

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 mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks
Kapitän-Dreyer-Weg 6 in 22587 Hamburg-Blankenese
unterstellt mietfrei und zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024

1.530.000,- EURO

541 K 1/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten-Nr.: / V mit 46 Seiten zuzüglich 19 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen im „Kapitän-Dreyer-Weg 6 in 22587 Hamburg-Blankenese“. Typologisch existiert ein Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1936 (als Erweiterung eines Stallgebäudes von 1927) mit 1 Vollgeschoss, Keller und Satteldach.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Sülldorf, Blatt 1680 und besteht aus dem Eigentum an dem 968qm großen Flurstück 437 der Gemarkung Sülldorf. In Abteilung II existieren ein Insolvenz- sowie der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen ebenso. Das Haus verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung von 2020. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 57qm; sie ist verteilt auf 2,0 Zimmer, Wohnküche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Dachgeschoss (nutzwertabhängig).

Es wurde ein zum 29.09.2024 gekündigter Mietvertrag mitgeteilt. Es bestehen Genehmigungsvorbehalte für Teilbereiche. Für das Grundstück existieren Entwicklungspotentiale; es befindet sich tw. im Bereich eines Wasserschutzgebiets sowie einer Gaswanderungszone.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.530.000,- € * (Liquidationswert)

Kennzahlen*:	1.581,- €/qm	Qm-Faktor (Verkehrswert / Grundstücksfläche)
	25.000,- €	Freilegungskosten
	16.09.2024	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	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	28
4.3 Ertragswertermittlung	32
4.4 Liquidationswertermittlung	38
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	40
5.2 Plausibilitätsprüfung	41
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	43
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	45
7. Verzeichnis der Anlagen	46



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 07.06.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Blankenese Grundbuch von Sülldorf / Blatt 1680 / Bestandsverzeichnis

Nr. 2/Rest von 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Sülldorf
• Flurstück	437
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Kapitän-Dreyer-Weg 6
• Größe	968qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 16.09.2024. Anwesend zum Termin waren der Mieter/Bewohner und der Unterzeichner. Der Zutritt zu Grundstück und Innenräumen des Bewertungsobjekts war möglich.

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). Es lagen vom Antragsgegner/Insolvenzverwalter ein Mietvertrag und vom Mieter mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; sonstige/angefragte Objektunterlagen wurden bis zur Gutachtenfertigungstellung von den Parteien 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 überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur/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 Altona zugehörigen Stadtteil Blankenese, ca. 12,2km westlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der Stadtteilgrenze zu Sülldorf bzw. 1,3km nördlich der Stadteilmittle.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil ist der sog. „Äußeren Stadt“/den Elbvororten zuzurechnen und wird geprägt durch tw. repräsentative/historische Villen/Einzel-/Mehrfamilienhäuser, dem „Treppenviertel am Süllberg“ sowie der Nähe zu einem weitläufigen Landschaftsschutzgebiet entlang der Elbe.

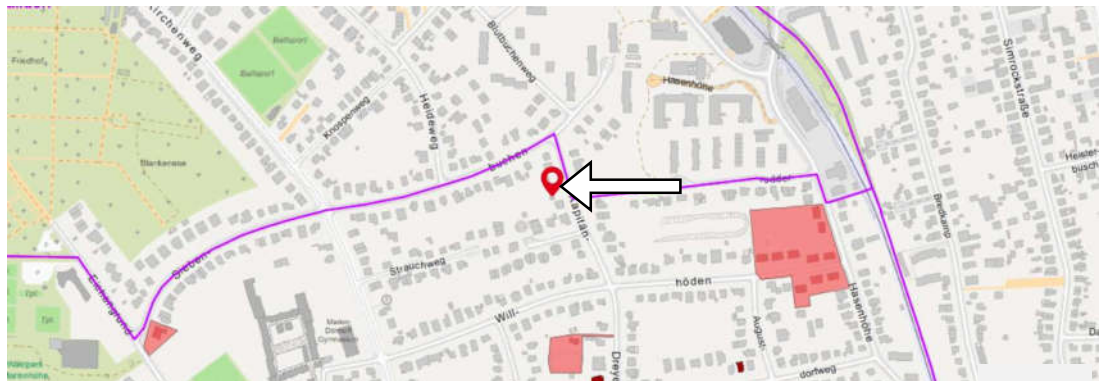
In Blankenese leben rd. 13.700 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein überdurchschnittliches Profil. Im Stadtteilzentrum und im EKZ „Elbe“ (4,0km entfernt) befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld; zur Naherholung bietet sich z.B. der „Goßlers Park“ an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 14,4km, zur Autobahn ca. 6,4km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 0,4km (S1/11: Iserbrook) und zum Linienbus ca. 0,4km (188/601: Siebenbuchen). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Sülldorfer/Osdorfer Landstraße B431 (ca. 600m); die Verkehrslage ist normal.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichsten Teil von Blankenese an der Stadtteilgrenze zu Sülldorf bzw. innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets zwischen S-Bahnhof Iserbrook (400m nach Nordosten) und dem Marion-Dönhoff-Gymnasium (350m nach Südwesten).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmalkartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Kapitän-Dreyer-Weg“ zweigt im Norden von der Straße „Siebenbuchen“ ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1- bis 2-geschossige Einzelhäuser der Baujahre ab 1930ff, Nachverdichtungen durch einige Mehrfamilienhäuser aus jüngerer Zeit und eine offene Blockrandbebauung auf mittelgroßen Grundstücken. Ca. 200m nach Nordosten liegt eine Geschosswohnsiedlung mit Zeilenhäusern und bis zu 12-stöckigen Bauten. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage knapp durchschnittlich; bevorzugter sind Bereiche südlich der „Blankeneser Hauptstraße“ im Treppenviertel (z.B. „Strandweg“, „Süllberg Terrasse“). Ein recht verkehrsarmer Quartierscharakter, ein baulich höher verdichtetes, aber gepflegtes Umfeld ohne störende Gewerbenutzungen sowie die Nähe zu Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen sind positiv; nachteiliger ist die schwächer ausgeprägte Zentralität.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresswert: 615,75; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „gute Lage“ im obersten Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine gute, etwas dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 437 der Gemarkung Sülldorf („Kapitän-Dreyer-Weg 6“) wird im Liegenschaftskataster/Grundbuchauszug mit einer Größe von 968qm geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Blankenese“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen i.W. regelmäßigen und rechteckigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die nach Norden tw. abschüssige Straßenfront beträgt rd. 20m, die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 48m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 437 ist bebaut mit 1 Wohngebäude. Dieses befindet sich ca. 22m ab Fahrbahn im zentralen, straßenabgewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut, aber nahezu grenzstehend. Der Hauszugang erfolgt von Osten; die Grundstückszufahrt ebenso. Insgesamt liegen am südlichen Grenzverlauf beengte und im westlichen Bereich durch höhere Vegetation verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

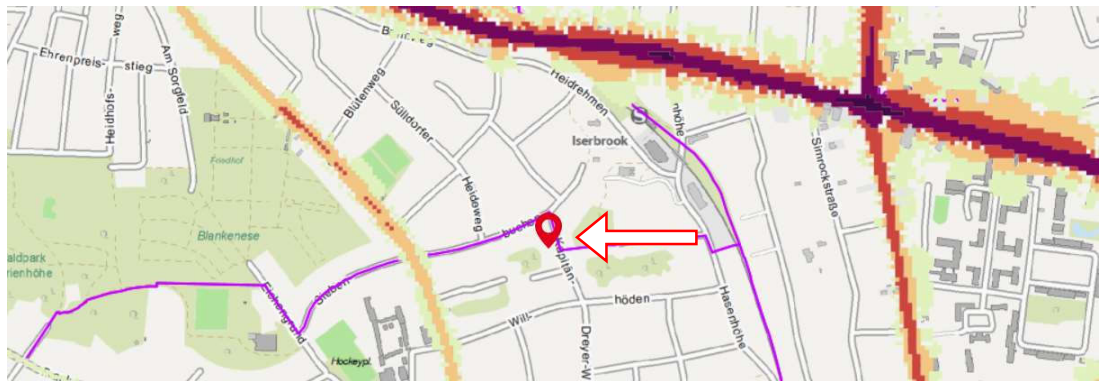
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 26.07.2024 liegt das Flurstück 437 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Kapitän-Dreyer-Weg“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung sowie Gehwegen ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor einem Teil der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 437 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße, ca. 600m südlich der stark frequentierten „Osdorfer Landstraße/B431“ (> Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen; ca. 30-40.000 Kfz/Tag)



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist im gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) verzeichnet. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht 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 30,0-50,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 6,0m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.

Das Flurstück 437 befindet sich auskunftsgemäß im Bereich einer Gaswanderungszone einer ehemaligen Kiesgrube. Bodenluftmessungen auf der Altlast ergaben, dass im Deponiekörper eine geringe stabile Deponiegasproduktion stattfindet, die u.U. in angrenzende Bereiche wandern kann. Es sind daher vorbeugende bautechnische Sicherungsmaßnahmen vorgeschrieben, die im Fall einer Neubebauung zu Mehrkosten führen (> Anlage 1.3).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 07.04.2024 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 Sülldorf / Blatt 1680
--------------	-------------------------------------

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| • Nr. 7/BV 2 | Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. |
| • Nr. 8/BV 2 | Anordnung der Zwangsversteigerung |

Anmerkung Aus den Eintragungen Nr. 7+8/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 437 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 „Blankenese 40“
-------------	-------------------------------

- | | |
|--------------------|---|
| • Ausweisung | WR – II – GRZO,3 – F min. 600qm – Baugrenzen |
| • Feststellung | 07.04.2016 |
| • Planrecht i.V.m. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990/11.06.2013 |

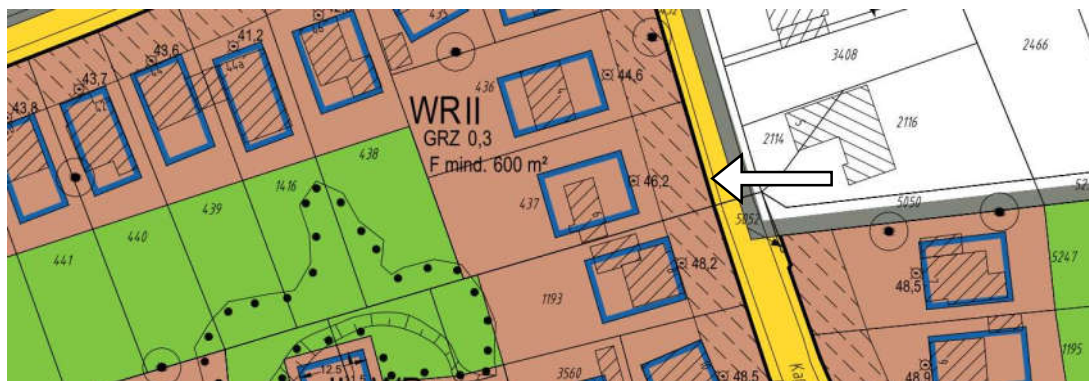
Anmerkung Für das Flurstück 437 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie Grundflächenzahl (GRZ= 0,30); es sind ein Baufeld durch Baugrenzen ausgewiesen (ca. B:12m x T: 16m), als Mindestgrundstücksgröße 600qm und der Ausschluss von Nebenanlagen/Garagen/Stellplätzen im Vorgarten (ca. 10m Tiefe) bestimmt.

Nach §2 Nr. 3 der Verordnung über den B-Plan können Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone (bis 2,50m auf insgesamt 30% der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis 5m ausnahmsweise zugelassen werden). Zudem wurden Gestaltungs-/Bepflanzungsvorschriften, Wand-/Traufhöhen, Dachneigungen (20-55%; mit Ausnahmen für



Mansard-/Walmdächer und Gauben) sowie der Ausschluss von Pultdächern festgelegt. Nach §3 BauNVO dient das Grundstück dem Wohnen; die nach §3 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen für bestimmte (Gewerbe-)Nutzungen wurden nach §2 Nr. 1 der o.g. Verordnung ausgeschlossen.

