesonderheiten, s.u.
Nebengebäude:	Nicht vorhanden.
Stellplatz:	Befestigter Stellplatz im Anschluß an die Pfeifenstielzuwegung, s. Außenanlagen. <u>Hinweis:</u> Die Errichtung von Garagen in Vorgärten ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig, vgl. Kap. 3.4.2.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss an das öffentliche Netz. Pfeifenstielzuwegung und Stellplatz mit Spurplatten, Einfriedung seitlich und rückwärtig mit Anpflanzungen. Hauszuwegung und Terrassenfläche befestigt, Markise.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude zeigt eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung, die üb-

lich gepflegt, jedoch in Teilen wirtschaftlich überaltert ist. Darüber hinaus sind übliche Schönheitsreparaturen anstehend wie die Überarbeitung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und der Außenanlagen.

Unterhaltungsbesonderheiten/
Baumängel/Bauschäden:

Im Folgenden werden die im Ortstermin offensichtlich erkennbaren bzw. bekannt gewordenen Unterhaltungsbesonderheiten aufgeführt, die über übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstricharbeiten, Überarbeitung der Außenanlagen u.ä.) hinausgehen. Für die nicht einsehbaren Bauteile erhebt die Auflistung dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Für die augenscheinlich aus dem Baujahr stammende Ausstattung der Bäder wird eine Modernisierung unterstellt.
- Die Kellerwände sind teils unverputzt/ohne Anstrich. Die beiden zum Pfeifenstiel ausgerichteten Räume zeigen Auswirkungen älterer Wasserschäden. Auskunftsgemäß dringt aufgrund der zu niedrig angeordneten Leitung bei Wasserhochstand im Entwässerungsgraben Wasser in den Keller ein. Im Zuge einer Verlegung der Leitung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem betroffenen Teil die Kellerwandabdichtung überprüft und ggf. erneuert werden muß. Es wird daher ein Unsicherheitsabschlag angehalten. Zur abschließenden Analyse bzw. Beurteilung und Kostenschätzung in Bezug auf die ggf. erforderlichen Maßnahmen empfehle ich die Hinzuziehung eines Bauschadensachverständigen.

4.2 Würdigung der Unterhaltungsbesonderheiten

In dieser Wertermittlung werden nur die Investitionen pauschal berücksichtigt, von denen davon auszugehen ist, dass der Markt ihnen einen Werteinfluss beimißt und die in den Ansätzen der Wertermittlung für die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der Werteinfluss wird in überschlägiger Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten/Modernisierungen durch pauschale Ansätze geschätzt, da

- die Bewertungssachverständige nur zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen darf und die nötigen Aufwendungen allein aufgrund einer oberflächlichen in Augenscheinnahme im Ortstermin ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig schätzen kann
- im Hinblick auf das Kellermauerwerk im Bereich des eingedrungenen Wassers Unsicherheiten in Bezug auf den Schadensgrad bestehen
- die Beurteilung der über die die Bewohnbarkeit herstellenden und somit unmittelbar erforderlichen Investitionen hinausgehenden Ausführungen in Bezug auf die Ausführungsdringlichkeit und den Ausführungsstandard von Marktteilnehmern unterschiedlich bewertet werden; über die Ansätze hinausgehende Investitionen der Innen- und Außenausstattung obliegen einem Eigentümer und sind im Zuge dieser Wertermittlung nicht sachgerecht einzuschätzen
- verbindliche Feststellungen über die Höhe von Investitionen im Hinblick auf die sich weiterentwickelnden Ansprüche an den Innenausbau und insbesondere die Auswirkungen neuer Rechtsgrundlagen nicht getroffen werden können
- die Kostenschätzung zum Wertermittlungsstichtag durch die aktuelle Konjunktur- und Weltmarktlage und den hierdurch bedingten teils erheblichen Preissteigerungen im Bereich der Materialbeschaffung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Die aus [2], Band II, Kap. 3.02.2/3.1 ff. entnommenen Ansätze beziehen sich entsprechend dem Wertermittlungsmodell auf das Jahr 2010. Sie werden daher mittels des aktuellen Baupreisindex BPI auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Schätzung aufgrund einer in Augenscheinnahme ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Einholung von Kostenvorschlägen erfolgt und nur als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung dient.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss

1) Modernisierung/Unterhaltungsrückstand

Sanitärinstallation 2 Bäder: Komplett-Bauteil mit Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, einschl. Vorarbeiten, anteilige Leitungen, Anschlüsse, Isolierungen, Armaturen und Zubehör, gehobene Ausführung, rd.

12.020,00 €

KG: Putz- und Malerarbeiten an Wandbelägen, der Ansatz erfolgt für rd. 65 m² * rd. 30,00 €/m²

1.950,00 €

Summe

13.970,00 €

Anpassung an aktuelle Wertverhältnisse 13.970,00 € x 1,813⁴

25.327,61 €

Zwischensumme 1)

25.328,00 €

2) Pauschalansatz/Risikoabschlag KG

Verlegung der Leitung, Prüfung und ggf. Neuabdichtung

5.000,00 €

Summe 1) - 2)

30.328,00 €

Der Ansatz in der Wertermittlung erfolgt mit rd.

30.000,00 €

⁴BPI 181,3 Stand 01.02.2024

5. Ertragsverhältnisse

Zum Mietansatz:

Herangezogene Datenquellen:

Es werden folgende verfügbare Datenquellen zur Schätzung eines marktüblichen, i.S. von langfristig und nachhaltig erzielbaren Mietertrages herangezogen:

- Hamburger Mietspiegel für Wohnraum 2023⁵
- IVD Nord Immobilienpreisspiegel 2023
- Internetrecherchen über Angebotsmieten, u.a. über die Internetplattformen immoscout, geoportal sowie vergleichbare Anbieter

Hamburger Mietspiegel 2023

Der aktuelle Hamburger Mietenspiegel erfasst nur Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau, so dass diese Angaben nur informationshalber herangezogen werden. Der Mittelwert für Wohnungen der Baualterklasse 1978 bis 1993 in normaler⁶ Wohnlage liegt in der Größenklasse ab 91 m² bei 8,00 €/m² in einer Spanne von 6,02 €/m² bis 9,79 €/m². Bedingt durch die Wohnsituation mit Grundstücksnutzung und üblicherweise mehr Nutzungsfläche werden für Einfamilienhäuser i.d.R. höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel

Der IVD-Nord-Immobilienpreisspiegel 2023 weist für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage Mieten von 1.236,00 € bis 1.644,00 € bei Wohnflächen von 100 m² bzw. 125 m² aus. Der Wohnwert wird dabei jeweils in einfach bzw. normal unterteilt, eine weitere Qualifizierung findet nicht statt.

