

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §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 1/2-Anteils am Wohnungseigentum Nr. 1 / Einfamilienhaus mit Garage
In der Hörn 20a in 21035 Hamburg-Bergedorf (Gemarkung Billwerder)
unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025

156.000,- EURO

417 K 8/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Ernst-Mantius-Straße 8, 21029 Hamburg
Gutachten-Nr.: 3 / VI mit 46 Seiten zuzüglich 15 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Anteil an einem Wohnungseigentum belegen „In der Hörn 20a in 21035 Hamburg-Bergedorf“. Typologisch handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1982 (DG-Ausbau 1986) mit 1 Vollgeschoss, Satteldach sowie Garagen-/Nebengebäude. Die Gesamtanlage umfasst 3 Wohneinheiten verteilt auf 3 Bauabschnitte („WEG In der Hörn 18a+b, 20a“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Billwerder, Blatt 1314 und besteht aus dem 1/2-Miteigentumsanteil am 1.587qm großen Flurstück 2974 der Gemarkung Billwerder, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bezeichnet mit Nr. 1. Dem Haus ist das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche und am Pkw-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet. In Abteilung II existieren ein Wegerecht, ein Wohnrecht und der Zwangsversteigerungsvermerk. Gegenstand dieses Verfahrens ist nur der 1/2-Anteil nach Abteilung I / Nr. 4.1.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zum Bewertungsobjekt ebenso. Das Haus verfügt über eine knapp mittlere Ausstattung und befindet sich in einem tw. unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand mit Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gas-/Holz-Zentralheizung von 1981. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 122qm; sie ist verteilt auf 4,5 Zimmer, offene Küche, 2 Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß nicht vermietet und durch einen Miteigentümer sowie den Wohnberechtigten genutzt. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum sind durchschnittlich instandgehalten; die Höhe eines Hausgeldes wurde nicht benannt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	390.000,- € *	(Gesamtverkehrswert, unbelastet)
	156.000,- € *	(1/2-Anteil am Gesamtverkehrswert, unbelastet)
Kennzahlen*:	3.197,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	86,6 %	Bodenwertanteil, relativ
	337.633,- €	Bodenwertanteil, absolut
	38 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	24.03.2025	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	15
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	21
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	25
4.2 Sachwertermittlung	28
4.3 Vergleichswertermittlung	32
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	34
5.2 Plausibilitätsprüfung	35
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	38
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	45
7. Verzeichnis der Anlagen	46



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf, Ernst-Mantius-Straße 8, 21029 Hamburg vom 11.12.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung des 1/2-Anteils / Abt. I / Nr. 4.1 an einem Wohnungseigentum zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Bergedorf	Grundbuch von Billwerder / Blatt 1314 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Billwerder
• Flurstück	2974
• Wirtschaftsart/Lage	Freifläche, Wohnen, In der Hörn 18a, 20a
• Größe	1.587qm
• verbunden mit dem	Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. Laut Teilungsvertrag ist dem Haus das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche und am Pkw-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet.
Zu Nr. 1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Billwerder 2115 (entstanden durch Anbau des SE-Nr. 2).

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 24.03.2025. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer Abt. I / Nr. 4.1, der Wohnberechtigte sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zum Bewertungsobjekt ebenso.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft.

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Vom o.g. Eigentümer lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S.d. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Boden-, Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Feststellungen werden insoweit getroffen, wie sie für die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind.

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird - sofern nicht anders vermerkt - die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden im Gutachten als Regelfall ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen bzw. Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

Das Gutachten inkl. aller Texte, Pläne/Karten/Zeichnungen sowie Tabellen ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung des Gutachtens ist nur Auftraggeber/n/innen gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

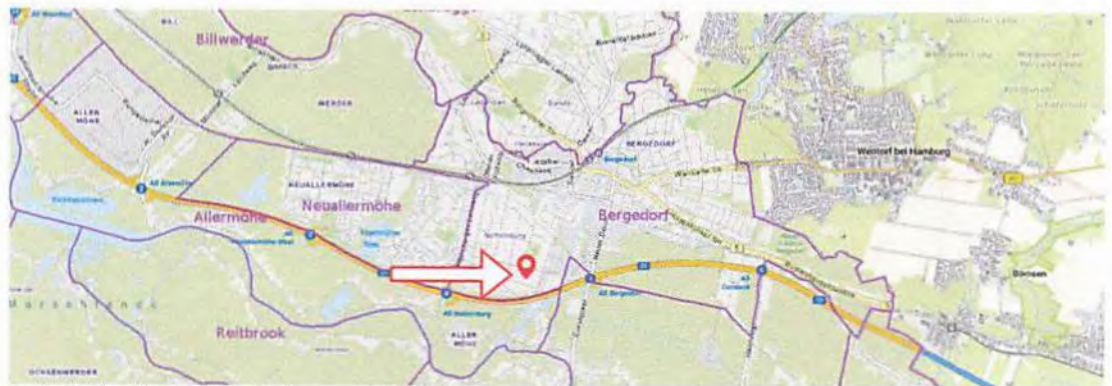


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Bergedorf zugehörigen Stadtteil Bergedorf, einem äußeren/stadtrandnahen Siedlungsraum ca. 15,6km südöstlich des Stadtzentrums sowie ca. 1,9km südwestlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von zentrumstypischen Geschäftsnutzungen, historischen Villen im Nordosten, größeren Gewerbe-/Industriegebieten (beiderseits Schleusen-graben und Kurt-A.-Körper-Chaussee), Neubausiedlungen im Südwesten/Ortsteil Nettelburg sowie durch die Nähe zur Kulturlandschaft „Vierlande“.

Bergedorf hat rd. 37.600 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein durchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteilzentrum und EKZ „CityCenterBergedorf“ (ca. 2,1km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im weiteren Umfeld; zur Naherholung bieten sich die „Vierlande“ an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 21,5km, zur Autobahn ca. 1,7km (A25: Nettelburg), zur Bahnhaltestelle ca. 2,0km (S2: Bergedorf) und zum Linienbus ca. 0,2km (227: In der Hörn). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Bergedorfer Straße / B5 (ca. 1,8km); die Verkehrslage ist noch durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Teil von Bergedorf bzw. im Siedlungsraum zwischen der Schule Nettelnburg (500m nach Norden), dem Gewerbegebiet Randersweide (ca. 200m nach Westen) und der BAB25 (ca. 250m nach Süden).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemblekartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die Straße „In der Hörn“ zweigt im Osten von der Randersweide ab und ist am Standort als knapp 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1- bis 2-geschossige Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre und eine offene Blockbebauung auf größeren Grundstücken. Ca. 200m östlich befindet sich das o.g. Gewerbegebiet. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage unterdurchschnittlich; bevorzugt sind die Bereiche nördlich der Wentorfer Straße bzw. beiderseits vom Reinbeker Weg. Der Standort weist einen größeren Bezug zum Siedlungsgebiet „Nettelnburg / Neuallermöhe“ auf. Ein mäßig verdichteter, i.W. homogener Quartierscharakter mit tw. historischen Wohnbauten und geringe Einwirkungen durch Straßenverkehr sind neutral bis positiv zu werten; nachteiliger sind die Nähe zu einem Gewerbegebiet, die Sozialindikatoren und die schwächer ausgeprägte Zentralität (> Distanz zu Infrastruktur-/Kultur-/Freizeiteinrichtungen).

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage im untersten Bereich aus (Adresswert: 543,51; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser eine „schlechte Lage“ im obersten Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine mäßige, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 2974 liegt an einer verkehrsberuhigten und wenig befahrenen Stadtstraße, ca. 250m nördlich der Bundesautobahn 25 (Verbindung BAB1/Elbbrücken im Westen nach Geesthacht im Osten) sowie ca. 180m westlich der stärker frequentierten Randersweide.



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für das gesamte Flurstück ein 24h-Schallpegel von <math><55\text{ dB(A)}/\text{Tag}</math> bzw. <math><50\text{ dB(A)}/\text{Nachtzeit}</math> verzeichnet; aufgrund der Distanz zu o.g. Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ m.A.n. kaum erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige, hier wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 3,0-4,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 10,0m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in den Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 13.12.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Billwerder / Blatt 1314
• Nr. 2/BV 1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
• Nr. 4/BV 1	Persönlich beschränkte Dienstbarkeit (Wohnrecht)
• Nr. 5+6/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung (417 K 7+8/24)

Anmerkung Aus den Eintragungen Nr. 5+6/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Diese beeinflussen nicht den Objektwert, sondern ggfs. nur den Preis in Höhe einer valutierenden Restschuld. Die Rechte zu Nr. 2/BV1 und 4/BV1 werden auftragsgemäß gesondert bewertet (Abschnitt 5.3).

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 16.09.1980 notariell beurkundet und lag zur Einsicht am 27.02.2025 im Grundbuch vor. Die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 10.11.1980 bzw. 08.03.2019 (Teilung des SE-Nr. 2 in 2 Einheiten) bescheinigt. Diese gilt für 3 Wohnungen und 2 Stellplätze verteilt auf die Gebäude „In der Hörn 18a/b und 20a“.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an dem Einfamilienhaus bezeichnet mit Nr. 1 und liegt laut Anlage zur TE im westlichen Grundstücksteil; ihm ist das Sondernutzungsrecht (SNR) an den „rot umrandeten“ Grundstücksflächen und dem Pkw-Stellplatz „Nr. 1“ zugeordnet. Abweichend hiervon ist der betreffende Bauabschnitt im Aufteilungsplan (AP) mit „Nr. 2“ bezeichnet; nach den Bauaktenunterlagen wird ein Schreibfehler unterstellt. Mit Ausnahme der fehlenden Darstellung im AP eines Garagengebäudes (SE1) und von 2 Carports (SE 2+3), wurden keine sonstigen/wesentlichen Abweichungen zwischen AP und tatsächlichem Nutzungsbereich des Hauses bekannt (> Anlage 2).

Bezüglich der Gemeinschafts-/Gebrauchsordnung verweise ich auf die TE und die Inhalte des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Anlagen/Gebäudeteile in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten. Besonderheiten ergeben sich aus der TE m.A.n. nicht.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 2974 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Bergedorf 68 / Blatt 4“
• Ausweisung	WS - I - o - /ED\ - GRZ 0,2 - GFZ 0,4 - Baugrenzen
• Feststellung	23.06.1986
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977

Anmerkung Für das Flurstück 2974 gilt eine Festsetzung als „Kleinsiedlungsgebiet“ und zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser; es sind eine Grundflächenzahl = 0,20, eine Geschossflächenzahl = 0,40 und ein Baubereich mit 25m Tiefe durch Baugrenzen ausgewiesen.

Laut Gesetz über den B-Plan ist die Drempehöhe auf 1,0m und die Höhe des EG-Fußbodens auf 0,50m über Geländeneiveau begrenzt. Des Weiteren gelten einige - hier nicht wertrelevante - Ausführungsvorschriften betreffend Dachformen, Baumaterialien und Stellplätze.

Nach §2 BauNVO dient das Grundstück vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; zulässig sind u.U. bestimmte gewerbliche Nutzungen nach §2 (2) BauNVO. Ausnahmen nach §2 (3) Nr. 2-4 BauNVO können laut B-Plan nicht erteilt werden; dies betrifft u.a. gewerbliche Nutzungen wie Tankstellen und Gewerbebetriebe.

