

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des mit einer Villa bebauten Grundstücks
Potosistraße 9 in 22587 Hamburg-Blankenese
zum Wertermittlungstichtag 15.12.2022

4.700.000,- EURO

541 K 10/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten- Nr.: / VI mit 48 Seiten zuzüglich 22 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft. Gegenstand der Bewertung ist ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück belegen „Potosistraße 9 in 22587 Hamburg-Blankenese“.

Das Objekt ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Dockenhuden, Blatt 6401 und besteht aus dem Eigentum an dem 2.485qm großen Flurstück 4016 der Gemarkung Dockenhuden. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk.

| **Typologisch** | handelt es sich um eine vollunterkellerte Villa des Ursprungsbaujahres 1975 (DG-Ausbau 1983) mit 2 Nutzungseinheiten, 1 Vollgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss.

Die Innenbesichtigung des Gebäudes wurde ermöglicht; es verfügt über eine tw. gehobener/teilmodernisierte (i.W. ältere) Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 343qm; diese ist verteilt auf eine Hauptwohnung (281qm) bzw. eine Einliegerwohnung (62qm), insgesamt 10 3/2 Zimmer, 5 Sanitärräume, 2 Wintergärten, 1 Balkon und Küchen-/Neben-/Verkehrsflächen. Weitere Nutzflächen existieren im Keller-/Dachgeschoss und 1 Gartenhaus (rd. 155qm). Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung.

Das Objekt ist in der Einliegerwohnung vermietet. Hinsichtlich Lage und Bauart/struktureller Verhältnisse resultiert ein | **gehobener Nutzwert** |. Es bestehen u.U. Bebauungspotentiale.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 4.700.000,- € *

Kennzahlen*:	13.703,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	88,0 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	4.136.913,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	35 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
2.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	16
3.	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	17
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	20
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	23
3.4	Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	25
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
4.	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	
4.1	Bodenwertermittlung	28
4.2	Sachwertermittlung	31
4.3	Ertragswertermittlung	31
4.4	Vergleichswertermittlung	40
5.	<u>Verkehrswert</u>	
5.1	Zusammenfassung	43
5.2	Plausibilitätsprüfung	44
5.3	Wertfeststellung	46
6.	<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	47
7.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	48



1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 05.09.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert eines, im Grundbuch wie folgt eingetragenen, Grundstücks zu ermitteln.

Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Dockenhuden / Blatt 6401

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Dockenhuden;
	• Flurstück	4016; Gebäude- und Freifläche, Wohnen Potosistraße 9
	• Größe	2.485qm

Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Diese Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21). Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der | **Ortsbesichtigung** | bestimmt.

Die für den 15.12.2022 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer zu Abt. I/Nr. 3.2, der Bevollmächtigte zu Abt. I/Nr. 3.1, eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung und der Unterzeichner; nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Die o.g. Beteiligten haben die Besichtigung nur zeitweilig begleitet. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht; vom Mieter der Einliegerwohnung wurde die Zustimmung telefonisch erklärt. Für Unsicherheiten über den Ausbau/Zustand unzugänglicher/uneinsehbarer Bereiche wird in dieser Bewertung kein Risikoabschlag angesetzt.

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

Vom Eigentümer bzw. Verfahrensbeteiligten lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen, Bau- und Abrechnungsunterlagen sowie ein Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2018 vor; es wurde ein Mietvertrag zur Einliegerwohnung übermittelt.



Leistungsabgrenzung

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

Die | **Baubeschreibung** | erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt und/oder unvollständig beschrieben sein.

Angaben zu | **Schäden/Mängeln** | erfassen grundsätzlich nur offensichtliche Besonderheiten und können unvollständig sein; hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt. Untersuchungen oder Analysen zu verdeckten Bauteilen, Standsicherheit, Feuchtigkeit/Rissen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen, Pilzen oder tierischen Schädlingen und zu etwaigen Schadensursachen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und nicht geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige | **Boden-/Grundstücksverhältnisse** | ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen zu z.B. Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für | **Investitionsbedarf** | bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Sanierungs-/Bauplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

| **Flächen-/Baukennzahlen** | basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten, Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsgegenstand.

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

| **Haftungs- und Gewährleistungsansprüche** | aus der Leistungsabgrenzung sind ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; eine Verwendung ist nur Auftraggeber/n/Eigentümer/n gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

■ Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Blankenese, Bezirksamtsbereich HH-Altona, ca. 12,7km Luftlinie westlich des Stadtzentrums und ca. 0,8km nordöstlich der Stadtteilmitte (Probst-Paulsen-Straße).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteils wird geprägt von tw. historischen und repräsentativen Villen/Einzel-/Mehrfamilienhäusern, dem „Treppenviertel am Süllberg“ sowie der Nähe zur Elbe und zu Grünanlagen („Waldpark Falkenstein“, „Goßlers Park“). Größere Gewerbe-/Industriegebiete bzw. Geschosswohnsiedlungen existieren hier nicht. In Blankenese leben ca. 13.656 Einwohner bzw. 1.765 EW/km² (2.525 EW/km² in HH); statistische Daten zur Sozial-/Bevölkerungs-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Stadtteilprofil [L9].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 15,2km, zur Autobahzufahrt ca. 6,9km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 0,7km (S1: Blankenese) und zum Linienbus ca. 0,3km (189: Karstenstraße). | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „Elbe“ (ca. 3,9km) sowie im Bereich des Ortsteilzentrums. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Zur Naherholung bietet sich der „Goßlers Park“ an (> Anlage 1).

■ Nachbarumfeld

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralen Bereich von Blankenese, einem Siedlungsraum nahe dem „Goßlers Park“. Die Straße „Potosistraße“ zweigt im Süden von der „Blankeneser Landstraße“ ab, ist im betreffenden Abschnitt 2-spurig als verkehrsberuhigte Stadtstraße ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums.

Der | **Nutzungscharakter** | im Sichtbezug entspricht einem „Reinen Wohngebiet“. Typologisch bestimmen das Straßenbild bis zu 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser diverser Baujahre auf mittelgroßen Grundstücken. Der Nahbereich wird durch offene Bauweisen und einigen Baumbestand geprägt. Struktureller Leerstand war nicht erkennbar; lageuntypische Gewerbenutzungen existieren nicht. Im erweiterten Umfeld befinden sich u.a. ehemalige Landhausvillen/historische Einzelhäuser; in südlicher Richtung die Gorch-Fock-Schule und entlang der Blankeneser Landstraße einige Nahversorgungseinrichtungen (u.a. Praxen, Bäcker, Autohändler).



Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Die Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist hier nicht von Bedeutung.



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

Es handelt sich um einen Standort in recht zentraler Stadtteillage mit geringer verdichtetem, homogenem Nutzungs-/Baufüge und durchschnittlichem Grünbezug. Vorteilhaft wirken sich der weiträumlich von tw. repräsentativen Wohnbauten geprägte Quartierscharakter und die Nähe zum „Goßlers Park“ aus. Die infrastrukturelle Diversität durch Kultur-, ÖPNV- bzw. Versorgungs-/Gastronomieangebote im erweiterten Nahbereich ist recht gut. Am Objektstandort sind keine stadunüblichen Einflüsse durch Pkw-, Flug- oder Schienenverkehr wahrnehmbar (s.u.); die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist ausreichend.

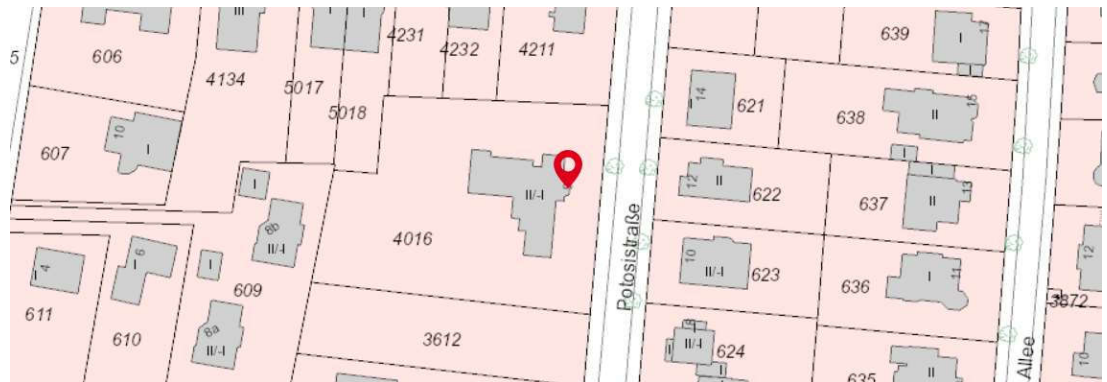
Blankenese verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen überdurchschnittlichen Sozialstatus und v.a. in südlichen Gebieten ein hohes Preisniveau [L4]. Bezogen auf den Stadtteil liegt hier eine durchschnittliche Wohnlage vor; bevorzugt sind Bereiche südlich der „Blankeneser Hauptstraße“ im Treppenviertel (z.B. „Strandweg“, „Süllberg Terrasse“).

Bodenrichtwerte für 1-/2-Familienhausgrundstücke liegen in Blankenese zwischen 1.259,- und 4.463,- €/qm (i.M. 2.542,- €/qm bei 600qm Grundstücksfläche); im Bewertungsfall resultiert ein Wert von rd. 2.632,- €/qm. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung von Wohnraum in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Bodenrichtwert, Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 676,20; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6).

Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „bevorzugte Lage“ im untersten Spannenbereich. Insgesamt liegt eine | **überdurchschnittlich gefragte Wohnlage** | vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 4016/Gemarkung Dockenhuden; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. Angaben/Messung auf geoportal-hamburg.de ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse:



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Gestalt/Form Das Flurstück verfügt laut Grundbuchauszug/Liegenschaftskataster über eine Größe von 2.485qm. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit unregelmäßigem, nahezu trapezförmigem Zuschnitt und nach Westen um ca. 3m tiefer liegender Topographie. Die Straßenfront zur „Potosistraße“ beträgt rd. 46,0m; die mittlere Tiefe misst rd. 60,0m.

Grenzverhältnisse Das Flurstück ist bebaut mit 1 Villa nebst Wintergarten, 1 Carport sowie 1 Gartenhaus. Das Wohngebäude ist weder grenzstehend noch angebaut. Hinweise auf besondere Grenzgemeinsamkeiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 12,0m ab Fahrbahn „Potosistraße“ im östlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil. Der Haupteingang liegt im Norden, der Carport im nördlichen Grenzbereich; der Hauptgarten ist nach Südwesten ausgerichtet. Hier grenzen Gärten der Nachbarflurstücke an. Die Grundstückszufahrt erfolgt von Osten bzw. zum Carport entlang der nördlichen Grenze. Die Belichtungssituation ist hinsichtlich Himmelslage/Baumbestand sehr gut. Nutzungstypologisch liegen | **großzügige Grundstücksverhältnisse** | vor.

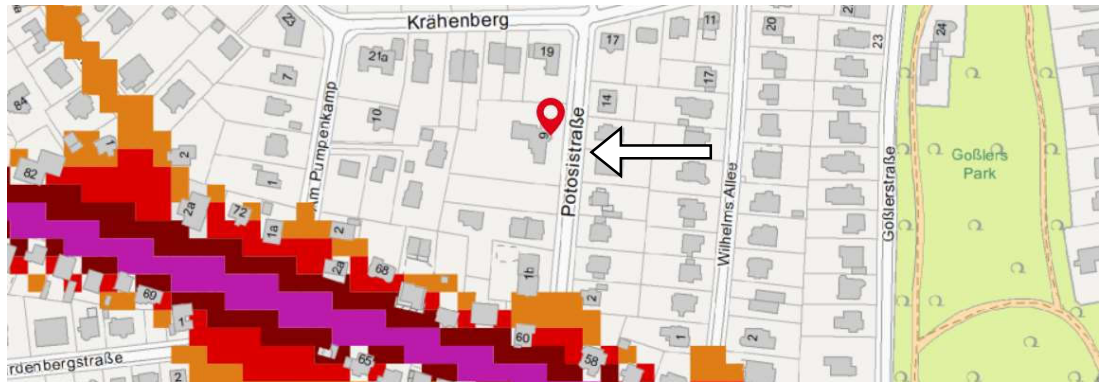
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 17.10.2022 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Potosistraße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut und endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind derzeit | **keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge** | fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 4016 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße. Laut „Lärmkarte Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht (L_{DEN}) 2017“ bzw. geoportal-hamburg.de sind für den Bewertungsbereich folgende Verhältnisse dargestellt:



Für das Flurstück 4016 wird ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „ L_{DEN} “ von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „ L_{night} “ von <50 dB(A) kartiert. Die Werte deuten auf ein | **geringes „Lästigkeitspotential“** |. Emissionen von der Blankeneser Landstraße werden nicht erwartet. Eine weitergehende Erkundung zu Umwelteinwirkungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).

Altlasten / Bodengüte

Laut geoportal-hamburg ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 50,0-100,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv ein sandiger Boden zu erwarten.

Altlasten/Kampfmittel Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 12.10.2022 liegen für das Flurstück 4016 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist für das Flurstück kein Bombenblindgängerverdacht verzeichnet. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Baugrund, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelablagerungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Hamburg / Grundbuch von Dockenhuden / Blatt 6401

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 12.08.2022 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

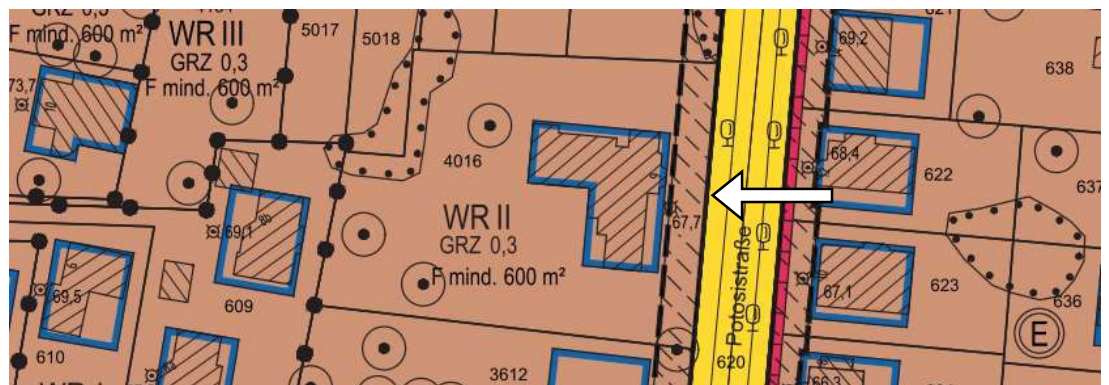
- Lfd.-Nr. 2/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung (ohne Verkehrswertrelevanz)

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Bereichsentwicklung wird durch den vorbereitenden Flächennutzungsplan sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungs-/Baupolizeiverordnung (BauNVO/BPVO) geregelt. Laut geoportal-hamburg.de ist hier maßgeblich:

Bebauungsplan	Bezeichnung: (1) „Blankenese 31“
	Ausweisung: (1) „WR – II – GRZ 0,3 – F min. 600qm“
	Festgestellt: (1) 04.10.2018 i.V.m. BauNVO v. 23.1.1990/21.11.2017



Festsetzungen

Für das Flurstück 4016 gilt eine Festsetzung als Reines Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Grundflächenzahl = 0,3. Es sind Baugrenzen als Baukörperausweisung bestimmt. Für einen straßenbegleitenden, ca. 5,5m tiefen Bereich (= rd. 270qm) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen; es sind Flächen für die Erhaltung von 3 Einzelbäumen sowie Sträuchern im Nordwesten umgrenzt. Bei Neubildung von Baugrundstücken wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt.

Laut §2 B-Plan-Verordnung existieren Ausführungsvorschriften u.a. betreffend die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50m auf insgesamt 30% der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0m, die Dach-/Fasadengestaltung und Bepflanzungen.

Zulässige Vorhaben Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.v. §30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen. Nach §3 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ ausschließlich dem Wohnen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zulässig sein (§3 Absatz 3 BauNVO; hier nach §2.1 der B-Plan-Verordnung ausgeschlossen).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich allgemein nach §§17–23 BauNVO bzw. §§10–11 BPVO, sofern nicht Festsetzungen im Bauleitplan hinsichtlich z.B. Vollgeschosszahl, Grund-/Geschossflächenzahl oder Baugrenzen/-linien den in §17.1 BauNVO bzw. in §11 BPVO (Baustufentafel) definierten Orientierungswerten zu Obergrenzen entgegenstehen.

Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung. Derzeit ergibt sich eine Grundflächenzahl „GRZ“ = 0,11 (> s. Abschnitt 3.3); die Beurteilung über eine höhere Bebauungsintensität unterliegt grundsätzlich Fachbehörden (> Abschnitt 4.1).

■ Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 4016 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

■ Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für das Flurstück 4016 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt.

Schutzzonen Das Flurstück liegt nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

Denkmalschutz Laut geoportal-hamburg.de ist die Liegenschaft nicht in der Hamburger Denkmalliste vom November 2022 als Einzel-/Baudenkmal oder als Bestandteil des Ensembles eingetragen. Das Objekt liegt nicht innerhalb eines als Milieugebiet erfassten Schutzbereichs.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 19.10.2022 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **09.1974** (000431/74) Genehmigung: Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- **08.1975** (000431/74) Bescheinigung: Schlussabnahme
- **03.1983** (000397/83) Genehmigung: Ausbau Dachgeschoss für Hobby-/Bodenräume, Einbau einer Bodentreppe, von 3 Gauben und eines Erkers (EG) (Schlussabnahme: 11.1983)
- **06.2012** (03113/11) Genehmigung: Umbau, Terrassen-Überdachung zum Wintergarten

Anmerkung Grundsätzlich ist auf den aktuellen Genehmigungsstand abzustellen; die Übereinstimmung des Gebäudebestands mit Bauvorlagen oder mit bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, Gefahrenabwehr und gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht zu prüfen (> Seite 5). Bei Abweichungen/Umnutzungen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; bis dahin bestehen rechtliche Vorbehalte sowie Risiken über Auflagen oder eine Nutzungsuntersagung/Rückbauanordnung (> § 75f HBauO).

Im Bewertungsfall wurden vom Fachamt Bauprüfung keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt.

Nachrichtlich wird erwähnt, dass die DG-Nutzung mit Bad und 2 Schlafzimmern, die Errichtung eines DG-Austritts (Südseite), die Änderung/Vergrößerung des Kellergeschosses im Bereich der Garage und die Umstrukturierung/Vergrößerung der Einliegerwohnung (> Errichtung Windfang, Umnutzung Terrasse als Wintergarten, Umnutzung Kellerraum als Küche) in der Bauakte nicht dokumentiert sind. Für o.g. Änderungen wird ohne Gewähr eine (nachträgliche) Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Differenziert ist die Nutzung im DG zu betrachten.