Angebotsmieten Internetportale

Die Auswertungen des Internetportals immoscout weisen erst in der weiteren Umgebung Mieten für die Nutzungsart Einfamilienhaus aus. Diese lagen im 2. Quartal 2024 in Höhe von rd. 12,33 €/m². Der Mietanstieg beträgt damit rd. 4% zum Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Auswertung der Preisentwicklung erfolgt anhand von Angebotspreisen, über die tatsächlichen Abschlüsse ist nichts bekannt.

Einordnung des Bewertungsobjektes:

Für die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses ist aufgrund der Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Alt-Nettelburg und der guten Standortbedingungen eine gute Nachfrage zu unterstellen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der rückwärtigen Lage, der Bauweise, der Wohnfläche, der in den Bewertungsansätzen unterstellten teilmodernisierten Ausstattung und des Stellplatzes schätze ich einen Mietansatz in Höhe von rd. 1.400,00 € pro Monat (rd. 12,00 €/m²) als sachgerecht ein.

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

⁵ Veröffentlicht am 12.12.2023

⁶ Einteilung lt. Hamburger Wohnlagenverzeichnis, Stand Dezember 2023

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Im Folgenden wird für die Verkehrswertermittlung Wohnnutzung, vorwiegend in Eigennutzung, nachrangig als Fremdnutzung, unterstellt.

6.1.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen.

Zur Bewertung sollte demnach möglichst das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungsstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag verwendet werden.

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

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Auch vorliegend ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar.

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

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, nachfolgend als [1] bezeichnet, im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors (m²-Preis) von Einfamilienhäusern sind u.a. nach der Lage, der Nutzungsart, dem Baualter, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche und den Ausstattungsmerkmalen Keller, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung und Solarenergie differenziert. Den Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor als Modellvorgabe für Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten im räumlichen Geltungsbereich für ganz Hamburg ohne Neuwerk. Weitere Spezifikationen in Bezug auf sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht verfügbar. Dieses indirekte Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Vergleichsfaktors dient daher der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses.

6.1.2 Sachwertverfahren

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

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes zu, vergleichbare Objekte werden überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das Sachwertverfahren wird vorrangig zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

6.1.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes nachrangig zu. Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Verfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen. Dies ist begründet, da vergleichbare

Objekte auch zur Vermietung angeboten werden. Ein zweites Verfahren ist zudem grundsätzlich zur Stützung des Ergebnisses unverzichtbar.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt. Der auf diese Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung ihres (Ertrags)Werts als Zeitrente über deren geschätzte Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Demgegenüber gilt der Boden grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Der hierauf entfallende Reinertragsanteil ist somit ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert (=Bodenertragswert) als Barwert einer ewigen Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dies erfolgt als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Reinerträge: Kaufpreis). Mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Somit stellt das Ertragswertverfahren einen Kaufpreisvergleich im wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Grundsätzlich sind in den Wertermittlungsverfahren alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen alle vom Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Damit werden Investitionen berücksichtigt, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Hierzu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. In Ansatz gebracht werden Investitionen für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer als bereits durchgeführt unterstellt werden; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge); evtl. kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, sofern Teilflächen selbständig verwertbar sind.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, somit für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte seit 2022 jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

Ich stelle die Wertermittlung im Folgenden auf das Gebäude im Bestand ab. Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten lagetypischen Bodenrichtwertes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudestellung:	Einzelhäuser
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	800 m ²
Stichtag:	01. Januar 2024
Bodenrichtwert:	445,49 €/m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Frei
Art der Nutzung:	Einzelhaus
Lage zur Straße:	Pfeifenstielgrundstück
Grundstücksgröße:	579 m ²
Stichtag:	02. Juli 2024

Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**Anpassung an die Grundstücksgröße und Lage zur Straße:**

Nach den Auswertungen des GAA Hamburg führt die Umrechnung des Bodenrichtwertes von 445,49 €/m² unter Berücksichtigung des Zuschnitts als Pfeifenstielgrundstück und der im Vergleich zum Richtwertgrundstück wesentlich kleineren Grundstücksgröße auf einen flächenangepassten Richtwert von 460,92 €/m².

Zeitliche Anpassung:

Die aktuellen Bodenrichtwerte liegen rd. 17% unterhalb der Vorjahreswerte und etwas unterhalb dem Stand zum 31.12.2020. Nach einer rd. 26%igen Steigerung zum Erhebungsstichtag 01.01.2022 ist bis zum aktuellen Erhebungsstichtag insgesamt ein Rückgang in etwa der gleichen Größenordnung zu verzeichnen.

Diese Wertermittlung erfolgt im Modell des GAA Hamburg unter Ansatz der zum 01.01.2024 aktualisierten Daten. Für den Zeitraum zwischen der Bodenwerterhebung und dem Wertermittlungsstichtag halte ich den o.g. Bodenwert als sachgerecht an. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage und Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird gesondert berücksichtigt.

Sonstige Anpassungen

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

Grundstücksgröße:		579	m ²
Relativer Bodenwert:	X	460,92	€/m ²
Summe:	=	266.872,68	€
Bodenwert rd.:	=	267.000,00	€

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Sachwertberechnung

Objekt		Einfamilienhaus
		Anteilige Flächen
Berechnungsbasis BGF m ² , rd.		329
Bundesbaupreisindex (BPI) und Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 am Wertermittlungsstichtag	BPI 100,0 181,3	NHK 1.384,00 € 2.509,19 €
Herstellungskosten (inkl. BNK) Normgebäude		x 2.509,19 €
		= 825.524,17 €
Zu- und Abschläge besondere Bauteile Hauseingangstreppe, Podest, Überdachung besondere Einrichtungen	+ 2.000,00 €	+ 2.000,00 € + 0,00 €
Objektherstellungskosten (inkl. BNK)		= 827.524,17 €
Baunebenkosten (BNK) prozentualer Betrag absoluter Betrag	0,0 %	+ 0,00 €
Objektherstellungskosten (incl. BNK)		= 827.524,17 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentuale Alterswertminderung absoluter Betrag	Linear 80 Jahre 41 Jahre 48,75 %	- 403.418,03 €
Zeitwert (incl. BNK) Gebäude		= 424.106,14 €
Objektsachwert		= 424.106,14 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		+/- 0,00 €
Objektsachwert insgesamt		= 424.106,14 €
Sachwert der Außenanlagen	0,0%	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		= 424.106,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+ 267.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 691.106,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x 0,68
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Aktualisierung 01.01.2024)		= 469.952,17 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse		0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		469.953,12 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <u>Wertmindernde Einflüsse</u> Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €	+/- -30.000,00 €
(Marktangepasster) Sachwert		= 439.953,12 €
Sachwert des Grundstücks		<u>rd.</u> <u>440.000,00 €</u>