Durch die vorhandene Bestandsbebauung ist m.A.n. keine wertrelevante Unterausnutzung des Grundstücks indiziert (> Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale oder Städtebauliche Erhaltungssatzungen (§172 BauGB), städtebauliche Gebote (§§175-179 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO wurden nicht bekannt.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 17.09.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet, aber in einem Wasser- und Bodenverbandsgebiet.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 04.03.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	In der Hörn 20a
• 08.1980 (00252/80)	Genehmigungsbescheid Einfamilienhaus (SE 2)
• 10.1980 (00431/80)	Genehmigungsbescheid Einfamilienhaus (SE 1). Es wurden u.a. Ausnahmen/Befreiungen erteilt für die Überschreitung der bebaubaren Grundfläche und des Grenzabstands an der Ostseite. Unterstelltes Ursprungsbaujahr gemäß Schlussabnahmeschein: 1982.
• 03.1981 (00685/80)	Genehmigungsbescheid Nebengebäude (SE 1) Garage/Heiz-/Öllageraum. Es wurden Ausnahmen/Befreiungen erteilt für Unterschreitung des Mindestabstands zwischen den Gebäuden und für die Errichtung der Garage im Grenzabstand. Ein Bescheid zu einem angebauten Carport liegt mir nicht vor. Schlussabnahme 1982
• 09.1986 (00625/86)	Genehmigungsbescheid Dachgeschossausbau (SE 1)
• 06.1995 (00551/95)	Genehmigungsbescheid Anbau Doppelhaushälfte (SE 3)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Laut Fachamt Bauprüfung/Bauakte wurden keine Auflagen gegen Eigentümer/Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt/bekannt.



Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 2974 ist laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung eine belastende Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche gegenüber Grundstückseigentümern sind nur durch Grunddienstbarkeiten zu begründen. Fehlen diese, kann die Nutzung von Baulastflächen untersagt werden; ein Rechtsanspruch auf behördliche Durchsetzung der Baulast besteht nicht. Eine durch Baulasten geänderte Nutzbarkeit eines Grundstücks ist als „Besonderes objektspezifisches Merkmal“ separat zu berücksichtigen.

Baulast Nr. 603540 Es besteht die Verpflichtung für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2907, Gemarkung Billwerder die dargestellte Fläche (s.u., schraffiert; ca. 3,5 x 50m) als ständig freizuhaltenende Zufahrt sowie als Abstandsfläche (2,90 x 16m) zur Verfügung zu stellen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Für den Bewertungsfall ergibt sich m.A.n. kein Werteeinfluss aus den öffentlich-rechtlichen Tatbeständen. Die Belastungsflächen liegen außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand bzw. in der Zufahrt und können zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minderausnutzung oder Konflikte mit dem Baubestand (> Risiko einer behördlichen Ordnungsverfügung) ergeben sich daher nicht.

Die Benutzung der Zufahrtsfläche ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert; der Einfluss durch privatrechtliche Tatbestände wie Störfaktoren/Immissionen, Baubeschränkungen oder Mindermieten aufgrund der Größe, Lage und Intensität der Inanspruchnahme der Belastungsfläche ist daher separat zu würdigen (> Abschnitt 5.3: Wegerecht).



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag von einem Eigentümer und dem Wohnberechtigten genutzt/bewohnt und ist auskunftsgemäß nicht vermietet. Im Gutachten wird Miet-/Vertragsfreiheit unterstellt; sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.



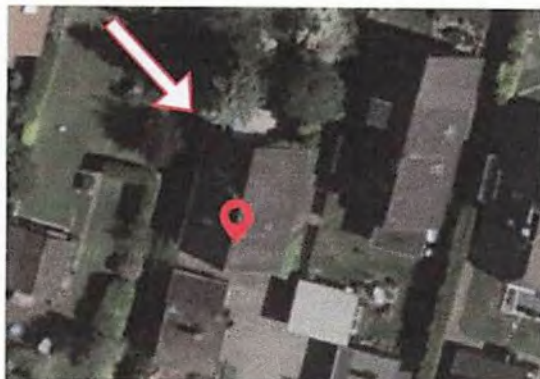
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 2 Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten sowie 3 Nebengebäude (1 Garage / 2 Doppelcarports). Das Bewertungsobjekt / SE-Nr. 1 umfasst ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1982 (DG-Ausbau 1986) mit 2 Wohngeschossen (inkl. Satteldach) sowie 1 Garagen- bzw. Heizungsgebäude; es liegt im westlichen Grundstücksabschnitt.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Bewertungsobjekt war möglich. Grundstücks-/Fassaden-teilflächen, Dachstuhl/-eindeckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und an der Ostseite durch einen offenen Eingangsanbau gegliedert. Die Fassadenansichten sind in rötlich-braunem Verblendstein ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG/DG-Giebel: 41,5cm (= 25cm Gasbetonsteine + 5cm Luftschicht ohne Kerndämmung + 11,5cm Vormauerziegel; EG-Wände auf Stahlbetonsohle mit schwimmendem Estrich. Innenwände in Gasbeton/Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecke: Stahlbeton-/Fertigteilkonstruktion bzw. Holzbalken zum Spitzboden.

Dach/-eindeckung Satteldach in Holzkonstruktion ohne Drempe und mit ca. 38° Neigung, Betonsteindeckung sowie Entwässerung über Kunststoffrinnen/-fallrohre. Ausbau in der unteren Ebene zu Wohnzwecken mit ca. 10cm Wärmedämmung (auch im Spitzboden).

Fenster Wohnraumfenster mit Holzrahmen (Meranti o.ä.), 2-fach-Verglasung von 1980 in 1-/2-flügeligen Formaten bzw. im Wohnzimmer als feststehendes Panoramafenster nebst 1-flügeliger Fenstertür als Terrassenzugang. Im DG tw. auch als Dachflächenfenster.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Holzrahmentür von 1980 mit Kassetten und Seitenteil mit Isolier-/Strukturglasfüllung. Haupttreppe EG-DG als im Antritt ¼-gewendelte Doppelholmkonstruktion (lackierte Holzstufen mit Textilauflage und Holzhandlauf).

Sonstige Bauteile Eingangsvorbau (Seitenwände in Mauerwerk mit Glasbausteinen und Pultdach mit Betonsteindeckung und Entwässerung über Kunststoffrinne/-fallrohre)

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit braunen Keramikfliesen als Fußboden, Strukturtapete mit hellem Anstrich als Wandbekleidung und Styroporplatten in Holzoptik als Deckenbelag. Oberflächen im Treppenraum mit Weichholzbrettern als Wand-/Deckenbelag.

Innentüren Zimmertüren als glatte, leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Furnierbeschichtung in glatten Zargen.

Oberflächen Wohnräume mit hell marmorierten Keramikfliesen (Wohnzimmer) bzw. Laminat (Dielenverband) als Fußboden, Glattputz/Tapete/farbiger Anstrich als Wandbekleidung und Weichholzbretter bzw. Styroporplatten als Deckenbelag.

Sanitär Ausbau als Vollbad (EG) bzw. Duschbad. Ausstattung mit PVC-Platten bzw. hellbraunen Keramik-/Dekorfliesen (DG) als Fußboden, Keramikfliesen als Wandschild (EG türhoch, sonst Weichholzbretter), Decken/Dachschrägen mit Holzschalung und Sanitäröbekten (> Stand-WC/Aufputz-Spülkasten, Einzelwaschbecken, eingeflieste Wanne bzw. Duschtasse mit/ im DG ohne Kabine, übliche Armaturen).



Küche Ausbau mit gefliestem/gemauertem Tresen, braunem Keramikfliesenboden, hellem Fliesen-/Wandschild (sonst Raufasertapete mit hellfarbigem Anstrich), Bretterschalung als Decke sowie Küchenausstattung (> Arbeitsfläche/Ober-/Unterschranke mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle, übliche Elektrogeräte).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-/Holzkessel (Bj. 1981) bzw. Konvektoren- und Plattenheizkörper sowie Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation; Warmwasserbereitung zentral über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Sieb.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im Garagen-/Nebengebäude; Unterverteilung im Haus mit Automatsicherungen, Unterputzinstallation, Klingelanlage sowie üblicher Schalter-/Steckdosenzahl. Nassräume mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Spitzboden: Zugang über Deckenluke im DG-Flur (ohne Treppe). Ausbau mit Wärmedämmung und Dachflächenfenster (ohne Boden- bzw. Dachschrägenbeläge).

Sonstiges/Einbauten Nicht vorhanden/bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

■ Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (gartenseitig aus Holzmatten-/Maschendrahtzäunen), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinplatten angelegte Wege/ Freiflächen.

Außenanlagen Terrasse mit Keramikfliesenboden (ca. 3,5m x 5m) und Überdachung in Metallkonstruktion mit Doppelstegplatten.

Nebengebäude Freistehende Einzelgarage mit Heizraum. Außenwände in Gasbeton mit Klinkerverblendung (d: 31cm), Flachdach in Holzbalkenkonstruktion mit Bitumenabklebung, 8cm Dämmung, manuellem Schwingtor bzw. Metalltür und Ausbau mit Estrichboden bzw. Keramikfliesen (im Heizraum), unverputzten Mauerwänden, Holzfenster mit Isolierverglasung (1980) Elektrifizierung und Konvektorheizkörper.

 Carport (angebaut an o.g. Nebengebäude). Holzständerkonstruktion mit Betonsteindeckung, Holzbretterschalung, Drahtglasscheiben und Stellfläche mit Betonplatten.

 Gartenschuppen. Holzkonstruktion mit Satteldach, Betonsteindeckung, Holzbretterschalung und 1-flügeliger Tür. Ausbau unbekannt.



Bad/Küche: Die Sanitärausstattung stammt aus älterer Zeit (1980f) und ist an Raumboflächen/Zubehör tw. schadhaft und bedingt marktgängig. Größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar. Der Küchenausbau ist ebenfalls älter, einfacher und weist übliche Gebrauchsspuren auf.

Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen sowie Unterverteilungen für Ab-/Wasser, Elektro und die Heizkörper im Bewertungsobjekt stammen i.W. aus älteren Zeiten. Die Heizungsanlage ist von 1981 bzw. veraltet. Es wurden keine größeren Funktionsdefizite im Bereich des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums bekannt.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand mit einigen Schäden an Stufen und Auffahrt; der Garten wirkt noch normal gepflegt. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Nebengebäude/Garage: Neben üblichen Gebrauchsspuren/Alterungsschäden waren einige Fehlstellen/Wasserspuren an Deckenbekleidungen vorhanden (> Ursache ungeprüft). Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden bzw. Defizite der äußeren Bauwerksabdichtung waren nicht erkennbar. Der Zustand des Gartenschuppens ist mäßig.

WEG/Beschlüsse Angefragte WEG-Unterlagen liegen mir nicht vor; es wird unterstellt, dass keine größeren Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen beschlossen sind.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

Nach §8 (3) ImmoWertV sind Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



Gesamtbeurteilung Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Größere Baumaßnahmen wurden nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums wirken normal gepflegt/bewirtschaftet. Das Bewertungsobjekt befindet sich Außen und Innen in einem tw. unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand; für Raumboflächen (Fertigstellung/Schäden), die veraltete Heizung und den Marderbefall ist ein Risiko-/Abschlag begründet.

Der energetisch/technische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen, am Nutzwert und am Lageumfeld – teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen. Es sind an Fenstern und Sanitärausstattungen Maßnahmen zeitnah absehbar/erwartbar; hierfür ist ein anteiliger Abschlag marktgerecht. Fassadendämmung, Dachdeckungen und die Hausinstallationen sind dagegen als altersgemäß einzuschätzen; vergleichbare Objekte weisen diesbezüglich keinen besseren Zustand auf.

Als Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte aus [L 2/5/6 und ImmoWertV], unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Markt Anpassungsfaktors für disponible Maßnahmen geschätzt:

Kostenansatz (bezogen auf qm-Wohnfläche)	NHK 2010 917 €/qm	BGF>WF 0,78	BPI 1,85 ⁹	Region 1,75		2.310,9 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor		
Heizkessel / Modernisierung	5,0%	100%	1,00	1,00		115,5 €/qm
Raumboflächen / Instandsetzung+Modernisierung	10,0%	50%	1,25	1,00		144,4 €/qm
Fenster (disponibel)	11,0%	100%	1,25	0,75		238,3 €/qm
Sanitärausstattung (disponibel)	3,5%	50%	1,30	0,75		39,4 €/qm
Risikozuschlag Marderbefall (> Dachdämmung)	5.000 €	100%	1,00	1,00		41,0 €/qm
Summe					=	578,7 €/qm
Wertminderungsansatz (ungerundet)					122,0 qm =	70.601 €
Wertminderung, gerundet (= 574,- €/qm bei 122qmWF)						-70.000,- €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,75
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,75	0,15
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	1,00	0,25
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)“ baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen (> DIN 277) sowie unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln.