Durch die Bestandsbebauung existiert eine Überschreitung der (nachträglich) festgelegten, südlichen Baugrenze sowie eine deutliche Unterausnutzung (> Abschnitt 4.1.). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

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

Hamburg gilt als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Für Gebäude mit >5 Wohneinheiten ist die „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“ zu beachten.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 03.04.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

Schutzgebiete Das o.g. Flurstück befindet sich gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, jedoch (mit rd. 15qm) im geplanten Erweiterungsbereich des Wasserschutzgebiets Boursberg (Schutzzone III). Diese Zone soll vor schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen schützen. Es gilt u.a. ein Verbot für die Lagerung/Verwendung/Behandlung wassergefährdender Stoffe und von Abfall sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Sielanschluss bzw. für Kläranlagen. Dies ist hier m.A.n. ohne Wertrelevanz. Im Übrigen gilt in Hamburg die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 20.08.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Kapitän-Dreyer-Weg 6
• 02.1927 (00151/26)	Genehmigung/Errichtung eines Stallgebäudes mit Satteldach
• 02.1934 (00024/34)	Genehmigung/Anbau und Ausbau des Stallgebäudes zum Wohnhaus (Ursprungsbaujahr: Gebrauchsabnahmeschein vom 10.1936)
• 03.1944 (000/1102)	Genehmigung/Errichtung eines Behelfsheims/Notraumwohnung für 2 Personen in Holzbauweise an der westlichen Grundstücksgrenze
• 12.2022 (11574/22)	Antragsverfahren/Neubau MFH mit 4 WE (Rücknahme am 21.12.2023 wegen Fristablauf)

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

Keine Vorgänge lagen mir vor für die Nutzung des (ehemaligen) Stalls im nicht überbaubaren Grenzabstand als Bad bzw. Küche sowie eines Dachgeschossbereichs mit $H < 2,30\text{m}$ für Wohnzwecke; diesbezüglich bestehen u.U. Nutzungs-/Genehmigungsvorbehalte ($> \S 75\text{f HBauO}$).

Bezüglich der Errichtung des Mehrfamilienhauses wird erwähnt, dass geänderte Bauvorlagen, Berechnungen zu Bruttorauminhalt bzw. zur Geschossigkeit sowie zur Wärmepumpe auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen ($>$ Ausnahmeanträge, Abstandsflächen, Lärmschutznachweis) vor Fristablauf letztlich nicht vorgelegt wurden.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 437 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 06.04.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß (noch) vermietet und mutmaßlich zu Wohnzwecken genutzt. Vom Antragsgegner/Insolvenzverwalter liegt ein Mietvertrag vor. Nach schriftlich bestätigter Aussage des Mieters und eines Vertreters des Insolvenzverwalters ist der Vertrag zum 29.09.2024 gekündigt. Dem Anschein nach hat der Mieter zum Besichtigungstag mit Räumungsarbeiten begonnen.

Demnach wurde über das „gesamte Objekt“ ein „Geschäftsraummietvertrag“ abgeschlossen; es wurde eine „ausschließliche Nutzung als Wohngebäude“ vereinbart. Die Mietfläche wird mit ca. 75qm beziffert.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2023 und läuft auf unbestimmte Zeit.; die monatliche Netto-Grundmiete beträgt 1.700,- €. Sämtliche Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen (inkl. „Instandhaltung und Reparatur“ bis zu 2.100 €/Jahr). Laut Vertrag waren als Kautionsmieten 2 Monatsmieten fällig.

Es wurde eine Indexmiete vereinbart; erhöht sich der festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf Basis 2000 = 100%) gegenüber dem für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10%, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder unten ab dem auf die Änderung folgenden Monat.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen oder Mietpreisbindungen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird - wie oben dargestellt - Mietfreiheit unterstellt. Eine Wertrelevanz aus dem noch ca. 2 Wochen laufenden Vertragsverhältnis ergibt sich m.A.n. nicht.

Sollte das Mietverhältnis nicht kündigungsgemäß enden, ist das Gutachten zu überarbeiten.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 1936 (als Erweiterung eines Stallgebäudes von 1927) mit 1 Vollgeschoss, Keller und versetzten Satteldächern.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts ebenso. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachstuhl/-eindeckungen, Keller sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Diesbezüglich wird auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig u.a. durch einen Dachgiebel und eine Dachgaube gegliedert. Südseitig existiert ein 1-geschossiger Anbau (ehemals Stall; heute Bad und Küche) mit Flach-/Pultdach. Die Fassadenansichten sind in rotem Ziegelstein bzw. Holzschalung (Gabe) ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-DG: ca. 28-33,0cm Mauerwerk; KG: 33cm Mauerwerk. Fassade teilweise 2-schalig mit ca. 6cm Luftschicht. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände vermutlich auf Massivfundament. Geschosdecken als Holzbalkendecke über EG bzw. als Beton-/Eisenträgerdecke über KG.

Dach/-indeckung Versetzte Satteldächer in Holzkonstruktion mit ca. 45°-50° Neigung, Betondachsteindeckung und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Dachausbau teilweise zu Wohnzwecken (laut Mieter in der Abseite tw. mit Glaswolle).

Fenster Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen in üblichen Formaten und Isolierverglasung von 1980f. Es existieren ein Schwingfenster (1980) und Fenstertüren zur Gartenterrasse (Küche: 1980; Esszimmer: doppelflügelig von 2004).

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige, glatte Holzrahmentür mit Isolierglasfüllung und aufgesetzten Zierprofilen. Haupttreppe EG-DG als offene Holzswangen- bzw. Hängekonstruktion (Stufen in Holz lackiert, DG-Geländer in Holz; Treppe ohne Handlauf).

Sonstige Bauteile Flachdachgaube mit Bitumeneindeckung und Bretterverkleidung

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Weichholzdielen (Kiefer o.ä.) als Fußboden, Glattputz/Anstrich als Wandbelag und sichtbaren/lackierten Deckenbalken. Offener Treppenlauf/-flur mit Glattputz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag und isolierverlasten Kunststofffenstern.

Innentüren Zimmertüren als Holzrahmenkonstruktionen mit glatter Füllung, heller Beschichtung und in glatten Zargen.

Oberflächen Wohnräume mit Weichholzbrettern (Kiefer o.ä.; Dielenverband) und Glattputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär Duschbad mit hellen Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild (raum-/türhoch) und mittlerer Ausstattung: Duschkabine, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Einzelwaschbecken mit Unterbauschrank und übliche Armaturen.

Küche Ausbau mit Estrichboden/Anstrich, Glattputz/hellem Anstrich als Wandbelag und einfacher Ausstattung: Arbeitsfläche in Holzoptik, Unterschränke mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und übliche Elektrogeräte. EBK: Baujahr unbekannt (Geräte tw. Mietereigentum).



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung (Vissmann Vitodens 333, Kessel/Brenner Bj. 2020). Ausbau mit Platten- bzw. Stahlrippenheizkörper, Konvektor im Bad und Steig-/Leitungen als Aufputzinstallation. Warmwasserbereitung über Heizung. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG; Unterverteilung mit Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingelanlage sowie üblicher Ausstattung/Schalter-/Steckdosenanzahl. Nassraum/Küche mit Fensterlüftung. Es existieren tw. elektrische Rollläden.

Nebenflächen Keller: Zugang von Außen über Massiv-/Betontreppe bzw. Holzrahmen-tür mit Glasausschnitt, Zierprofilen, Kassetten und Panzerriegel; Ausbau mit Estrichboden, Putz/Anstrich an Wänden/Decke, Metalltür und 2 isolierverglasten Kunststofffenstern.

Sonstiges/Einbauten Regale mit Schranktüren (tw.) in Holzwerkstoff (DG)

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (Pforte/Zu-fahrtstor in Holz; Mauerpfeiler; Maschendraht, Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Wasch-/Betonplatten/einigen Stufen angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Gartenterrasse mit Wasch-/Betonplatten; Kellertreppe in Beton

Nebengebäude Kleiner Holzschuppen/Spielhaus



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

Der Ortsbesichtigung/Aktenlage nach bzw. soweit mitgeteilt, wurden seit dem Ursprungsbaujahr neben im Einzelfall erforderlichen Reparaturen/Erneuerungen als nutzwertrelevante (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt:

- 1927/1936 Ursprungsbaujahr Stall/Anbau bzw. Erweiterung
- 1980ff Modernisierung von Fenstern, Heizungs- und Elektroinstallationen
- 2020 Erneuerung der Heizung

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt bzw. vom alters-, lage- sowie nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Bekannt wurden:

Primärstruktur Dach/Decken: Die Eindeckungen/Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 1980f; neben üblichen Witterungsspuren waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Hinweise zu einer zeitgemäßen Dämmung liegen mir nicht vor. Die Esszimmerdecke besteht lediglich aus dünnen Holzbrettern (> Schall-/Brand-schutz); im DG existiert ein Feuchtigkeitsfleck am Schornsteinzug.

Fassade/Fenster: Es sind Witterungsspuren und einige Risse/Mörtelfehlstellen erkennbar. Die Außenwände wurden energetisch bislang nicht verbessert. Die Fenster/Verglasungen sind i.W. von 1980ff und wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist einige Anstrichschäden auf und ist sicherheits-/wärmetechnisch noch zeitgemäß. In Treppenhaus/-fluren sind übliche Gebrauchs-/Alterungsspuren vorhanden; die Oberflächengestaltung ist älter, aber marktgängig. Die Treppe verfügt über keinen Handlauf und ist am Austritt/Geländer nicht verkehrssicher.

Innenausbau Oberflächen/Innentüren: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen i.W. übliche Gebrauchs-/Alterungsschäden vorhanden; im Esszimmer existieren stärkere Nutzungsspuren am Parkett. Die Oberflächengestaltung ist einfacher, aber noch marktgängig.

Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen stammen aus der Zeit 2000f und sind an Raumboflächen/Zubehör noch marktgängig. In der Dusche ist Schimmelpilzbefall an Silikonfugen vorhanden. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Der Küchenausbau ist aus älterer Zeit, nicht mehr lagegerecht und weist stärkere Gebrauchsspuren auf.



Installationen Die technische Ausstattung wie Hausanschlüsse sowie Grund-/Strangleitungen stammen vermutlich aus älteren Zeiten. Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Heizung/Elektro inkl. Sicherungen und Heizkörper wurden ca. um 1980f hergestellt bzw. erneuert; die Heizungsanlage im Jahr 2020. Einige Heizkörper weisen Korrosion auf. Größere Funktionsdefizite oder Bleileitungen wurden nicht bekannt.

Sonstiges Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist i.W. nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Größere, baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden in Sohle oder Außenmauerwerk waren nicht erkennbar; Angaben zu einer nachträglichen/äußeren Bauwerksabdichtung liegen mir nicht vor.

Struktur: Bad- und Küchenräume befinden sich in einem Stallanbau; sie wurden laut Akte ungenehmigt eingerichtet, liegen im nicht überbaubaren Grenzabstand und verfügen nicht über eine baurechtlich zulässige Raumhöhe. Hier sind entweder eine Nachgenehmigung oder im Fall einer Nutzungsuntersagung durch Fachbehörden Umbauten erforderlich.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es existieren Witterungsspuren bzw. Alterungsschäden/Risse an Einfriedung, Pforte, Mauerpfeiler und Eingangspodest bzw. Terrassenbelag; die Gartenflächen wirken ungepflegt (auskunftsgemäß wird der Mieter die derzeit hier gelagerten Gegenstände zum Auszug räumen/entsorgen). Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen bzw. Hinweise auf größeren Reparaturbedarf liegen mir nicht vor.