6.3.2 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Freistehendes Einfamilienhaus
Gebäudetyp: 1 Geschoss, Dachgeschoss ausgebaut, Vollkeller

Standardstufe	Tabellierte NHK	Faktor	Relativer NHK 2010-Anteil
2	725,00 €/m ² BGF	40%	290,00 €/m ² BGF
3	835,00 €/m ² BGF	60%	501,00 €/m ² BGF
			791,00 €/m ² BGF
Regionalfaktor Hamburg		1,75	1.384,25 €/m ² BGF
Standardbezogene NHK 2010		rd.	1.384,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde aus [2], Band III, Abschnitt 4.04.1 entnommen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere (Betriebs)Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In erster Näherung wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt, für das Bewertungsobjekt somit rd. 41 Jahre.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

Im Sachwertmodell des GAA Hamburg sind Außenanlagen in einem üblichen Umfang enthalten. Über einen üblichen Umfang hinausgehende Außenanlagen waren im Ortstermin nicht vorhanden. Es wird daher kein gesonderter zusätzlicher Ansatz angehalten. Hinweis: Im Gegenzug wird kein Werteinfluss für die Überarbeitung der Außenanlagen angehalten. Aufgrund des Umfangs wird davon ausgegangen, dass der Markt in der Lage keinen Abschlag vornimmt.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der GAA Hamburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 eine Formel zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hierin werden u.a. Einflussfaktoren für die ermittelte Höhe des vorläufigen Sachwerts, die Lage, die Grundstücksgröße, die Baualterklasse, die Wohnfläche, den Modernisierungszustand und die Ausstattung in Bezug auf Keller, Fußbodenheizung, Solarenergie, Wärmepumpe, Einbauküche auf einen Modell-Ausgangswert angewendet und aktualisiert. Nach der in diesem Modell des GAA rechnerisch ermittelten Marktanpassung liegt diese rd. 20% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Sie gilt für ein im Modell normiertes Objekt in mittlerer Lage und liefert damit einen Anhaltspunkt, die Anwendung bedarf jedoch der Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften.

Die Verwertbarkeit ist für das Objekt aufgrund der Standorteigenschaften und der Ausstattung für den regionalen Immobilienmarkt einzuschätzen. Die Lage Alt-Nettelburg ist beliebt, das Grundstück liegt im Wohngebiet in zweiter Reihe. Im Hinblick auf die Nutzungsart und die Größe ist das Grundstück für einen großen Käuferkreis geeignet und mit lediglich 3 Wohnräumen und einer vergleichsweise geringen Wohnfläche auch für Familien mit einem Kind nutzbar. Deutlich einschränkend auf den Käuferkreis wird die Fertigbauweise eingeschätzt, insbesondere aufgrund der fehlenden Informationen zu verwendeten Baumaterialien. Auch das Sanierungsrisiko im Keller und der Umfang der auszuführenden üblichen Schönheitsreparaturen wird die Nachfrage einschränkend eingeschätzt. Insgesamt halte ich einen deutlichen Abschlag von rd. 15% am o.g. Modellwert als sachgerecht an.

Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

In dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Modell des GAA Hamburg sind die Bodenrichtwerte und die weiteren Bewertungsparameter auf den 01.01.2024 aktualisiert. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts kann gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Abschläge (üblicherweise 5% - 10%) erfolgen. Die sich zum Wertermittlungstichtag abzeichnende konjunkturelle Lage bewegt sich außerhalb des Messbaren, hat jedoch Auswirkungen auch auf den regionalen Immobilienmarkt, sie ist somit wertbeeinflussend zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass hierzu keine objektspezifische Datenlage vorliegt. Die Auswertungen des GAA im aktuellen Immobilienmarktbericht weisen für das Jahr 2023 einen Preisrückgang von rd. 15% im Einfamilienhaussektor der Hansestadt auf.

Diese Tendenz ist durch Preisreduzierungen auf dem regionalen Immobilienmarkt auch in 2024 zu beobachten. Für die bis zum Wertermittlungsstichtag hinausgehende Zeitspanne halte ich einen geringen Abschlag in Höhe von 5% als ausreichend sachgerecht an.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Ein Marktteilnehmer wird die gegenüber einem vergleichbaren, mangelfreien Objekt zu tätigen Maßnahmen/Ausgaben bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Daher ist es sachgerecht, die notwendigen Maßnahmen - in einer Höhe, wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen - hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussung zu quantifizieren und die diesbezüglichen Werteinflüsse als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an den vorläufigen Verfahrenswerten wertmindernd in Ansatz zu bringen. Die Wertminderung ist nicht mit den entstehenden Schadensbeseitigungskosten gleichzusetzen. Denn Abnutzungen/Verschleißerscheinungen sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische Ausführung/Ausstattung u.a. sind in der Wertminderung wegen Alters sowie im Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. im Reinertrag bereits berücksichtigt. Ausnehmend Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden, Baumängel etc. bedingen zusätzliche Wertabschläge. Unter den boG werden nicht die Kosten berücksichtigt, die infolge üblicher Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend (durchschnittlich) aufgewendet werden müssen. Letztere werden im Verfahren bereits durch den Ansatz für Alterswertminderung abgedeckt. Auch für erforderliche Schönheitsreparaturen (z.B. Anstriche, kleine Ausbesserungen) ist kein Ansatz vorzunehmen. Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Marktanpassungsfaktoren) enthalten. Dementsprechend ist in der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert zu unterscheiden. Dies ist darin begründet, dass bei einem Abzug der Investitionen in voller Höhe auch unrentierliche Instandsetzungs- oder Umnutzungskosten berücksichtigt werden würden.⁷

⁷ Vgl. Kleiber, a.a.O, S. 605 ff.