Bestandszahlen Die Bau-/Grundakten enthielten Grundrisse mit Maßketten und Raumstempeln, aber keine detaillierte Flächenberechnung. Die Eigentümer/Beteiligten haben keine prüfbareren Aufstellungen zur Miet-/Wohnfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im Ortstermin möglich. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird zugrunde gelegt:

- Der Spitzboden wird für Lagerzwecke genutzt, er erfüllt hinsichtlich Erschließung, Höhe und Belichtung nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO; aufgrund seiner lichten Höhe <1m wird er weder auf die Nutz- noch auf die Bruttogrundfläche angerechnet. Dies gilt auch für Dachschrägenbereiche mit H<1,50m.

- Für die überdachte Gartenterrasse ist kein Ansatz als Wohnfläche marktgerecht.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)		103 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		163 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)		163 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,20
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,13

• Wohnfläche (rd.)	81,9%	122,0 qm
• Nutzfläche (Keller / Garage / Nebengebäude, rd.)	18,1%	27,0 qm
Summe	100,0%	149,0 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **122,0 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes und nicht unterkellertes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1982 mit 2 Wohngeschossen, Satteldach und 1 Neben-/Garagengebäude. Es umfasst rd. 122qmWF verteilt auf 4,5 Zimmer, offene Küche, 2 Sanitärräume sowie Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

Aufteilung Das Haus wird über einen Eingangsflur mit Treppenraum sowie einen Flur im DG erschlossen. Wohnzimmer und Küche sind räumlich verbunden sowie jeweils über den Flur erreichbar; der Hauptwohnraum nebst Terrasse ist i.W. nach Nordwesten orientiert; die Küche nach Norden. Es ist 1 Vollbad und 1 Duschbad (DG) vorhanden. Zum Haus gehört 1 Garage mit 1 Stellplatz nebst angrenzendem Heizungs-/Abstellraum/Carport.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Wohnhaus mit i.W. baujahrestypischen bzw. konventionellen Stilelementen in mäßiger Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß, weist teilweise einen hohen Versiegelungsgrad bzw. eine etwas beengte/gemeinschaftliche Eingangssituation auf und verfügt über eine Nordorientierung.

Das Objekt verfügt über eine knapp mittlere/ältere Ausstattung, eine durchschnittliche Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Eindruck in den Wohnbereichen ist normal bemessen; bezogen auf die Bautypologie / Gesamtgröße sind ein kompakter Grundriss mit offener Küche, üblicher Bewegungsraum in Bädern, baujahrestypische Raumhöhen sowie ausreichende Abstellmöglichkeiten vorhanden. Die Wohnräume sind i.W. durchschnittlich belichtet und von der Aussicht auf Vegetation und Nachbarbebauung geprägt; die Sanitärräume verfügen über Fenster. Es existieren Außenwohnflächen mit recht gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen) und ein gut anfahrbarer Garagenstellplatz. Die strukturelle Konzeption ist marktgerecht:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und knapp durchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,51m (EG) / 2,49m (DG; Teilbereiche niedriger)

Als nachhaltige Drittverwendung wird i.W. eine Eigennutzung zu Wohnzwecken unterstellt; das Vermietungsrisiko ist etwas erhöht. Die architektonische Gestaltung passt noch zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

knapp durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter den Begriffen Gesamt-/Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Ausstattungs-/Bauqualität und technisch möglichen Standdauer ist v.a. die Marktfähigkeit maßgebend (> Architektur/Größe/Lage). Im Fall einer nachhaltigen Nutzwertverbesserung ist ggfs. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird für das Wohnhaus 1982 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 37 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/ Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 43 Jahren Baulalter). Für Garagen sind 60 Jahre als Gesamtnutzungsdauer anzusetzen.

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/ Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	fiktiv	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	fiktiv (teilweise)	1,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	fiktiv	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					4,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Wohnhaus)	38 Jahre / 42 Jahre Alter
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Garage)	20 Jahre / 40 Jahre Alter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung nicht herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/ Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und sonstiger Verhältnisse i.W. übereinstimmen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ zugrunde. Danach sind ausgebaut/ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

Für den maßgeblichen Teilbereich im Bewertungsfall wurden vom Gutachterausschuss Hamburg nutzungsspezifisch differenzierte Bodenrichtwerte abgeleitet/beschlossen. Gemäß Abfrage auf geoportal-hamburg.de/boris wird als Ausgangswert herangezogen:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Ein-/Zweifamilienhäuser / Einzelhäuser |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 750qm / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | In der Hörn 30b / 011 39 344 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	453,14 €/qm
---	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 464,- €/qm (zum 31.12.2020), 583,- €/qm (01.2022) und 529,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein rechnerischer Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück von rd. 793,50qm (=1.587qm x (1/2 MEA)).

Diese Fläche stimmt mit dem nutzungsrelevanten Anteil des Sondereigentums bzw. der zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche gut überein. Laut Lageplan resultiert eine Gebäude-/Freifläche rd. 700qm (= 14m x 50m) zuzüglich des Anteils an der Zufahrt von rd. 94qm (= (3,5m x 54,0m) x 1/2)) bzw. eine Gesamtfläche von rd. 794qm. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den o.g. EFH-Richtwert bezogen auf die ermittelte Bewertungsfläche und die Bauart als freistehendes Einzelhaus zunächst ein Ausgangswert von 446,37 €/qm.

Lageanpassung In den Bodenrichtwerten sind die allgemein geltenden Lageeinflüsse berücksichtigt. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Wasserlagen etc.) sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen längeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Nordausrichtung des Grundstücks sind bereits berücksichtigt. Eine Anpassung für die größere Distanz zur Straße halte ich nicht für angemessen; Vorteile einer etwas ruhigeren/privateren Lage gleichen sich mit den Nachteilen der erforderlichen Rangierfläche aus.
- Für die Zufahrtsfläche halte ich hingegen einen Abschlag von 40% für angemessen. Sie entspricht nicht dem Nutzungswert von Bauland, ist mit 94qm (= 11,8%) noch relativ klein und kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden, bewirkt aber aufgrund der Lage/Distanz zum Bau-/Gartenbereich, des schmalen Zuschnitts und der fremden Mitbenutzung keine Steigerung des Wohnwerts.

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon z.B. zu gewerblichen Zwecken wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine Bebauungsoption besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB nicht; separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind hier nicht zu würdigen.

Bauland EFH (794qm x 446,37 €/qm x 1,00 Lageanpassung)	=	354.417,78 €
Abschlag Zufahrtsflächenanteil (94qm x 446,37 €/qm x 0,40)	=	-16.783,51 €
Summe	=	337.634,27 €

Bodenwertansatz (337.634 € : 794qm) 425,23 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **453,13 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	750,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	794,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	425,23
Ausgangswert (€/qm)	=	453,13
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	425,23
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	425,23
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	425,23

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)	=	0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	337.632,6
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	794,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	425,23
Sonstiges (€)	=	0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)	=	0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **337.632,6 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **337.633 €**



4.2 Sachwertermittlung

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 in Anlage 4/S12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (EG-DG)	163,0qm	100,0%	2.882,- €/qm	2.882,- €/qm
Sonstiges	0,0qm	0,0%	0,- €/qm	0,- €/qm
EFH	163,0qm	100,0%		rd. 2.882,- €/qm
Garage/HZG	27qm	100,0%	34.425,- €/Stk.	1.275,- €/qm

Baunebenkosten (BNK)

In den NHK sind Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung bereits berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten; hier werden angesetzt:

Baunebenkostenzuschlag (17% für EFH / 12% für Garage in NHK berücksichtigt) 0,0%



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen die Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276 sowie für fest verbundene technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren Bauteilen/Einrichtungen ist ihr Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird für den Eingangsvorbau (5.000,- €) angesetzt; im Übrigen ist das Bewertungsobjekt über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz bzw. Zuschlag für Möbel-/Einbauten ist nicht sachgemäß.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; prozentuale Zeitwert-Zuschläge vom Gebäudesachwert für das Terrassendach und die Nebengebäude (hier: Gartenschuppen, Carport) sind nicht marktgerecht.

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

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß §38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „1-(RND / Übliche Gesamtnutzungsdauer)“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	EFH: 0,5250 / Garage: 0,6667
----------------------------	------------------------------

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 notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



Objektspezifische Marktanpassung Vom Gutachterausschuss Hamburg wurde ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für 1-/2-Familien-/Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]; es resultiert:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 430,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9299
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} ((578.080,- € / 915.202,- € = >1,87, dann 0,80)	x	1,1776
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 58,41%)	x	0,9913
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 794qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,9686
• Stadtteilmfaktor	(Bergedorf)	x	1,0530
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1980-89)	x	1,0000
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 38 + 1,065; >50 J.: 1,0)	x	1,0156
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier 0% KG)	x	1,0000
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=122qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,0064
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (4,00 - 3,53); wenn BJ >2009 = 1,00 (IST-Punkte = 4,0; Mittel BJ-Klasse 1980-89 = 3,53)	x	1,0036
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 50%)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn freistehendes Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor		=	0,8690

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Mittel der Datenbasis bezogen auf den Modellstichtag entsprechen. Unter Würdigung des strukturellen Nutzwerts (> Abschnitt 3.4) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor, gerundet 0,85 / -15,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV ggfs. objektspezifische Merkmale/Sonderwerte wie Investitionsrückstau, Mehr-/Mindermieten oder grundstücksbezogene Beiträge zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksmerkmale (> Investitionsrückstau / Abschnitt 3.2) -70.000,- €



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen			=	509.191 €
		Garage	EFH	
NHK (€/qm/m ³)		1.275	2.882	
BGF / BRI (qm/m ³)	x	27	163	
Besondere Bauteile (€)	+	0	5.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	0,0	
		34.425	474.766	
<hr/>				
1. Altersminderung (€)	=	-22.950	-249.252	
GND (Jahre)		60	80	
RND (Jahre)		20	38	
Alterswertminderungsfaktor		0,6667	0,5250	
<hr/>				
2. Besondere Zeitwerte (€)	=	0	0	
Bauteile (€)		0	0	
Einrichtung (€)		0	0	
<hr/>				
3. Außenanlagen (€)	=	0	0	
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	0,0	
<hr/>				
II. Gesamt-/Zeitwert	=	11.475	225.514	= 236.989 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag				
<hr/>				
III. Sachwert (vorläufig)				= 574.621 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			236.989	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 58,8%)	+		337.633	
<hr/>				
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)				= 488.428 €
Vorläufiger Sachwert (€)			574.621	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x		0,850	
Zwischensumme			488.428	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+		0	
<hr/>				
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale				= -70.000 €
Werterhöhend (€)			0	
Wertmindernd (€)			-70.000	
<hr/>				
Sachwert				= 418.428 €
<hr/>				
Sachwert, gerundet				= 418.000 €



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche, ein Stadtteilmultiplikator das Ursprungsbaujahr, die Gebäudetypologie, Baujahresklasse sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschusses hat keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt.

Gebäudeverhältnisse Ursprungsbaujahr und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Zusätzlich sind Zustands-/Faktoren für die Bautypologie anzuwenden und die Ausstattung/Standardstufe zu beurteilen; letzteres erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2024).