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 Wertabschlag 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 unterliegt einem Marktfaktor. Baualterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Die Wertminderung basiert auf einer Schätzung (> Seite 5); soweit hier unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



Gesamtbeurteilung Die Anlage entspricht aus struktureller und konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen der Ursprungsbaujahre. Größere Maßnahmen sind mit Ausnahme von Wanddurchbrüchen nicht erfolgt. Ein Energieausweis/Wärmeschutznachweis liegt mir nicht vor.

Die Gebäudehülle macht insgesamt einen durchschnittlichen Eindruck; größere Schäden wurden nicht bekannt. Der Innenausbau befindet sich i.W. in einem üblichen Instandhaltungszustand. Erforderlich sind Arbeiten an der Treppe und Esszimmerdecke; für den Genehmigungsvorbehalt bzw. das Umbaurisiko ist ein Wert-/Risikoabschlag marktgerecht. Die m.A.n. baualterstypischen Gebrauchs-/Alterungsspuren an Raumboflächen/Küche/Bad wirken sich nicht weiter aus.

Der Modernisierungsgrad ist gemessen an üblichen energetisch-technischen und dekorativen Erneuerungsintervallen bedingt zeitgemäß. Es sind Maßnahmen an wirtschaftlich überalterten Bauteilen absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (tw. anteilig) eingepreist.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Treppe EG-DG	1,00	1.000 €	1.000 €
• Dachdämmung	1,00	15.000 €	15.000 €
• Fassadendämmung	1,00	20.000 €	20.000 €
• Fenster/-türen	1,00	20.000 €	20.000 €
• Esszimmerdecke	1,00	3.500 €	3.500 €
• Außenanlagen	1,00	3.000 €	3.000 €
• Kellerdeckendämmung (disponibel)	0,54	3.500 €	1.890 €
• Installationen/Heizkörper (disponibel)	0,54	2.500 €	1.350 €
• Risiko-/Sicherheitsabschlag	5,00%	65.740 €	3.287 €
Summe		=	69.027 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,54
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,50	0,13
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 714,- €/qmWNF) -70.000,- €



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 Bauakte enthielt Grundrisse mit wenig detaillierten Maßketten, jedoch keine Flächenberechnungen. Laut Mietvertrag wird die Mietfläche mit ca. 75qm beziffert. Die Eigentümerin/Parteien haben keine Angaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht.

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

- Die ungenehmigte Erweiterung der Sanitär-/Küchenräume (rd. 9,5qm; s.o.) wird aufgrund der Genehmigungsvorbehalte sowie der bauordnungsrechtlich zu geringen lichten Raumhöhen nicht auf die Wohnfläche angerechnet.
- Die im DG-Grundriss als „Kammer“ bezeichnete Fläche wird als Schlafzimmer genutzt. M.A.n. erfüllt dieser Raum nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.v. § 44 HBauO (> lichte Höhe, Rettungswege etc.); er wird nutzwertabhängig zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	59 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	84 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. überschlägig nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	143 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,09
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,06

• Wohnfläche (rd.)	100,0%	57,0 qm
• Nutzfläche (Kellergeschoss; rd.)	0,0%	34,0 qm
• Nutzfläche (Stall/außerhalb der WE, rd.)	0,0%	7,1 qm
Summe	100,0%	98,0 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **57,0 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Einfamilien-/Wohnhaus des Ursprungsbaujahres um 1936 (als Erweiterung eines Stallgebäudes von ca. 1927) mit 1 Vollgeschoss, Keller und ausgebautem Satteldach. Es umfasst rd. 57qmWF verteilt auf 2,0 Zimmer, Wohnküche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Dachraum (> Anlage 2).

Aufteilung Das Haus wird über eine zentrale Diele mit offener Treppe sowie einen Durchgangsraum im DG erschlossen. Wohnraum, Küche und Gartenterrasse sind von der Ess-/Diele erreichbar. Die Küche ist zum Garten orientiert und ebenfalls von der Terrasse aus zugänglich. Es ist ein Duschbad im EG vorhanden; nicht aber im DG/Schlafbereich. Es existiert ein Keller, der nur über eine gartenseitige Außentreppe erreichbar ist.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt ist ein Kleinsiedlerhaus mit baujahrestypischen, i.W. einfachen Stilelementen in guter Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist etwas überdurchschnittlich groß und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere Ausstattung, eine unterdurchschnittliche Wohnfläche und genügt einfacheren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist im Wohnbereich offen bemessen. Aus typologischer Sicht sind üblicher Bewegungsraum im Bad, eine kompakte Küche und baujahrestypische, tw. sehr geringe Raumhöhen vorhanden; aufgrund des Kellers existiert ausreichend Abstellfläche, die jedoch nicht intern bzw. nur von außen zu erreichen ist. Die Wohnräume sind recht gut belichtet. Die Aussichten sind von Vegetation/Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Terrassen- bzw. Gartenflächen mit gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang). Die strukturelle Konzeption ist nicht mehr marktgerecht:

- Ältere Architektur im Reformstil und mit unterdurchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Tw. unfunktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche bis recht gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,05-2,44m (EG), 2,05-2,29m (DG; unter Schrägen tw. weniger); 1,98m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist m.A.n. objektbedingt nicht erhöht. Die architektonische Gestaltung passt bedingt zur Lagequalität; der Grundriss bietet wenig Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

einfacher



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 1934 angenommen. Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 90 Jahren Baualter).

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	(fiktiv, nur Dämmung)	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2020	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	(fiktiv)	4,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	-	0,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	-	0,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					9,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

35 Jahre / 45 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 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 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 kein 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 ausgebaute/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 / Freistehend |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 950qm / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Kapitän-Dreyer-Weg 12 / 011 20 463 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	1.419,09 €/qm
---	----------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 1.520,- €/qm (zum 31.12.2020), 1.875,- €/qm (01.2022) und 1.673,- €/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. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den EFH-Richtwert bezogen auf die Bewertungsfläche (968qm) und die Gebäudeart/-stellung als freistehendes Einfamilienhaus zunächst ein Ausgangswert von 1.412,08 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt oder Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist keine Anpassung erforderlich.

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 (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird hier nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine typologische Bebauungsoption besteht gemäß B-Plan darin, innerhalb des Baufensters von rd. 12m x 16m ein Doppelhaus analog zu Kapitän-Dreyer-Weg 9a/b bzw. 12a/b-k/j oder ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Für eine Doppelhausbebauung werden Grundstücksflächen zunächst von je rd. 484qm (= 968qm : 2) unterstellt; aufgrund der Zuwegung zur westlichen Haushälfte entlang der Nordgrenze ist die straßenseitige Teilfläche um rd. 60qm zu reduzieren. Letztlich werden 424qm und 544qm unterstellt, wobei sich Hinterlage und Zufahrtlänge qualitativ ausgleichen.

Für ein Mehrfamilienhaus wird von 200qm Grundfläche (= Baufeld mit geringer Überschreitung), von 612qm Geschossfläche (= 200qm x 2 Vollgeschosse + 200qm x 66% im Dachgeschoss + 40% im Untergeschoss) bzw. einer Geschossflächenzahl WGFZ= 0,63 (= 612qmGF : 968qm Grundstück) ausgegangen. Hinsichtlich Bautypologie, Grundstück bzw. WGFZ resultieren:

Variante 1

1 EFH/Einfamilienhaus (= 968qm x 1.412,08 €/qm) = 1.366.893,- €

Variante 2

1 DH/Doppelhaus (= 424qm x 1.668,12 €/qm + 544qm x 1.561,90 €/qm) = 1.556.957,- €

Variante 3

1 MFH/Mehrfamilienhaus/WGFZ 0,63 (= 968qm x 1.282,78 €/qm) = 1.241.731,- €



Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Der DH-Ausgangswert liegt erheblich über dem Wert der aktuellen Grundstücksausnutzung (EFH) und dem der 3. Variante (MFH). Die Variante 2 wird als im fiktiven Neubaufall genehmigungsfähig unterstellt; die Abweichung ist zu berücksichtigen.

Sind bauliche Anlagen desolat oder Grundstücke gegenüber einer möglichen/planungsadäquaten Bebauung unwirtschaftlich genutzt, ist eine alsbaldige Freilegung indiziert (> Liquidationsobjekt i.S.d. §8 ImmoWertV). Ist im Hinblick auf das Lageumfeld, den Instandhaltungszustand oder aus rechtlichen Gründen ein Abbruch nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, liegt eine befristete Unterausnutzung bzw. ein aufgeschobener Liquidationsfall nach §43 ImmoWertV vor.

Ist von einem Abriss auszugehen oder die Änderung baulicher Verhältnisse wirtschaftlich, wird der planungsadäquate Bodenwert angesetzt. Im Fall der aufgeschobenen Freilegung, ist dagegen der realisierte Bodenwert maßgeblich; nach §43 ImmoWertV ist der abgezinste Werteinfluss, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit abzüglich Freilegungs-/Teilungskosten ergibt, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („boG“) zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den technisch-strukturellen Zustand (> Nutzwert), die Vertragsfreiheit sowie die schon erhebliche Bodenwertdifferenz gegenüber der Variante 2 (= 190.054,- €) ist zu prüfen, ob eine Freilegung des Grundstücks wirtschaftlich sinnvoll ist.

Als mit dem Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz modellkonform ist daher zunächst der realisierte EFH-Bodenwert anzusetzen. Überschreitet der planungsadäquate Bodenwert den marktangepassten Sach-/Ertrags- bzw. Verkehrswert oder übersteigt der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag der baulichen Anlagen, ist ein „alsbaldiger“ Liquidationsfall indiziert. Als nutzungsspezifischer Bodenwert wird angesetzt:

Planungsadäquater Bodenwert (1 DH)	=	1.556.957,- €
Realisierter, nutzungsspezifischer Bodenwert (EFH)	-	1.366.893,- €
Differenz	=	190.064,- €

Bodenwertansatz **1.412,08 €/qm**



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.419,09 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	950,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	968,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	1.412,08
Ausgangswert (€/qm)		1.419,09
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	1.412,08
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	1.412,08
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.412,08

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 (€)	=	1.366.893,4
Grundstücksflächenanteil (qm)		968,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	1.412,08
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **1.366.893,4 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	1.366.893 €
--	---	--------------------



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, ausstattungsspezifische 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, KG, DG)	143qm	100,0%	2.524,- €/qm	2.524,- €/qm
-	0qm	0%	0,- €/qm	0,- €/qm
Gesamt, rd.	143qm	100,0%		rd. 2.524,- €/qm
Plausibilisierung: (2.524,- €/qm x 143qmBGF) : 57qmWF =				rd. 6.332,- €/qmWF

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% in NHK berücksichtigt zzgl. Zuschlag) 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/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird für die Gaube angesetzt; das Bewertungsobjekt ist im Übrigen über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz für besondere Einbauten ist hier nicht anzusetzen/marktgerecht.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; ein Zeitwert-Zuschlag vom Gebäudesachwert für sonstige Bauteile ist hier nicht anzusetzen/marktgerecht.

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	4.000,- € / 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	0,5625
-----------------------------------	---------------

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	(= 1.500,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,1794
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} (1.526.551,- € / 915.202,- €)	x	0,8336
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 89,54%)	x	1,1609
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 968qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,9470
• Stadtteilfaktor	(Blankenese)	x	1,0630
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1920-1939)	x	0,9970
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 35 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0195
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier mit KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=57qm/120qm) ^{0,3881}	x	0,7491
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (0,00 - 3,53); wenn BJ > 2009 = 1,00 (IST-Punkte = 9,00; Mittel BJ-Klasse 1920-39 = 5,25)	x	1,0285
• 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 0%)	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 Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,7256

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor **0,70 / -30,0 %**

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 Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

Wertmindernd (> Abschnitt 3.2.2) **-70.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = **364.932 €**

		KDW6
NHK (€/qm/m³)		2.524
BGF / BRI (qm/m³)	x	143
Besondere Bauteile (€)	+	4.000
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0
		364.932

1. Altersminderung (€)	=	-205.274
GND (Jahre)		80
RND (Jahre)		35
Alterswertminderungsfaktor		0,5625

2. Besondere Zeitwerte (€)	=	0
Bauteile (€)		0
Einrichtung (€)		0

3. Außenanlagen (€)	=	0
Zeitwert-Anteil (%)		0,0

II. Gesamt-/Zeitwert = 159.658 = **159.658 €**

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = **1.526.551 €**

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		159.658
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 89,5%)	+	1.366.893

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = **1.068.586 €**

Vorläufiger Sachwert (€)		1.526.551
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,700
Zwischensumme		1.068.586
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-70.000 €**

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-70.000

Sachwert = **998.586 €**

Sachwert, gerundet = **999.000 €**



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

■ Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus den Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Tatsächlich gezahlte bzw. (temporär realisierbare) Abschlussmieten sind nicht maßgeblich. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Mietrecherche Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom Immobilienverband Deutschland/IVD und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern/Immobilienportalen herangezogen [L10].