Aufenthaltsräume müssen nach den Anforderungen der HBauO u.a. eine ausreichende lichte Raumhöhe (> 2,40m/2,30m in Wohngebäuden Klasse 1+2) und Belichtung/Belüftung (> Rohbaumaß der Fensteröffnungen > 1/8 der Nettogrundfläche des Raumes) haben. Es müssen ein 1. und 2. Rettungsweg in allen Geschossen vorhanden sein (> §31f). Im Bewertungsfall existieren tw. niedrigere Raumhöhen bzw. kleinere Fenstermaße; eine Würdigung des wirtschaftlichen Nutzwerts der DG-Flächen erfolgt in Abschnitt 3.3.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 4016 ist laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 08.01.2023 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 in der Einliegerwohnung im Gartengeschoss zu Wohnzwecken genutzt und vermietet; Erd- und Dachgeschoss sind möbliert und auskunftsgemäß von den Eigentümern genutzt. Es liegt ein Mietvertrag zur Einliegerwohnung vor. Unentgeltliche Nutzungsverhältnisse, Mietvorauszahlungen oder Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt. Nachstehende Angaben stammen aus o.g. Unterlagen; hinsichtlich der Wohn-/Nutzflächen wird auf die Ausführungen im Gutachten (> Abschnitt 3.3) verwiesen.

Über die Wohnung im Gartengeschoss ist ein unbefristeter/ungekündigter „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“ abgeschlossen; die Wohnfläche wurde mit „ca. 72qm“ beziffert. Ein PKW-Stellplatz im Carport ist mitvermietet. Wertsicherungsklauseln wurden nicht vereinbart. Laut Vertrag wurde eine Kautionshöhe von 3 Monatsmieten entrichtet.

Auftragsgemäß wird das Gutachten unter der Fiktion der Miet-/Bezugsfreiheit erstellt; etwaig bestehende Mietverträge werden gesondert gewürdigt.

Art/Lage	Wertsicherung	Beginn	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
EG-/DG	-	-	-	-	-	-	-	-
EinliegerW	-	01.02.14	-	72,00	14,58	196,0	2,72	1.050,00
				72,00	14,58	196,0	2,72	1.050,00
Sonstige NNF				0,00	0,00	0	0	0,00
PKW-Stellplatz inkl				0 Stk.	0,00	0	0	0,00
Summe, rd.				72,0	14,58	196,0	2,72	1.050,00
Mietertrag €/Jahr								12.600,00



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

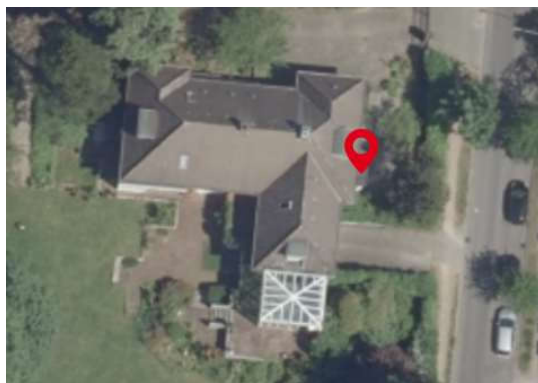
Die Baubeschreibung basiert auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte sowie erteilten Auskünften; sie umfasst nur dominierende Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt soweit es für diese Wertermittlung sachgemäß ist. Die Gutachtenhinweise sind zu beachten (> Seite 5).

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht. Die Besichtigung umfasste Teilbereiche der Grundstücksflächen, der Gebäudehülle sowie der Innenräume im Keller- bis Dachgeschoss. Dachstuhl, Teile der Dach-/Gaubeneindeckungen und z.B. durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht zugänglich/einsehbar.

Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert auf dem Grundstück eine vollunterkellerte Villa nebst Kellergarage des Ursprungsbaujahres um 1975 mit 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Um 1983 wurde das DG mit mehreren Dachgauben ausgebaut, ca. 2012 erfolgte ein Wintergartenanbau.

Das Bewertungsobjekt umfasst 1 Hauptwohnung mit 8 2/2 Zimmern, 1 Einliegerwohnung im Keller-/Gartengeschoss mit 2,5 Zimmern, insgesamt 5 Sanitärräume, 2 Wintergärten, 1 Balkon und Küchen-/Neben-/Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt über 2 Eingänge, „split-level“-Geschosstreppen und Innenflure (> Anlage 2); ein Personenaufzug existiert nicht.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als Massivkonstruktion mit Lochfassade und in winkelförmiger, durch Erker, Balkone/Terrassen und Rücksprünge gegliederter Bauform. Fassadenansichten in rotem Ziegel/Klinker bzw. Schiefer-/Resopalplatten (Gauben).

Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (36,5cm) und einschalig auf Betonfundament; Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Gauben in Holzständerkonstruktion und mit Dämmung. Geschossdecken als Massivkonstruktion (Stahlbeton; Decke über DG-Treppe: Holzbalken).

Dach/-eindeckung Walmdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, 3 Flachdachgauben mit Bitumenbahn und Entwässerung in Metall; Dachraum mit Ausbau zu Wohn- bzw. Lagerzwecken und Dämmung in Dachschrägen (auskunftsgemäß). Am Eingang zur Einliegerwohnung existiert eine Pultdach-/Holzkonstruktion mit Stehfalzdeckung in Zink.

Geschoss-/Treppen Haupttreppe als offene, split-level-Holm-Betonkonstruktion (gerader Lauf; Betonstufen mit Keramikfliesenbelag). DG-Treppe als offene Wangen-Holzkonstruktion (gewendelter Lauf; Weichholzstufen tw. mit Textilaufleger; Holzstabgeländer). KG-Treppen als Massivkonstruktion mit Keramikfliesenbelag; 3 einfache Holzstufen zum DG-Bad.

Sonstige Bauteile Balkone mit Holzbrüstung/Fliesenboden, 1 Dachaustritt, Kellergarage.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Das Gebäude verfügt über einen, um 1 Stufe erhöht liegenden, Haupteingang als Holzrahmenkonstruktion mit 2-flügeligem Türblatt, Kassettenfüllung und Oberlicht. Es existieren zur Einliegerwohnung eine Holzrahmentür mit Kassetten/Oberlicht und in der Garage ein elektrisches Schwingtor mit Metallrahmen/Bretterbekleidung sowie eine Holzrahmentür mit Isolierglas.

Allgemeinbereiche Eingang/Windfang mit Keramikfliesen als Fußboden, türhoch Holzzierteile bzw. darüber Rauhfasertapete/Anstrich als Wandbelag/Deckenbekleidung. Flurbereiche im DG mit Auslegware; Windfang in der Einliegerwohnung mit Granitfliesen.

Ausbau/Fenster Aufenthaltsräume mit Holzfenstern i.W. in üblichen, 1-/mehrflügeligen Formaten mit 2-fach-Isolierverglasung (Bj. 1974–1991) und Fensterfutter/-bekleidungen; tw. existieren Fenstertüren und isolierverglaste Kunststofffenster. Im DG sind mehrere Dachflächenfenster vorhanden; im KG vereinzelt Glasbausteine und Holzfenster mit Einfachverglasung.

Ausbau/Innentüren Zimmertüren als Holzrahmentüren mit Glasfüllung/Sprossen bzw. als einfache/leichtere Span-/Hohlkammertüren mit glatten Holzzargen. Tw. existieren 2-flügelige Holzrahmentüren mit Glasfüllung (Windfang EG/Einlieger); im KG auch Metalltüren.



Ausbau/Oberflächen Aufenthaltsräume mit Keramikfliesen (EG), Fertigparkett (Schlaftrakt/ Einlieger), Auslegware (DG) bzw. Stabparkett (Eiche/Würfelverband, Wohnzimmer EG) und Spachtelputz/Rauhfaser/Gewebetapete/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung. Im EG existieren verschiedene Profil- bzw. Deckenleisten; im DG sind tw. die Kehlbalken sichtbar.

Ausbau/Sanitär Nasszellen/Bäder/WC's mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. Wandschild (tw. kleinformig, umlaufend ca. türhoch, sonst Spachtelputz/Gewebetapete/Anstrich) und gehobenerer Ausstattung (eingeflieste Wanne, Eckdusche mit Glasspritzschutz, Stand- bzw. Hänge-WC's mit Auf-/Unterputz-Spülkästen, Waschbecken/-tische, übliche Armaturen).

Ausbau/Küche Kochzonen in L-Form mit üblichen Keramikfliesen als Fußboden bzw. Wandschild im Arbeitsbereich und mittlerer Ausstattung (Arbeitsplatte mit Dekorbeschichtung, Ober-/Unterschränke mit Kunststoff-/Lackfronten, Metallspülen, bessere Elektrogeräte).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Ölzentralheizung (Buderus Bj. 2022) mit älteren Rippenradiatoren/Konvektor-/Platten-/Röhrenheizkörpern, Kamin und zentraler Warmwasserbereitung mit Speichergefäß. Entwässerung ins öffentliche Sie und mit Hebpumpe im KG.

Elektro/Lüftung Installation mit Automaten- und Schraubsicherungen, i.W. Unterputz-Leitungen und üblicher Ausstattung (älteres Steckdosen-/Schalterprogramm, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion; tw. Decken-/Einbaustrahler). Fensterlüftung in Bädern.

Ausbau/Sonstiges KG mit Keramikfliesenboden und Putz/Mauerwerk/Anstrich bzw. tw. Holzbretter als Wandbelag. In der Garage existiert eine aufgeständerte OSB-Plattenkonstruktion als Fußboden (über geplantem Schwimmbecken) und Sichtmauerwerk mit Anstrich. Es sind zahlreiche Einbauschränke/-elemente, Heizkörperverkleidungen und eine Sauna (KG) vorhanden.

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Sonstige Anlagen/Zubehör

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (hohe Mauerpfeiler mit Metalltore/-pforte) und mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen, Nadel-/Laub-/Obstbäumen und Natursteinpflaster/ Waschbetonplatten/Betonsteinen angelegte/befestigte Freiflächen/Wege.

Als Zubehör/Außenanlagen sind vorhanden ein Eingangspodest in Waschbeton, eine Kellertreppe mit Waschbetonstufen und Metallgeländer, mehrere Außen-/Gartentreppen mit Waschbetonstufen und Pflanzbereichen sowie ein historisches Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Satteldach, Trapezblecheindeckung, 2-flügeligem Tor und Holzfenstern mit Einfachverglasung. Des Weiteren existiert eine Rampenzufahrt zur Kellergarage mit 2 Stellplätzen sowie ein Doppel-Carport in Holzkonstruktion, Bitumeneindeckung und seitlichen Flecht-/Sichtschutzmatten.

Es ist ein Wintergartenanbau in Kunststoffkonstruktion mit Zeltdach, Isolierverglasung (2012), Tür-Verbindung zum EG-Wohnzimmer, Keramikbodenfliesen und Beheizung vorhanden.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen und Modernisierungen

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

- 1975 Ursprungsbaujahr
- 1983 Dachausbau; Errichtung von Dachgauben
- 2012 Wintergartenanbau

Instandhaltungszustand und Bauschäden/-mängel

Für die Beurteilung von Zustandsmerkmalen sind nur solche wertbeeinflussend, die nach Art und Umfang erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt typologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). In der Vergleichs- bzw. Einzelbetrachtung sind hier zu nennen/bekannt:

Fassaden/-flächen Die Gebäudehülle stammt i.W. aus älteren Zeiten (um 1974); sie war i.W. einsehbar. Die Fassaden weisen einen durchschnittlichen Zustand auf; es existieren am rückseitigen Garagenzugang einige Feuchtigkeitsspuren/Ausblühungen am Ziegelmauerwerk.

Dach/-eindeckung Der Dachstuhl, Eindeckungen, Schornsteinköpfe und Rinnen/Fallrohre waren nur teilweise einsehbar. Die Dachkonstruktionen stammen vermutlich aus der Zeit 1974/1983 (Gauben); größere Schäden wurden nicht bekannt. Der Zustand von Dacheindeckungen und Rinnen ist durchschnittlich; es waren Moos/Algenbewuchs an Betondachsteinen, Leckagen an Regenrinnen sowie Witterungsspuren an hölzernen Dachüberständen erkennbar.

Fenster/-türen Die Wohnungs-, Dachflächen- und Kellerfenster stammen überwiegend aus älteren Zeiten; zuletzt wurden um 2012 Kunststofffenster (Wintergarten EG/Souterrain) eingebaut. Es existieren tw. Anstrich- und Holzschäden an Fensterrahmen; zahlreiche Fenster sind aus wärmetechnischer Sicht veraltet.

Eingang/Treppen Die Hauseingangstüren und Haupttreppen stammen i.W. aus älteren Zeiten. Größere Schäden wurden nicht bekannt. Die Haustüren sind wärme-/sicherheitstechnisch noch objektgerecht; die gefliesten Treppenstufen sind dekorativ nicht mehr zeitgemäß.

Innenausbau Raumboflächen und Innentüren stammen überwiegend aus älteren Zeiten; in der Vergangenheit wurden vermutlich bei Nutzerbedarf einige Bereiche renoviert (> Fertigparkett/Wandbeläge). Größere Schäden waren nicht erkennbar; an der Küchenaußenecke existiert ein Deckenriss (Ursache ungeprüft). Die Ausstattungen/Türen sind konventionell und wirken üblich gepflegt, sind aber aus dekorativer Sicht tw. nicht mehr zeitgemäß (> keramische bzw. textile Bodenbeläge, Bretterbekleidungen an Wänden, einfache Spantüren).



Sanitär/Küche

Die Sanitärausstattungen stammen aus unterschiedlichen, i.W. älteren Zeiten zwischen ca. 1975–1983. Im EG-/KG-WC waren Fliesen-/Feuchtigkeitsschäden erkennbar (auskunftsgemäß aufgrund von Rohrleckagen); der Ausbaustandard ist i.W. durchschnittlich. Die Kücheneinrichtungen wurden zu unterschiedlichen/i.W. älteren Zeiten eingebaut und sind durchschnittlich. Die Raumbooberflächen im EG/DG sind nicht mehr zeitgemäß.

Gebäudetechnik

Heizungs-, Elektro- und Wasserinstallationen stammen vermutlich i.W. aus älteren Baujahren; diverse Bereiche waren nicht einsehbar. Mutmaßlich wurden seit 1983 nur wenige Teile der Leitungs-/Installationssysteme erneuert; zuletzt im Jahr 2022 die Heizungsanlage. Es sind Modernisierungen zu erwarten; Rippen-/Plattenheizkörper, tw. Installationen und viele Sanitäreinrichtungen sind überaltert. Es fehlen tw. Verbrauchserfassungsgeräte (Heizung). In WC's existieren Rohrleckagen (s.o.); größere Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Außenanlagen

Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Witterungsspuren. Die Waschbetontreppen sind nicht mehr marktgängig. Der Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Energieausweis

Angaben zum energetischen Gesamtzustand liegen mir nicht vor. Die Gebäudehülle weist i.W. den wärmetechnischen Stand von 1975/1983 (DG) auf; hier ist eine Verbesserung sinnvoll, soweit dies mit der Gebäudekubatur in Einklang gebracht werden kann. Dies gilt auch für die meisten Fenster und die Kellerdecke.

Sonstiges

Schadstoffe, Hausschwamm, Schädlings-/Pilzbefall oder Defizite der Tragstruktur waren nicht erkennbar; jedoch tw. Risse und Feuchtigkeitsschäden. Diesbezüglich sind keine Untersuchungen erfolgt bzw. gesondert zu veranlassen (> Seite 5).

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

 Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hinblick auf die Lage, das Baujahr und übliche technische Erneuerungszyklen in einem durchschnittlichen Zustand. Es verfügt über eine tw. gehobener/teilmodernisierte (überwiegend ältere) Ausstattung.

Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz sind Instandhaltungsdefizite an den Regenrinnen zu berücksichtigen; zusätzlich die Feuchtigkeitsschäden und ein Objektzuschlag (Villa). Im Hinblick auf den Nutzungstyp und Modernisierungsgrad sind Fenster, Raumbooberflächen im EG/DG und Sanitärinstallationen wirtschaftlich überaltert bzw. kurz davor; im Geschäftsverkehr ist hierfür (über den Ansatz der Alterswertminderung hinaus) ein Wertabzug zu kalkulieren/marktgerecht. Vergleichsobjekte weisen diesbezüglich i.d.R. einen neueren Zustand auf.

Für mittelfristige Investitionen (> Dacheindeckung, Dämmung, Heizungsinstallationen, Außenanlagen) bzw. Maßnahmen an Küchenausstattungen wird kein Wertabschlag angesetzt. Diese Bereiche entsprechen i.W. üblichen/akzeptierten Verhältnissen eines Wohnobjekts des Baujahres um 1975; der Vergleich zu modernisierten Gebäuden ist hier nicht maßgeblich.



Eine Wertminderung ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten/instandgehaltenen Objekten beimisst. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der tw. einem zustandsgewichteten Marktfaktor hinsichtlich Schadens-/Maßnahmenart/-umfang, funktionaler Dringlichkeit, Lage und Baualter/-typ unterliegt und nicht mit Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf. Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qm, bei Instandsetzungsbedarf bis 500,- €/qm und bei sehr mäßigem Zustand bis 1.500,- €/qm als Wertminderung angemessen [L1/5/6].

Im Bewertungsfall sind die Instandsetzungsarbeiten als unabweisbar in voller Höhe anzusetzen; im Übrigen werden die Maßnahmen um den Marktfaktor gemindert:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Dach/Regenrinne Instandsetzung (pauschal)	1,00	3.000 €	-3.000 €
• Fenster (ca. 26 stk x 3.000,- €)	0,56	75.000 €	-42.000 €
• Raumboflächen (281qm x ca. 105,- €/qm)	0,56	30.000 €	-16.800 €
• Sanitärinstallationen (2 Bäder x 10.000,- € + 2 WC's x 5.000,- €)	0,56	30.000 €	-16.800 €
		=	-78.600 €
• Zuschlag (Villa)	20,0%	-78.600 € =	-15.720 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Feuchtigkeit)	10,0%	-78.600 € =	-7.860 €
Summe			-102.180 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,56
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,75	0,15
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,25	0,06
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15
Summe			497,0 qmWNF		-210 €/qm =	-102.180 €

Wertminderung, gerundet -100.000 €



3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund-/Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ/GRZ/BGF)

Die Geschossfläche ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§20 BauNVO); die Grundfläche nach §19 BauNVO. Die Bruttogrundfläche umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (> DIN 277). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen.

• BGF (inkl. DG zu 75% > Treppenzugang, lichte Höhe tw. <2,30m, Ausbau, Belichtung)	731 qm
• Be-/Überbaute Grundfläche (GRZ I - ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte, rd.)	279 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ inkl. DG-Schlafzimmer + Einliegerwohnung, lt. Bauakte, rd.)	450 qm

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 2.485qm; s. Anlage)

GRZ = 0,11 / WGFZ = 0,18

Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF/MF/NF)

Flächenansätze orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). Aus der Bauakte lagen diverse Grundrisse mit einigen Maßketten und tw. Raumstempeln vor; vollständige/prüfbare Flächenberechnungen waren nicht enthalten. Von den Eigentümern wurde ein Gutachten aus dem Jahr 2020 vorgelegt; dort wurde die Wohnfläche mit 245qm angesetzt, enthält aber nicht das ausgebaute Dachgeschoss. Sonstige Aufstellungen oder Berechnungsnachweise wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Eine Prüfung der Unterlagen/Pläne durch Kontrollmessungen war im Rahmen des Ortstermins möglich. Relevante strukturelle/maßliche Abweichungen sind nicht bekannt. Letztlich werden o.g. Angaben aus Bauplänen als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

- Die Küche in der Einliegerwohnung ist nicht genehmigt; sie wird hinsichtlich ihrer Raumhöhe, Fensteröffnung, bauphysikalischen Verhältnisse und anstehenden Geländehöhe nutzwertabhängig zu 75% als Wohnfläche angesetzt.
- Das Dachgeschoss ist für Boden-/Hobbyzwecke genehmigt. Für als Schlaf- und Badezimmer genutzte Flächen ist hinsichtlich ihrer Raumhöhe (> ca. 3,35-4,27m) und Fensteröffnungen (<1/8 der Nettogrundfläche) ein nutzwertabhängiger Ansatz von 90% der anrechenbaren Grundfläche als Wohnfläche marktgerecht. Flure, Abseiten und Schlafpodest (SZ-West) verfügen über Raumhöhen zwischen ca. 1,97-2,19m und werden als Nutzfläche angesetzt.
- Die Balkonfläche (Schlaftrakt) wird hinsichtlich Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% der Wohnfläche zugerechnet; die Wintergärten zu 100%; für sonstige/nicht überdachte Terrassenflächen ist kein Ansatz marktgerecht.