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnte Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtslagen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für den Nutzwert / > Abschnitt 3.4 erfolgt keine Anpassung. Die Grundstücksfläche ist für diese Formel gemäß Abschnitt 4.1 mit 794qm anzusetzen; für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist ein Abschlag marktgerecht (-70.000,- €).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 3.588,32 €

Ausgangswert €/qm 5.355

Lagefaktor

(BRW2020 bei 1.000qm = 430 / 630)^{0,6798} = 0,771

Altersfaktor

(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 42) = 1,000

Grundstücksgrößenfaktor

(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 794) = 1,029

Baujahresfaktor

BJ-Klasse 1980-89) = 0,966

Kellerfaktor (wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0) = 1,000

Garagenfaktor (EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) = 1,008

Ausstattungsfaktor (0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,32) = 0,965

Ecklagenfaktor (wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0) = 1,000

Wohnungszahlfaktor (2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818) = 1,000

Einbauküchenfaktor (wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0) = 1,000

Geschosszahlfaktor (bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau) = 1,000

Fußboden-HZG-Faktor (wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0) = 1,000

Solarenergiefaktor (wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0) = 1,000

Rechtsform-/WEG-Faktor (Sondereigentum) = 0,916

Stellungs-/Bauart-Faktor (EFH) = 1,000

Stadtteilfaktor (Bergedorf) = 0,977

Aktualisierungsfaktor (zum Modellstichtag 01.01.2024) = 1,009

Wohnflächenfaktor

(EFH)

(wenn > 260qm = 0,802, sonst 122,0 / 120)^{-0,2855} = 0,995

II. Vergleichswert (vorläufig) = 437.775 €

Spezifischer Gebädefaktor (€) 3.588,32

Objektgröße / qmWF x 122,00

Anpassung Nutzwert/Struktur/Grundriss x 1,000

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -70.000 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -16,0% = -70.000

Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€) 0,0% = 0

Vergleichswert = 367.775 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 368.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird 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“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

Sachwert Für das Sachwertverfahren standen differenzierte, regionale Bodenrichtwerte, Normalherstellungskosten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Marktanpassungsfaktor zur Verfügung.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und der Nutzwertmerkmale der baulichen Anlagen.

Bodenwert Für die Bodenwertermittlung standen nutzungsbezogene/hinreichend differenzierte, regionale und objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Hamburg zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein etwas höheres Gewicht als dem Vergleichswert beigemessen. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert		418.000,- €
• Vergleichswert	-12,6%	368.000,- €
• Bodenwert	2.767,- €/qm	337.633,- €
Verkehrswert (vorläufig)	3.279,- €/qm	400.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte „boG“)	3.851,- €/qm	470.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall beträgt der vorläufige Gebädefaktor rd. 3.851,- €/qm ohne Sonderwerte. Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert den Kaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Bergedorf für das Jahr 2023 mit i.M. 4.240,- €/qm (= 636.000,- € bei 150qmWF); für „Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1980–1989 in schlechter bis mäßiger Lage“ werden i.M. 4.096,- bzw. 3.878,- €/qmWF genannt (Spanne aus 11 Verkäufen in mäßiger Lage: 2.212,- bis 5.043,- €/qm; [L4]).

Laut Gutachterausschuss liegt eine schlechte Lage im obersten Spannenbereich vor; laut Wohnlagenverzeichnis eine gute Lage im unteren Bereich. Preisrecherchen für Bergedorf und Neu-Allermöhe korrelieren gut mit o.g. Zahlen (3.800,- bis 4.200,- €/qm, [L10]); im Hinblick auf die Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel durchgeführt. Dabei werden wertbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 50 „Punkten“ einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Kaufpreis. Die Datenbasis umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum jeweiligen Grenzwert einer Wohnwertkategorie und besondere Gebäude-/Grundstücksverhältnisse werden gesondert berücksichtigt.

- Der Preisspiegel umfasst Einfamilienhäuser im Bestand; diese verfügen i.M. über ein Baualter von 40 Jahren und rd. 125qm Wohnfläche. Im Bewertungsfall sind Korrekturen für die Rechtsform (analog zum Vergleichswertverfahren: -8,4%) und für die Grundstücksgröße marktgerecht. Laut Gutachterausschuss/IVD verfügen Einfamilienhäuser in mäßigen Lagen i.M. über rd. 750qm Grundstück; für die Übergröße von 44qm wird ein Zuschlag von 9.350,- € angesetzt (= (44qm x 425,- €/qm x 50% vom Qm-Baulandpreis). Für die Garage sind rd. 11.500,- € anzusetzen. Baujahresklasse und Modernisierungsgrad sind in den Eingangsparametern gewürdigt.
- Die Datenbasis umfasst das 1. Halbjahr 2024; eine Aktualisierung zum Stichtag erfolgt ggfs. in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.).
- Die Differenz des Wohnwertverfahrens zum vorläufigen Verkehrswert beträgt rd. -7.000,- € bzw. -1,49% (ohne Sonderwerte/objektspezifische Grundstücksmerkmale)



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2024 (€)		
Einfacher Wohnwert	30 Pkt.	3.400	0,0 %	3.400 €
Mittlerer Wohnwert	50 Pkt.	3.920	0,0 %	3.920 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.787	0,0 %	4.787 €
Sehr guter Wohnwert	85 Pkt.	6.365	0,0 %	6.365 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	3,23
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		50,6 Pkt.
1 - Lage	3,18		55,0 %	28,3		
Beliebtheit der Stadtteillage	3,50	4,0	30,0	13,3		
Qualität Nachbarschaft / Straße	2,50	6,0	10,0	6,7		
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8		
2 - Gebäudetyp	3,25		20,0 %	10,0		
Bauart / Repräsentationswert	3,00	5,0	7,50	4,2		
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,50	4,0	5,00	2,2		
Eingang / Treppenhaus	3,50	4,0	5,00	2,2		
Außenanlagen	3,00	5,0	2,50	1,4		
3 - Ausstattung	3,34		25,0 %	12,3		
Balkon / Terrasse	2,50	6,0	5,00	3,3		
Küchenausstattung	3,50	4,0	3,00	1,3		
Sanitärausstattung	3,50	4,0	3,00	1,3		
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4		
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4		
Innentüren	3,50	4,0	2,50	1,1		
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,25	4,5	2,50	1,3		
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1		
Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0		

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	3.920,00 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		50 Pkt.	3.920 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		65 Pkt.	4.787 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		15 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	33,72 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	867 €		
Preisdifferenz entspricht je Punkt	867 /	15,00 =	57,80 €		
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	50,00 zu	50,58 =	0,58 Pkt.		

IV. Sonstige Anpassungen				+	-161,21 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			3.954 €		
Anpassung: Rechtsform		-8,4 % =	-332,11 €		
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		0,0 % =	0,00 €		
Anpassung: Wohnflächenfaktor		0,0 % =	0,00 €		
Anpassung: Grundstücksgröße + Garage	20.850 € =		170,90 €		

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV) 3.792,51 €/qm

Marktpreis / IVD	122,00 qmWF =	463.000 €
------------------	---------------	-----------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Jahresroherträgen (RoE), Bewirtschaftungskosten (BWK), Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 463.759,- € erreicht; d.h. die mit 3,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -6.241,- € bzw. -1,33%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=										3,75%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)		463.759 €										
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										34.782 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												498.541 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK							
	0,0%	0,0%		18.000 €	18,4%							
Anderungsraten/Jahr			1,50%	2,0%	3,0%							
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			337.633 €		160.908 €							
Eigenkapital			30,00%		149.562 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,40%		11.865 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		6.980 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			348.979 €		267.476 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		18.845 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676	21.090	21.512		
BWK	-3.310	-3.410	-3.512	-3.617	-3.726	-3.837	-3.953	-4.071	-4.193	-4.319		
Reinertrag	14.690	14.950	15.215	15.485	15.758	16.036	16.318	16.605	16.897	17.193		
- Zinsen	11.865	11.628	11.383	11.129	10.867	10.595	10.315	10.025	9.725	9.415		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	2.825	3.323	3.833	4.356	4.892	5.441	6.004	6.580	7.172	7.778		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	2.825	3.323	3.833	4.356	4.892	5.441	6.004	6.580	7.172	7.778		
- Tilgung	6.980	7.217	7.462	7.716	7.978	8.250	8.530	8.820	9.120	9.430		
Summe	-4.155	-3.894	-3.629	-3.360	-3.087	-2.809	-2.526	-2.240	-1.948	-1.652		
Abzinsung	0,964	0,929	0,895	0,863	0,832	0,802	0,773	0,745	0,718	0,692		
Barwert T0 (B)	-4.005	-3.618	-3.250	-2.900	-2.568	-2.252	-1.953	-1.668	-1.399	-1.143		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					463.759	x	1,1605 =			538.211 €		
II-Exitkosten T10					538.211	x	3,50% =			-18.837 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-267.476 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					251.898	x	0,692 =			174.318 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-149.562 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-24.756 €		
Nettobarwert (NPV)										0 €		



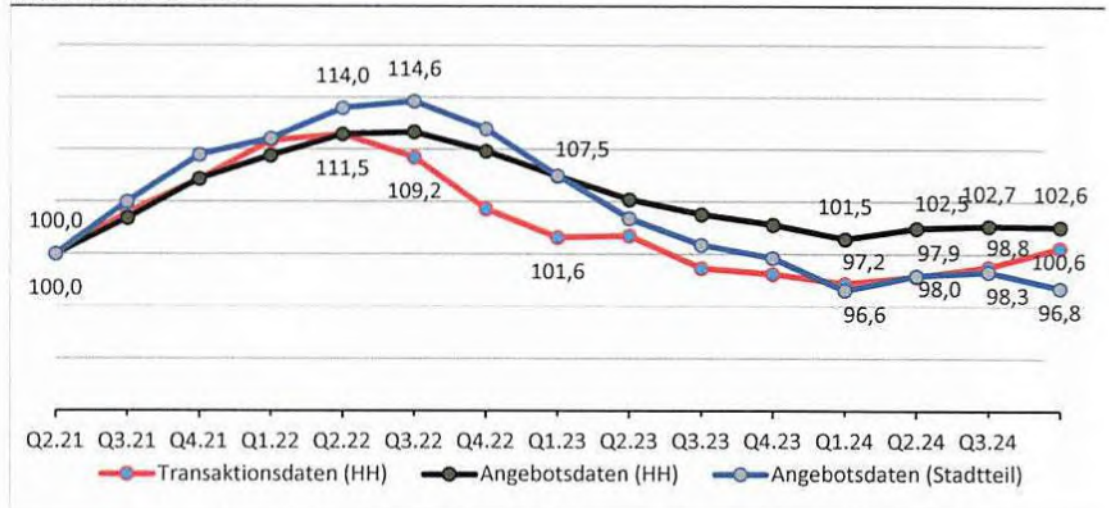
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: EFH



Erkennbar sind die flacheren Indexverläufe im Zeitraum Q3/23 > Q4/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-10,9%), Q1/23 > Q4/24 (-1,0%) bzw. Q1/24 > Q4/24 (+3,4%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q4/2024: -5,8%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in mäßig gefragter, dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen knapp durchschnittlichen Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohnfläche/Grundrisskonzeption, die Grundstücksgröße und die Garage; nachteilig für die Nachfrage/Verwertbarkeit ist die Baujahresklasse, der energetische Modernisierungsgrad und die Rechtsform (WEG).

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die erwartete Bodenpreisentwicklung (2023 > Q1/2024 = -14,3%) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (2.767,- €/qmWF = 84,4%) halte ich eine Anpassung von -3,00% für marktgerecht; nach Rundung resultiert 390.000,- € (= 400.000,- € x 0,97).



5.3.2 Besondere Wertverhältnisse / Grundbucheintragungen (Abt. II Nr. 2/1)

Vorbemerkung zur Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

Gemäß Abschnitt 2.2.1 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen; im Gutachten wurde zunächst Lastenfreiheit unterstellt. Auftragsgemäß ist das Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für Berechtigte hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die gesetzlichen Regelungen zu Grunddienstbarkeiten sind §1018f. BGB zu entnehmen. Danach kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

Die Grunddienstbarkeit gilt als dingliches Recht und gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks; eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit (§1090f.) steht im Gegensatz dazu einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zu. Sie entsteht und besteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks; mitunter wird auch ein sog. Herrschervermerk im Grundbuch des begünstigenden Grundstücks eingetragen.