Beim Hamburger Mietenspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ i.S.v. §558d BGB; er erfasst Nettokaltmieten für unmöblierten Wohnraum in Gebäuden mit >3 Einheiten sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen 6 Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Die Mietspiegeltabelle gibt neben dem arithmetischen Mittel auch die 2/3-Spanne der erfassten Mieten je Tabellenfeld an. Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu-/Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für z.B. Wohnraum im Erstbezug/nach Modernisierung und in Einzel-/Zweifamilienhäusern können daher deutlich über den Tabellenwerten liegen.

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar, die – soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen – umzurechnen sind.



Mietansatz

Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt zunächst anhand der Zielbaumethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Nebenflächen) ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1919-1948 / Feld „F6“)	41-66		8,87	13,33	11,09
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		9,65	18,10	11,80
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	13,21	24,27	15,27	-4,7%	15,27
Empirica/Value AG	-	-	15,85	-1,1%	15,85
Immowelt	15,00	17,90	15,60	-2,6%	15,60
Wohnungsbörse	-	-	20,04	25,1%	
Immoportal	14,97	18,62	16,49	2,9%	16,49
mcmakler	11,25	15,28	13,49	-15,8%	
miete-aktuell	15,14	22,23	15,42	-3,8%	15,42
Arithmetisches Mittel, €/qm			16,02		15,73
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,03	0,48
Unter-/Obergrenze				15,25	16,20
Mietspanne; €/qm					0,96
I - Einordnung typischer Merkmale					
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)			25%	-0,50	-0,12
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)			20%	-1,00	-0,19
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)			20%	-0,50	-0,10
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	0,50	0,07
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge					-0,34
II - Besondere Merkmale					
(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag		Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe				0,0%	0,00
Objektart (EFH mit Garten), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad				10,0%	1,57
Angebots-/Kontrahierungsabschlag				-2,5%	-0,39
Summe Zu-/Abschläge					1,18
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					0,84
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					16,57

Im Gutachten orientiert sich der Mietansatz an den Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der Lage-/Nutzwertmerkmale, der o.g. Recherchedaten und des Zielbaumverfahrens halte ich als größenangepasste Miete (inkl. Zubehör) für angemessen:

Mietansatz / Monat (nettokalt) 1.000,- € (= 17,54 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Ihre Höhe ist in regelmäßig erforderlicher, objektspezifisch/regional marktüblicher Höhe und unter Beachtung ihrer Modellkonformität anzusetzen:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 700,- € (= rd. 5,80%) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 240,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitarräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) zunächst 13,80 €/qm angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

1.727,- € / 14,4 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen den Marktfaktor dar, der strukturelle Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter z.B. hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Folglich führt ein höherer Zinssatz zu einem niedrigeren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 3,60% (bei rd. 45 Jahren Alter / Seite 22).

Da risikobehaftete oder besonders attraktive Verhältnisse Zu- bzw. Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern, bedarf es im Bewertungsfall einer differenzierten Betrachtung. Hierzu wird ein stadtteilbezogener Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen iterativ ermittelt und hinsichtlich der objektspezifischen Risikofaktoren ausdifferenziert.

Den Marktdaten zufolge resultieren objekt-/lageübliche Zinssätze in einer Spanne von rd. 1,90 – 2,40% bzw. im Mittel von 2,15%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage, Objekttyp, Ertragssituation, der (unterstellte) Modernisierungsgrad und die Laufzeit positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Nachfrage wirkt sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ-EFH (stadtteilbezogen)	= 2,15%	Zinsspanne	0,50
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Wert
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	20%	0,00
Objektrisiko	(Architektur/Bautyp/Gesamtkonzeption)	20%	0,00
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objektgröße/Nutzung)	10%	1,00
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Ausstattung/Gestaltung)	10%	0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	-1,00
Laufzeitrisiko	(RND/Markt- bzw. Zinsänderungsrisiko)	20%	0,00
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	-0,05
LSZ-EFH Näherung	(%, objektspezifisch)		= 2,10

Ausgehend von o.g. lagebezogenen EFH- bzw. MFH-Zinssätzen ist das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt- und Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,00 %**



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.

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-70.000,- €).

Grundstücksmerkmale	-70.000,- €
----------------------------	--------------------



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	12.000 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
KDW6	100,0%	100,0%	57,0 x	17,54 =		1.000,0	
STPL		0,0%	0 stk x	0,00 =		0,0	
	100,0%	100,0%	57,0	17,54		1.000,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-14,4 % =	-1.727
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	5,8 % =	700
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	240
Instandhaltung (W)	13,80 €/qm	6,6 % =	787
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 10.273

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -27.338
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,00
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.366.893

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = -17.064 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = -426.588 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) -17.064
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 35 x 24,999

IV. Ertragswert (vorläufig) = 940.305 €

Gebäudeertragswert (€) -426.588
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 1.366.893
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -70.000 €

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -70.000

Ertragswert = 870.305 €

Ertragswert, gerundet = 870.000 €



4.4 Liquidationswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, gelten i.S.v. § 8 (3) ImmoWertV als Liquidationsobjekte. Hieraus resultierende Wertminderungen (Freilegungskosten) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gegenüber dem planungsadäquaten Bodenwert zu berücksichtigen.

Bei einer aufgeschobenen oder langfristig nicht erwartbaren Freilegung aus rechtlichen Gründen gilt hingegen § 43 ImmoWertV. Hier ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt (= abgezinste Differenz zwischen nutzungsabhängigen und planungsadäquaten Bodenwert) sowie die Freilegungskosten gesondert zu berücksichtigen.

4.4.2 Eingangsdaten zur Liquidationswertermittlung

Kennzahlen/Objektverhältnisse

Das Sach- und Ertragswertverfahren zeigen an, dass eine Weiternutzung der baulichen Anlage trotz Investitionen und modifizierter Wertermittlungsansätze für z.B. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer und Rohertrag wirtschaftlich nicht sinnvoll ist:

- Der marktangepasste Sachwert liegt -322.511,- € unterhalb des nutzungsabhängigen Bodenwerts. Die Differenz zum planungsadäquaten Bodenwert beträgt -512.957,- €.
- Der Reinertrag ist nach Abzug des Bodenwertverzinsungsanteils negativ (-17.064,- €); der nutzungsabhängige bzw. planungsadäquate Bodenwert übersteigen den Ertragswert deutlich.
- Der kalkulatorische Wertminderungsbetrag (-70.000,- €) entspricht rd. 44% des Gebäudezeitwerts. Der Kostenaufwand im Einzelfall kann deutlich darüber liegen.

Gleichwohl ist das Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zu würdigen. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein typisches Wohngebäude zur Eigennutzung. Da es sich um eine kleinere „Starter-Immobilie“ mit augenscheinlich brauchbarer Bausubstanz und guter Grundstücksgröße handelt, ist die Durchführung von Investitionsmaßnahmen denkbar (wie im Umfeld tw. erfolgt). Erworben werden solche Objekte vorrangig von jungen Familien und handwerklich engagierten Personen und zu Preisen, die meist im Bereich des freigelegten Bodenwerts liegen. Für einen Neubau/Abriss sprechen technische Defizite und die kaum marktgängige/nicht mit vertretbarem Aufwand änderbare Gesamtkonzeption der Anlage. Aufgrund der Lage, des Bodenwertpotentials bzw. des Gesamtpreises dürfte der Interessentenkreis begrenzt sein. Hier kommen i.d.R. kleinere Bauträger/Entwickler in Frage. Letztlich wird ein Abriss für marktgerecht gehalten.



Eingangsdaten

Im Bewertungsfall wird Mietfreiheit (> Seite 10) und eine sofortige Freilegung des Grundstücks als möglich unterstellt. Gründe für eine aufgeschobene Freilegung sind mir nicht bekannt; ein Abschlag für Planungs-/Projektierungsdauer/Wartezeit wird nicht vorgenommen.

Bodenwertansatz Siehe Seite 24ff.

Freilegungskosten Zur Ausschöpfung des planungsadäquaten Bodenwerts sind bauliche Anlagen zu entfernen. Diesbezügliche Kosten umfassen Rückbau, Entsorgung von Baumaterial, abfall-/umweltrechtlichen Aufwand für z.B. Sondierung/Analysen sowie die Baureifmachung (> Entrümpelung/Rodung/Auffüllungen/Grundstücksteilungskosten etc.). Ihre Höhe bestimmt sich nach der Objektgröße/-konstruktion, den vorhandenen Baumaterialien, Sicherungsnotwendigkeiten und Entsorgungsmethoden. Übliche Freilegungskosten liegen zwischen 15,- und 50,- €/m³ Baustoff; bei Erschwernissen und Vorhandensein von Bauschadstoffen auch deutlich darüber. Im Bewertungsfall wird vorbehaltlich einer Detailuntersuchung eine konventionelle Bauart und ein für den Maschineneinsatz geeigneter Bewegungsraum unterstellt.

4.4.3 Liquidationswertverfahren

Liquidationswertverfahren bei unterstellt sofortiger Freilegung

Bei geschätzten Freilegungskosten von 35,- €/m³, einem Gesamtvolumen von überschlägig rd. 360m³, einem Zuschlag für Außenanlagen/Rodungen sowie erforderliche Grundstücksteilungskosten für Vermessung, Grundbuch und Notar resultiert:

Bodenwert (s. Abschnitt 4.1.3)	1.556.957,- €
- Erschließungsbeitrag	0,- €
Bodenwert	rd. 1.556.957,- €
- Rückbau- und Entsorgungskosten	rd. -12.500,- €
- Außenanlagen/Baureifmachung/Rodung des Grundstücks	rd. -2.500,- €
- Teilungskosten	rd. -10.000,- €
+ Verwertungserlöse	0,- €
Freilegungskosten	rd. -25.000,- €
Liquidationswert	1.531.957,- €
Liquidationswert bei unterstellt sofortiger Freilegung, rd.	1.530.000,- €



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 Sachwertfaktor zur Verfügung.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwertauskünfte, eine gute Anzahl geeigneter Mietdaten sowie ein u.a. anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Liquidationswert Für die Liquidations-/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 Liquidationswert wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten das wesentliche/maßgebliche Gewicht beigemessen. Der Sach- und Ertragswert dienen hier der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Liquidationswert	1.530.000,- €
• Sachwert	999.000,- €
• Ertragswert	870.000,- €

Verkehrswert (qm-Grundstück; vorläufig)	1.581,- €/qm	1.530.000,- €
--	---------------------	----------------------



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Grundstückswert von 1.581,- €/qm (bezogen auf 2 Doppelhaushälften). Laut Gutachterausschuss betrug der Quadratmeterpreis von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus („Freistehende Einfamilienhäuser“) in guter Lage im Jahr 2023 i.M. 1.119,- €/qm (Spanne aus 16 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 673,- bis 2.031,- €/qm; [L4]). Für Doppelhausgrundstücke liegen keine Zahlen/Verkäufe vor. Für „bevorzugte Lagen“ werden i.M. 1.525 €/qm genannt.