6.4 Ertragswertverfahren

6.4.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche, rd.	Marküblich (nachhaltig) erzielbare (Nettokalt-)Miete		
EFH	116,61	Je m ²	Monatlich	Jährlich
		12,01	1.400,00	16.800,00
Jährliche (Nettokalt-) Miete				16.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				
Instandhaltungskosten	rd. 13,50 €/m ²		1.186,38 €	
Verwaltungskosten	rd.		344,00 €	
	2% Mietausfallwagnis		336,00 €	- 1.866,38 €
Jährlicher Reinertrag				= 14.933,62 €
Reinertragsanteil des Bodens				- 6.675,00 €
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert:		2,50%	von 267.000,00 €	
Ertrag der baulichen Anlagen				= 8.258,62 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				x 25,466
p =	2,50% Liegenschaftszinssatz			
n =	41 Jahre Restnutzungsdauer			
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 210.315,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+ 267.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (Aktualisierung 01.01.2024)				= 477.315,02 €
Marktanpassung an allg. Wertverhältnisse				x 0,95
Vorläufiger Ertragswert				= 453.449,27 €
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-30.000,00 €
<u>Wertmindernde Einflüsse</u>				
Unterhaltungsbesonderheiten			-30.000,00 €	
Ertragswert des Grundstücks				= 423.449,27 €
				<u>rd. 423.000,00 €</u>

6.4.2 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die aus der Bauakte vorliegenden Unterlagen wurden im Ortstermin im Erdgeschoss überschlägig mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überprüft. Es ergaben sich nur geringe Abweichungen zu den vorliegenden Angaben, so dass die Wohn- und Nutzfläche aus den Bauzeichnungen als sachgerecht übernommen wird. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die dieser Bewertung zugrunde gelegten Flächen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Als Rohertrag wird die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück bezeichnet. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich (nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Es wird entsprechend den Gepflogenheiten am Markt eine Gesamtnettokaltmiete inkl. aller Nutzungsflächen inkl. Stellplatz angehalten.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gem. Anlage 3 zur ImmoWertV angehalten. Dies ist darin begründet, dass Bewirtschaftungskosten ihrer Natur nach nicht die im Einzelfall konkret anfallenden Kosten, sondern die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten sind. So sind insbesondere bei den Instandhaltungskosten definitionsgemäß nicht die tatsächlich anfallenden Kosten, sondern deren langjähriges Mittel anzusetzen, vgl. § 32 Absatz 3 ImmoWertV. Das Mietausfallwagnis ergibt sich aus der Abschätzung eines durchschnittlichen Risikos, nicht aber aus einem tatsächlich eingetretenen Mietausfall. Die Bewirtschaftungskosten werden gem. Anl. 3 zu § 12 Nr. 5 zum Stichtag fortgeschrieben angesetzt und sind aus [2] Bd. II, Abschnitt 3.05/5/1ff. entnommen.

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Als Maßzahl für die Rentabilität einer Immobilieninvestition wird der sog. Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. Dieser bemisst sich aus der marktüblicherweise erzielbaren Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaft und berücksichtigt die langfristige Kapitalbindung. Diese Rechengröße im Ertragswertverfahren wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt in Bezug auf die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet, vgl. § 14 Nr. 3 Abs. 2 ImmoWertV. Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren. Seine Höhe ist abhängig von der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag. Im Immobilienmarktbericht 2024 ist eine Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von Einfamilienhäusern im Verhältnis zum Modell-Ausgangswert für den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht, die jedoch nur zur Verwendung für die Wertermittlung von Wohnungsrechten empfohlen werden und lediglich einen Anhaltspunkt liefern können. Es werden daher zusätzlich die Auswertungen des Liegenschafts-Gesamt- und Referenzsystems nach [2], Bd. II, S. 3.04/3/29 herangezogen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der vorliegenden Informationen ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % als sachgerecht angehalten.

Restnutzungsdauer/Anpassung an allg. Wertverhältnisse/Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen zum Sachwertverfahren.

6.5 Verkehrswertableitung

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

6.5.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Sachwert	rd. 440.000,00 €.
---------------------------------------------------------	--------------------------

Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter Ertragswert	rd. 423.000,00 €.
------------------------------------------------------------	--------------------------

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

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

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[440.000,00 € * 1,00 + 423.000,00 € * 0,40] / 1,40 = \text{rd. } 435.143,00 €.$

Für das im Grundbuch von Billwerder Blatt 1440 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück **Nettelburger Str. 56 a * 21035 Hamburg** wird der **Verkehrswert** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

435.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag 02. Juli 2024 geschätzt.

Dies entspricht einem Wert von rd. 3.730,00 €/m² Wohnfläche.

Plausibilitätsprüfung

Unter Anwendung der in [1] veröffentlichten Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Gebädefaktors eines bezugsfreien Ein- bis Zweifamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen in Hamburg errechnet sich auf Basis eines Modellwertes ein Wert von rd. 3.871,00 €/m² Wohnfläche, aktualisiert auf den 01.01.2024. Berücksichtigt sind u.a. Vergleichsfaktoren für die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale Lage, Stadtteil und Grundstücksgröße, Baualtersklasse, Unterkellerung, Wohnfläche sowie die Ausstattungsmerkmale Fußbodenheizung, Solarenergie und Einbauküche. Der ermittelte Verkehrswert liegt unter Würdigung der Bauweise und der als teilmodernisiert unterstellten Ausstattung plausibel unterhalb dieses Modellwertes.

Börnsen, 29. Juli 2024

gez. Heike Simon

Heike Simon

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2024: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2023).