- Sonstige Neben-/Außenflächen und strukturelle Verhältnisse wie Zuschnitt, Raumhöhe oder Belichtung werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren ggfs. gesondert gewürdigt.

• Wohnfläche (EG-DG), rd.	281 qm
• Wohnfläche (Einlieger-WHG/Gartengeschoss), rd.	62 qm
• Nutzfläche (KG, DG, Gartenhaus) rd.	155 qm
• Summe	497 qm

Wohn-/Nutz-/Mietfläche (MF), netto gerundet (s. Anlage)	343 qm
--	---------------

3.3.2 Flächen- und Strukturanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein Wohnhaus (Villa mit Einliegerwohnung); das Gebäude verfügt über eine tw. gehobene Ausstattung mit Stilelementen der Baujahre 1974–83. Repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Empfang/Treppenhaus, Außenanlagen oder Grundstücks-/Freiraumverhältnisse werden durchaus erfüllt.

Die Anlage ist mit rd. 343qm Wohnfläche überdurchschnittlich groß und umfasst 2 Wohneinheiten mit insgesamt 5 Sanitärräumen, 2 Wintergärten sowie Küchen-/Neben-/Verkehrsflächen. Typologisch liegt die Wohnfläche der Einliegerwohnung mit rd. 62qm im unteren Bereich.

Die Proportionen/Verhältnisse von Aufenthaltsräumen sind überdurchschnittlich/tw. großzügig bemessen und zueinander i.W. stimmig; der Bewegungsradius in Bädern und Küchen ist recht gut (Einliegerwohnung kompakter). Die Grundrisse verfügen über eine baujahrestypische Struktur mit tw. hohem Flur-/Verkehrsflächenanteil; die Raumfolgen sind durch offene Treppenträume, höhenversetzte Wohnebenen und einen separierten Schlaf-/Sanitärtrakt funktional gegliedert. Die Geschosse sind nicht barrierefrei.

Die lichten Raumhöhen betragen im EG zwischen ca. 3,12–3,66 bzw. 2,48–2,73m („split-level“), in DG-Schlafzimmern maximal ca. 3,35–4,28m bzw. 2,07–2,19m (Flur/Gaube/Podest-SZ-West; Dachschrägenbereiche niedriger), in der Einliegerwohnung ca. 2,52m sowie im KG ca. 2,19m; dies ist tw. überdurchschnittlich, aber lagegerecht. Ungünstig sind die vergleichsweise niedrigen Flurbereiche im Dachgeschoss.

Die Belichtung erfolgt durch üblich bis im EG tw. größer dimensionierte Fenster und ist gut. In den Bädern existieren Fenster (nicht im KG-WC; hier sind die Belüftungsverhältnisse mäßig). Die Aussichten sind überwiegend von Vegetation und straßenseitig tw. auch von Nachbarbebauung geprägt. Es existieren diverse Balkon-/Terrassenflächen; sie sind in Bezug auf Größe, Proportion, Besonnung, Einsehbarkeit und Immissionen gut nutzbar. Nachteiliger ist, dass das eigentliche Erdgeschoss wegen der Hanglage über keinen direkten Zugang zum Garten, sondern nur zu einer relativ kleinen Terrassenfläche verfügt. Es sind Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden; sie sind gut anfahrbar. Die strukturellen Verhältnisse sind zweckmäßig/tw. großzügig; die Gebäude-Freiraumrelation ist gut. M.A.n. resultiert ein | **(sehr) guter Nutzwert** |.



3.3.3 Verwertungsfähigkeit

Wirtschaftliche Folgenutzung

Für eine nachhaltige Marktfähigkeit müssen Gebäude den Anforderungen des Geschäftsverkehrs genügen und dem Lageniveau angemessene Erträge bzw. Nutzungspotentiale sowie zeitgemäße Verhältnisse hinsichtlich Grundstücksausnutzung, Architektur, Grundriss, Ausstattung und Energieeffizienz bieten. Auf Defizite, die nicht/nur durch unverhältnismäßigen Aufwand zu beheben sind, reagiert der Markt sensibel. Für die Beurteilung des Risiko-/Nutzungsprofils gilt hier:

Aufgrund der Standortverhältnisse (> Metropolregion Hamburg mit vorteilhaften soziodemografischen Merkmalen, infrastrukturelle/grünräumliche Anbindung, Quartierscharakter) ist die Lage für Wohnzwecke sehr gut gefragt; der Sozialstatus ist hier i.W. überdurchschnittlich.

Im Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Wohnobjekt mit baujahrestypischer Architektur. Die Gesamtwohnfläche ist überdurchschnittlich und eignet sich für Mehrpersonen-Haushalte mit gehobenen Anforderungen; die Grundrisskonzeption ist i.W. noch zeitgemäß. Durch die vorhandene Bebauung ist das Grundstück lagetypisch, aber nicht optimal ausgenutzt. Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und Bauleitplanung ist eine intensivere Bebaubarkeit denkbar (s.u.). Innerhalb des Gebäudes bestehen keine wesentlichen Ausbaupotentiale.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. dem Eigengebrauch. Eine gewerbliche Nutzung wird nicht als zulässige Drittverwendung erwartet; eine ideelle Aufteilung i.S.d. WEG als Mehrfamilienhaus bietet sich aus struktureller/technischer Sicht nicht an. M.A.n. reflektieren Wohnzwecke, ggfs. mit freiberuflichen Büro-/Tätigkeiten in Teilbereichen, die bestmögliche Verwertungsoption.

Das Objekt bietet aus rein technischer Sicht (> Bau-/Materialqualität) noch eine längerfristige Nutzungsperspektive; hinsichtlich des Wohnflächenangebots passt es zur Lagequalität. Größere Umstrukturierungen sind nicht zwingend erforderlich. In Bezug auf die Architektur/Gestaltung, Grundrisse (> Gartenzugang/DG-Höhe), Energieeffizienz und den dekorativen Ausbaustandard entspricht das Gebäude in Teilbereichen jedoch nicht mehr zeitgemäßen Wohnverhältnissen. Das Umfeld indiziert eine veränderte Erwartungshaltung; hier existieren vielfach Neubebauungen als Doppelhäuser. Ob Käufer das Gebäude umfassend modernisieren würden, ist vor dem Hintergrund des Investitionsbedarfs und des Bebauungspotentials auf dem Grundstück nicht eindeutig. M.A.n. stellt der Bewertungsfall einen Grenzfall zwischen einem „Liebhaberobjekt“ und einem Liquidationsfall (aus Sicht von Projektentwicklern) dar.

Die o.g. Verhältnisse bewirken einigen Preisdruck, der durch aktuelle Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (> veränderte Finanzierungskonditionen, reduzierte Käuferkreise, Material-/Fachkräftemangel i.V.m. politischem Sanierungsdruck, Unsicherheiten über die Inflations-/Energiepreisentwicklung) nicht auflöst wird.

Insgesamt handelt es sich um ein älteres Wohnobjekt mit großem Grundstück in (sehr) guter Wohnlage, dass sich nur für einen kleinen Interessentenkreis eignet und Investitionen erfordert. Vermarktungszeiten (bzw. Fluktuations-/Ausfallrisiken im Vermietungsfall) werden in Bezug auf die Größe und Struktur als etwas erhöht erwartet; hinsichtlich der Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau m.A.n. ein **| gutes Verwertungspotential |**.

3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Aktuelle Angaben zu Bewirtschaftungskosten, die zur laufenden Objektunterhaltung erforderlich sind, liegen mir nicht vor. Im Hinblick auf die technisch-strukturelle Situation (> Bau-/Nutzungsart/-form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) werden baujahresübliche (durchschnittliche) Verhältnisse erwartet/unterstellt.

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Unter Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Hierbei sind nicht technische Faktoren wie die mögliche Standdauer, die Bau-/Ausstattungsqualität oder der Modernisierungsgrad allein maßgebend, sondern v.a. die Marktfähigkeit eines Objekts hinsichtlich Lageniveau und Architektur. Sind die diesbezüglichen Verhältnisse ungünstig, ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kurz. Haben Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung bewirkt, ist eine verlängerte Restnutzungsdauer bzw. ein, dem neuen Zustand angemessenes, „fiktives“ Bewertungsbaujahr anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer Bei Wohnhäusern (> EFH, RH, MFH mit Mischnutzung) sind 80 Jahre anzusetzen (> Modellwert nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); im Bewertungsfall ist für die Gesamtanlage eine GND von 80 Jahren marktgerecht.

„Rechnerische“ RND Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 1975 angenommen. Zum Stichjahr 2022 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 33 Jahre (= 80 Jahre GND – 47 Jahre Alter).

„Wirtschaftliche“ RND Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Umfassende Modernisierungen aus jüngerer Zeit wurden nicht bekannt; zum Erhalt der Marktfähigkeit/Substanz bzw. zur Herstellung marktüblicher Verhältnisse sind einige Investitionen zu unterstellen (> Abschnitt 3.2).

Zusätzlich zu in der Vergangenheit durchgeführten/bekannt gewordenen Maßnahmen (DG-Ausbau, Heizung) resultiert nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV ein „knapp mittlerer Modernisierungsgrad“ bzw. eine technisch geprägte Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren. Im Hinblick auf marktorientierte Verwertungsperspektiven (> Abschnitt 3.3.2-3) sowie Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV sind m.A.n. folgende Ansätze marktgerecht:

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichjahr 2022 + 35 Jahre RND – 80 Jahre GND)

35 Jahre/1977



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Dabei sind nach §6 ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden:

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-/Marktwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier auch an Vergleichsfaktoren orientiert, stützend zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall bietet sich eine Vermietung aus struktureller Sicht nicht als bestmögliche/wirtschaftliche Option an; das Ertragswertverfahren wird stützend zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Das Sachwertverfahren wird maßgeblich 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 ermittelten Bodenrichtwerte 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 für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind ausgebaute bzw. ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen auch, wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften (> §20 BauNVO) nicht auf die Geschossflächenzahl 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	1-/2-Familienhäuser / Einzelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	900qm / freistehend
• Richtwertgrundstück	Potosistraße 5 ca.
• BRW-Nr.	011 20 447

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	2.364,87 €/qm
--	----------------------

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Potosistraße 5 ca.
• BRW-Nr.	012 20 447

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	1.664,12 €/qm
--	----------------------



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 4016= 2.485qm) angesetzt; separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Da kleinere Einzelwohnhausbauplätze höhere qm-Kaufpreise erzielen als größere Grundstücke, ist o.g. Bodenrichtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Einzelhaus ein Ausgangswert von zunächst 1.808,68 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Marktanpassung Individuelle Merkmale bzw. Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks zum Vergleichs-/Richtwertgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV).

- Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt; besondere Verhältnisse hinsichtlich des Umfelds (> Nähe zu repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden, Parks, Immissionsquellen) oder der grundstücksspezifischen Merkmale (> Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) bestehen nicht. Für die leichte Hanglage wird kein Zuschlag angesetzt; Gründungsmehraufwand und Nutzwertvorteile gleichen sich hier aus.
- Eine Anpassung erforderlich ist für die überdurchschnittliche Grundstücksgröße. Der o.g. Ausgangswert berücksichtigt zwar die Größenabweichung des Bewertungsgrundstücks, unterstellt jedoch eine Anrechnung als Bauland. Dies ist hier nicht sachgerecht. So sind Flächen, die zwar räumlich im Zusammenhang mit einem Baugrundstück liegen, aber das Maß eines lageüblichen Hausgartens deutlich übersteigen und nur extensiv/naturbezogen bzw. nicht selbständig genutzt werden können, in der Praxis nicht als Bauland, sondern nach Definition des Gutachterausschusses Hamburg als „Erweiterte Hausgärten“ einzuordnen.

Die Bemessung der lageüblichen Hausgärten orientiert sich an den Bodenrichtwertzonen im Baublock „Am Krähenberg/Am Pumpenkamp/Potosistraße“; laut geoportal-hamburg.de ist hier eine Fläche von 900qm üblich. Somit resultiert eine Übergröße rd. 1.585qm (= 2.485 – 900qm). Eine Alternativberechnung anhand der planungsrechtlich „notwendigen“ Grundstücksfläche ergibt bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl „GRZ= 0,30“ und der realisierten Grundfläche von 279qm (laut Bauakte) eine Mindest-Grundstücksgröße von 930qm (= 279qm : 0,30) bzw. einen Anteil des „Erweiterten Hausgartens“ von 1.555qm.

„Hausgärten“ weisen keine Bauerwartung und je nach Nutzwert einen Bodenwert von i.d.R. 10–30% des größenbezogenen Baulandrichtwerts auf. Im Bewertungsfall wird aufgrund der Lagequalität und des Größenanteils ein Ansatz von 30% für marktgerecht gehalten. Damit resultieren hier 2.344,49 €/qm (Teilfläche Bauland) bzw. 703,35 €/qm (Teilfläche Hausgarten).

- Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar und ist zum Stichtag rd. 1,02 Jahre alt. Monatsgenaue Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Zwischen Ausgangsrichtwert (2.365,- €/qm) und Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben; 12.2020: 2.056,- €/qm, 12.2019: 1.851,- €/qm und 12.2018: 1.645,- €/qm. Eine Fortschreibung seit mehreren Jahren tw. sehr dynamischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß. Im Hinblick auf die Marktlage und Preisstabilität i.W. von bevorzugten Stadtteillagen ist m.A.n. ein Zuschlag von 2,5% marktgerecht (1,025).



Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Laut Abschnitt 2.3.2 existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom B-Plan. Eine separate Verwertung von Grundstücksteilen oder eine höhere Verdichtung bietet sich aus struktureller/technischer Sicht nicht an. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes zur vollen Ausnutzung der festgesetzten Baukörperausweisung stellt m.A.n keine wirtschaftliche Option dar.
- Im Bewertungsfall bietet die planungsrechtliche Ausweisung keine wirtschaftliche Alternative zur derzeitigen Nutzungsart (Wohnen).
- Nutzungstypologische Alternativen bestehen laut B-Plan darin, innerhalb der Baukörperausweisung 2 Doppelhaushälften auf real bzw. ideell geteilten Flächen oder ein Mehrfamilienhaus (> B-Plan ohne Wohnungszahlbegrenzung) zu errichten. Möglich sind u.U. auch Reihenhäuser; allerdings führt das winkelförmige Baufenster hier zu ungünstigen Verhältnissen.

Für die Doppelhaushälften werden 2 Baufelder mit je rd. 1.242,5qm unterstellt; abzüglich des laut B-Plan freizuhaltenen, nicht anrechenbaren Grundstücksteils (> Seite 10 = 270qm) verbleibt eine Fläche von rd. 1.107,5qm (= 1.242,5qm – 135qm) bzw. eine überbaubare Grundfläche inkl. Zufahrten von rd. 332qm (= 1.107,5qm x 0,30). Hier wird ein Grundstücksanteil von 900qm als Bauland bzw. von 342,5qm als „Erweiterter Hausgarten“ (= 1.242,5qm – 900 qm) angesetzt.

Für das Mehrfamilienhaus wird von einem überbaubaren Baufenster (= 365qm; ohne Überschreitung), 2 Vollgeschossen und Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss (75%) bzw. im Kellergeschoss (30%) ausgegangen. Damit resultiert eine Geschossfläche von rd. 1.095qm (= 365 x 2 + 365 x 0,75 + 365 x 0,30) bzw. eine WGFZ von 0,44 (= 1.095qmGF : 2.485qm Grundstück).

Bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen und Bautypologien bzw. die WGFZ resultieren hier – mit zeitlicher Anpassung – folgende gerundete Ausgangswerte:

Variante 1

EFH, Bauland 930qm x 2.403,10 €/qm (= 2.344,49 €/qm x 1,025)		2.234.883,- €
Erweiterter Hausgarten (1.555qm x 703,35 €/qm x 1,025)	+	1.121.046,- €
Summe (= 1.350,47 €/qm); rd.	=	3.355.929,- €

Variante 2

2 DHH, Bauland (2 x 900qm x 2.246,63 €/qm x 1,025)		4.145.040,- €
Erweiterter Hausgarten (685qm x 673,99 €/qm x 1,025)	+	473.225,- €
Summe (= 1.858,46 €/qm); rd.	=	4.618.265,- €

Variante 3

MFH, WGFZ=0,44 (2.485qm x 1.492,74 €/qm x 1,025)	=	3.802.199,- €
--	---	---------------



Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Wie dargestellt, liegen die o.g. Ausgangswerte (DHH, MFH) erheblich über dem Wert der aktuell realisierten Grundstücksausnutzung. Die Variante 2 wird im Neubaufall als marktgerecht und genehmigungsfähig unterstellt; die Abweichung ist zu berücksichtigen.

Sind bauliche Anlagen desolat oder der mögliche/„planungsadäquate“ Bodenwert erreicht oder übersteigt den anhand des realisierten/„nutzungsabhängigen“ Bodenwerts ermittelten Ertrags-/Sach-/Vergleichswert, ist mit einem „alsbaldigen“ Abriss zu rechnen. Ist dagegen v.a. im Hinblick auf das Lageumfeld, den Instandhaltungszustand oder aus rechtlichen Gründen (Denkmalschutz, Vertragsverhältnisse etc.) ein Abbruch nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, handelt es sich um ein (aufgeschobenes) Liquidationsobjekt nach §8 (3) + §43 ImmoWertV und es besteht eine auf die Restnutzungsdauer befristete Unterausnutzung.

Ist von einem zeitnahen Abriss auszugehen oder eine Änderung der baulichen Verhältnisse möglich, wird der planungsadäquate (zulässige) Bodenwert angesetzt. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung, ist dagegen der realisierte Bodenwert maßgeblich. Der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Werteeinfluss, der sich aus der zukünftigen Nutzbarkeit abzüglich der Freilegungskosten ergibt, ist zusätzlich/gesondert zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall indizieren der bauliche Zustand und das Lageumfeld mit einer Mischung aus Neu- und Altbauten m.A.n. keinen sofortigen Abbruch des Bestandsgebäudes. Letztlich dürften wirtschaftliche Erwägungen des jeweiligen Käuferkreises darüber entscheiden, ob eine Neubebauung oder eine Weiternutzung (nach Umbau/Modernisierung) erfolgt. Es resultieren hier:

Planungsadäquater Bodenwert (2 DHH + Hausgarten)	=	4.618.265,- €
Realisierter Bodenwert (EFH + Hausgarten)	=	3.355.929,- €
Differenz	=	1.262.336,- €
Freilegungskosten (1.400m ³ BRI x 40,- €/m ³)	-	56.000,- €
	=	1.206.336,- €
Abzinsungsfaktor (bei RND: 35; Zinssatz 1,25% = $1/(1+1,25\%^{35})$)	x	0,64740
Restnutzungsdauerabhängiger Werteeinfluss/-zuwachs	=	780.984,- €

Als modellkonform und mit dem Sachwertfaktor/Liegenschaftszinssatz kompatibel ist zunächst der realisierte Bodenwert (gegliedert nach Bauland und Hausgarten) zzgl. abgezinstem Werteeinfluss anzusetzen; überschreitet der planungsadäquate Bodenwert (DHH) den marktangepassten Sach-/Ertrags-/Vergleichswert, handelt es sich um einen „alsbaldigen“ Liquidationsfall.