Bei der Wertermittlung ist zwischen dem Vorteil für das herrschende und dem Nachteil für das dienende Grundstück zu unterscheiden. Diese müssen nicht identisch sein. Ein Wertausgleich kann durch eine Rente, die sich z.B. nach der Bodenwertverzinsung der belasteten Fläche richtet, oder durch einen einmaligen Entschädigungsbetrag erfolgen. Die Auswirkungen eines Rechts sind durch Abschläge vom Bodenwert der Belastungsfläche oder (bei stärkeren Auswirkungen des Rechts) des Gesamtgrundstücks zu würdigen.

Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit

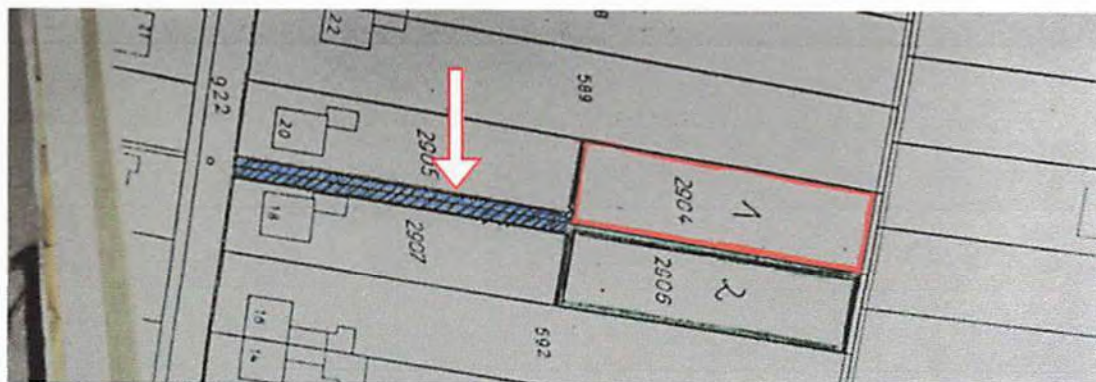
Entsprechend der Bewilligungsurkunde vom 16.09.1980 eines Hamburger Notars (UR-Nr. 2454/1980) wurde die Grunddienstbarkeit am 20.03.1981 im Grundbuch von Billwerder/Blatt 1316/Abt. II Nr. 2/1 eingetragen. Sinngemäßer Wortlaut der Urkunde:

Die jeweiligen Eigentümer der in Billwerder, Blatt 544+604 eingetragenen Grundstücke (FLS 2905+2907) sind berechtigt zum Begehen und Befahren eines Weges mit einem Pkw, jedoch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen. Die Unterhaltung des Weges und die Unterhaltungskosten gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 2904 und 2906 (heute 2974).

Die Belastungsfläche umfasst einen Teil des Flurstücks 2974 mit einer Fläche von etwa 190qm (= 3,50 x 54m). Sie befindet sich im südlichen Grenzbereich des Bewertungsgrundstücks und entspricht einem Anteil von 12,0% des Gesamtflurstücks.



Die Belastungsfläche dient sowohl der eigenen, notwendigen Zuwegung/Erschließung als auch für die o.g. Grundstücke (Flurstück 2905, 2907), die mit Wohnhäusern und kleineren Stellplatzanlagen bebaut sind.



Liegenschaftskarte (Norden rechts) © FHH, LGV

Die Wertminderung wird in Abhängigkeit von der Art der Grundstücksnutzung und dem Grad der Beeinträchtigung bemessen. Der Abschlag ist umso höher, je zentraler bzw. größer eine Belastungsfläche auf dem Grundstück liegt. Meist beträgt die Minderung zwischen 5,0–60,0% des Werts der Belastungsfläche; mitunter jedoch auch deutlich höher [L2].

Für den Bewertungsfall resultiert m.A.n. ein geringerer Werteeinfluss aus dem Recht Nr. 2/1. Die betreffende Fläche liegt außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand, dient der eigenen Erschließung und kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minderausnutzung ergibt sich daher nicht. Bei einer mutmaßlich mäßigen Inanspruchnahme der Fläche werden aufgrund ihrer Größe/Distanz zum Wohngebäude geringe Störfaktoren/Beschränkungen für das Bewertungsobjekt erwartet.

Ich halte für die geringere Privatsphäre, fremde Mitbenutzung und Nutzungsbeschränkungen einen Abschlag von -30% auf den Bodenwertanteil der Belastungsfläche für angemessen. Es wird unterstellt, dass keine unüblichen Unterhaltungsverpflichtungen bestehen; Wertvorteile durch Renten-/Entschädigungszahlungen resultieren nicht bzw. wurden nicht mitgeteilt. Ausgehend vom unbelasteten Bodenwert (> Abschnitt 4.1) resultiert:

Bodenwert, unbelastete Teilfläche (190qm x 446,37 €/qm x 0,40)	33.924,12 €
Wertminderung (-30%)	-10.177,24 €
Barwert der Unterhaltungsverpflichtung/Entschädigungszahlung	+/- 0,00 €
Summe	-10.177,24 €
Miteigentumsanteil (1/2)	-5.088,62 €
Wertbeeinflussung durch Recht Nr. 2/1, gerundet	-5.000,- €
Wertbeeinflussung durch Recht Nr. 2/1, 1/2-Anteil, gerundet	-2.500,- €



5.3.3 Besondere Wertverhältnisse / Grundbucheintragungen (Abt. II Nr. 4/1)

Wohnrecht

Auftragsgemäß ist der Werteinfluss auf das fiktiv unbelastete Grundstück durch o.g. Eintragung zu bewerten (nicht der Wert des Rechts für Berechtigte); hier handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnrechts (§1090f BGB).

Dieses gewährt das Recht, ein Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen; es umfasst auch die Nutzung von Anlagen außerhalb des Gebäudes, wenn dies wesensmäßig zum Wohnen gehört. Anders als beim Wohnungsrecht (§1093 BGB) ist bei einem Wohnrecht die Mitbenutzung der als Wohnung zgedachten Räumlichkeiten durch Eigentümer nicht ausgeschlossen. Berechtigte sind zum bestimmungsgemäßen Erhalt des baulichen Bestands verpflichtet; er darf nicht wesentlich verändert werden. Das Wohn-/Wohnungsrecht ist über die vertraglich vereinbarte Laufzeit an die Berechtigten gebunden, unveräußerlich und nicht vererbbar.

Die Wertminderung für Grundstückseigentümer ergibt sich bei Ertragswertobjekten i.W. aus den entgangenen Mieten/Pachten und ggfs. aus den weiteren Aufwendungen, kapitalisiert über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Bei i.d.R. selbst genutzten, reinen Sachwertobjekten wie Einfamilienhäusern ist der Minderwert dagegen am abgezinsten/unbelasteten Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts zu bemessen. Dabei wird i.d.R. der an die statistische Lebenserwartung des/der Berechtigten gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

Der Wert des Wohn-/Wohnungsrechts bemessen an der kapitalisierten Mietersparnis entspricht v.a. bei Eigennutzungsobjekten meist nicht der Wertminderung des belasteten Grundstücks. Sie ist höher, da die Investitionsrendite von Sachwertobjekten bei vergleichbaren Verhältnissen (z.B. Baujahr, Ausstattung, Größe) i.d.R. niedriger ist, als die von Kapitalanlageobjekten.

Wurde vereinbart, dass Berechtigte/Eigentümer weitere Aufwendungen zu tragen haben, sind deren Barwerte gesondert zu berücksichtigen. Dies gilt bei Abweichungen von den üblichen Verteilungsansätzen für z.B. Schönheitsreparaturen, umlagefähige Bewirtschaftungskosten oder Kosten i.S.d. außergewöhnlichen Unterhaltung/Modernisierung/Erneuerung von Bauteilen.

Grundsätzlich ist der ermittelte Werteinfluss/Kapitalbetrag auf seinen Marktbezug zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass Wohn- oder Nießbrauchrechte nicht verkehrsfähig (handelbar) sind und derartig belastete Grundstücke aufgrund der Risiken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gefragt sind. V.a. Beurteilungen über den Gesundheitszustand bzw. die Restlebensdauer von Berechtigten sind regelmäßig mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Auswertungen statistischer Durchschnittswerte bieten allenfalls eine Orientierung. Nur bei einem wirtschaftlich sinnvollen, d.h. niedrigen Preis dürften sich Käufer finden.

Darüber hinaus bietet das Recht Berechtigten besonderen Schutz vor Kündigung sowie Mieterhöhung, wälzt das Währungs-/Inflationsrisiko auf Grundstückseigentümer ab und darf je nach Vereinbarung auch Dritten überlassen werden. Dies schlägt sich als Nachteil für den Eigentümer nieder, für den i.d.R. Marktabschläge zwischen rd. 10-20% angemessen sind [L1, 2].



Eingangsdaten

Laut Bewilligung vom 29.12.2005 wurden , geboren 1949 und geboren 1961, ein gemeinschaftliches Wohnrecht an sämtlichen Räumen des Erdgeschosses und des Nebengebäudes eingeräumt (§§1090-1092 BGB, Gesamtberechtigte nach §428 BGB). Auskunftsgemäß ist die weibliche Person verstorben. Das Nutzungsrecht ist räumlich abgegrenzt; die belastete Fläche umfasst ohne Dachgeschoss somit 79qm bzw. 64.7%. Die Gartenflächen wurden nicht explizit benannt; sie werden als wesenszugehörig unterstellt.

Kostentragung Es wurden keine schuldrechtlichen Vereinbarungen zur Kostentragung getroffen. Es wird hier unterstellt, dass das Wohnrecht unentgeltlich ist (> mietzahlungsfrei), Berechtigte die Kosten/Lasten i.S.v. §1041 BGB tragen und 50% der üblichen Instandhaltungskosten von 15,00 €/qm auf außergewöhnliche Ausbesserungen/Erneuerungen entfallen (diese verbleiben bei Eigentümern). Von Berechtigten sind daher zu tragen:

- Umlegbare Betriebs-/Verbrauchskosten nach §2 BetrKV (Heizung, Strom, Wasser etc.)
- 7,50 €/qm für ordnungsgemäße Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung)
- 0,00 €/qm für Ausbesserungen/Erneuerungen (Instandsetzung/Modernisierung)

Laufzeit/Zinssatz Die Laufzeit eines Rechts bemisst sich nach der Lebenserwartung des/der Berechtigten auf Basis des vollendeten Alters zum Wertermittlungstichtag. Hierzu werden vom Statistischen Bundesamt ermittelte Sterbetafeln herangezogen und ein durchschnittlicher Gesundheitszustand von Berechtigten unterstellt. Die Bewertung erfolgt anhand vom Bundesamt ermittelte Leibrentenbarwertfaktoren, die Sterblichkeitsverhältnisse und Überlebenswahrscheinlichkeiten der Bevölkerung berücksichtigen. Laut ImmoWertA ist bei Wertermittlung eines belasteten Grundstücks ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (LSZ) und ein jährlicher, nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor zur Kapitalisierung anzusetzen.

Vom Gutachterausschuss Hamburg liegt eine Formel vor, die zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung von Nießbrauch-/Wohnrechten empfohlen wird [L4].