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, sowie Kleiber, Digital, Stand 2024

[6] Unglaube, Dipl.-Ing. Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805); Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

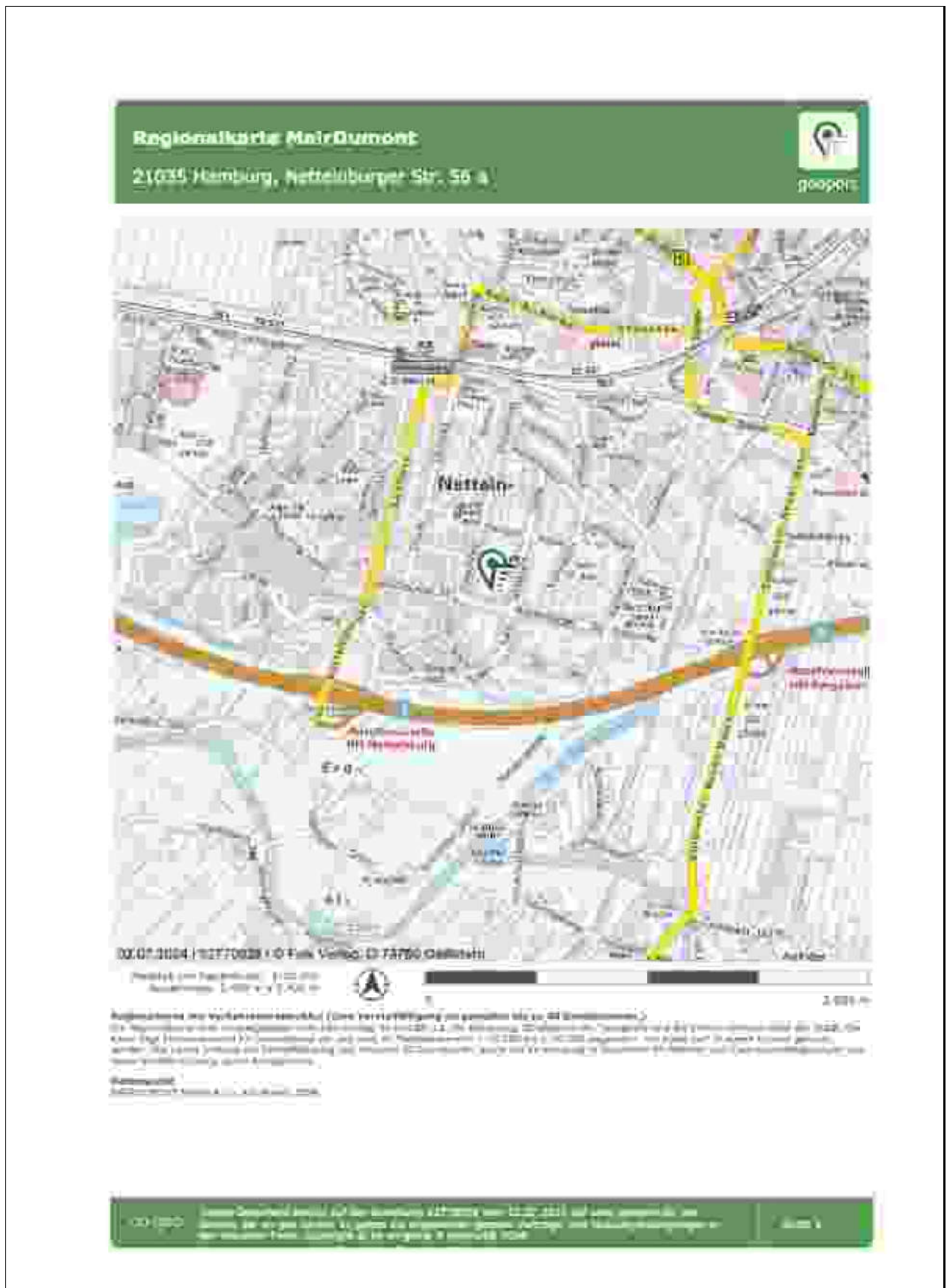
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

8. Verzeichnis der Anlagen

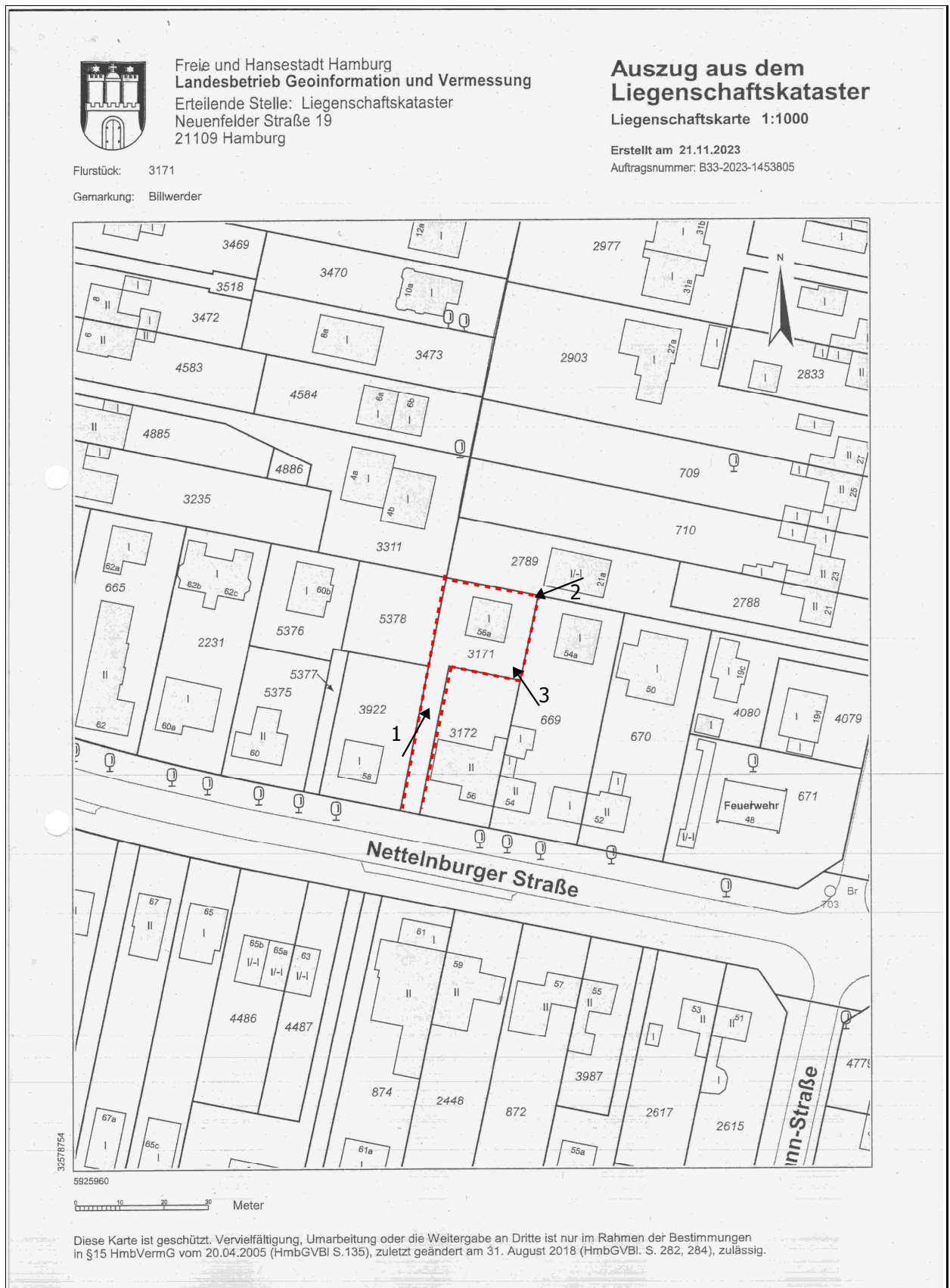
Anlage 1: Übersichtskarte	34
Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung	35
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
Anlage 4: Fotos, Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anl. 3	37
Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte	44
Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010	47