Einfamilienhaus	1.350,47 €/qm
2 Doppelhaushälften	1.858,46 €/qm
Aufgeschobener Wertzuwachs	314,28 €/qm

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **2.364,87 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	900,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	930,00
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1555,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	2.403,10
Ausgangswert (€/qm)		2.364,87
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	2.344,49
Anpassung: Zuschchnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,025
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	2.403,10
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	2.403,10

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	720,93
Ausgangswert (€/qm)		2.364,87
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	703,35
Anpassung: Zuschchnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,025
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	720,93
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	720,93

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	2.234.883,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		930,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	2.403,10
Sonstiges (€)		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	1.121.046,2
Grundstücksflächenanteil (qm)		1.555,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	720,93
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **3.355.929,2 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	3.355.929 €
--	----------	--------------------



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 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten NHK (> Anlage 4 zu §12 ImmoWertV). Diese wurden durch Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung bestimmt. Da die NHK auf bundesdurchschnittlichen Baukosten des Jahres 2010 basieren, sind die Ausgangswerte an zeitliche, ausstattungsspezifische und ggfs. auch an regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls (sofern dies nicht durch Marktanpassungsfaktoren erfolgt) nach unterstellt durchgeführten Investitionsmaßnahmen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche (BGF). Die zeitliche Anpassung von Ausgangswerten zum Stichtag erfolgt durch Baupreisindexreihen (BPI) des Statistischen Bundesamtes.

In der ImmoWertV liegen NHK für Gebäudetypen vor, die in 5 Ausstattungskategorien gegliedert sind und gut mit dem Bewertungsfall übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt gewichtet nach Ausstattungsmerkmalen und in Anlehnung an die NHK-Werte von Einfamilienhäusern. Etwaige abweichende oder unzeitgemäße Standardmerkmale sind ggfs. gesondert zu berücksichtigen. Nach Anpassung an den Stichtag ergeben sich (hier ohne Regionalisierung; s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
1 EFH (1 VG/DG/KG)	731qm	100,0%	1.376,- €/qm	1.376,- €/qm
Gesamt, rd.	731qm	100,0%		rd. 1.376,- €/qm
Plausibilisierung: (1.376,- €/qm x 731qmBGF) : 343qmWF =				rd. 2.932,- €/qmWF



Baunebenkosten (BNK)

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

Baunebenkosten (17% in NHK berücksichtigt zzgl. Zuschlag)	0,0%
---	------

Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (> Außentreppen, Balkon, Dachgauben) 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 nach [L1, 2] 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- bzw. Entsorgungsanlagen außerhalb der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege-/ Hof- bzw. Stellplatzbefestigungen und besondere Gartenanlagen zu bestimmen.

Herstellung-/Zeitwerte Als besondere Bauteile sind die Kelleraußentreppe (2.500,- €), der Kamin (5.000,- €), die 3 Gauben nebst Dachaustritt (12.500,- €) zu berücksichtigen. Zeitwert-Zuschläge werden für den Carport vorgenommen; für z.B. Zubehör oder Einrichtungen (Küchengeräte, Sauna, Einbauschränke, Heizkörperverkleidungen) ist hier kein Zuschlag marktgerecht. Sonstige, wesentliche Bauteile (DG-Bad, Wintergarten, Kellergarage) sind im Ansatz der NHK bzw. BGF enthalten. Für Außenanlagen ist ein Ansatz von 7,0% vom Gebäudesachwert sachgerecht (üblich: 2–8%).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	20.000,- € / 2.500,- € / 0,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	7,0 %

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 „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	0,4375 (-56,25 %)
----------------------------	-------------------



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 Kauf-fällen 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 Rechenmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht [L4]. In die Formel fließen neben der Lage, der vorläufigen Sachwerthöhe, dem Bodenwertanteil und der Wohnfläche weitere Detailspekte ein. Danach resultiert im Bewertungsfall ein Sachwertfaktor wie folgt:

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,788
• Lagefaktor	(= 2.000,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,246
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2022) ^{-0,3558} (2.717.787,- € / 1.014.773,- €)	x	0,704
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 82,2%)	x	1,121
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche: 930qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,951
• Stadtteilmfaktor	(Blankenese)	x	1,063
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1960-1979)	x	0,961
• RND-Faktor	(bei RND 16-50 Jahre: -0,0013 * RND = 35 + 1,065)	x	1,020
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Vollkeller)	x	1,054
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF qm / 120qm) ^{0,3881}	x	1,427
• Modernisierung	(1 + 0,0076 * (5,0 - 4,10)) (IST-Punkte = 5,0; Mittel BJ-Klasse 1970-1979 = 4,10)	x	1,007
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,977; sonst 1,0)	x	1,000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	0,895
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,000
• Dachfaktor	(wenn 2-geschossig mit ausgebautem DG; sonst 1,0)	x	1,000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,000
• Stellungsfaktor	(wenn EFH/freistehend)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2022; Modellvorgabe)	x	1,000
Sachwertfaktor		=	1,04

Dieser Sachwertfaktor gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da keine Faktoren zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag oder an die nutzwertspezifischen Verhältnisse vorliegen, ist der o.g. rechnerische Faktor nicht unmittelbar verwendbar. Hier bedarf es einer differenzierten Beurteilung z.B. des baulichen/strukturellen Zustands bzw. Nutzwerts.

Eine gute Orientierung für die Höhe des Sachwertfaktors bietet das Verhältnis des vorläufigen Sachwerts zum Ergebnis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens (EW/Seite 35: -1,8%; VW/Seite 38: -6,6%). Dies deutet auf einen Sachwertfaktor von $\geq 1,0$.

Im Bewertungsfall entspricht das Bodenwertniveau einer knapp bevorzugten Wohnlage; der nutzwertsrelevante Bodenanteil ist überdurchschnittlich. Nachteilig ist der Investitionsbedarf bzw. strukturelle/gestalterische Überalterungen. Unter Würdigung der Zusammenhänge der Marktanpassung und der Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor	1,05 / +5,0 %
---------------------------------	---------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind.

- **Investitionsrückstau** Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-100.000,- €).
- **Bodenwertzuwachs** Analog zu Abschnitt 4.1.2 erfolgt ein Zuschlag (780.984,- €).

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)	680.984,- €
---	-------------

Tabelle zur Sachwertermittlung: nächste Seite.



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 1.025.856 €

		P9
NHK (€/qm/m³)		1.376
BGF / BRI (qm/m³)	x	731
Besondere Bauteile (€)	+	20.000
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0
		1.025.856

1. Altersminderung (€)	=	-577.044
GND (Jahre)		80
RND (Jahre)		35
Minderung (%)		-56,25

2. Besondere Zeitwerte (€)	=	2.500
Bauteile (€)		2.500
Einrichtung (€)		0

3. Außenanlagen (€)	=	31.592
Zeitwert-Anteil (%)		7,0

II. Gesamt-/Zeitwert = 482.904 = 482.904 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 2.717.787 €

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		482.904
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 82,2%)	+	2.234.883

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 3.974.722 €

Vorläufiger Sachwert (€)		2.717.787
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,050
Zwischensumme		2.853.676
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	1.121.046

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 680.984 €

Werterhöhend (€)		780.984
Wertmindernd (€)		-100.000

Sachwert = 4.655.706 €

Sachwert, gerundet = 4.656.000 €



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor (Ertragsvielfältiger)
= 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.

In der Miethöhe sind mietpreisrelevante Merkmale wie Lage, Objektart/-größe, Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, Grundrissstruktur, Geschosslage, energetischer Zustand, etwaige Nebenflächen, der absolute Mietbetrag und der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen höhere qm-Mieten) zu würdigen.

Wohnungsmieten Ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand liegen aus dem Mietenspiegel Hamburg (MSP) vor. Ergänzend werden Auswertungen vom ImmobilienVerbandDeutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen/Datendienstleistern herangezogen [L10].

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Gute Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K6“)	41-66qm	7,32-13,31	10,55
• MSP-2021 (Gute Lage / BJ 1968-1977 / Feld „K9“)	Ab 131qm	k.A.	k.A.
• IVD-Preisspiegel 2022 (Wohnwert einfach-gut)	ca. 70qm	9,40-14,50	11,45
• Marktrecherche Wohnen (Stadtteil; [L10])	ca. 70qm	15,00-16,20	15,36
Mietenspanne Wohnen (aus Mittelwerten)			10,55-15,36 €/qm



Mietenansatz

Die Ansätze der marktüblichen Miete orientieren sich an Einschätzungen von Marktteilnehmern; dabei wurden bekannte/unterstellte Ausstattungs-/Zustandsmerkmale/Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1–3.3) sowie die mietpreisrelevanten Verhältnisse im Bewertungsfall gewürdigt:

- Überdurchschnittlich gefragte, ruhige Wohnlage mit guter infrastruktureller Anbindung. Laut (nicht amtlichen) Wohnlagenverzeichnis liegt eine „gute“ Lage vor; hinsichtlich der kleinräumlichen (Nachfrage-)Merkmale ergeben sich keine schlechteren Verhältnisse.
- Wohneinheiten mit Balkon/Wintergarten bzw. Garten-/Terrassen in älterem Wohnhaus. Die Hauptwohnung verfügt über eine überdurchschnittliche Größe und einen (sehr) guten Wohnwert; die Einliegerwohnung ist kleiner und verfügt über einen mittleren Wohnwert (> Abschnitt 3.1–3: Art/Beschaffenheit/Ausstattung).
- Vom Eigentümer wurden Angaben zur Bestandsmiete zur Verfügung gestellt. Die Miete zur Einliegerwohnung (13,89 €/qm bei 72qm Wohnfläche laut Vertrag; ohne Stellplatz) liegt oberhalb der Spannenwerte des Mietenspiegels für gute Lagen (für Mietraum in Einzelwohnhäusern unverbindlich). Es wird unterstellt, dass die Miete zulässig zustande gekommen und aufgrund des Mietbeginns bzw. vorhandenen Ausbau-/Renovierungszustands angemessen ist.

Zusammenfassend ist es im Bewertungsfall m.A.n. plausibel, die Mietansätze im mittleren bis oberen Bereich der o.g. Mietspannen/-recherche einzuordnen. Es wird unterstellt, dass Käufer in ihren Kalkulationen diese Mieterträge zu Grunde legen. Als marktüblich werden auf Basis einer flächenspezifischen Verteilung angesetzt:

Art/Lage	Merkmal	WNF qm	NKM €/qm	NKM €/Mo	Anteil RoE	NKM IST €/qm/Mo	IST zu erzielbar
EG/Gartengeschoss		218,00	14,22	3.100	64,6%	0,00	-100%
DG		63,00	13,10	825	17,2%	0,00	-100%
Einlieger		62,00	14,11	875	18,2%	1.050,00	-66%
		343,00	13,99	4.800	100,0%	1.050,00	-78%
Sonstige NNF (KG etc); inkl.		155,00	0,00	0	0,0%	0,00	✓
PKW-Stellplatz, inkl.	3 Stk.	3 Stk.	0,00	0	0,0%	0,00	✓
Summe, rd.		501,0	9,58	4.800	100%	1.050,00	
Differenz IST-erzielbar €/mo -3.750,0							
Marktübliche Nettokaltmiete €/Jahr			12x	4.800	57.600		



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. Sie sind in regelmäßig erforderlicher Höhe anzusetzen; abgerechnete Objektkosten sind nicht maßgeblich, da sie u.U. ungewöhnlichen Verhältnissen geschuldet sind. Empfehlungen aus der Fachliteratur (> II. BV) können der Orientierung dienen, grundsätzlich muss aber objektspezifischen/regional marktüblichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen sind zudem die basierenden Ansätze der jeweiligen Ableitung (> Modellkonformität) zu beachten. Hier werden kalkuliert:

Betriebskosten Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen soweit sie regelmäßig anfallen und 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 weitgehend umzulegen sind. Hier wird aufgrund der Objektart ein Ansatz von 500,- €/Jahr bzw. 0,9% berücksichtigt.

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 ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der Verwaltung mit 3,5% angesetzt; mithin = rd. 2.000,- €.

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. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf das spezifische Verwertungspotential mit 2,0% (Wohnen) angesetzt; mithin = rd. 1.152,- €.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 13,27 €/qm Wohnfläche und für die Garagenstellplätze mit je 100,- €/Stk jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben). Diese Modellwerte sind unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

Bewirtschaftungskosten

8.404,- € / 14,6 %



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 sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (> §21 ImmoWertV). Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je besser, nachgefragter und zentraler die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Einheiten im Objekt und längerer Restnutzungsdauer. Aus der Fachliteratur liegen die nachfolgenden, nutzungstypischen Empfehlungen vor [L1-3,9]:

• Reine Wohngrundstücke (Villa, EFH, DHH, RH, 2-3FH)	0,5 – 4,0 %
• Eigentumswohnungen (ggfs. aufgeteilte MFH)	1,5 – 4,5 %
• Mietwohngrundstücke (MFH, Gewerbeanteil am Rohertrag: < 20%)	2,0 – 6,5 %
• Gemischt genutzte Grundstücke (Gewerbeanteil am Rohertrag: < 80%)	3,5 – 7,0 %
• Reine Geschäftsgrundstücke (Läden, Büros, Praxen)	4,0 – 7,5 %
• Gewerbe-/Industriegrundstücke (Lager, Produktion)	5,0 – 9,0 %

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte des Bewertungsfalls veröffentlicht. Aus [L4] liegt eine aus Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe vor. Danach resultiert ein Zinssatz anhand der Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnungsbau; BRW19 bei WGFZ= 1,0) wie folgt:

Basiswert MFH	(Modellvorgabe)		4,37
Lagefaktor	(= $2.200,- \text{ €/qm Norm-BRW} / 1.100,- \text{ €/qm BRW}$) ^{-0,2820}	x	0,82
Altersfaktor	(= Alter <30 Jahre, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,00)	x	1,00
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,00
Stadtteilmfaktor	(= Blankenese)	x	1,00
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2022; Modellvorgabe)	x	0,33
LSZ MFH	(%)	=	1,18

Dieser rechnerische Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab; für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Hier bedarf es einer individuellen Beurteilung der Objektverhältnisse zur Ableitung eines marktkonformen Zinssatzes.



In Bezug auf das Risikoprofil sind die Ausführungen zur Lage (> Abschnitt 2.1) und zu Nutzwert/Folgenutzung (> Abschnitt 3.3) zu beachten. Im Bewertungsfall werden Objekttyp und Nachfrage positiv beurteilt; die Verhältnisse zur Verwertbarkeit (> Modernisierungs-/Flächen-/Ertragsrisiko) wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus.

Unter Würdigung der lage-/objektüblichen Zinsspannen (hier: 0,75%-Punkt) und der nutzungs-typischen Risikofaktoren ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 1,18%	Zinsspanne	0,75
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Objekt-/Nutzungstyp (Architektur/Konzeption der Gesamtanlage)	20%	-1,50	-0,23
Modernisierungsrisiko (Zustand/Gestaltung/wirtschaftliche Überalterung)	15%	1,00	0,11
Flächenrisiko (Lagegerechtigkeit der Größe: Gesamtobjekt/Teileinheiten)	15%	1,00	0,11
Nachfrage-/Verwertungsrisiko (Vermietbarkeit/Teilmarkt)	15%	-0,50	-0,06
Strukturrisiko (Lageentwicklungs-/Nutzungs-/Grundrisspotentiale)	15%	0,00	0,00
Ertragsrisiko (Mietniveau/Erwartung/Verteilung+Gewichtung der Erträge)	20%	1,00	0,15
Laufzeitrisko (Wirtschaftliche RND/hier: in Ausgangs-LSZ berücksichtigt)	0%	0,00	0,00
Summe	100%		0,09
LSZ-Näherungswert, %		=	1,27

Ausgehend vom altersbezogenen Zinssatz für reine Mehrfamilienhäuser in der betreffenden Stadtteillage (1,18%) ist der o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der unter-stellten Roherträge und der aktuellen Marktentwicklung wird als marktgerecht angesetzt:

Liegenschaftszinssatz (auf 0,25%-Punkte gerundet) 1,25 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach §8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den zu Grunde gelegten Wertermittlungsansätze nicht berücksichtigt sind.

- Investitionsrückstau. Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-100.000,- €).
- Bodenwertzuwachs. Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Zuschlag (780.984,- €).
- Instandhaltungskosten. Die gemäß Anlage 3 ImmoWertV anzuwendenden Modellwerte zur Instandhaltung sind undifferenziert und bei Altbauten/Villen/Denkmälern m.A.n. (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall wird eine Anpassung von rd. -35.000,- € (= 343qmMF x 3,50 €/qm Instandhaltungszuschlag x 28,209 Barwertfaktor bei LSZ 1,25% und RND 35 Jahre) angesetzt.

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe) 645.984,- €

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	57.600 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
P9	100,0%	100,0%	343,0 x	13,99 =	4.800,0		
STPL/Garage		0,0%	2 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	343,0		4.800,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-14,6 %	=	-8.404
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,9 %	= 500
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	3,5 %	= 2.000
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	= 1.152
Instandhaltung (GE+W)	13,27 €/qm	7,9 %	= 4.552
Instandhaltung (STPL)	100,00 €/Stk	0,3 %	= 200

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)	=	49.196
--	---	--------

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-27.936
--	---	---------

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		1,25
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	2.234.883

II. Reinertrag der baulichen Anlagen	=	21.260 €
---	---	-----------------

III. Ertragswert der baulichen Anlagen	=	599.709 €
---	---	------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		21.260
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 35	x 28,208

IV. Ertragswert (vorläufig)	=	3.955.638 €
------------------------------------	---	--------------------

Gebäudeertragswert (€)		599.709
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	2.234.883
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	1.121.046

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	645.984 €
---	---	------------------

Werterhöhend (€)		780.984
Wertmindernd (€)		-135.000

Ertragswert	=	4.601.622 €
--------------------	---	--------------------

Ertragswert, gerundet	=	4.602.000 €
------------------------------	---	--------------------



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.937 Kauffällen von Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte, die in ihren bestimmenden Einflussmerkmalen auf die Zielgröße definiert und analysiert sind. Zielgröße der Formel ist der bezugsfreie Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines Ausgangs-/Basiswerts (Modellvorgabe) und unter Berücksichtigung von objektspezifischen Lage-/Gebäude-/Ausstattungsmerkmalen sowie der zeitlichen Aktualisierung.