Sie lautet „ $LSZ = (0,85 * LSZ \text{ für Mehrfamilienhäuser}) - 0,53\%$ “ und führt näherungsweise zu einem Zinssatz von 3,48% (> LSZ-MFH = 4,72% gemäß Gutachterausschuss). Im Bewertungsfall wird ein Zinssatz von rd. 3,50% angesetzt; es resultieren folgende Eingangsdaten:

- Versicherungsmathematisches Alter Berechtigter Mann: 76 Jahre
- Statistische Lebenserwartung nach Sterbetafel 2021/2023: 10,19 Jahre (SL)
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes bei Ablauf: 38 Jahre – SL= rd. 28 Jahre
- Kapitalisierungszinssatz in Anlehnung an Gutachterausschuss: rd. 3,50%
- Zahlungsweise: jährlich, nachschüssig
- Leibrentenbarwertfaktor: 8,1521 (bei 3,50% und 10,19 Jahre SL)
- An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor: 0,73052



Belasteter Verkehrswert

Da es sich im Bewertungsfall nicht um ein typisches Rendite- bzw. Vermietungsobjekt handelt, orientiert sich der Wert einfluss zunächst am abgezinnten Sachwert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts. Dabei werden besondere Grundstücksmerkmale nicht in die Zukunft projiziert oder alterswertgemindert, sondern unmittelbar abgezogen. Das Mitbenutzungsrecht von Eigentümern bewirkt hier m.A.n. keinen Wertvorteil.

Zur Würdigung der eingeschränkten Marktfähigkeit, des hohen Eigennutzungsinteresses, des Schutzes des Berechtigten vor Kündigung/Mieterhöhung, des Risikos aufgrund der langen Laufzeit des Rechts (> Unsicherheiten über Bauzustand, Immobiliennachfrage und allgemeine Wertverhältnisse zum Ablauf des Rechts) sowie der geringen Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Ablösung durch Geldzahlung wird ein Abschlag von 20% angesetzt:

I.	Unbelasteter, marktangepasster Verkehrswert zum Stichtag	=		390.000,00 €
II.	Marktangepasster Sachwert zum Ablauf des Rechts, rd. (Angesetzte Restnutzungsdauer bei Ablauf: 28 Jahre) (Alterswertminderungsfaktor bei Ablauf: 0,6500) (Sachwert-/Marktanpassungsfaktor bei Ablauf: 0,85) <u>An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (s.o.)</u>	= x	433.090,00 € 0,73052	
	Abgezinster Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag, rd.	=		316.380,91 €
III.	Jährlicher Nachteil für Eigentümer durch Zahlung - Umlagefähiger BWK (üblich: 100% Berechtigte/r)	+ =	0,00 € 0,00 €	
IV.	Jährlicher Vorteil für Eigentümer aufgrund Zahlung durch Berechtigte/n - Miete bzw. privat-/öffentlichrechtliche Lasten - Instandhaltung ((15,00 €/qm x 0,50 x 79qmWF) x 1/1) - Instandsetzung (üblich: 100% Eigentümer; s.o.)	= + + =	0,00 € 592,50 € 0,00 €	
V.	Summe (III. - IV.) <u>Leibrentenbarwertfaktor (LBF bei Mann, Alter 76 Jahre; s.o.)</u>	= x	592,50 € 8,1521	
	Kapitalisierter Wert einfluss	=		+4.830,12 €
	Zwischenwert	=		321.211,03 €
	Marktanpassung (-20%)	=		-64.242,21 €
	Besondere Grundstücksmerkmale (Investitionsrückstau)	=		-70.000,00 €
	Risikoabschlag (-)	=		0,00 €
	<u>Belasteter Verkehrswert zum Stichtag</u>	=		186.968,82 €
	Belasteter Verkehrswert, gerundet			190.000,- €
	Wertbeeinflussung durch Recht Nr. 4/1, gerundet			-200.000,- €
	Wertbeeinflussung durch Recht Nr. 4/1, 1/2-Anteil, gerundet			-100.000,- €



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse halte ich das unbelastete Verfahrensergebnis (390.000,- €) für marktgerecht.

Im Bewertungsfall handelt es sich um einen halben Bruchteil an einem Wohnungseigentum; sein rechnerischer Wert ergibt sich mit rd. 195.000,- € (= 390.000,- € x 0,50). Ich halte diesen Ansatz nicht für marktgerecht. Aufgrund von Verfügungsbeschränkungen durch eine gemeinschaftliche Objektbewirtschaftung können Mehrkosten und rechtliche Konflikte resultieren (> Risiko einer Teilungsversteigerung); ein repräsentativer Geschäftsverkehr von Bruchteilen existiert nicht. Dies erhöht die Vermarktungshemmnisse; nur bei einem wirtschaftlich sinnvollen, d.h. niedrigen Preis dürften sich Käufer finden. Im Hinblick auf die wohnwirtschaftliche Nutzung wird ein Abschlag von -20% angesetzt; dies führt zu einem Verkehrswert des 1/2-Anteils von rd. 156.000,- € (= 195.000,- € x 0,80).

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des 1/2-Anteils (Abt I Nr. 4.1) an dem im Grundbuch von Billwerder / Blatt 1314 eingetragenen Wohnungseigentums SE-Nr. 1, belegen „In der Hörn 20a in 21035 Hamburg-Bergedorf“ zum Wertermittlungstichtag 24.03.2025 gerundet auf:

156.000,- EURO (Verkehrswert des 1/2-Anteils, unterstellt unbelastet)

Hiermit bescheinige ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 03.04.2025



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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; Immobilienmarktbericht 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-Immobilienmarkatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

[L9]. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburger Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand.

[L10]. Marktdaten zu Wohn-, Gewerbe- bzw. Investmentimmobilien von ImmobilienScout24, Immonet, Engel & Völkers, Grossmann & Berger, JLL, BNP Paribas, VdP-Research, Empirica AG, geoport GmbH, Sprengnetter GmbH, Savills, Angermann, Colliers etc. (Auswahl).



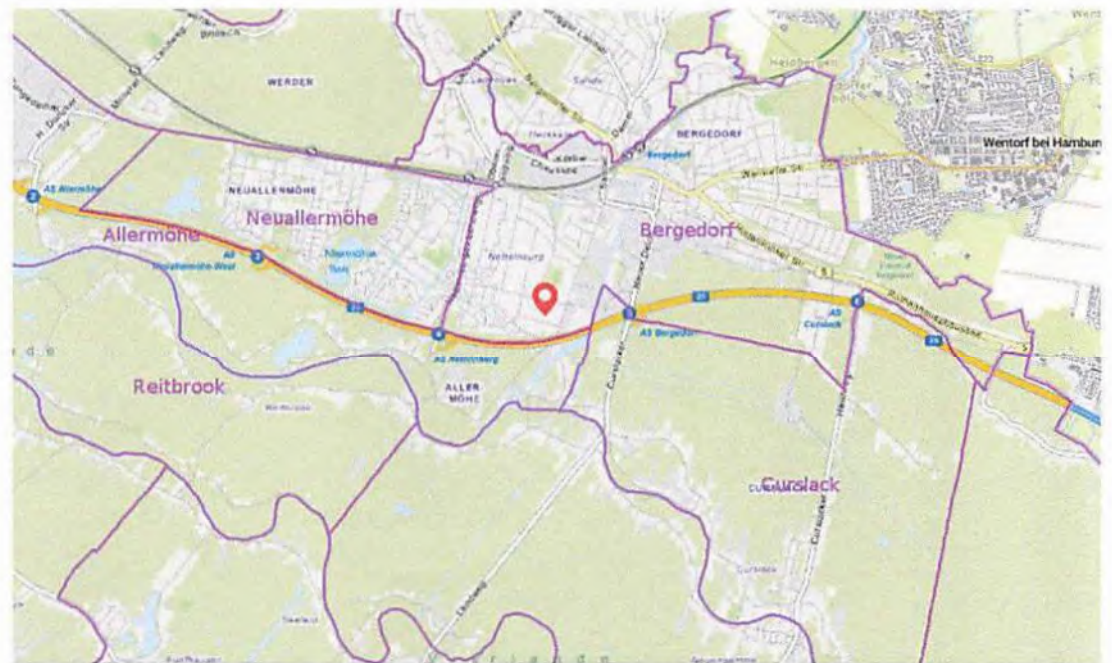
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 15

Gesamtseiten: 15

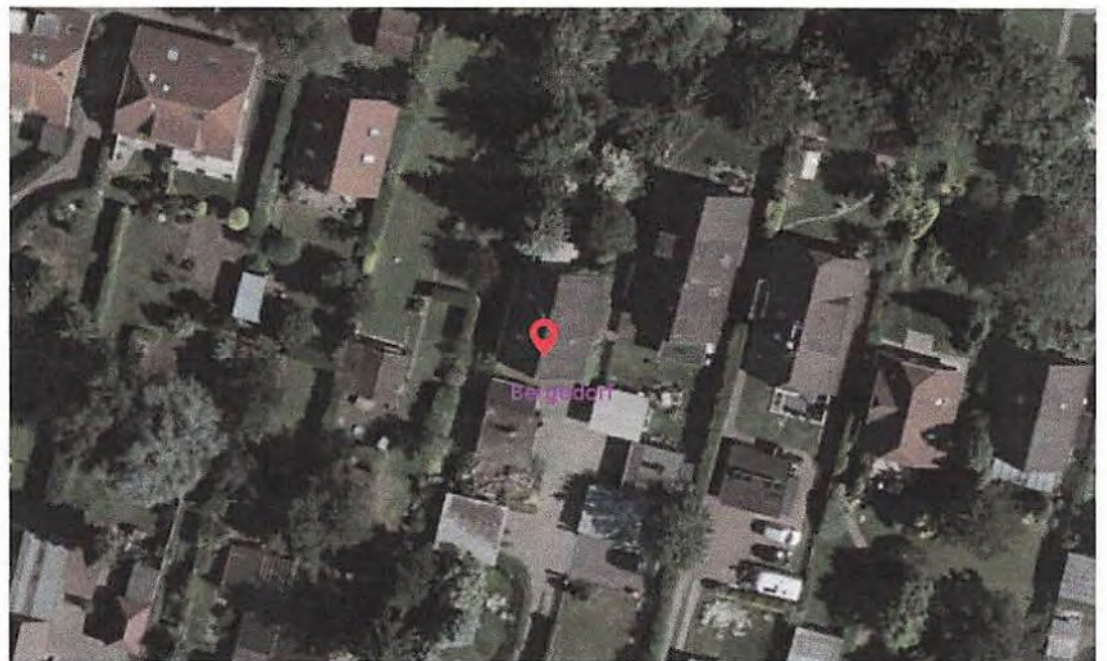




■ Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).