Anlage 2: Stadtplan mit Lagekennzeichnung

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Anlage 4: Fotos, Aussenaufnahmen nummeriert lt. Anl. 3

Bild 1: Ansicht Südwest

Grabenverlauf Nord-Süd

Stellplatz



Bild 2: Ansicht Nordost



Bild 3: Ansicht Südost

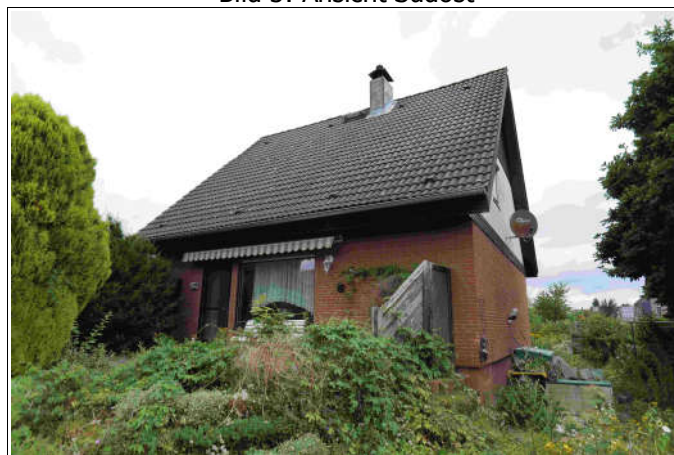


Bild 4: Pfeifenstielzuwegung, Kennzeichnung der Tür zum Nachbargrundstück



Bild 5: Pfeifenstiel Ansicht Nord



Bild 6: Hauseingang

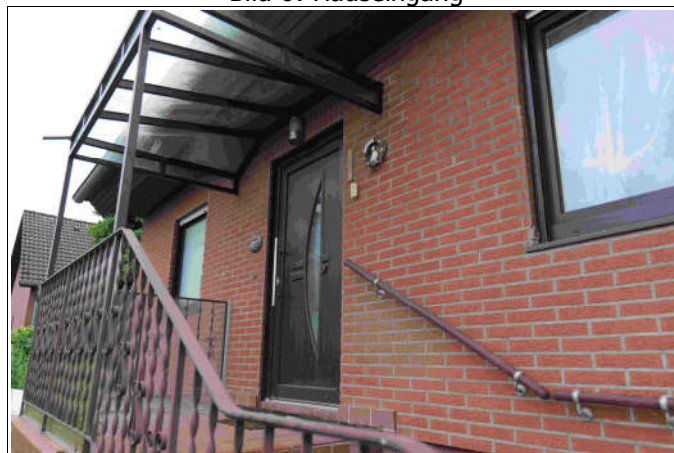


Bild 7: Eingangstreppe, Garten nordwestlich

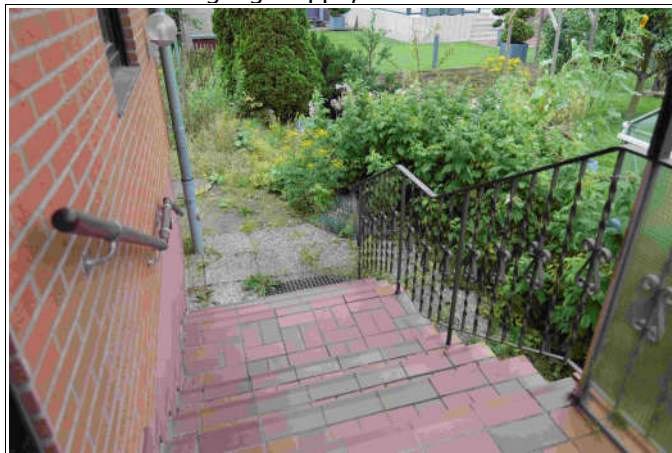


Bild 8: Hauseingang, Windfang



Bild 9: EG – Wohnzimmer



Bild 10: EG – Küche



Bild 11: EG – Bad



Bild 12: EG – Diele