Analysen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei Wohnhäusern maßgeblich die Lage/Grundstücksgröße, das Baualter, die (Ursprungs-)Baujahresklasse, die Gebäudetypologie/Bauart sowie der Ausstattungsstandard wertbestimmend sind. Ein genereller Einfluss durch den Energiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe wurde nicht festgestellt. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4].

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstück (> geoportal-hamburg.de: 2.000,- €/qm) und ein Stadtteilkfaktor (> Blankenese: 1,046; Modellvorgabe). Aufgrund der Ortsteillage im Bewertungsfall wird dieser Faktor angesetzt.

Grundstücksfaktor Maßgeblich ist die nutzungsrelevante Grundstücksgröße (hier: 930qm) und, ob es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Baujahr/Ausstattung Maßgeblich ist das Gebäudealter zum Stichtag (hier: 47 Jahre bezogen auf das Ursprungsbaujahr 1975) und die Baujahresklasse (hier: 1970-79). Unter Würdigung der Gesamtanlage werden die in [L4] angegebenen Korrekturfaktoren angesetzt. Die Einordnung der Ausstattung/Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> hier: AS = 2,63; > Gutachten Anlage 4).

Typologie/Bauart Bei Vorhandensein spezifischer Gebäudemerkmale (> Kellergeschoss, Garage, Einbauküche, Fußbodenheizung, Fotovoltaik-/Solarthermieanlage) ergibt sich nach den Auswertungen des Gutachterausschusses ein wertrelevanter Einfluss; im Bewertungsfall werden die in [L4] angegebenen Korrekturfaktoren angesetzt. Zudem sind Anpassungen erforderlich bei

bestimmten Bautypologien (> Bungalow, Gebäude mit mehreren Wohnungen und Geschossen), Rechtsformen (> Häuser im Wohnungseigentum: 0,946) oder die Grenzstellung des Gebäudes. Laut Modellschema ist für eine freistehende Bebauung/Einzelhaus mit 2 Wohnungen ein Faktor von 0,897 (-10,3%) anzusetzen. Im Bewertungsfall wird der Abschlag aus typologischer Sicht nicht reduziert/erhöht.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung wird vom Gutachterausschuss ein Aktualisierungsfaktor (> 1,267; Stand 01.2022) veröffentlicht. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt wurde; Angaben zu Preisen auf kleinräumlicher Ortsteil-/Ebene liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Verhältnisse zum Wertermittlungstichtag im Einzelfall zu berücksichtigen.

Aktuelle (monatsgenaue) Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Modell- und Bewertungstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Eine Fortschreibung historischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß. Im Hinblick auf die derzeit nachfragedämpfenden Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und die geringere Preisstabilität von energetisch nicht mehr zeitgemäßen Objekten ist m.A.n. ein Abschlag (-5,00%) marktgerecht. Der Marktanpassungsfaktor im Bewertungsfall wird mit 0,95 angesetzt.

Wohnfläche Der Wohnflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3 des Gutachtens. Da Abweichungen zu objektüblichen (Standard-)Wohnflächen die Kaufpreishöhe beeinflussen, werden diese nach Maßgabe der Regressionsformel gesondert gewürdigt.

Nutzwert Die Regressionsformel stellt i.W. auf technische Komponenten ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse der individuellen Bau-/Nutzungsstruktur bzw. des Nutzwerts auf die Preisbildung; so sind z.B. unzeitgemäße Bau-/Grundrissgestaltungen in Bezug auf Raumhöhe, Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse oder Bautypologie, ungünstige Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits dürften Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtslogen begehrt sein, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht (hier: -20% für architektonische Gestaltung, Modernisierungsgrad, Grundrissstruktur, Raumhöhe DG-Flure, Gartenzugang).

Analog zu anderen Wertermittlungsverfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Für den Investitionsrückstau resultieren Abschläge (-100.000,- €); für die Grundstücksverhältnisse Zuschläge (780.984,- €). Des Weiteren wird unterstellt, dass Vergleichspreise übliche Zubehör-/Bauteile/Außenanlagen enthalten. Für die Einbauküchen und den Carport ist keine Anpassung sachgerecht.

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



4.4.3 Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
Quadratmeterpreis von Einfamilienhäusern. Datenbasis: 15.937 Verkäufe aus den Jahren 2009 – 2020

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = **11.060,83 €**
Ausgangswert €/qm **5.355**

Lagefaktor
(BRW2020 bei 1.000qm = $2.000 / 630$) ^{0,6798}) = 2,193
Altersfaktor
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 – 0,003 x Alter 47) = 1,000
Grundstücksgrößenfaktor
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 930) = 1,049
Baujahresfaktor BJ-Klasse 1970-79) = 0,889
Kellerfaktor (wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0) = 1,042
Garagenfaktor (EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) = 1,008
Ausstattungsfaktor (0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,63) = 0,981
Ecklagenfaktor (wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0) = 1,000
Wohnungszahlfaktor (2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818) = 0,897
Einbauküchenfaktor (wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0) = 1,000
Geschosszahlfaktor (bei 1 Vollgeschoss) = 1,000
Fußboden-HZG-Faktor (wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0) = 1,000
Solarenergiefaktor (wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0) = 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor (Normaleigentum) = 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor (freistehend) = 1,000
Stadtteilfaktor (Blankenese) = 1,046
Aktualisierungsfaktor (zum Modellstichtag 01.01.2022) = 1,267
Aktualisierungsfaktor (zum WE-Stichtag 16.12.2022) = 0,950
Wohnflächenfaktor
(wenn > 260qm = 0,868, sonst $343,0 / 120$) ^{-0,1824}) = 0,868

II. Vergleichswert (vorläufig) = **3.035.093 €**

Spezifischer Gebäudefaktor (€) 11.060,83
Objektgröße / qmWF x 343,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Bauart x 0,800

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **1.802.030 €**

Werterhöhend (€) 36,9% = 1.121.046
Wertmindernd (€) -3,3% = -100.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€) 25,7% = 780.984

Vergleichswert = **4.837.123 €**

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = **4.837.000 €**



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

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

Zur Wertermittlung sind entsprechend §6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen; die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (> §2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des Sachwert- und des Vergleichswertverfahrens ermittelt; dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende Renditeaspekte/Mieten sind hier nicht wertbestimmend. Marktteilnehmer orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an technischen/herstellungskostenbezogenen Merkmalen bzw. an Vergleichspreisen je Qm-Wohnfläche (Gebäudefaktoren).

Bodenwert/-anteil	4.136.913,- €
• je qm Wohnfläche	12.061,- €
Sachwert	4.656.000,- €
• je qm Wohnfläche	13.574,- €
Ertragswert	4.602.000,- €
• je qm Wohnfläche	13.417,- €
Vergleichswert	4.837.000,- €
• je qm Wohnfläche	14.102,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

Vergleichspreise / Marktberichte

Laut Gutachterausschuss [L4] liegen die Kaufpreise von „Freistehenden Einfamilienhäusern der Ursprungsbaujahre 1960-1979 in bevorzugter Lage“ i.M. bei 11.124,- €/qm (Spanne aus 9 Verkäufen im Jahr 2021 ohne Erbbaurechte: 6.400,- bis 16.187,- €/qm; ohne Angabe der Objekt-/Grundstücksgröße). Das Bewertungsobjekt ist dem unteren Bereich dieser Lageklasse zuzuordnen und verfügt typologisch über eine überdurchschnittliche Wohnfläche; dies bewirkt einen niedrigeren Qm-Preis. Der aus dem Sachwert abgeleitete Gebäudefaktor (10.598,- €/qm ohne Sonder-/Minderwerte) liegt im mittleren Bereich der o.g. Spanne; hinsichtlich der Objektverhältnisse und der gedämpften Preisdynamik seit spätestens März 2022 erscheint dies plausibel.

Laut Grundstücksmarktbericht liegt der mittlere Kaufpreis von Einfamilienhäusern im Stadtteil Blankenese bei 3.070.000,- €. Dies korreliert gut mit Marktrecherchen von Immobilienportalen/Datendienstleistern [L10]. Diese weisen für Einfamilienhäuser im Stadtteil mit guter Bausubstanz/Ausstattung, Keller, mindestens 130qm Wohnfläche und lagetypischer Grundstücksgröße Angebotspreise zwischen rd. 9.800,- bis 12.000,- €/qmWF, i.M. rd. 10.000,- €/qmWF aus.

Zu beachten ist, dass die o.g. Vergleichspreise/Spannenwerte grundsätzlich an objektspezifische Verhältnisse anzupassen und als alleinige Grundlage für eine Verkehrswertermittlung ungeeignet sind. Dies gilt v.a. für Liegenschaften mit vom Durchschnitt abweichenden Objekt-/Grundstücksgrößen bzw. Ausstattungs-/Zustandsmerkmalen, für Erbbaurechte sowie für Angebotspreise, die mehreren Untersuchungen zufolge bis zu 20% über tatsächlich erzielten Kaufpreisen liegen.

5.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / wertermittlungsrelevante Besonderheiten

Wie das Sachwertverfahren zeigt, liegt der marktangepasste Sachwert rd. 528.793,- € über dem Bodenwert (= SW 4.665.706,- € - 4.136.913,- €). Dies ist der realisierte/„nutzungsabhängige“ Bodenwert inkl. des über die Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes abgezinsten Bodenwertsteigerungspotentials. Bei einer sofortigen Freilegung beträgt der mögliche/„planungsadäquate“ Bodenwert 4.618.265,- € (bzw. 4.562.265,- € inkl. 56.000,- € Freilegungskosten). Die Differenz zwischen Sach- und Bodenwert beträgt dann rd. 47.441,- € (bzw. 103.441,- € freigelegt).

Dies verdeutlicht, dass der Bewertungsfall im Grenzbereich zu einem Liquidationsfall liegt. Die Wertverhältnisse verschlechtern sich je nach Modernisierungsbedarf potentieller Folgenutzer weiter. Hochpreisige Objekte müssen hohen Anforderungen genügen; bestehen Defizite, liegen Kaufpreise meist nur im Bereich des freigelegten Bodenwerts. Dem stehen Unsicherheiten in Bezug auf die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt gegenüber; es ist durchaus denkbar, dass Projektentwickler mit geringeren Verkaufserlösen/höheren Baukostenansätzen rechnen;



dies führt zu einem geringeren, tragbaren Bodenankaufspreis. Letztlich halte ich – auch aufgrund der m.A.n. grundsätzlich (gut) brauchbaren Bausubstanz – eine Weiternutzung des Objekts für plausibel. Eine Neubebauung wird hier nicht unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich die Verfahrensergebnisse für marktgerecht. Aufgrund der Objektart/-struktur und Datenqualität wird dem Sachwert eine höhere (maßgeblichere) Relevanz als dem Vergleichs- und dem Ertragswert beigemessen. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von rd. 4.700.000,- €.

Wertrelevante, rechtliche oder technische (Grundstücks-)Verhältnisse, die nicht bereits nach §8 ImmoWertV erfasst wurden, sind gesondert zu würdigen. Im Hinblick auf die aktuelle Preissituation/Nachfrage in der betreffenden Lage ist m.A.n. keine Anpassung erforderlich.

Dies gilt auch für das auskunftsgemäß bestehende Vertragsverhältnis über die Einliegerwohnung; hier ist eine Vermietung konzeptionell gewollt, die Nutzbarkeit der Hauptwohnung nicht eingeschränkt und die fällige Miethöhe liegt im Bereich des Marktüblichen.

Vorläufiger Verkehrswert	4.700.000,- €
Sonstige Anpassung	0,- €
Verkehrswert, gerundet	4.700.000,- €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einer Villa nebst Einliegerwohnung bebauten Grundstücks belegen „Potosistraße 9 in 22587 Hamburg-Blankenese“ und eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Dockenhuden, Blatt 6401, wird zum Wertermittlungstichtag 15.12.2022 geschätzt auf:

4.700.000,- EURO (Verkehrswert gerundet)

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

Hamburg, den 16.01.2023



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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

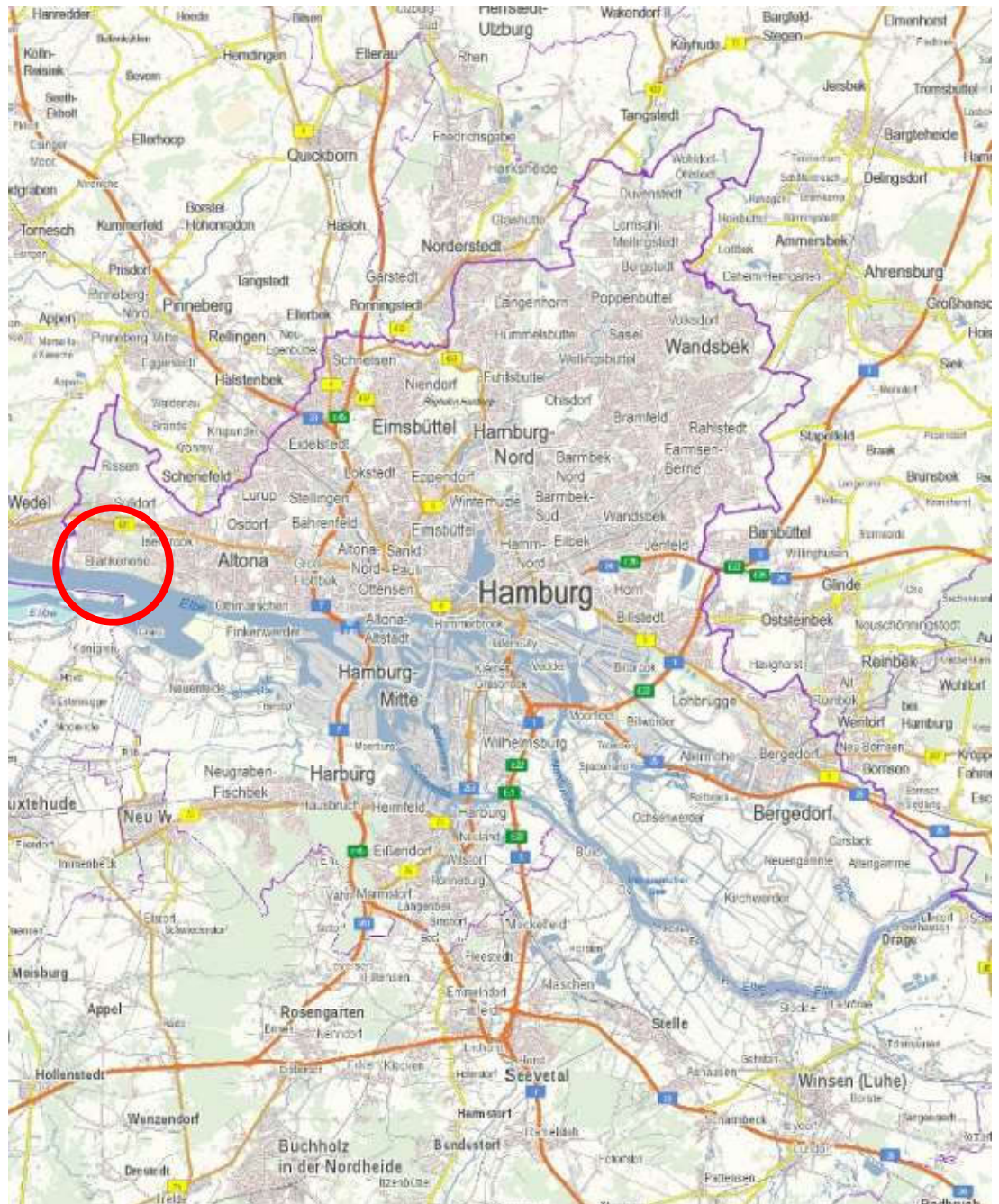
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01 / 22
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02 / 22
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03 / 22
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04 / 22
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 08 / 22
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09 / 22
Anlage 4.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 10 / 22
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11 / 22
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12 / 22
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13 / 22
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14 / 22
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 21 / 22

Gesamtseiten: 22

Hinweis zum Urheberrecht

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

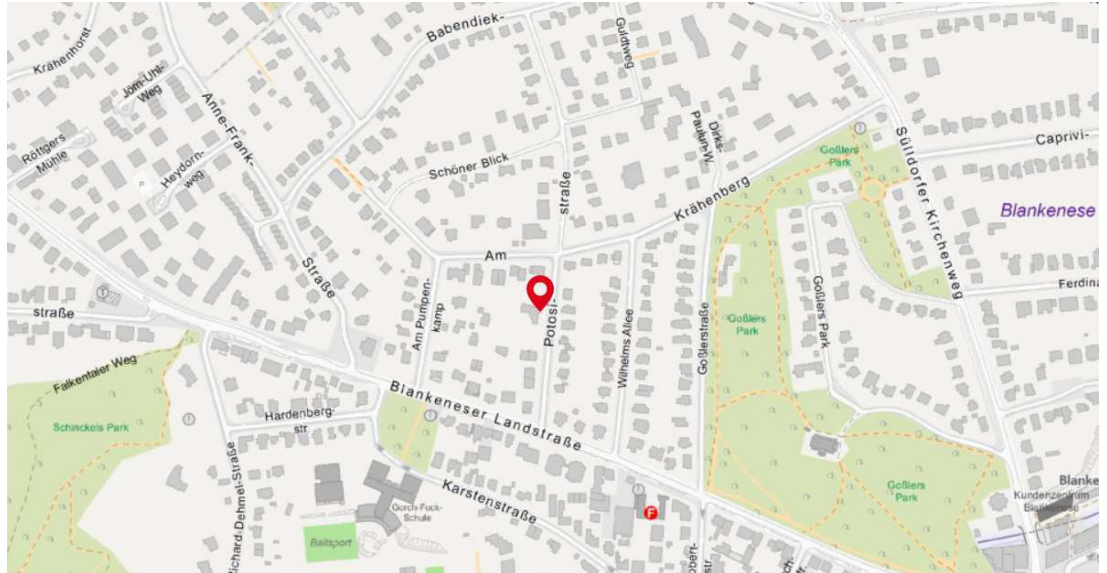




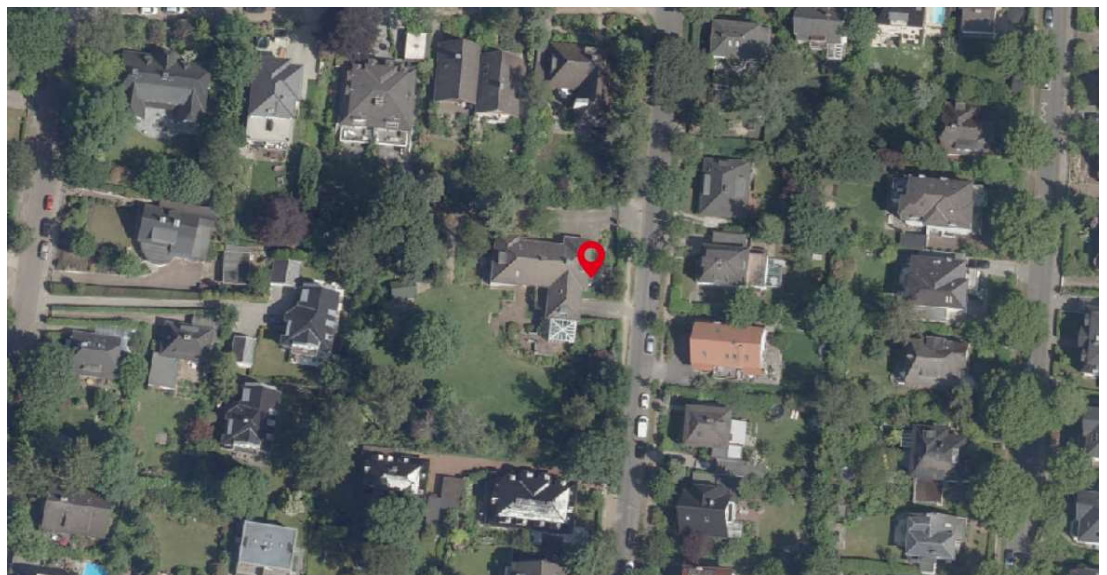
Lage im Stadtraum

(Quelle: Stadtkarte, geoport-hamburg.de © FHH, LGV).