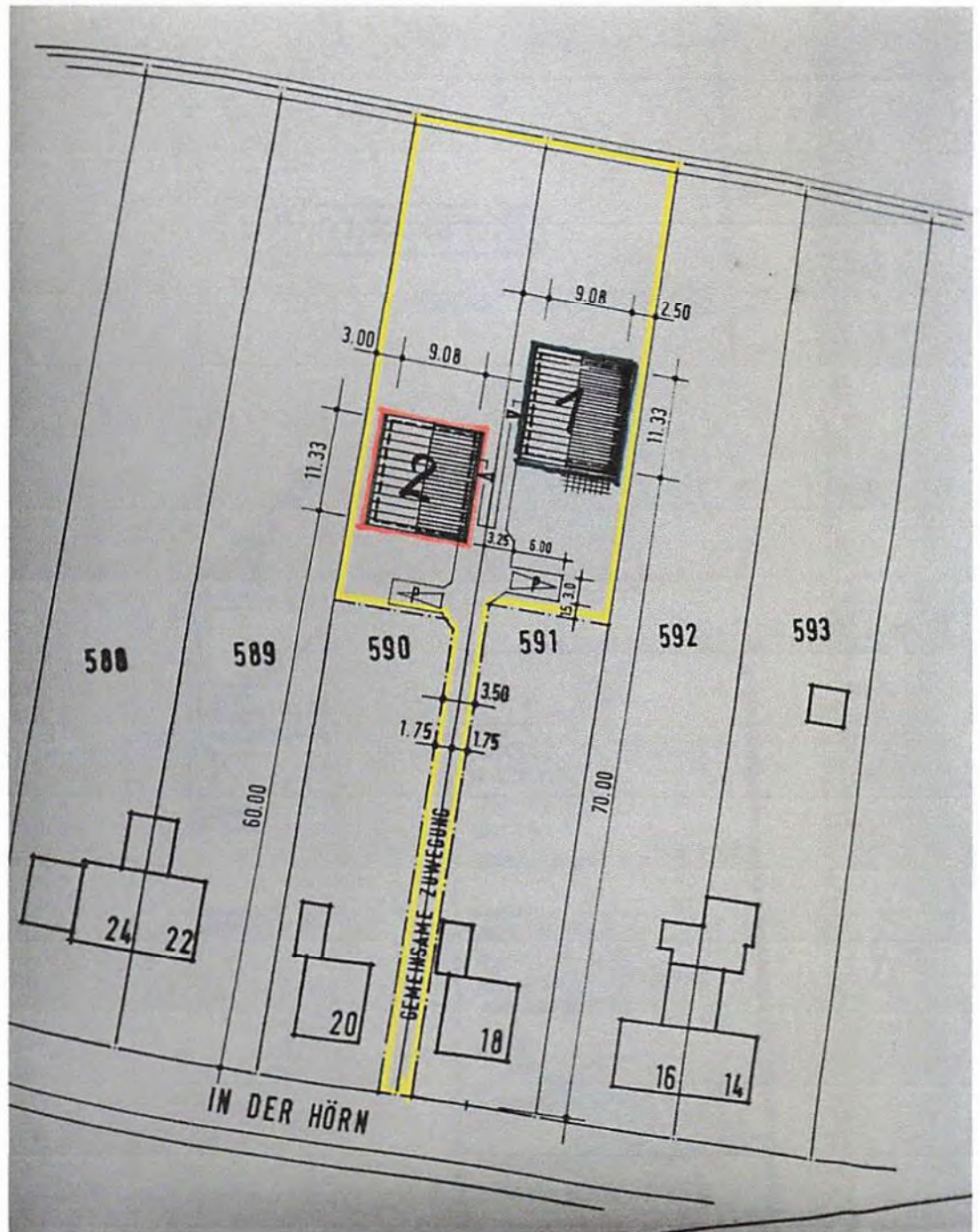




■ | Stadtkarte/Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; Layer: 80%); hier ohne Maßstab

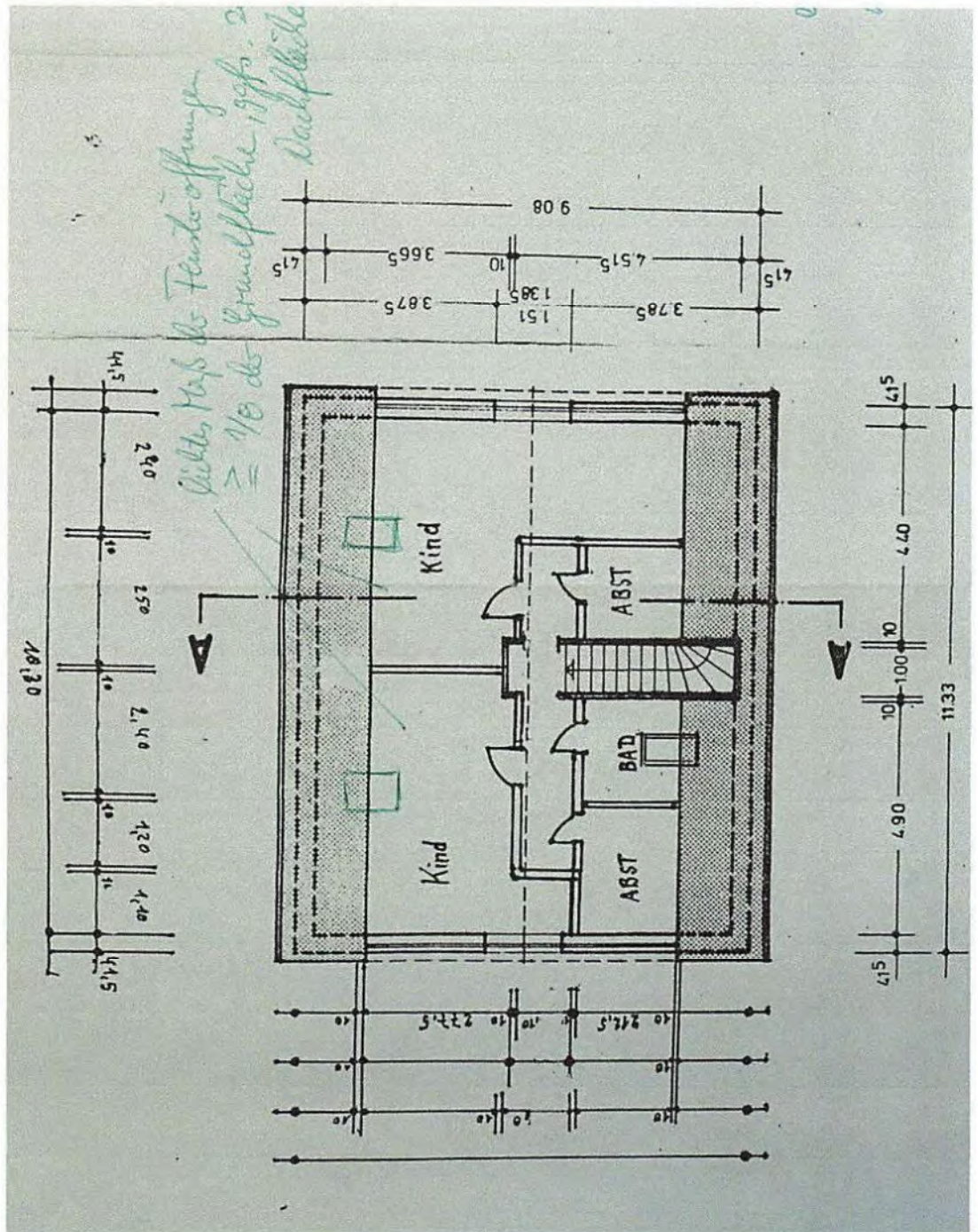




■ Gesamtplan (hier mit falscher/vertauschter Nummerierung, SE-Nr. 1 = rot)
 (Planstand 1969 / hier ohne Maßstab / Norden oben rechts / Quelle: Bau-/Grundakte)



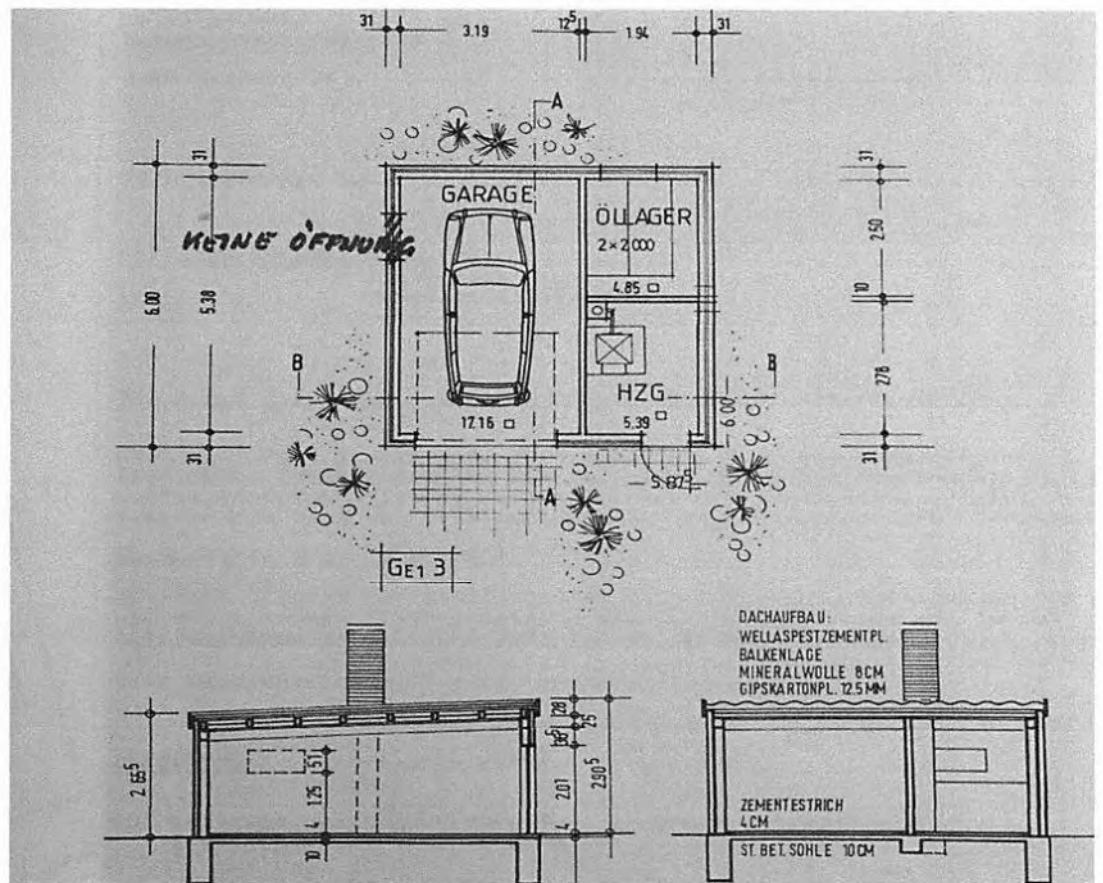
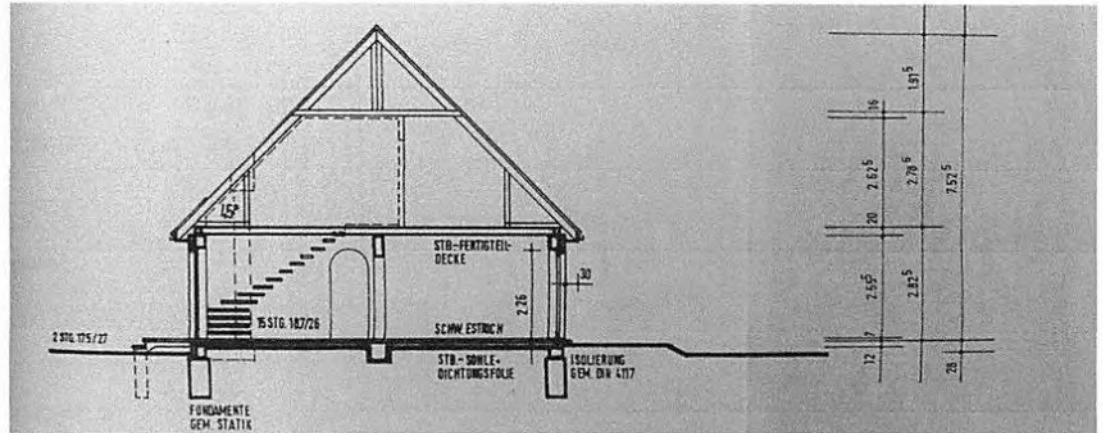
Bau-/Aufteilungspläne



Dachgeschoss (Baugenehmigungsplan zu SE-Nr. 1)
 (Planstand 1986 / hier ohne Maßstab / Norden oben rechts / Quelle: Bau-/Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