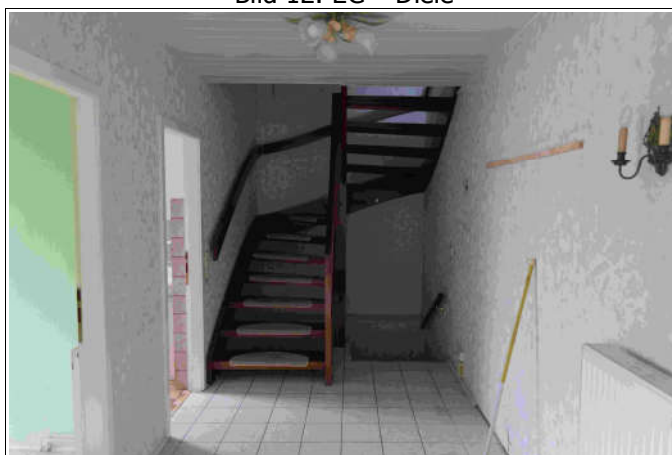


Bild 13: DG - Kinderzimmer



Bild 14: DG – Schlafzimmer



Bild 15: DG – Flur



Bild 16: DG – Bad



Bild 17: DG – Bad



Bild 18: KG – Raum Südwest



Rohrverlauf

Bild 19: KG – Raum Südwest



Bereich mit
aufgetretener
Feuchtigkeit

Bild 20: KG - Raum Südwest

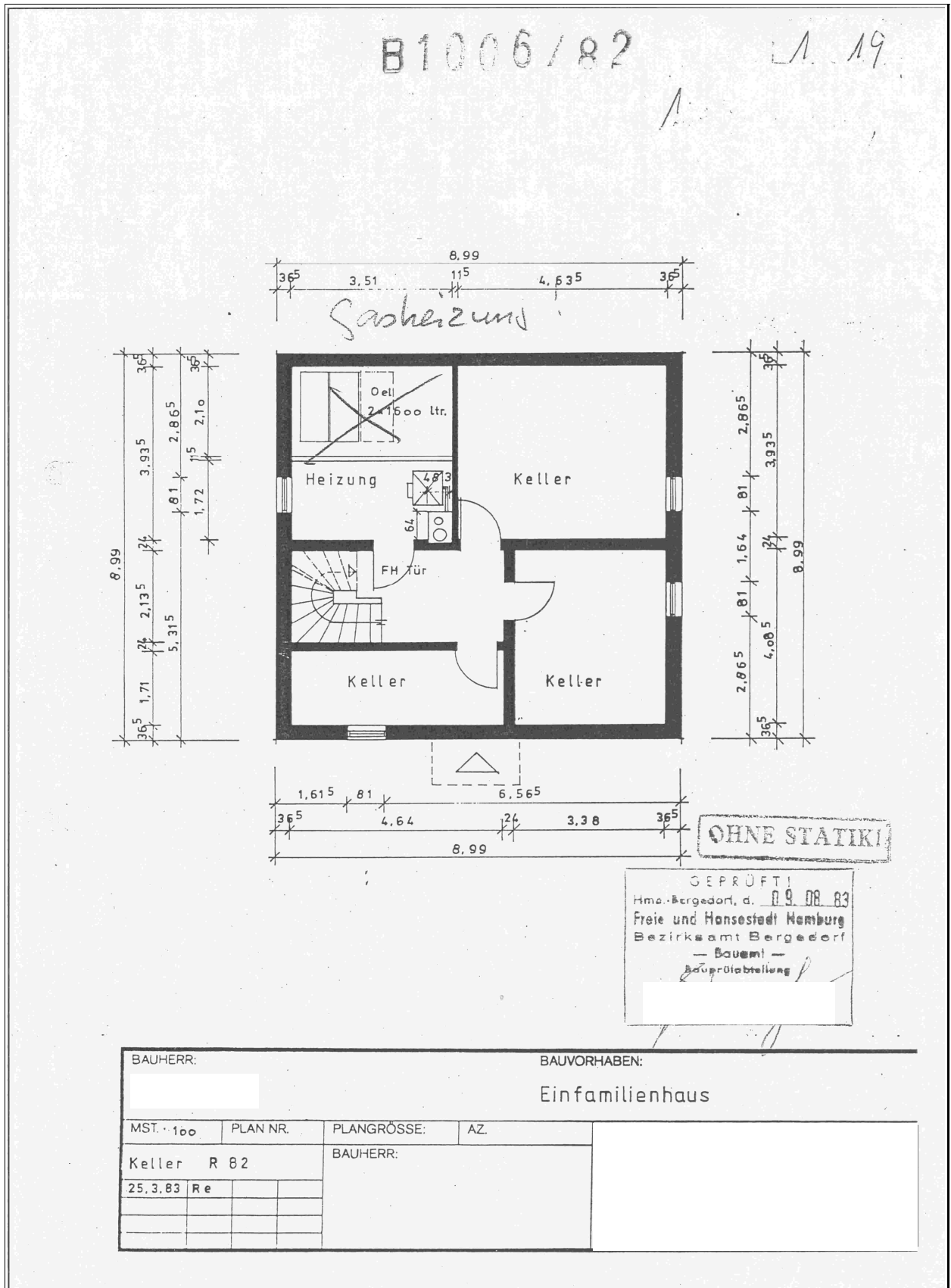


Bild 21: KG – Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

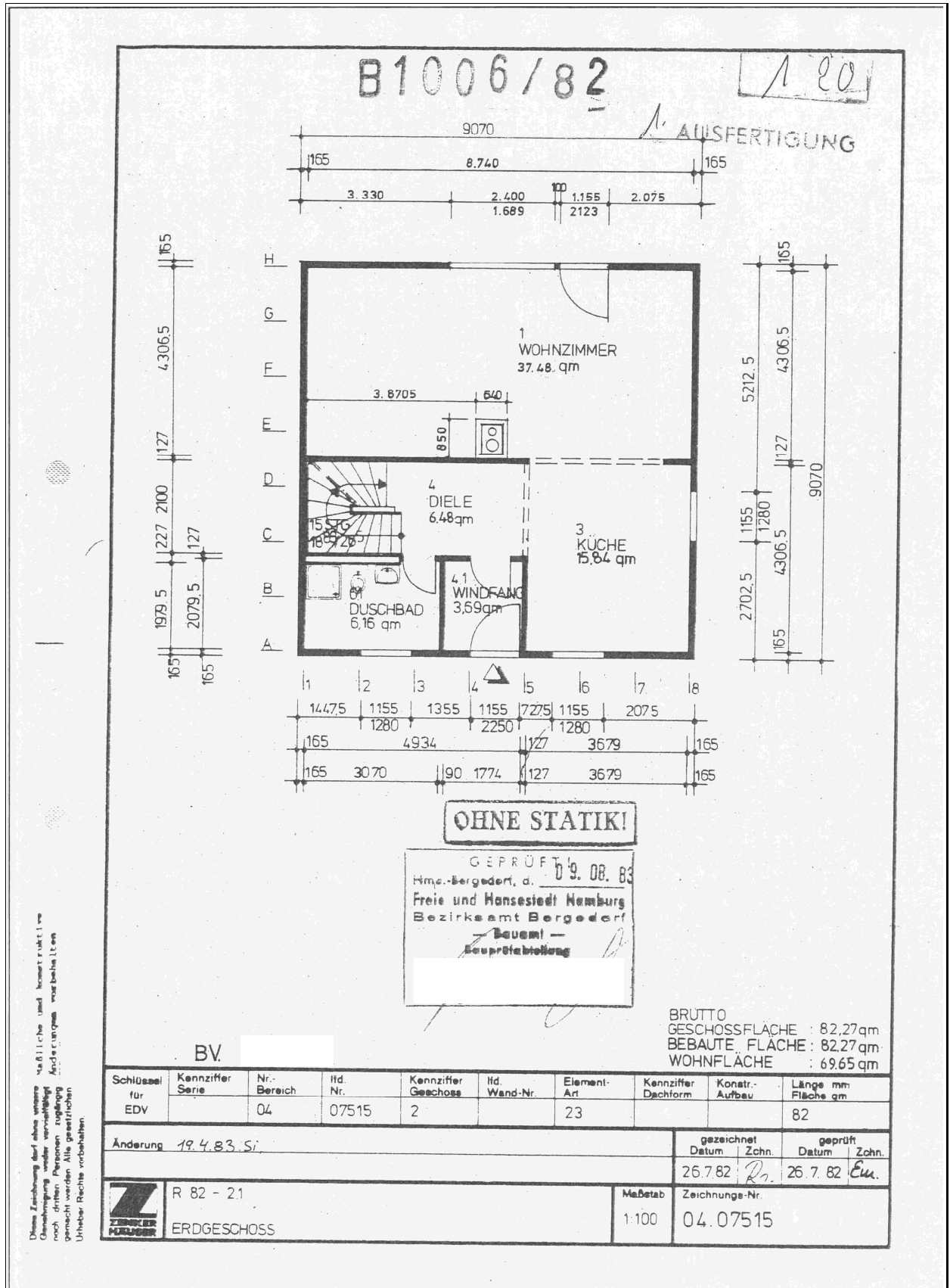


Anlage 5: Bauzeichnungen aus der Bauakte

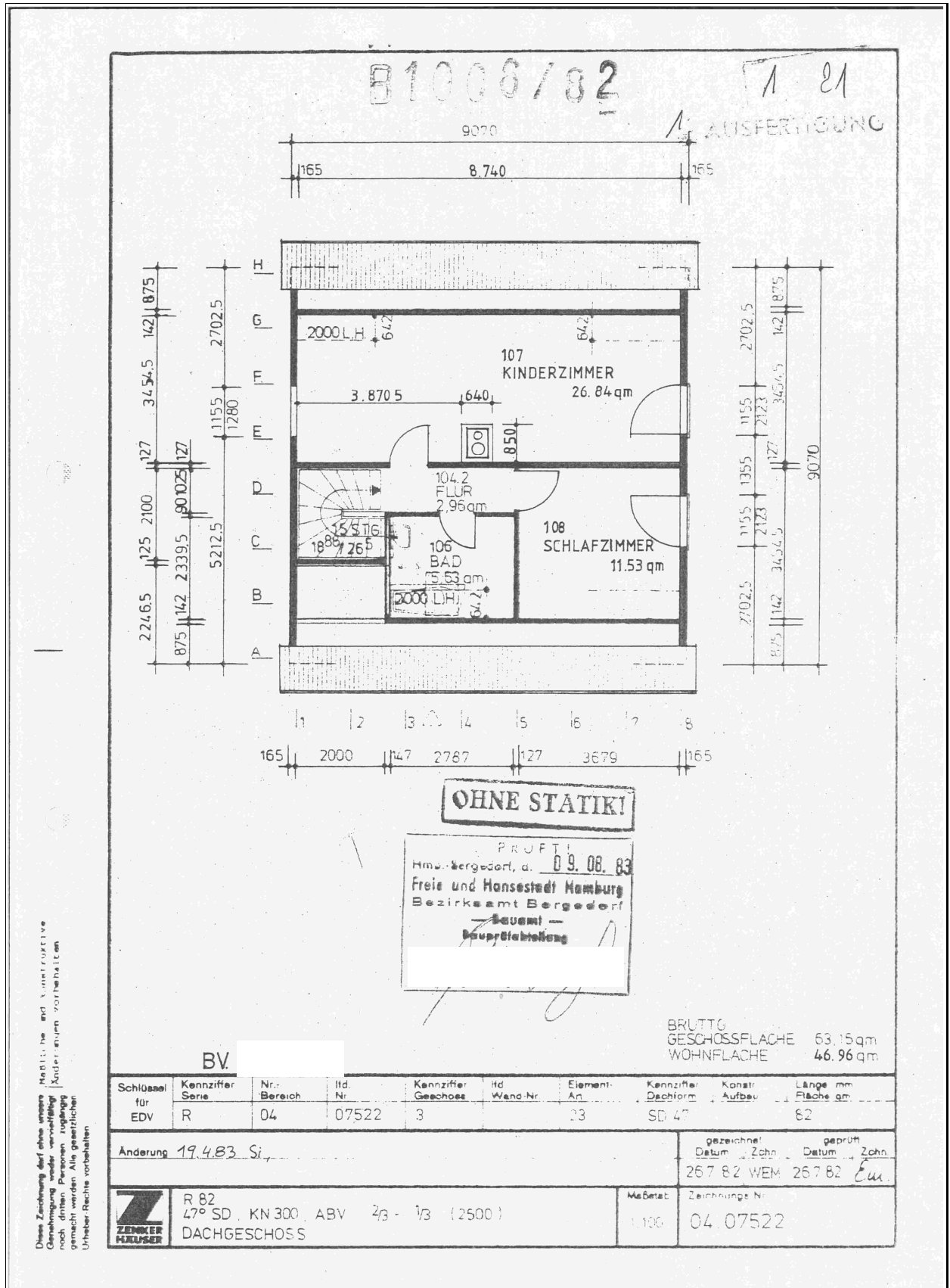
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Anlage 6: Ermittlung des Gebäudestandards zu den NHK 2010

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern gem. Anl. 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV). Für die einzelnen Gebäudestandardstufen werden allgemein übliche Ausstattungselemente angegeben. Die Einordnung des Bewertungsobjektes stellt eine Schätzung für den in den Wertansätzen unterstellten instandgesetzten Ausstattungsstandard dar.

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

Gebäudestandard				
Standardst. 1	Standardst. 2	Standardst. 3	Standardst. 4	Standardst. 5
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter) Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem
Wägungsanteile (von 100%) der Kostengruppen zur Ermittlung des gewichteten Gebäudestandards:				
0%	40%	60%	0%	0%