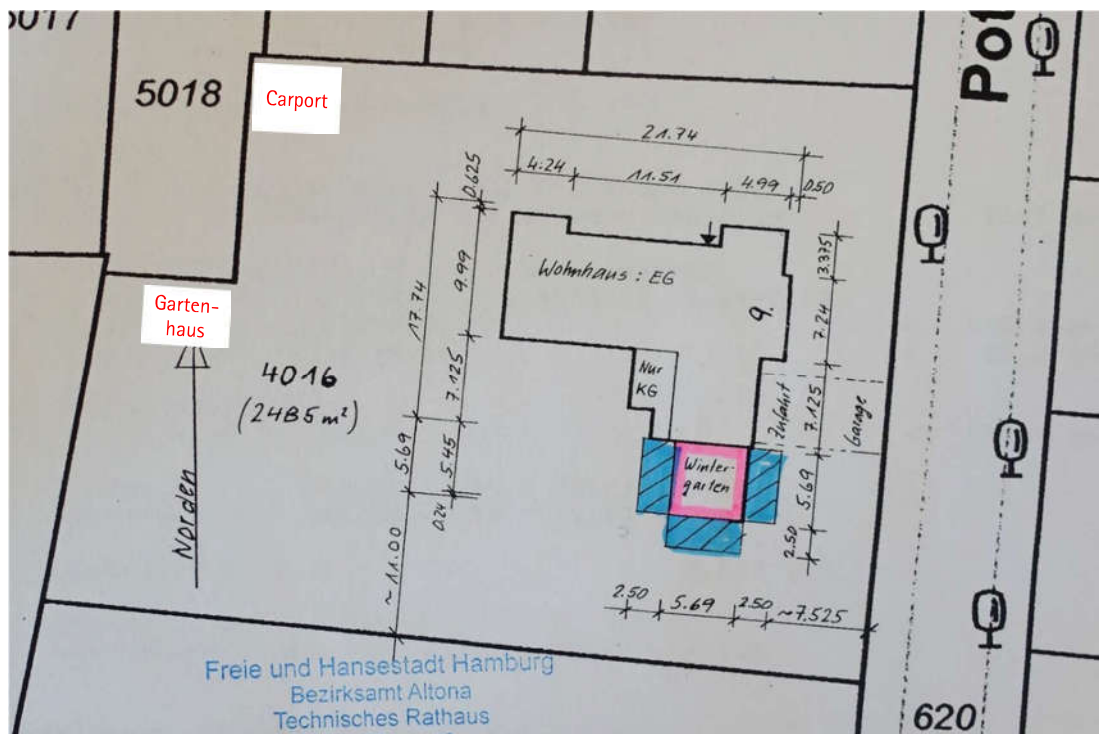
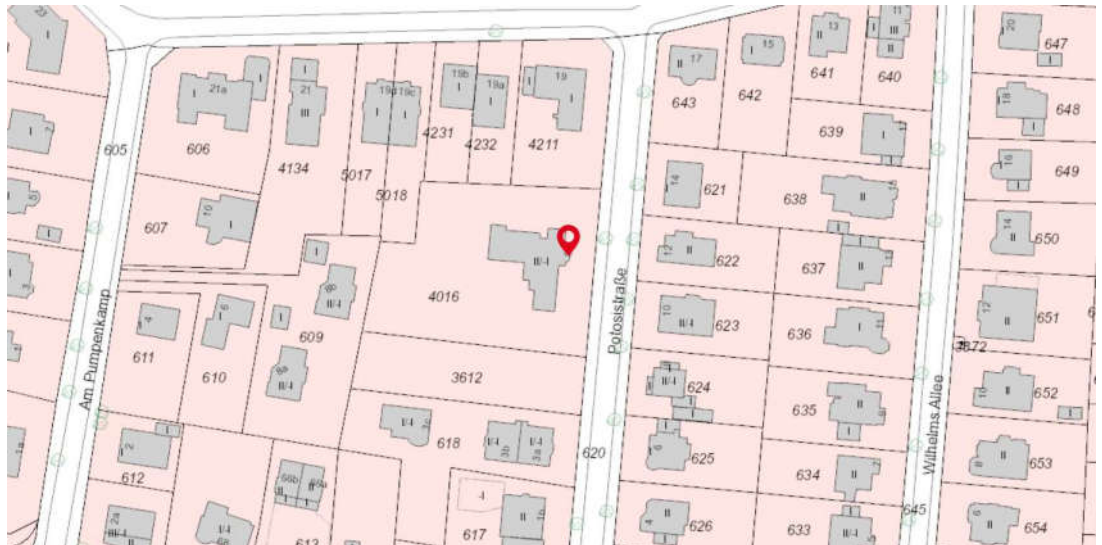
Lage im Stadtgebiet



Luftbild

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoport-hamburg.de © FHH, LGV).

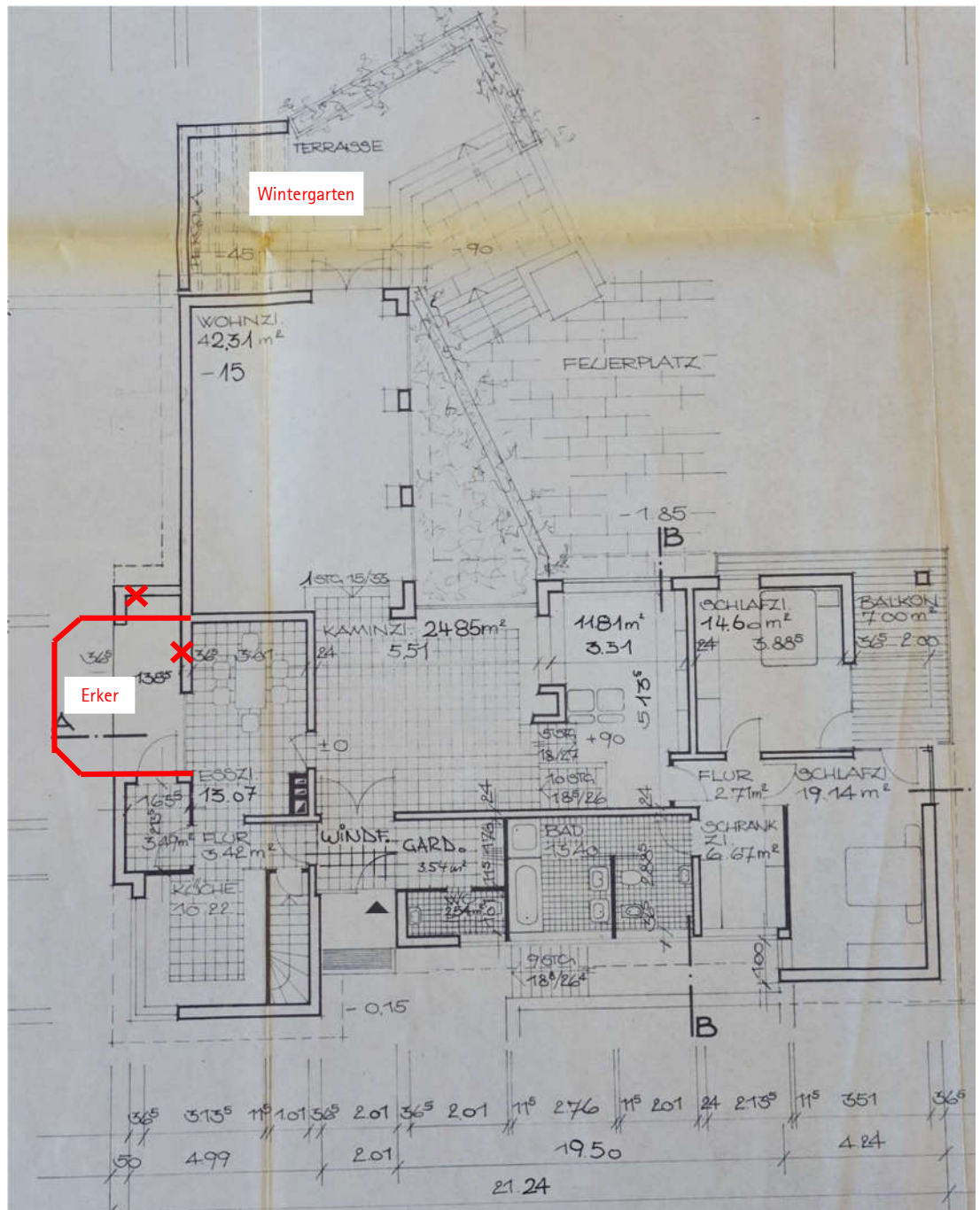




Übersichtsplan

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



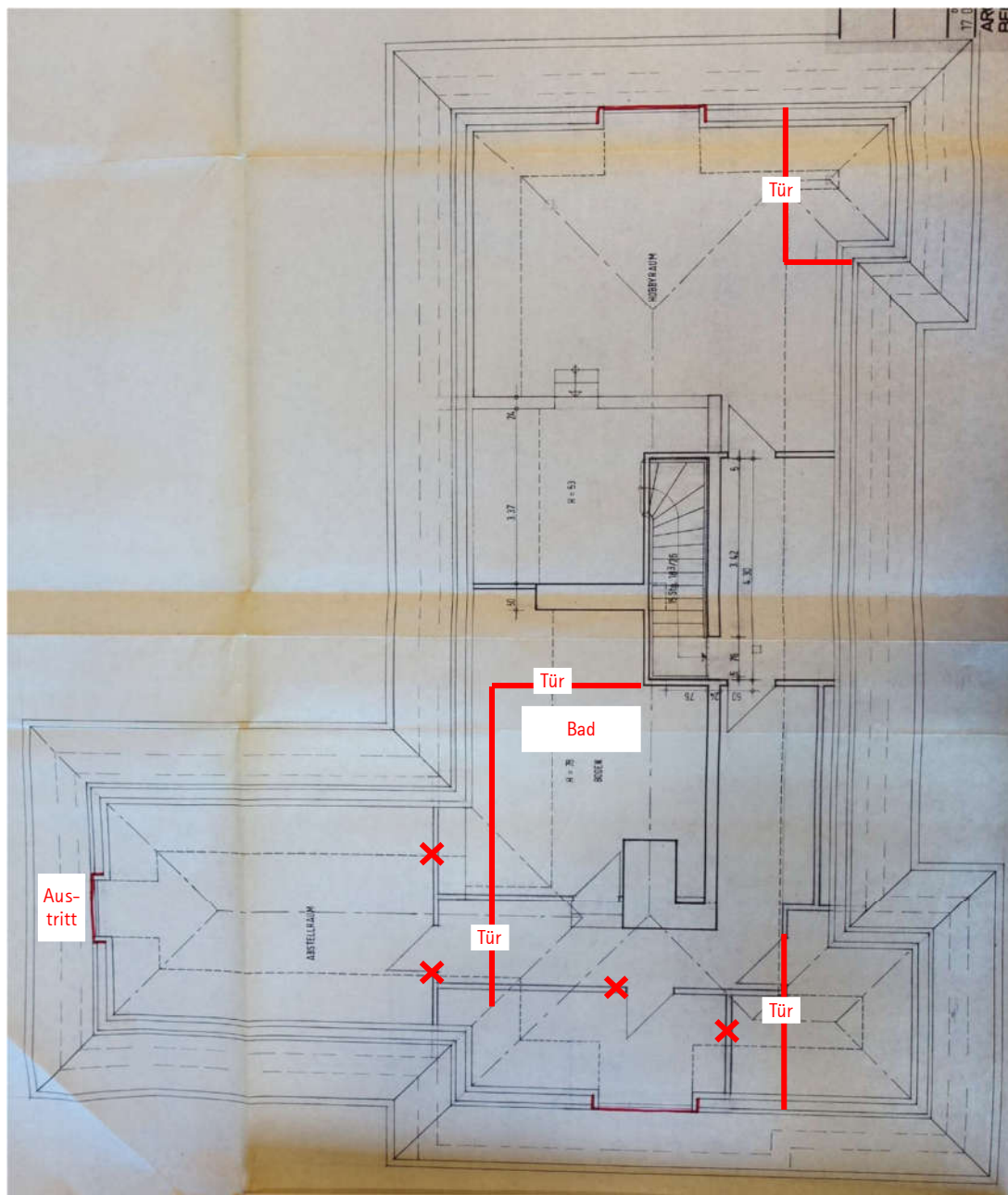


Erdgeschoss (hier ohne Wintergarten; Terrasse ist anders ausgeführt)

(Planstand 1974 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

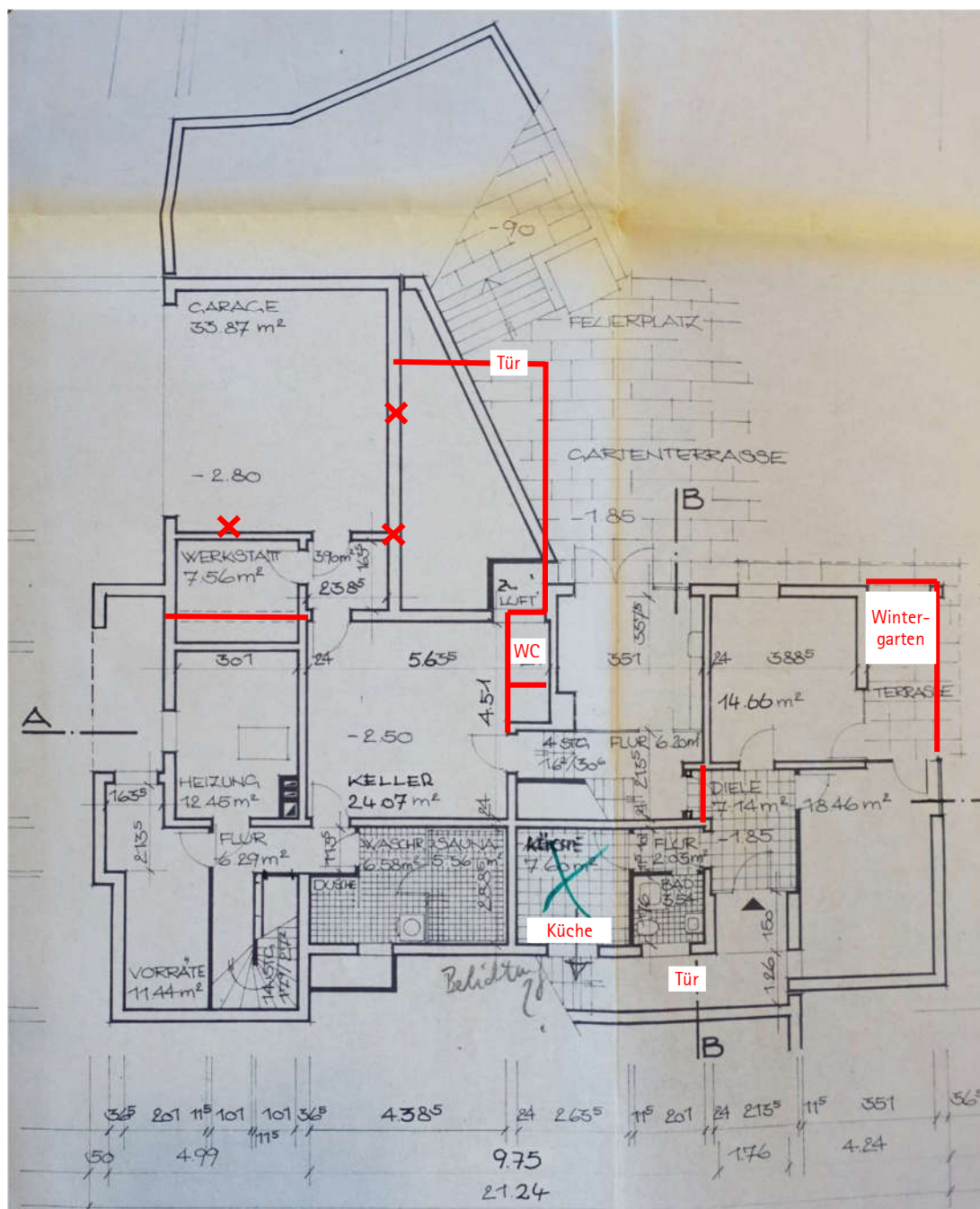


Dachgeschoss

(Planstand 1983 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

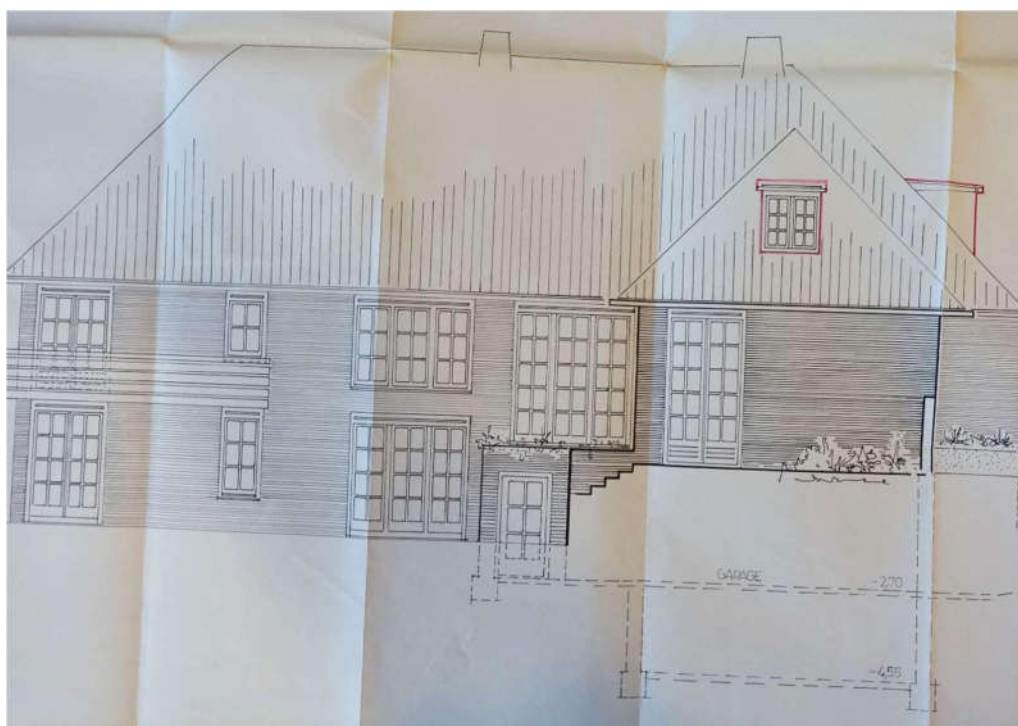
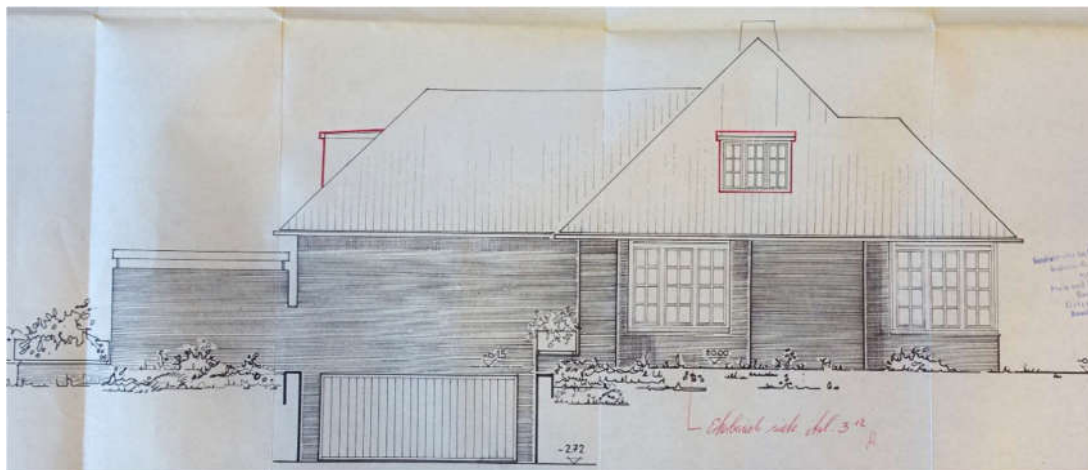