Insgesamt bestätigen die Vergleichs-/Marktdaten das Bewertungsergebnis m.A.n. als plausibel und im Hinblick auf die Lage-/Objektverhältnisse als angemessen (> Grundstücksgröße, Objektstandort laut Gutachterausschuss im obersten Bereich der „guten Lage“; > Seite 7).

5.2.2 Vergleichsbetrachtung: Projektentwicklung

Residualwertverfahren

Bei einer sofortigen Freilegung beträgt der planungsadäquate Bodenwert rd. 1.530.000,- € bei unterstellter Bebauung mit 2 Doppelhaushälften (s.o.). Projekte dieser Art werden üblicherweise nicht von Einzelpersonen oder kleinen Baugemeinschaften vorgenommen, sondern überwiegend von Investoren/Bauträgern. Diese beurteilen Ankaufspreise nach rein wirtschaftlichen Aspekten; ob der o.g. Bodenwert erzielbar ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Hierzu werden Kalkulationen von Projektentwicklern anhand eines sog. Residualwertverfahrens nachvollzogen. Ausgehend von prognostizierten Projekt-, Ertrags-, Kosten- und Renditevorgaben verbleibt ein Grenzwert für den tragbaren Ankaufspreis eines Grundstücks. Das Verfahren bietet ein nützliches Kontrollmittel der normierten Wertermittlungsverfahren, soweit die proportional hohe Sensibilität der Eingangsparameter auf das Ergebnis beachtet wird. Als Grundlage dienen der Bebauungsplan für das festgesetzte Maß der Grundstücksnutzung sowie lagebezogene Marktdaten zu Herstellungs-/Nebenkosten und zu Gebäudefaktoren.

Vergleichspreise Laut Gutachterausschuss betrug 2023 der Kaufpreis von Freistehenden Einfamilienhäusern und Ursprungsbaujahre ab 2020 in „bevorzugter Lage“ i.M. 10.638,- €/qm (Spanne: 9.777,- bis 11.455,- €/qm; keine Daten für gute Lagen/Doppelhaushälften; Eigentumswohnungen in guten Lagen: i.M. 9.474,- €/qm). Die Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für Blankenese und hochwertige Objekte (Haus: >250qmWF und >800qm Grundstück / Wohnung: >180qmWF), wonach 9.500,- bis 14.000,- €/qm resultieren [L10].



Projektdaten Dieser Berechnung werden als rentierliche Wohnfläche rd. 477qm zu Grunde gelegt; sie ergibt sich aus der überbaubaren Grundfläche gemäß Baufeldabmessungen mit geringer Überschreitung und einem Umrechnungsfaktor „Wohn- zu Geschossfläche“, der die Anteile der sog. Konstruktionsfläche an der Geschossfläche berücksichtigt:

- Bebauung 2 Vollgeschosse (VG), DG (= 66% vom VG), KG (= 40% vom VG)
- Baufeld; BF 200qm (mit geringer Überschreitung)
- Geschossfläche, GF 612qm (= 200qm x 2 VG + 200qm x 66% DG + 200 x 40% KG)
- Wohnfläche; WF 477qm (= 612qm x Wohnflächenfaktor 0,78 aus GF)

In Anlehnung an o.g. Marktdaten halte ich für eine Doppelhaushälfte auf 544qm bzw. 424qm Grundstücksanteil einen Ansatz von 9.500,- €/qm für marktgerecht. Es resultiert ein abgezinster Residualwert von rd. 1.560.893,- €. Im Hinblick auf die unterstellten Projektkosten sowie den Entwicklergewinn von 15% erscheint der obige Liquidationswert plausibel.

I. Kalkuationsdaten / Projektkosten				=	2.695.917 €
Grundstücksgröße (qm; Bauland)					968
Geschoss-/Wohnfläche (qm; realisierbar)	0,78	612			477
Stellplätze	0,00	0			0
1. Herstellung (Kostengruppe n. DIN 276)	4.500 €	100,0%	=		2.148.120 €
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	110 €	2,4%			52.510 €
KG 300/400 (Bauwerk)	3.650 €	81,1%			1.742.364 €
KG 500 (Außenanlagen)	150 €	3,3%			71.604 €
KG 600 (Ausstattung, Küchen etc.)	100 €	2,2%			47.736 €
KG 700 (Baunebnkosten)	490 €	10,9%			233.906 €
2. Finanzierungskosten (linearer Abfluss, zu 50%)			=		52.629 €
Darlehensbetrag/Eigenkapital	1.503.684 €	30,0%			
Jahre bis Fertigstellung/Zinssatz	2,0 Jahre	3,5%			
3. Sonstige Nebenkosten (aus I. 1+2)			Anteil =		495.169 €
Unvorhergesehenes		2,5%			55.019 €
Vermarktung		5,0%			110.037 €
Entwicklergewinn		15,0%			330.112 €
II. Ertragserwartung	Ansatz	Anteil	=		4.534.920 €
Wohnen (je qm)	9.500 €	100,0%			4.534.920 €
Stellplatz (je Stk.)	- €	0,0%			- €
III. Residualwert			=		1.560.893 €
Projektertrag/Übertrag aus I.					4.534.920 €
Projektaufwand/Übertrag aus II.					- 2.695.917 €
Zwischensumme					1.839.003 €
Kosten des Erwerbs		7,5%			- 137.925 €
Zwischensumme (€)					1.701.077 €
Abzinsung (Finalisierung/Zinssatz)	2,5 Jahre	3,5%			0,917591



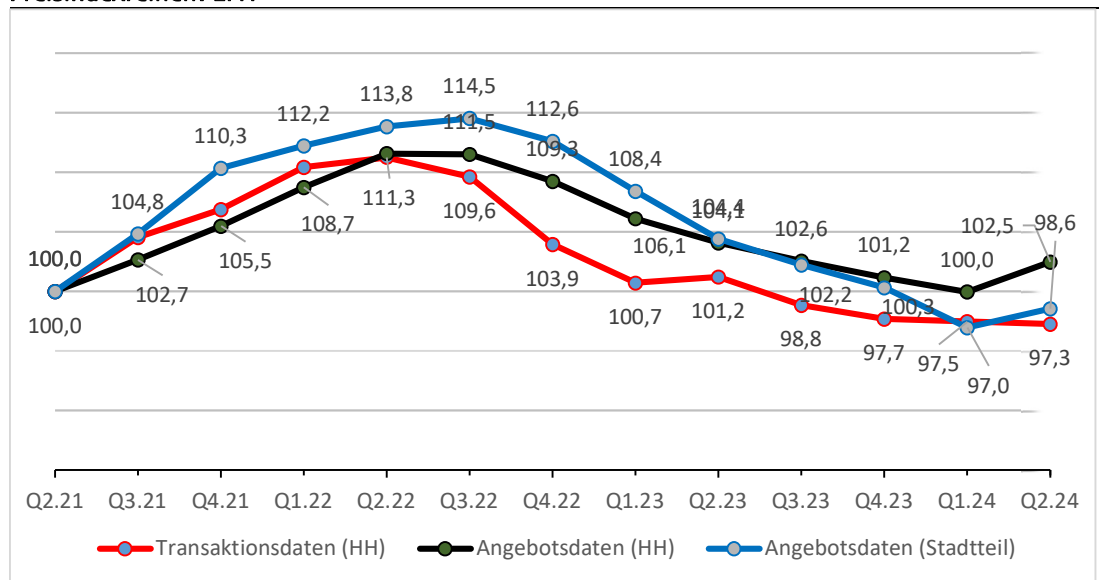
5.3 Verkehrswert

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 zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q2/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-14,0%), Q1/23 > Q2/24 (-3,4%) bzw. Q1/24 > Q2/24 (-0,2%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -3,9%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist eine recht gute Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in guter/gefragter Lage und verfügt infrastrukturell über einen gehobenen Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Grundstücksgröße (gesamt/nach Teilung); nachteilig ist die Zurückhaltung bei Bauträgern aufgrund der geringeren Leistbarkeit bzw. des hohen Baukostenniveaus für Käufer. Dies dämpft die Nachfrage recht deutlich.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil und die Plausibilitätsprüfung ist m.A.n. keine weitere Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts erforderlich; demnach resultiert ein Betrag von rd. 1.530.000,- € (= 1.530.000,- € x 1,00).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (1.530.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Sülldorf / Blatt 1680 eingetragenen Grundstücks, belegen „Kapitän-Dreyer-Weg 6 in 22587 Hamburg-Blankenese“, zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024 gerundet auf:

1.530.000,- EURO (Verkehrswert)

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 26.09.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter 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-Immobilienmarktatlas; Hamburg und Umgebung, aktueller Stand.

[L8]. IVD Wohn- bzw. Gewerbepreisspiegel. Hrsg. Immo Ideen 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).



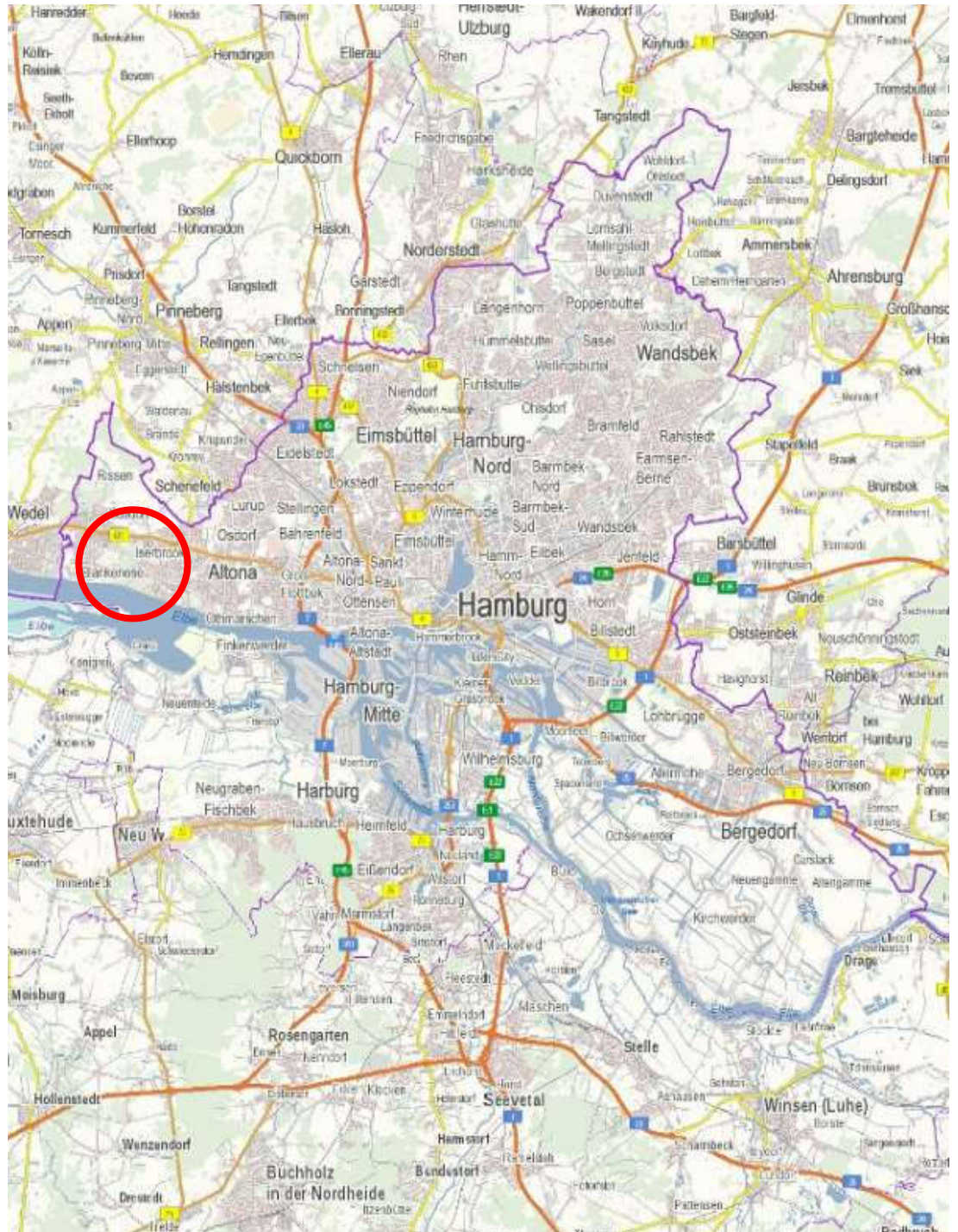
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Altlasthinweiskataster	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
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 17