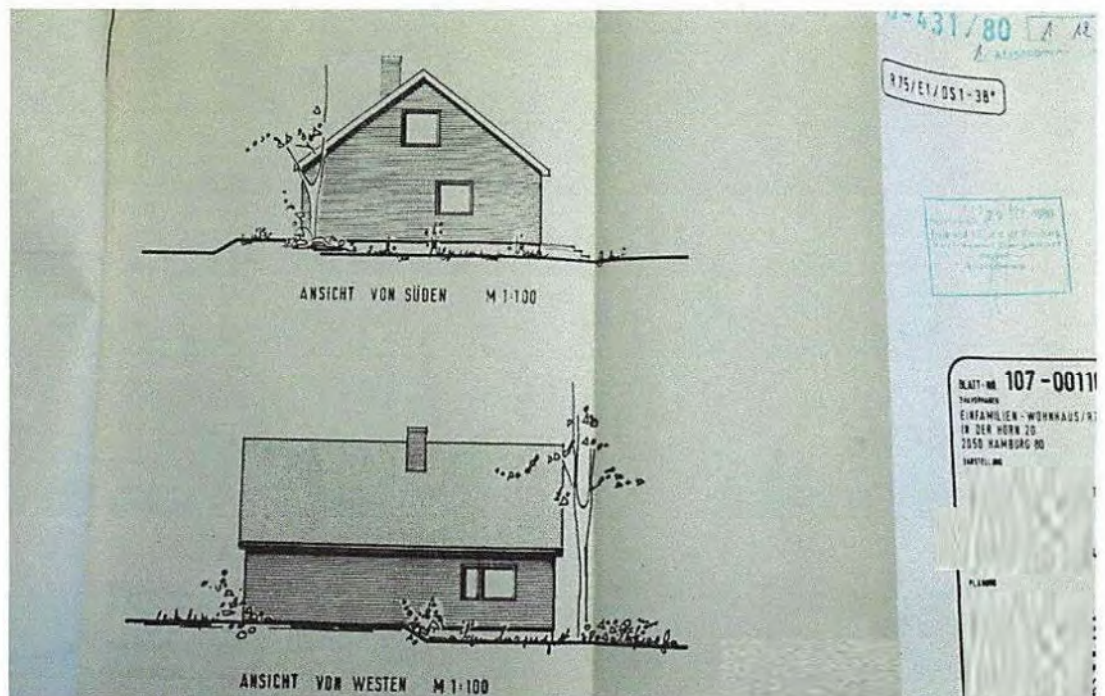
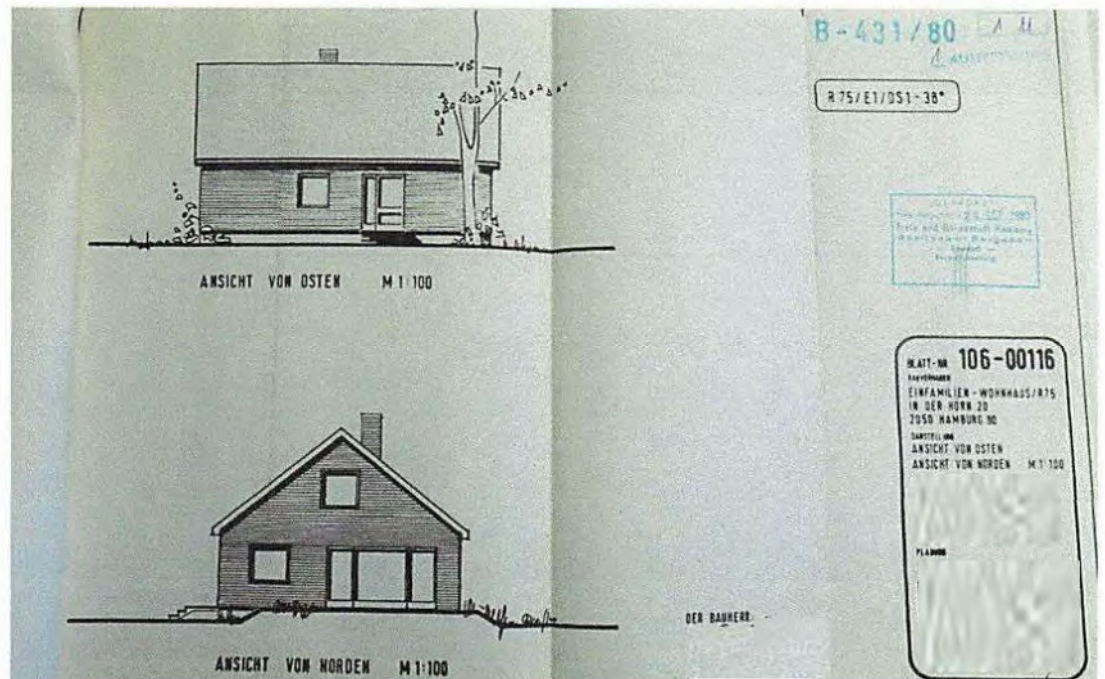


Schnitt / Nebengebäude (Bereich zu SE-Nr. 1)

(Planstand 1980 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bau-/Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Fassadenansichten

(Planstand 1969 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bau-/Grundakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

IDH20a	Wohnfläche, ca.				Grundfläche	Nutzfaktor	WF in qm
EG							
WohnZi	ca. 4,00	x 6,25	+ 2,63	x 0,75	= 26,97	x 1,00	= 26,97
WoZi (Nische)	ca. 4,01	x 0,24			= 0,96	x 1,00	= 0,96
Küche	ca. 2,63	x 3,00			= 7,88	x 1,00	= 7,88
Bad	ca. 2,25	x 2,65			= 5,96	x 1,00	= 5,96
SZ1+2	ca. 2,50	x 4,00	+ 4,00	x 4,13	= 26,50	x 1,00	= 26,50
Diele	ca. 2,75	x 4,00	- 1,10	x 2,65	= 8,09	x 1,00	= 8,09
Flur	ca. 2,25	x 1,25			= 2,81	x 1,00	= 2,81
					(79,17)		(79,17)
OG							
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(0,00)		(0,00)
DG							
SZ3	ca. 1,87	x 5,00	+ 2,42	x 2,40	= 15,15	x 1,00	= 15,15
SZ4+AbstR1	ca. 1,87	x 4,80	+ 1,22	x 2,00	= 11,40	x 1,00	= 11,40
Bad+AbstR2	ca. 1,22	x 2,40	+ 1,22	x 2,40	= 5,86	x 1,00	= 5,86
Flur	ca. 10,50	x 1,00			= 10,50	x 1,00	= 10,50
(H> 1,50m)					(42,90)		(42,90)
Sonstiges							
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(0,00)		(0,00)
					1		
							= 122,1

	Nutzfläche, ca.				Grundfläche	Nutzfaktor	NF in qm
DG							
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	= 0,00
					(0,00)		(0,00)
Sonstiges							
Garage	ca. 3,19	x 5,38			= 17,16	x 1,00	= 17,16
Heizraum	ca. 1,94	x 2,78	+ 1,74	x 2,50	= 9,74	x 1,00	= 9,74
					(26,91)		(26,91)
							= 26,9

Zusammenstellung

Gesamt WNF, rd.	100,0%	=	149,00
WF (Wohnhaus), rd.	81,9%	=	122,10
NF (Wohnhaus), rd.	0,0%	=	0,00
NF (Nebengebäude) rd.	18,1%	=	26,90
Flächenanteile Wohnhaus, rd.	100,0%	=	122,10
EG	64,9%	=	79,20
OG	0,0%	=	0,00
DG	35,1%	=	42,90
Sonstiges	0,0%	=	0,00
NF (ohne Garage/Gartenhäuser)	0,0%	=	0,00



Baukennzahlen

Anlage 3.2

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

			Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm
IDH 20a	(Voll-)Geschossfläche (GF)				
EG	ca.	11,33 x 9,08	= 102,88	x 1,00	= 102,88
EG Anbau	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
1.-3.OG	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
Abzug	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			(102,88)		(102,88)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG				
DG	ca.	11,33 x 9,08	= 102,88	x 1,00	= 102,88
-(H<1,50m)	ca.	3,80 x 11,33	= -43,05	x 1,00	= -43,05
Gauben	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
KG	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			(59,82)		(59,82)
					= 162,70

			Grund- fläche (GR)	GR in qm
Gebäude			(Berechnung: Fettdruck, siehe oben; ohne Anlagen i.S.v. 5914, 19, 21a BauNVO)	= 102,88

			Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm
IDH 20a	Bruttogrundfläche (BGF)				
EG	ca.	102,88 x 1,00	= 102,88	x 1,00	= 102,88
EG Anbau	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
OG	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
KG	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
DG	ca.	102,88 x 1,00	= 102,88	x 1,00	= 102,88
Gauben	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-(H<1,50m)	ca.	43,05 x 1,00	= -43,05	x 1,00	= -43,05
SB	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			(162,71)		(162,71)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)				
Garage	ca.	6,00 x 5,88	= 35,25	x 0,00	= 0,00
-	ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			(35,25)		(0,00)
					= 162,71

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück (nach MEA)	= 162,7	/	794	=	0,20
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 102,9	/	794	=	0,13
WF (ohne Sonstiges) / BGF	122,0	/	162,7	=	0,75



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

(Hinweis: Der Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der Bauteilqualitäten nach fiktiven Investitionen)

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 Vorhangsfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung 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 l.-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
	0,50	0,50		
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertiggparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
	0,50	0,50		
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
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen-Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridssystem, 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%	68,00%	32,00%	0,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 = 0,0
	Standardstufe 2	68,0%	x	2,00 = 1,4
	Standardstufe 3	32,0%	x	3,00 = 1,0
	Standardstufe 4	0,0%	x	4,00 = 0,0
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 2,32



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende Einfamilienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.21 (EG, DG mit Ausbau)

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%		1,00 131,25 €				131,25 €/qm
Fenster 11%		1,00 96,25 €				96,25 €/qm
l.-Wände 11%		1,00 96,25 €				96,25 €/qm
Decken 11%		0,50 48,13 €	0,50 55,28 €			103,40 €/qm
Fußböden 5%		0,50 21,88 €	0,50 25,13 €			47,00 €/qm
Sanitär 9%			1,00 90,45 €			90,45 €/qm
Heizung 9%			1,00 90,45 €			90,45 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 60,30 €			60,30 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						916,60 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						1.604,05 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} =$			x	1,797
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						2.882,0 €/qm





■ Straßenraum In der Hörn





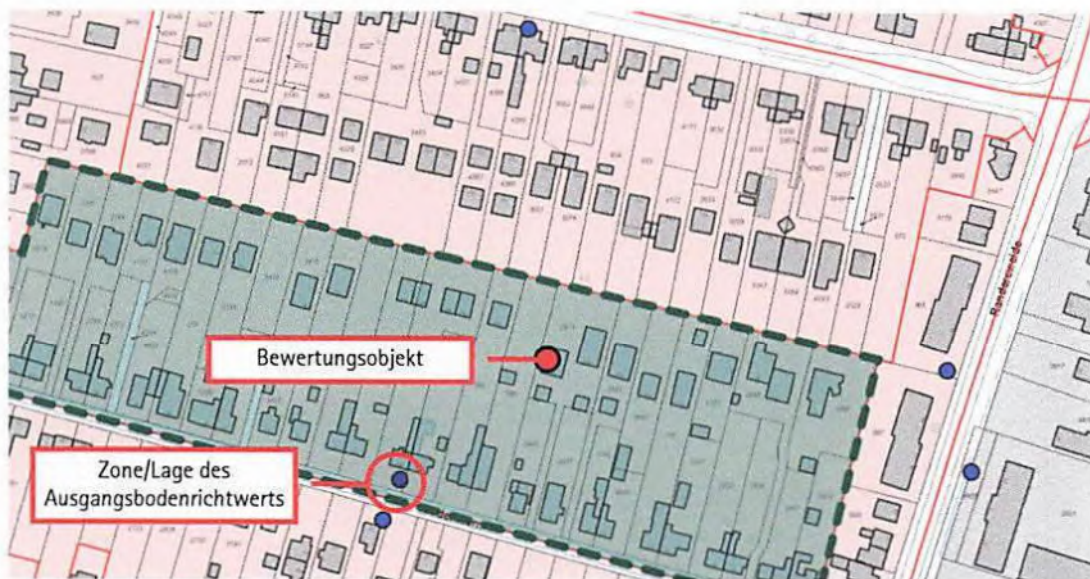
■ | Straßenfassade / Gartenfassade





■ | Eingangssituation / Nebengebäude





Bodenrichtwertnummer: 01139344

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	750
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	453,14 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	794
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	446,37 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	In der Hörn 30b
PLZ, Gemeinde	21035 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76010
Baublock	602025

Ausgangsbodenrichtwert „In der Hörn (EFH)“

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