Kellergeschoss (Garage mit gartenseitiger Terrasse ist anders ausgeführt)

(Planstand 1974 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Fassadenansichten von Osten/Süden (hier ohne Wintergarten)

(Planstand 1983 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Anlage 3.1

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

							Grund- fläche	Nutz- faktor		WF in qm				
P9	Wohnfläche													
EG														
WohnZ	42,31	x	1,00				=	42,31	x	1,00	=	42,31		
KaminZ/Biblio	24,85	x	1,00	+	11,81	x	1,00	=	36,66	x	1,00	=	36,66	
SZ1/2	14,60	x	1,00	+	19,14	x	1,00	=	33,74	x	1,00	=	33,74	
Flur/SchrankR	2,71	x	1,00	+	6,67	x	1,00	=	9,38	x	1,00	=	9,38	
Küche/EssZ	10,22	x	1,00	+	5,88	x	3,48	=	30,68	x	1,00	=	30,68	
Flur/AbStR	3,42	x	1,00	+	3,49	x	1,00	=	6,91	x	1,00	=	6,91	
WF/WC	3,54	x	1,00	+	2,54	x	1,00	=	6,08	x	1,00	=	6,08	
Bad/GartenZ	13,40	x	1,00	+	9,57	x	1,00	=	22,97	x	1,00	=	22,97	
Wintergarten	5,29	x	5,13					=	27,14	x	1,00	=	27,14	
Balkon	8,00	x	2,00					=	7,00	x	0,25	=	1,75	
							(	222,87	)			(	217,62	)
DG														
Zi-West/Süd	5,63	x	4,84	+	8,18	x	3,24	=	53,75	x	0,90	=	48,38	
GaubenZ/Bad	3,60	x	2,55	+	3,33	x	2,25	=	16,67	x	0,90	=	15,01	
							(	70,42	)			(	63,38	)
Einlieger														
WohnZ	18,46	x	1,00				=	18,46	x	1,00	=	18,46		
SZ/WiGA	14,13	x	1,00	+	3,76	x	1,76	=	20,75	x	1,00	=	20,75	
Bad/Flur	3,28	x	1,00	+	2,28	x	1,00	=	5,56	x	1,00	=	5,56	
WF/Diele	1,89	x	2,76	+	6,67	x	1,00	=	11,87	x	1,00	=	11,87	
Küche	6,61	x	1,00				=	6,61	x	0,75	=	4,96		
							1	63,25	)			(	61,6	)
Nutz-/Mietfläche, rd.										=	342,6			
Nebennutzfläche							Grund- fläche	Nutz- faktor		NF in qm				
Sonstige														
TreppenR	10,71	x	1,00				=	10,71	x	1,00	=	10,71		
KG1+Sauna	26,02	x	1,00	+	10,67	x	1,00	=	36,69	x	1,00	=	36,69	
KG2+HZG	10,14	x	1,00	+	19,58	x	1,00	=	29,72	x	1,00	=	29,72	
Flur1/2	8,22	x	1,00	+	1,20	x	4,41	=	13,51	x	1,00	=	13,51	
Garage	31,04	x	1,00	+	17,91	x	1,00	=	48,95	x	1,00	=	48,95	
Gartenhaus	15,00	x	1,00				=	15,00	x	1,00	=	15,00		
							(	154,58	)			(	154,60	)
Nebennutzfläche										=	154,6			
Zusammenstellung										Anteil				
Gesamt WNF, rd.										100,0%	=	497,20		
Anteil WF, rd.										68,9%	=	342,60		
EG										63,5%	=	217,62		
DG										18,5%	=	63,38		
Einlieger										18,0%	=	61,60		
Anteil NNF, rd.										31,1%	=	154,60		
Sonstige										100,0%	=	154,60		



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor			GF in qm
P9	(Voll-)Geschossfläche (V/GF)									
EG+WiGa	247,83 x 1,00 + 31,01 x 1,00	=	278,84	x	1,00	=			278,84	
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	
			(278,84)						(278,84)	
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG									
DG ca.	75,00 x 1,00	=	75,00	x	1,00	=			75,00	
DG Gauben ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
Spitzboden ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
KG ca.	96,00 x 1,00	=	96,00	x	1,00	=			96,00	
			(171,00)						(171,00)	
										449,84
						Grund- fläche	Nutz- faktor			GR in qm
Grundfläche (GR I+II)										
Gebäude/GR I		(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)								278,84
Sonstiges/GR II		Versiegelungen / Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO / ggfs. nur nachrichtlich								
Garage/STPL ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
Wege/Zufahrt ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
Terrasse ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
Nebengeb. 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)	
										278,84
						Grund- fläche	Nutz- faktor			BGF in qm
P9	Bruttogrundfläche (BGF)									
EG+WiGa ca.	247,83 x 1,00 + 31,01 x 1,00	=	278,84	x	1,00	=			278,84	
OG's ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
KG ca.	265,80 x 1,00	=	265,80	x	1,00	=			265,80	
DG+Gauben ca.	247,83 x 1,00	=	247,83	x	0,75	=			185,87	
SB ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=			0,00	
			(792,47)						(730,51)	
Sonstiges	z.B. Bauteile, "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich									
Treppen ca.	1,00 x 5,00	=	5,00	x	0,00	=			0,00	
Carport ca.	5,00 x 5,00	=	25,00	x	0,00	=			0,00	
			(30,00)						(0,00)	
										730,51

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ 1986 = GF / Grundstück	=	449,8	/	2.485	=	0,18
GFZ BauNVO = GF / Grundstück	=	278,8	/	2.485	=	0,11
GRZ I = Grundfläche (Bauwerk)/Grundstück	=	278,8	/	2.485	=	0,11
GRZ II = Grundfläche (Sonstiges)/Grundstück	=	0,0	/	2.485	=	0,00
GRZ nach BPVO / BauNVO		278,8				0,11
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)		497,0	/	730,5	=	0,68
WMF (Gesamt) / BGF (Gesamt)		343,0	/	730,5	=	0,47



Ausstattung und GND

Anlage 4.1

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

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

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangsfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
	1,00			
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilvorlagen 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)
		0,50	0,50	
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
			1,00	
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, 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%	49,00%	39,50%	11,50%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 = 0,0
	Standardstufe 2	49,0%	x	2,00 = 1,0
	Standardstufe 3	39,5%	x	3,00 = 1,2
	Standardstufe 4	11,5%	x	4,00 = 0,5
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe		= 2,63	



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
Gebäudetypologi freistehend, 1 Vollgeschoss, KG, DG mit Ausbau
Standardgröße: ca. 300qm BGF bzw. 130qm WF

**Grundwert
2010 / BGF**

655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%	1,00	166,75 €				166,75 €/qm	
Dach 15%	1,00	108,75 €				108,75 €/qm	
Fenster 11%	1,00	79,75 €				79,75 €/qm	
I.-Wände 11%			1,00	91,85 €		91,85 €/qm	
Decken 11%			1,00	91,85 €		91,85 €/qm	
Fußböden 5%			0,50	20,88 €	0,50	25,13 €	46,00 €/qm
Sanitär 9%					1,00	90,45 €	90,45 €/qm
Heizung 9%			1,00	75,15 €			75,15 €/qm
Sonstiges 6%			1,00	50,10 €			50,10 €/qm

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF **800,65 €/qm**

**Anpassung
Objekt**

Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Region HH	in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00
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 **800,65 €/qm**

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex $\frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Dez 22}}{2010} = \frac{171,80}{100,00} = x \quad 1,718$

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. **1.376,0 €/qm**





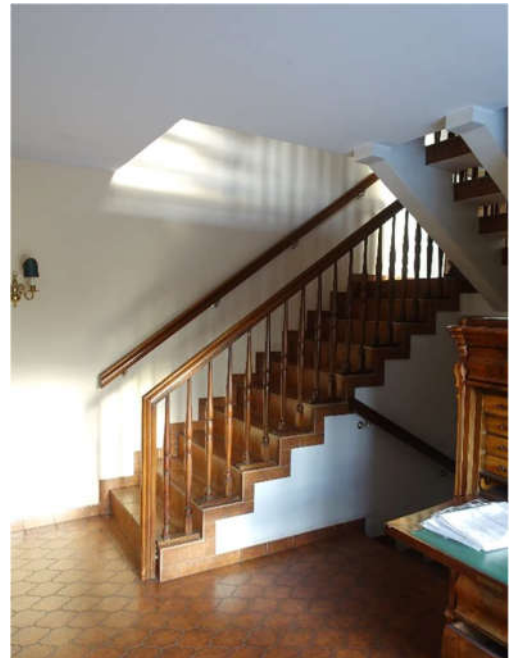
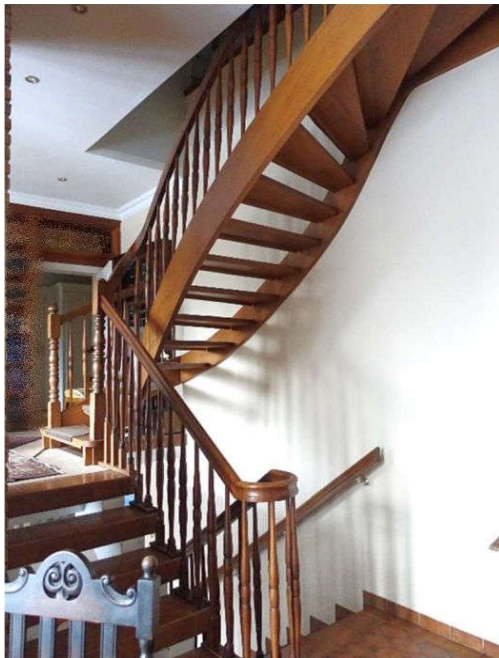
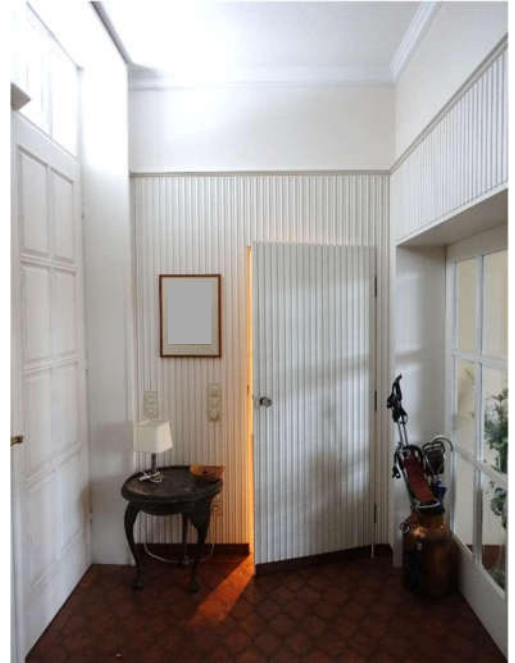
■ Straßenraum Potosistraße





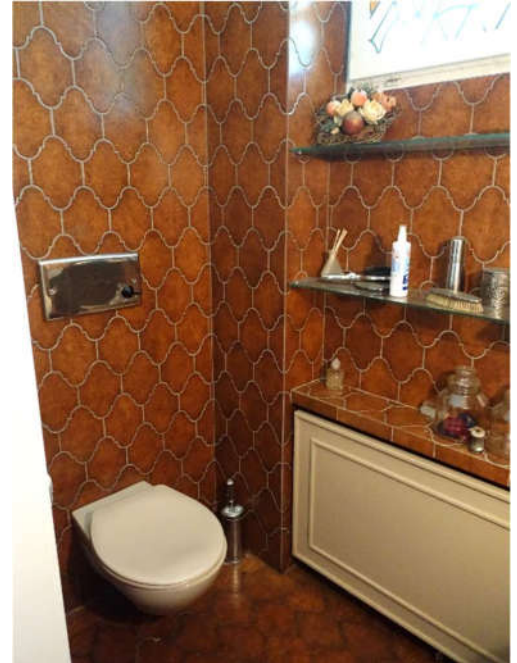
■ | Eingangs-/Gartenfassade





■ ■ Eingangs-/Treppen-/Flursituationen (unten rechts: split-level zum KG)

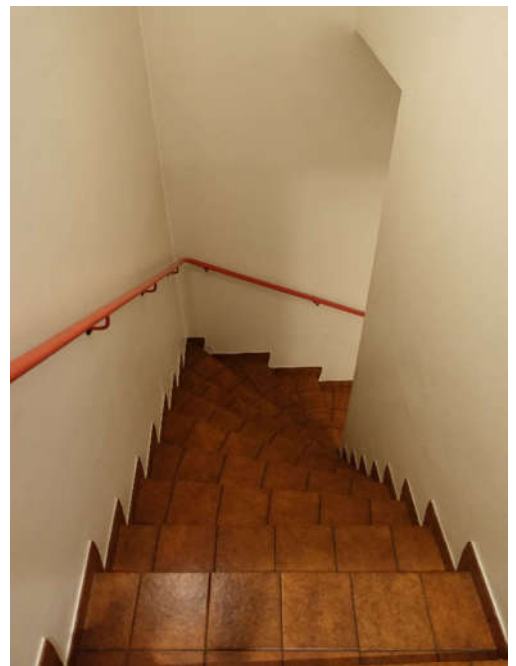
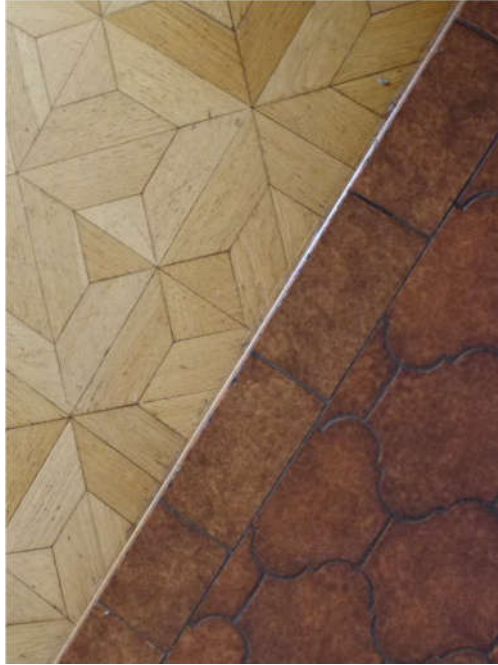
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ **Innenräume** (Küche EG / Gäste-WC / Bad EG)



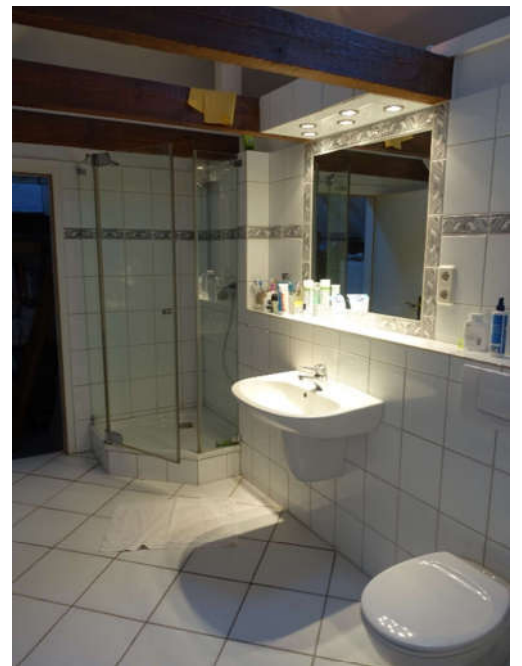
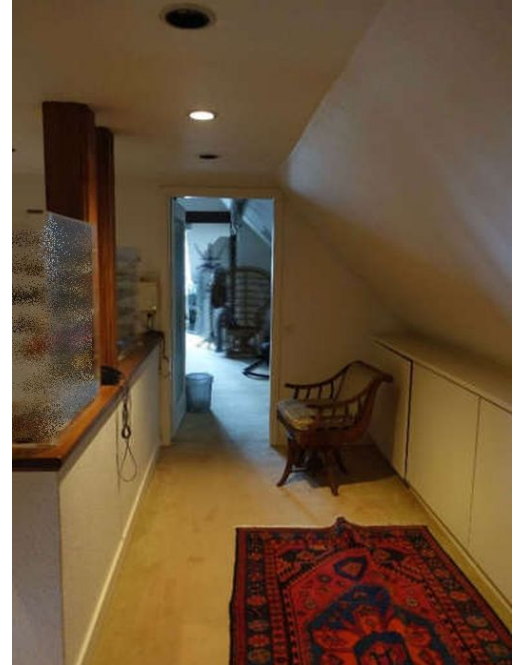
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ **Innenräume** (EG-Fußböden / Schlaftrakt / Tür zum Windfang / KG-Treppe)



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ **Innenräume** (DG-Treppe / DG-Flur / Gaubenfenster Westseite / DG-Bad)