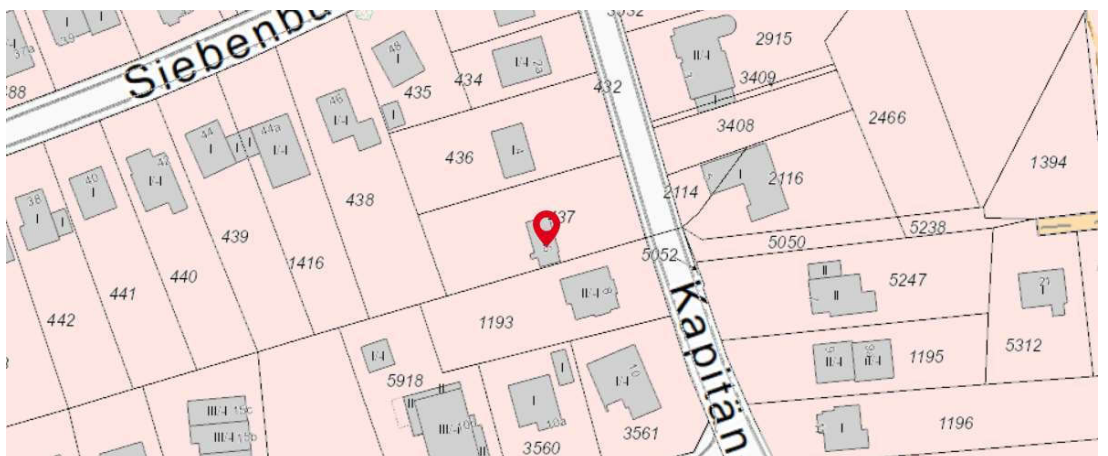
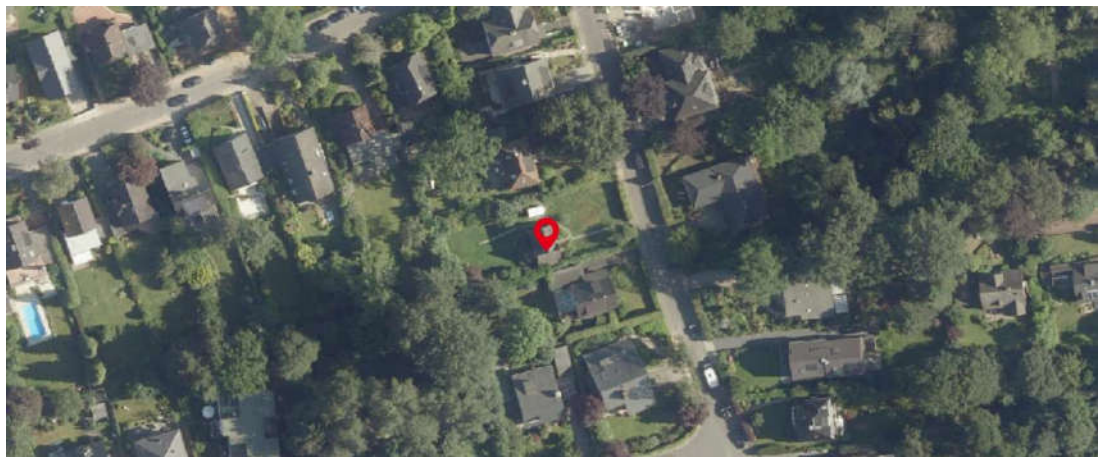
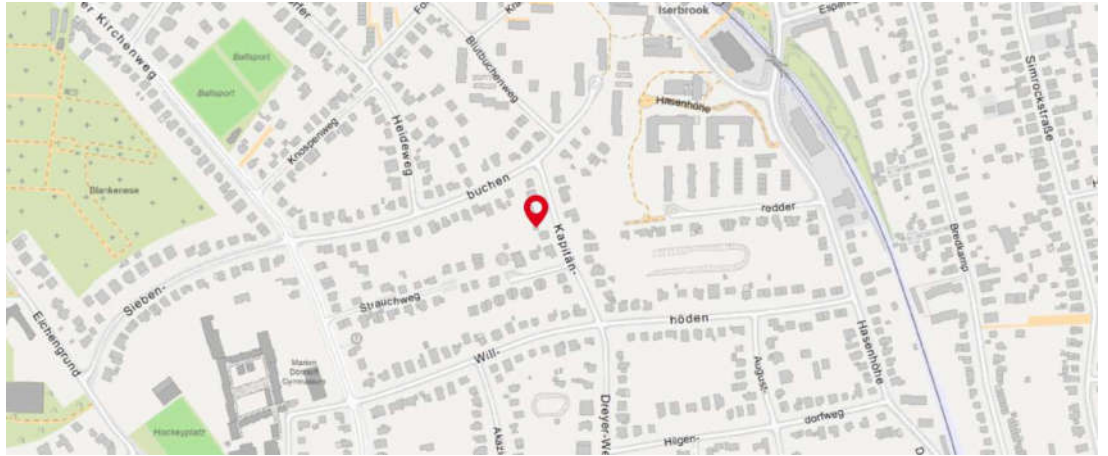
Gesamtseiten: 19






Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportal-hamburg.de © FHH, LGV).





 **Karten** (Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geportal-hamburg.de © FHH, LGV)





Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Steven Meyer
Claudiusstraße 118
22043 Hamburg

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2104 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: +49 40 428 40-5278

Ansprechpartner*in: Thomas Prüfer

E-Mail thomas.pruefer@bukea.hamburg.de

A2104 2024-1837

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Kapitän-Dreyer-Weg 6
Flurstücke: 202-00437

Guten Tag Steven Meyer,

für das o.g. Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Das Flurstück befindet sich im Bereich einer Gaswanderungszone einer ehemaligen Kiesgrube, die zwischen 1963 und 1983 mit Aushubboden, Bauschutt und Beimengungen von Hausmüllähnlichen Abfällen und Gartenabfällen wieder verfüllt wurde. Bodenluftmessungen auf der Altlast ergaben, dass im Deponiekörper eine geringe stabile Deponiegasproduktion (Methan und Kohlendioxid) stattfindet. Das Deponiegas ist im Allgemeinen nur im Deponiebereich selbst anzutreffen.

Es kann im Untergrund aber unter bestimmten Voraussetzungen, wie Versiegelung der Deponieoberfläche und durchlässiger Boden in seitlich angrenzenden Grundstücksbereichen wandern. Angesichts der nicht auszuschließenden Gaswanderung werden in Hamburg für Neubauten auch im Nahbereich von Altdeponien (in der sog. Gaswanderungszone) vorbeugende bautechnische Sicherungsmaßnahmen (wie Kiesfilterschicht, gasdichte Leitungsdurchführungen, keine gefangenen Räume unterhalb der Sohle) gegen Deponiegaseintritte vorgeschrieben. Die baulichen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor wandernden Deponiegasen haben ausschließlich vorbeugenden Charakter und entsprechen dem Sicherheitsstandard für Bauvorhaben im Bereich einer Altdeponie. Bei einer Neubebauung innerhalb der Gaswanderungszone ist daher mit Mehrkosten für die beschriebenen baulichen Gassicherungsmaßnahmen zu rechnen.

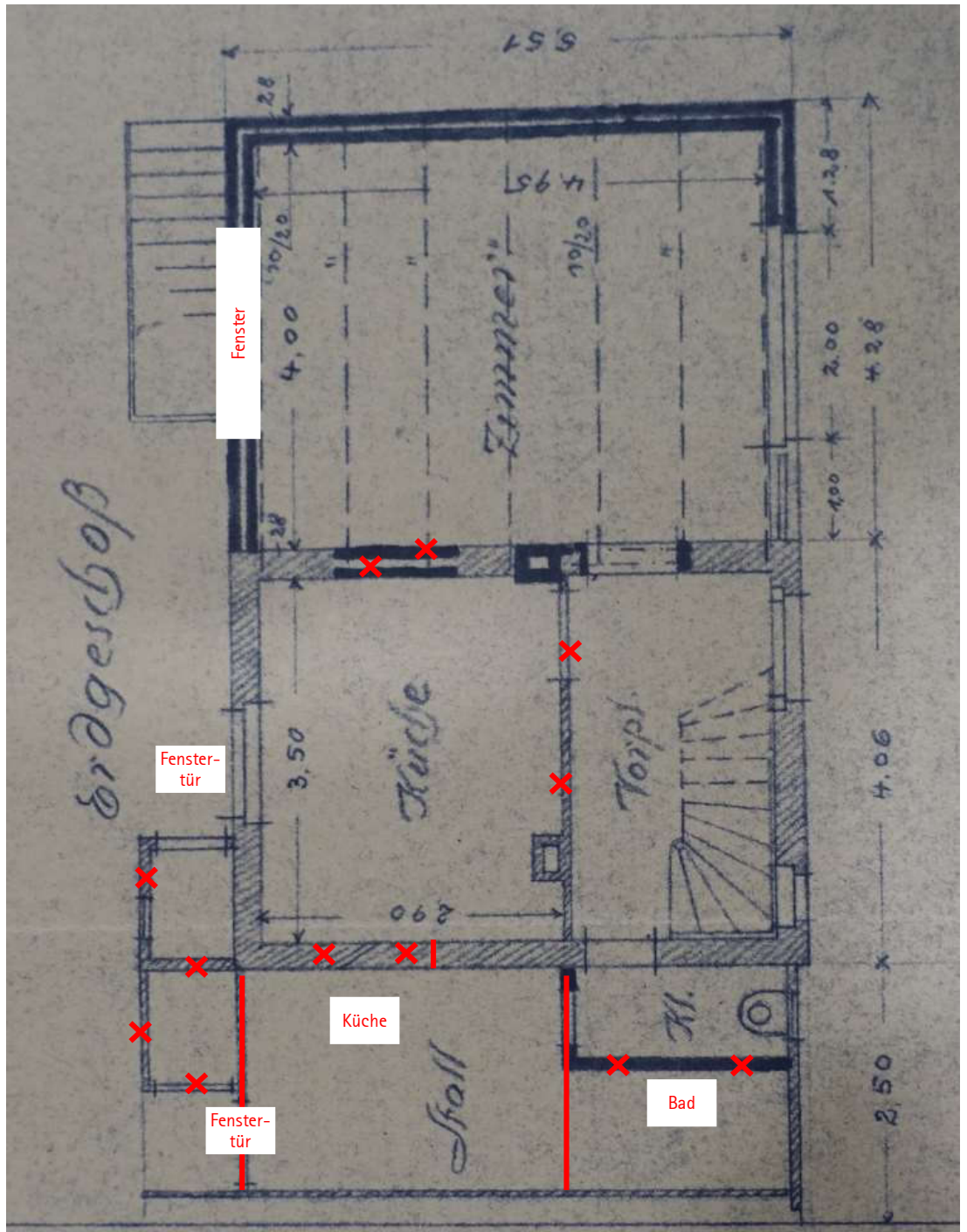
Bei weiteren Fragen hierzu, steht Ihnen im Referat „A23-Boden-Mensch, Bodenluft“ Frau ragnhild.hummel@bukea.hamburg.de gerne zur Verfügung

Hamburg im Internet
<http://www.hamburg.de>

Öffentliche Verkehrsanbindung
S-Bahnstation Wilhelmsburg:
Linien S 3 und S 31
Buslinien:
13 (MetroBus), 151, 152, 154, 156, 252, 351, 355
Nächstgelegene Bushaltestelle
Inselpark,
zusätzlich: Linien 34 (SchnellBus), 640 (NachtBus)

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster



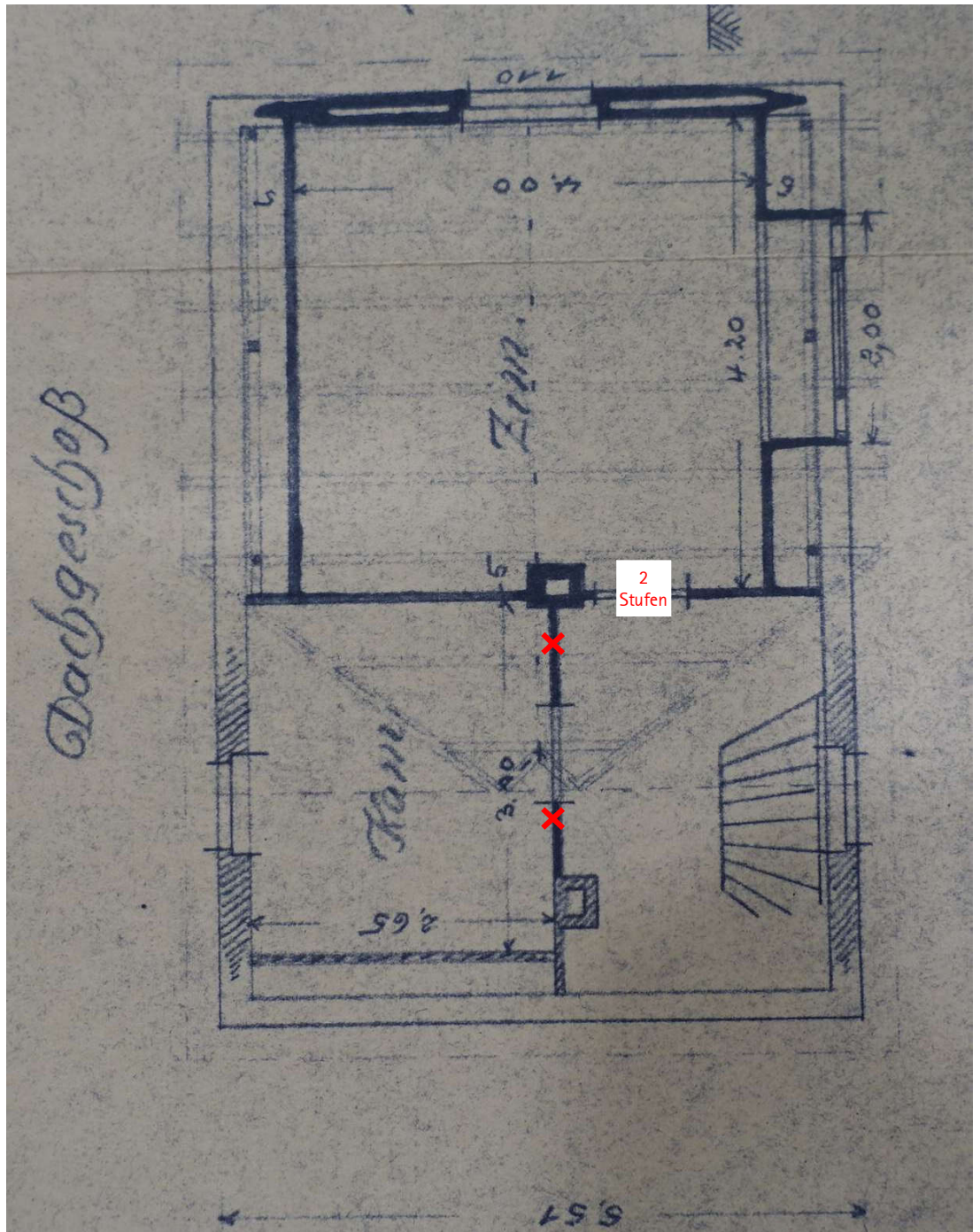


Erdgeschoss / Stand 1936

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

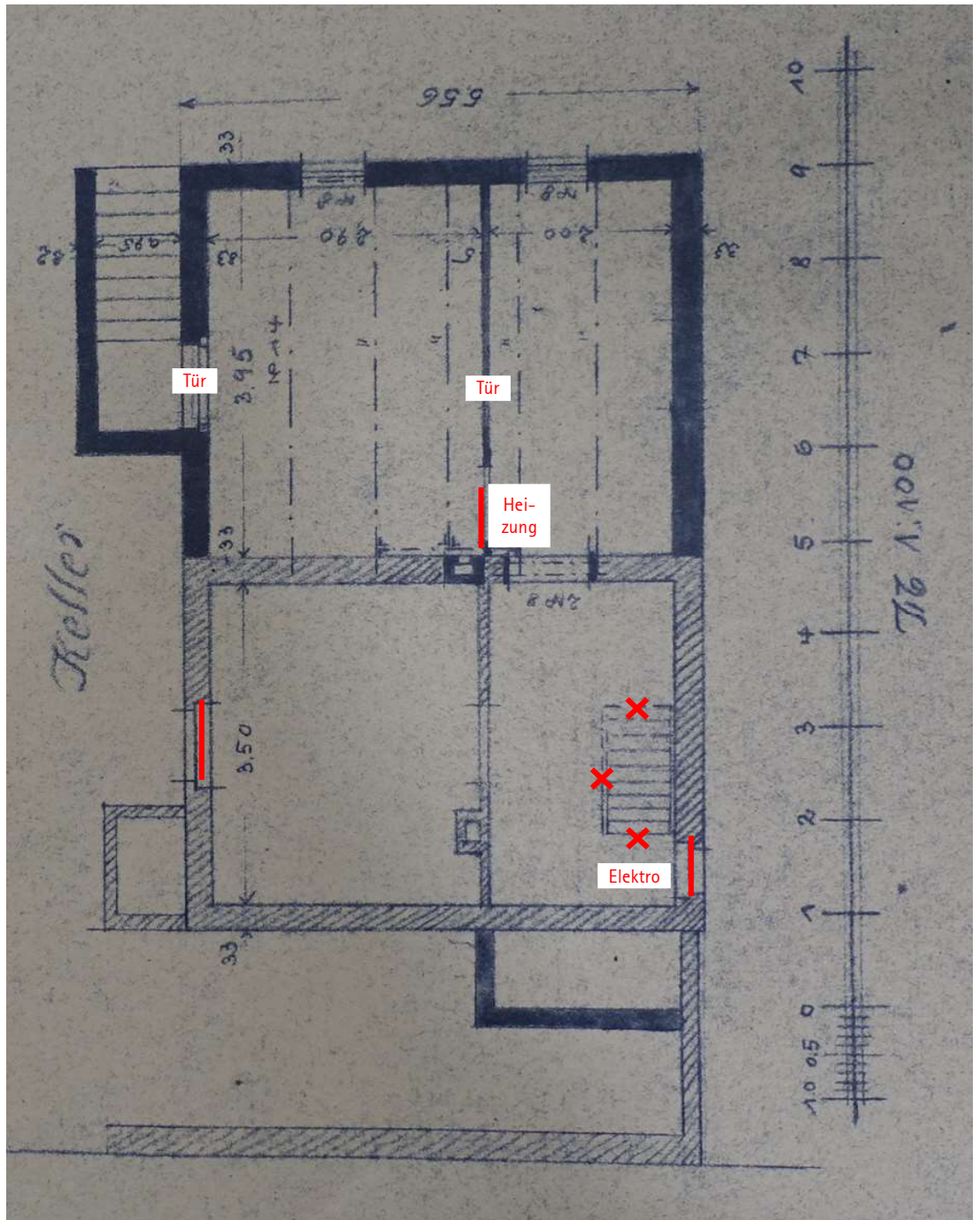


Dachgeschoss / Stand 1936

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

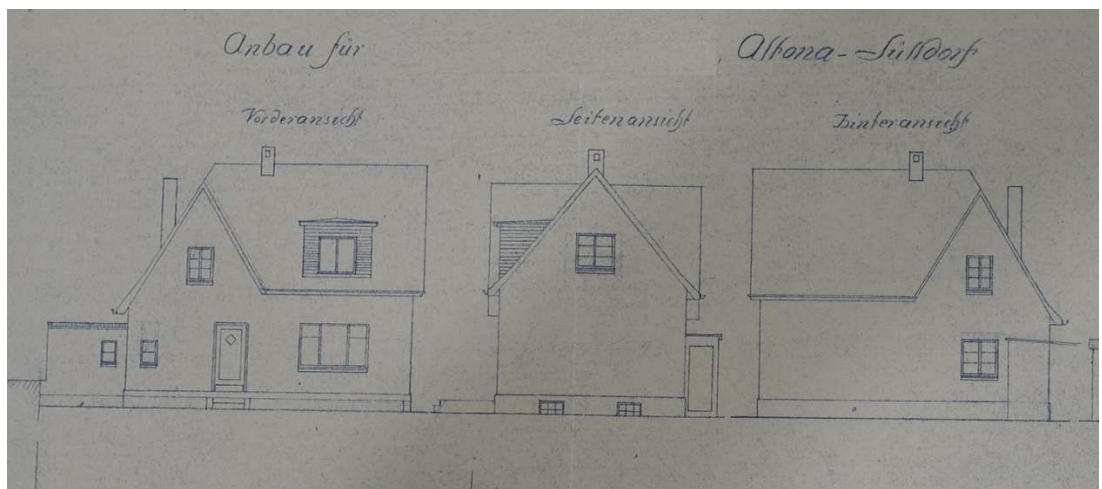
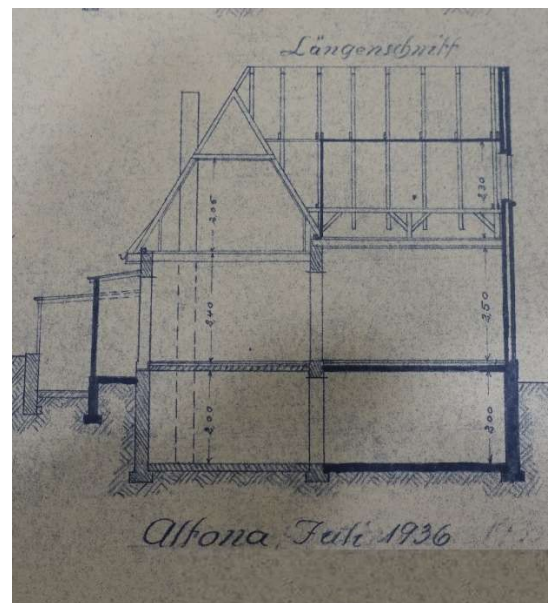
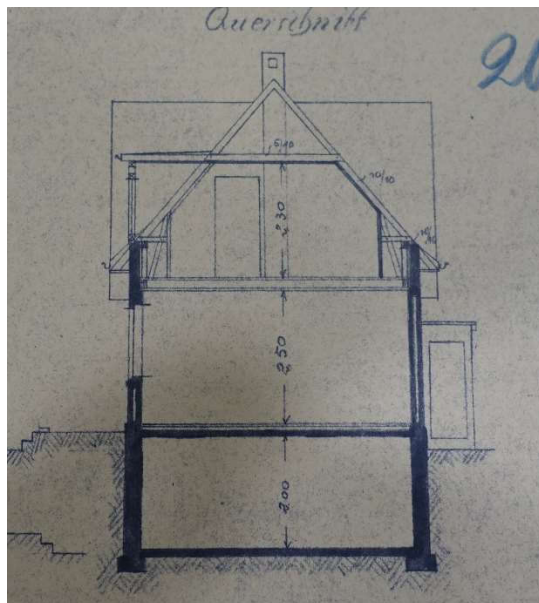


Kellergeschoss / Stand 1936

(Plan hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt / Fassadenansichten / Stand 1936

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

				Grund-	Nutz-		
		(Voll-)Geschossfläche (GF)		fläche	faktor	GF in qm	
KDW6	EG	8,34	x 5,51	= 45,95	x 1,00	=	45,95
	EG Anbau ca.	2,30	x 5,51	= 12,67	x 0,00	=	0,00
	OG	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
	-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
	-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(58,63)			(45,95)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG						
DG abzügl.	ca.	45,95	x 1,00	= 45,95	x 1,00	=	45,95
H<1,50m	ca.	1,00	x 5,51 + 1,00 x 4,28	= 9,79	x -1,00	=	-9,79
Gauben	ca.	2,00	x 1,00	= 2,00	x 1,00	=	2,00
KG	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(57,74)			(38,16)
						=	84,11
				Grund-	Nutz-		
		Grundfläche (GR)		fläche	faktor	GR in qm	
Gebäude	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)						
						=	58,63
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)						
Tief-/Garage	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Terrasse/Balk.	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Anlagen/§14*	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(0,00)			(0,00)
						=	58,63
				Grund-	Nutz-		
		Bruttogrundfläche (BGF)		fläche	faktor	BGF in qm	
KDW6	401 EG ca.	8,34	x 5,51	= 45,95	x 1,00	=	45,95
	EG Anbau ca.	2,30	x 5,51	= 12,67	x 1,00	=	12,67
	KG ca.	8,34	x 5,51	= 45,95	x 1,00	=	45,95
	DG ca.	45,95	x 1,00	= 45,95	x 1,00	=	45,95
	Gauben ca.	2,00	x 1,00	= 2,00	x 1,00	=	2,00
	-(H<1,50m) ca.	1,00	x 5,51 + 1,00 x 4,28	= 9,79	x -1,00	=	-9,79
	SB ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(162,32)			(142,74)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)						
Außentrepp.		1,00	x 3,00	= 3,00	x 0,00	=	0,00
-		0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
				(3,00)			(0,00)
						=	142,74
				Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen			
		WGFZ = GF / Grundstück		= 84,1	/ 968	=	0,09
		GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück		= 58,6	/ 968	=	0,06
		GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück		= 0,0	/ 968	=	0,00
		WNF (ohne Sonstiges) / BGF		57,0	/ 142,7	=	0,40



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, Rollladen (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rolläden, 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	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
	1,00			
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
	1,00			
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
	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, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	36,00%	64,00%	0,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 = 0,0
	Standardstufe 2	36,0%	x	2,00 = 0,7
	Standardstufe 3	64,0%	x	3,00 = 1,9
	Standardstufe 4	0,0%	x	4,00 = 0,0
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 2,64



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende Einfamilienhäuser
 NHK-Typ-Nr. 1.01 (EG, KG, DG mit Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			1,00 192,05 €			192,05 €/qm
Dach 15%			1,00 125,25 €			125,25 €/qm
Fenster 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm
I.-Wände 11%	1,00 79,75 €					79,75 €/qm
Decken 11%	1,00 79,75 €					79,75 €/qm
Fußböden 5%	1,00 36,25 €					36,25 €/qm
Sanitär 9%	1,00 65,25 €					65,25 €/qm
Heizung 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 50,10 €			50,10 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						795,40 €/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						1.391,95 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$				x 1,813
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. 2.524,0 €/qm					





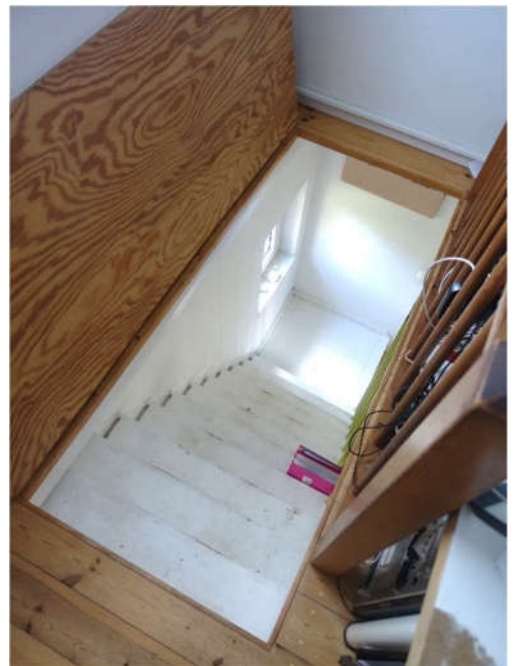
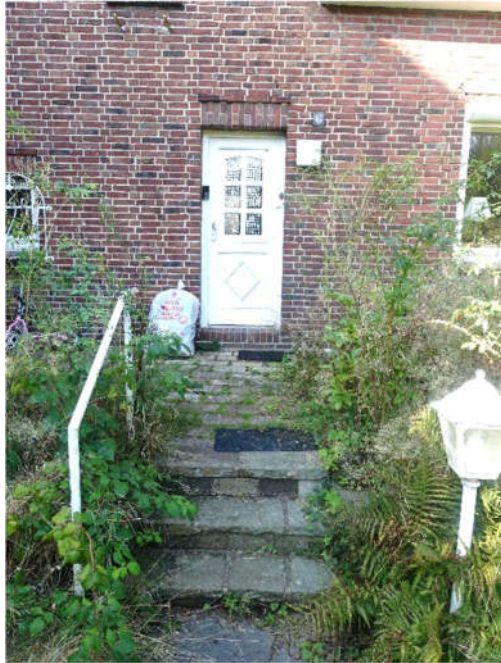
■ Straßenraum Kapitän-Dreyer-Weg





■ | Eingangs-/ Gartenfassade

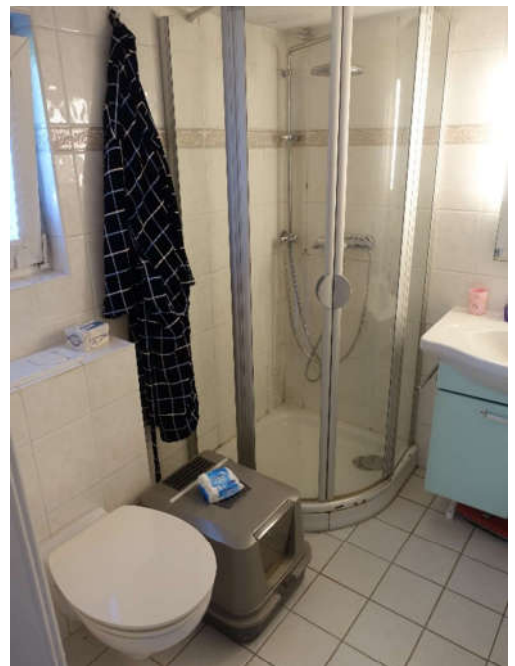
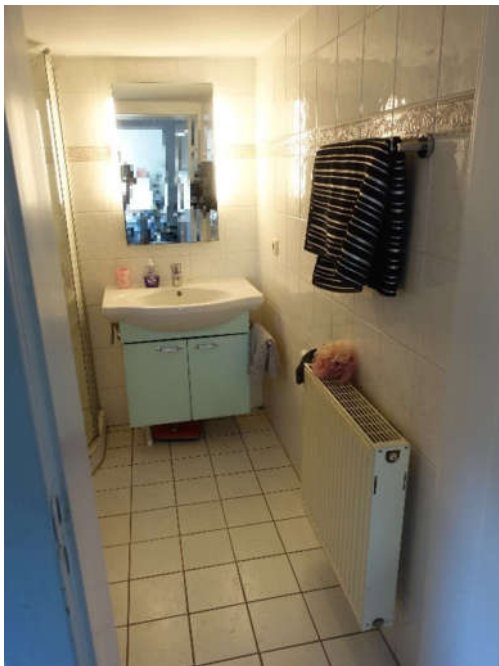
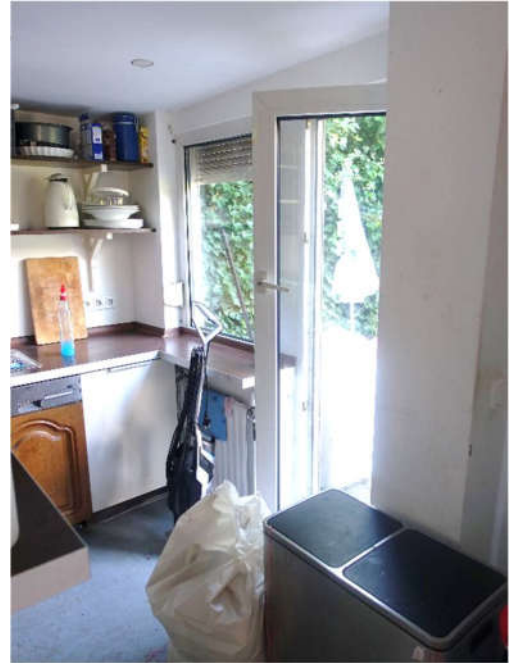




■ | ■ Eingang-/Treppen-/Flursituationen



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Küche/Duschbad

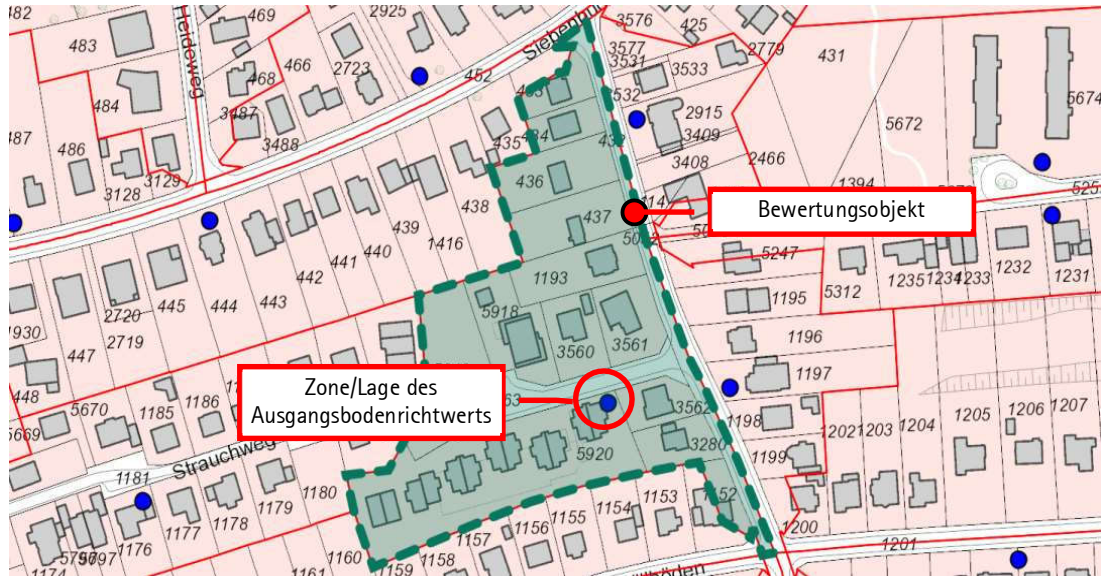


Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Kellereingang / Haustechnik





Bodenrichtwertnummer: 01120463

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	950
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	1.419,09 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	968
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	1.412,08 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kapitän-Dreyer-Weg 12
PLZ, Gemeinde	22587 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Blankenese
SGE (Stat. Gebietseinheit)	31003
Baublock	224021

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Kapitän-Dreyer-Weg (EFH)“

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



Bodenrichtwertnummer: 01120463

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	950	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	1.419,09 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	424	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	1.668,12 €/m²	

Bodenrichtwertnummer: 01120463

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	950	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	1.419,09 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	544	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	1.561,9 €/m²	

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Kapitän-Dreyer-Weg (DHH)“

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



Bodenrichtwertnummer: 01220463

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	1.053,94 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.63	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	1.282,78 €/m ²	

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Kapitän-Dreyer-Weg (MFH)“

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