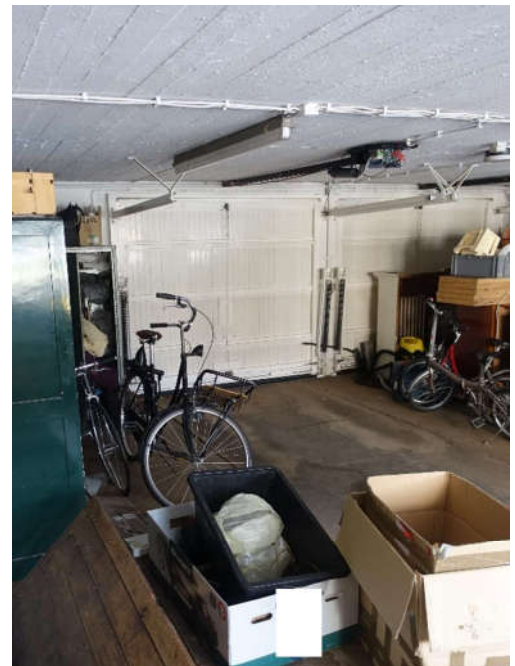
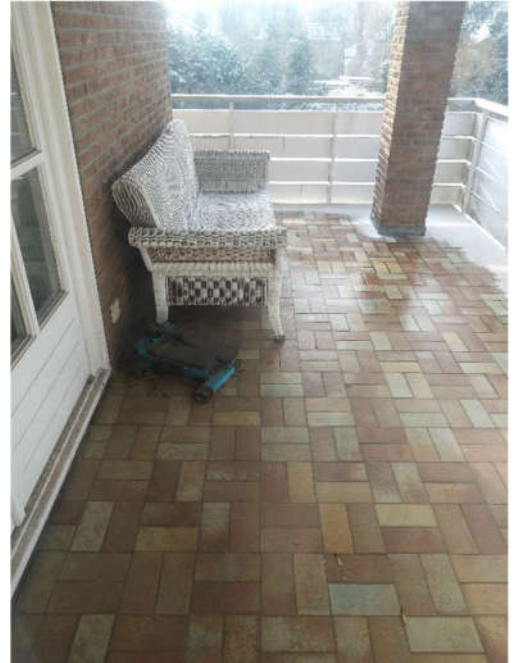
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Hausinstallationen



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Wintergarten EG / Balkon Schlaftrakt / Sauna KG / Garage KG

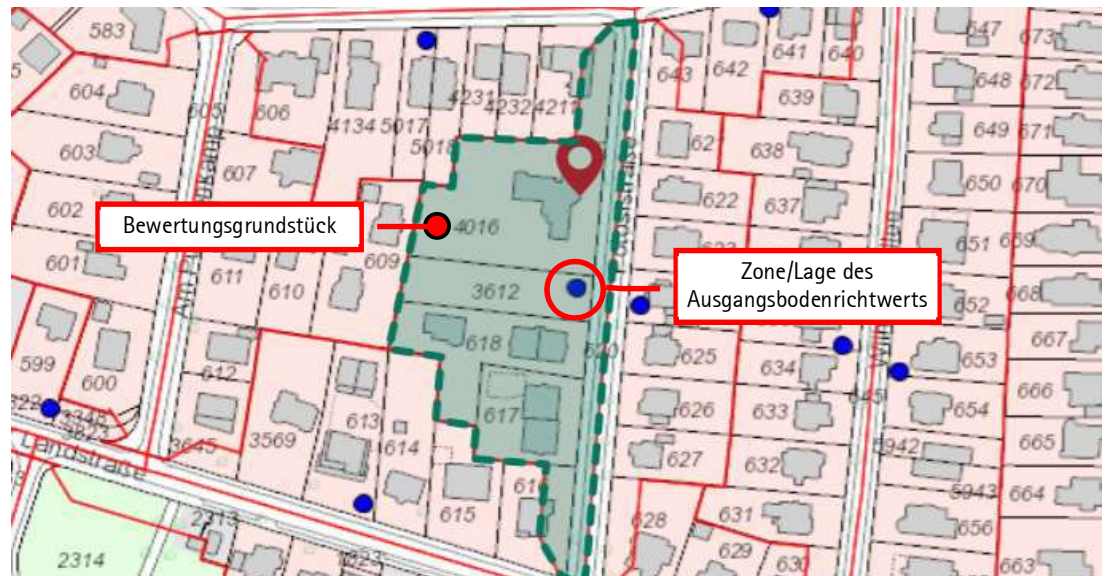


Objektdokumentation (Baudetails)



Außenanlagen (Treppe zur Einliegerwohnung / Garagenzufahrt / Gartenterrassen mit Garagenausgang)



**Bodenrichtwertnummer: 01120447**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	900
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	2.364,87 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	2485
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.808,68 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Potosistraße 5ca.
PLZ, Gemeinde	22587 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Blankenese
SGE (Stat. Gebietseinheit)	31002
Baublock	224015

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Potosistraße/EFH 2.485qm“ (Auszug)

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



Bodenrichtwertnummer: 01120447

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz		
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser		
Anbauart	eh Einzelhäuser		
Lage zu Straße	F Frontlage		
Grundstücksfläche	900		
Gewählter Stichtag	01.01.2022		
Bodenrichtwert	2.364,87 €/m²		

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)		
Lage zur Straße	F Frontlage		
Grundstücksfläche	930		
Gewählter Stichtag	01.01.2022		
	2.344,49 €/m²		

Bodenrichtwertnummer: 01120447

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz		
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser		
Anbauart	eh Einzelhäuser		
Lage zu Straße	F Frontlage		
Grundstücksfläche	900		
Gewählter Stichtag	01.01.2022		
Bodenrichtwert	2.364,87 €/m²		

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	dh Doppelhaushälfte		
Lage zur Straße	F Frontlage		
Grundstücksfläche	900		
Gewählter Stichtag	01.01.2022		
	2.246,63 €/m²		

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Potosistraße/EFH 930qm + DHH 900qm“

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

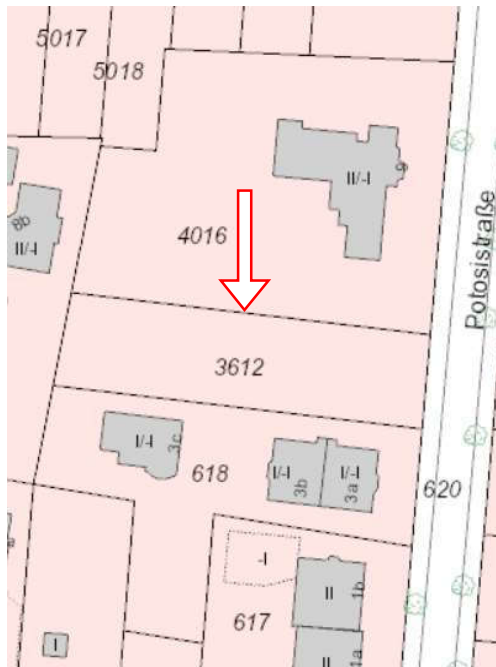


GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
Flurstück 3612 / Potosistraße o. Nr. in 22587 Hamburg-Blankenese
zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022

2.170.000,- EURO

541 K 11/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten- Nr.: / VI mit 25 Seiten zuzüglich 7 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft. Gegenstand dieser Bewertung ist ein unbebautes Grundstück belegen „Potosistraße o. Nr. in 22587 Hamburg-Blankenese“.

Das Objekt ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Dockenhuden, Blatt 5603 und besteht aus dem Eigentum an dem 1.006qm großen Flurstück 3612 der Gemarkung Dockenhuden. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk.

| **Typologisch** | handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Es liegt an einer öffentlichen Erschließungsanlage und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit einer Festsetzung als Reines Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Grundflächenzahl = 0,30. Es sind u.a. Baugrenzen als Baukörperausweisung bestimmt.

Die Besichtigung der Grundstücksfläche wurde ermöglicht. Sie verfügt über eine gartenübliche Vegetation (Rasen, Hecken, Baumbestand); wesentliche bauliche Anlagen, Strom-, Siel-, Wasser- oder Gasanschlüsse existieren nicht. Das Grundstück befindet sich in einem guten Pflegezustand.

Das Objekt ist auskunftsgemäß nicht vermietet/verpachtet. Hinsichtlich Lage und Bebauungspotential resultiert ein | **gehobener Nutzwert** |.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 2.170.000,- € *

Kennzahlen*:	2.296.034,- €	Gesamtbodenwert (absolut)
	126.034,- €	Baureifmachung & Wartezeit (absolut)
	5,81 %	Baureifmachung & Wartezeit (relativ)
	2.157,- €/qm	Qm-Faktor (Verkehrswert / Grundstücksfläche)



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	12
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	
3.1	Bodenwertermittlung	14
3.2	Vergleichswertermittlung	18
4.	Verkehrswert	
4.1	Zusammenfassung	20
4.2	Plausibilitätsprüfung	21
4.3	Wertfeststellung	23
5.	Quellen- und Literaturverzeichnis	24
6.	Verzeichnis der Anlagen	25



1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 05.09.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft den Verkehrswert eines, im Grundbuch wie folgt eingetragenen, Grundstücks zu ermitteln.

Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Dockenhuden / Blatt 5603

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Dockenhuden;
	• Flurstück	3612; Gartenland, Potosistraße
	• Größe	1.006qm

Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Diese Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21). Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der | **Ortsbesichtigung** | bestimmt.

Die für den 15.12.2022 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer zu Abt. I/Nr. 3.2, der Bevollmächtigte zum Eigentümer Abt. I/Nr. 3.1, eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung und der Unterzeichner; nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Die o.g. Beteiligten haben die Besichtigung nur zeitweilig begleitet. Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht.

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

Vom Eigentümer bzw. Verfahrensbeteiligten lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen sowie ein Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2018 vor.



Leistungsabgrenzung

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

Die | **Baubeschreibung** | erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt und/oder unvollständig beschrieben sein.

Angaben zu | **Schäden/Mängeln** | erfassen grundsätzlich nur offensichtliche Besonderheiten und können unvollständig sein; hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt. Untersuchungen oder Analysen zu verdeckten Bauteilen, Standsicherheit, Feuchtigkeit/Rissen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen, Pilzen oder tierischen Schädlingen und zu etwaigen Schadensursachen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und nicht geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige | **Boden-/Grundstücksverhältnisse** | ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen zu z.B. Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für | **Investitionsbedarf** | bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Sanierungs-/Bauplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

| **Flächen-/Baukennzahlen** | basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten, Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsgegenstand.

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

| **Haftungs- und Gewährleistungsansprüche** | aus der Leistungsabgrenzung sind ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; eine Verwendung ist nur Auftraggeber/n/Eigentümer/n gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

■ Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Blankenese, Bezirksamtsbereich HH-Altona, ca. 12,7km Luftlinie westlich des Stadtzentrums und ca. 0,8km nordöstlich der Stadtteilmitte (Probst-Paulsen-Straße).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteils wird geprägt von tw. historischen und repräsentativen Villen/Einzel-/Mehrfamilienhäusern, dem „Treppenviertel am Süllberg“ sowie der Nähe zur Elbe und zu Grünanlagen („Waldpark Falkenstein“, „Goßlers Park“). Größere Gewerbe-/Industriegebiete bzw. Geschosswohnsiedlungen existieren hier nicht. In Blankenese leben ca. 13.656 Einwohner bzw. 1.765 EW/km² (2.525 EW/km² in HH); statistische Daten zur Sozial-/Bevölkerungs-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Stadtteilprofil [L9].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 15,2km, zur Autobahzufahrt ca. 6,9km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 0,6km (S1: Blankenese) und zum Linienbus ca. 0,2km (189: Karstenstraße). | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „Elbe“ (ca. 3,9km) sowie im Bereich des Ortsteilzentrums. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Zur Naherholung bietet sich der „Goßlers Park“ an (> Anlage 1).

■ Nachbarumfeld

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralen Bereich von Blankenese, einem Siedlungsraum nahe dem „Goßlers Park“. Die Straße „Potosistraße“ zweigt im Süden von der „Blankeneser Landstraße“ ab, ist im betreffenden Abschnitt 2-spurig als verkehrsberuhigte Stadtstraße ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums.

Der | **Nutzungscharakter** | im Sichtbezug entspricht einem „Reinen Wohngebiet“. Typologisch bestimmen das Straßenbild bis zu 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser diverser Baujahre auf mittelgroßen Grundstücken. Der Nahbereich wird durch offene Bauweisen und einigen Baumbestand geprägt. Struktureller Leerstand war nicht erkennbar; lageuntypische Gewerbenutzungen existieren nicht. Im erweiterten Umfeld befinden sich u.a. ehemalige Landhausvillen/historische Einzelhäuser; in südlicher Richtung die Gorch-Fock-Schule und entlang der Blankeneser Landstraße einige Nahversorgungseinrichtungen (u.a. Praxen, Bäcker, Autohändler).



Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Die Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist hier nicht von Bedeutung.



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

Es handelt sich um einen Standort in recht zentraler Stadtteillage mit geringer verdichtetem, homogenem Nutzungs-/Baugefüge und durchschnittlichem Grünbezug. Vorteilhaft wirken sich der weiträumlich von tw. repräsentativen Wohnbauten geprägte Quartierscharakter und die Nähe zum „Goßlers Park“ aus. Die infrastrukturelle Diversität durch Kultur-, ÖPNV- bzw. Versorgungs-/Gastronomieangebote im erweiterten Nahbereich ist recht gut. Am Objektstandort sind keine stadunüblichen Einflüsse durch Pkw-, Flug- oder Schienenverkehr wahrnehmbar (s.u.); die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist ausreichend.

Blankenese verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen überdurchschnittlichen Sozialstatus und in südlichen Gebieten ein (sehr) hohes Preisniveau [L4]. Bezogen auf den Stadtteil liegt hier eine durchschnittliche Wohnlage vor; bevorzugt sind Bereiche südlich der „Blankeneser Hauptstraße“ im Treppenviertel (z.B. „Strandweg“, „Süllberg Terrasse“).

Bodenrichtwerte für 1-/2-Familienhausgrundstücke liegen in Blankenese zwischen 1.259,- und 4.463,- €/qm (i.M. 2.542,- €/qm bei 600qm Grundstücksfläche); im Bewertungsfall resultiert ein Wert von rd. 2.632,- €/qm. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung von Wohnraum in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Bodenrichtwert, Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 676,20; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6).

Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „bevorzugte Lage“ im untersten Spannenbereich. Insgesamt liegt eine | **überdurchschnittlich gefragte Wohnlage** | vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 3612/Gemarkung Dockenhuden; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. Angaben/Messung auf geoportal-hamburg.de ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse:



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Gestalt/Form Das Flurstück verfügt laut Grundbuchauszug/Liegenschaftskataster über eine Größe von 1.006qm. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem, nahezu rechteckigem Zuschnitt und nach Westen leicht abfallender Topographie. Die Straßenfront zur „Potosistraße“ beträgt rd. 16,0m; die mittlere Tiefe misst rd. 63,0m.

Grenzverhältnisse Das Flurstück ist (mit Ausnahme eines kleinen Gartenteichs) unbebaut. Hinweise auf besondere Grenzgemeinschaften wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Bewertungsobjekt/Flurstück befindet sich ca. 4,0m ab Fahrbahn „Potosistraße“. Der Hauptgarten ist nach Südwesten ausgerichtet. Hier grenzen Gärten der Nachbarflurstücke an. Eine Grundstückszufahrt ist von Osten möglich (derzeit nicht vorhanden). Die Belichtungssituation ist hinsichtlich Himmelslage/Baumbestand gut. Nutzungstypologisch liegen | **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** | vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 17.10.2022 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Potosistraße“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut und endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Es sind derzeit | **keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge** | fällig.

Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird aufgrund der Gartennutzung nicht unterstellt (eine vormalige Bebauung wurde nicht bekannt). Im Zuge einer genehmigungspflichtigen Bebauung werden Sielanschlusskosten fällig; hierfür ist eine Wertminderung erforderlich, da sich Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses grundsätzlich auf beitragsfreie und voll erschlossene Grundstücke beziehen.



Sielanschlussbeiträge richten sich nach dem Sielabgabengesetz i.V.m. dem Gesetz über die Höhe der Sielbaubeiträge und Sielanschlussbeiträge. Der erstmalige Sielanschluss wird mit pauschal 3.345,- € für Einzel- bzw. 3.875,- € für Doppelleitungen in Baugruben berechnet. Druck-/Schrägsielanschlüsse bei topografischen Erschwernissen können o.g. Kosten erheblich überschreiten. Im Bewertungsfall werden als Sielanschlusskosten rd. 7.500,- € unterstellt.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 3612 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße. Laut „Lärmkarte Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht (L_{DEN}) 2017“ bzw. geoportal-hamburg.de sind für den Bewertungsbereich folgende Verhältnisse dargestellt:



Lärmkarte Hamburg 2017 © FHH, LGV

Für das Flurstück 3612 wird ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „ L_{DEN} “ von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „ L_{night} “ von <50 dB(A) kartiert. Die Werte deuten auf ein **geringes „Lästigkeitspotential“** |. Emissionen von der Blankeneser Landstraße werden nicht erwartet. Eine weitergehende Erkundung zu Umwelteinwirkungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).

Altlasten / Bodengüte

Laut geoportal-hamburg ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 50,0-100,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv ein sandiger Boden zu erwarten.

Altlasten/Kampfmittel Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 12.10.2022 liegen für das Flurstück 3612 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist für das Flurstück kein Bombenblindgängerverdacht verzeichnet. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Baugrund, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelablagerungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Hamburg / Grundbuch von Dockenhuden / Blatt 5603

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 12.08.2022 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

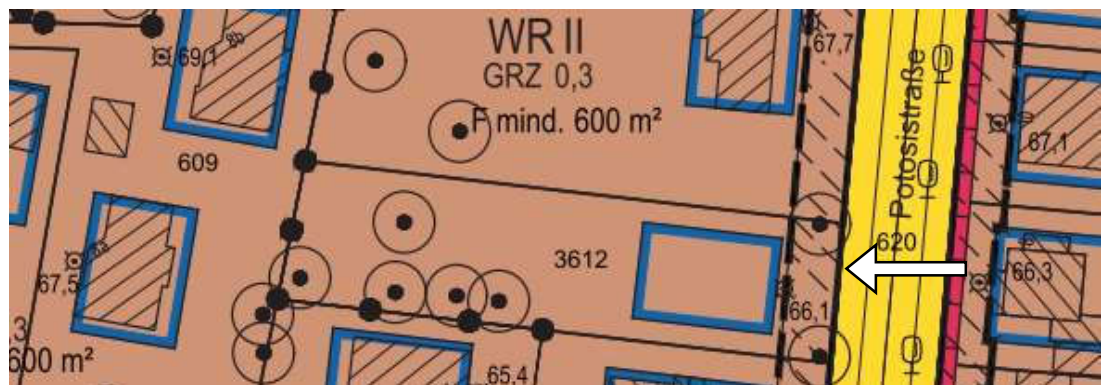
- Lfd.-Nr. 3/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung (ohne Verkehrswertrelevanz)

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Bereichsentwicklung wird durch den vorbereitenden Flächennutzungsplan sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungs-/Baupolizeiverordnung (BauNVO/BPVO) geregelt. Laut geoportal-hamburg.de ist hier maßgeblich:

Bebauungsplan	Bezeichnung: (1) „Blankenese 31“
	Ausweisung: (1) „WR – II – GRZ 0,3 – F min. 600qm“
	Festgestellt: (1) 04.10.2018 i.V.m. BauNVO v. 23.1.1990/21.11.2017



Planzeichnung © FHH, LGV

Festsetzungen Für das Flurstück 3612 gilt eine Festsetzung als Reines Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Grundflächenzahl = 0,3. Es sind Baugrenzen als Baukörperausweisung bestimmt. Für einen straßenbegleitenden, ca. 5,5m tiefen Bereich (= rd. 88qm) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen; es sind Flächen für die Erhaltung von mehreren Einzelbäumen umgrenzt. Bei Neubildung von Baugrundstücken wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt.



Laut §2 B-Plan-Verordnung existieren Ausführungsvorschriften u.a. betreffend die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50m auf insgesamt 30% der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0m, die Dach-/Fasadengestaltung und Bepflanzungen.

Zulässige Vorhaben Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.v. §30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen. Nach §3 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ ausschließlich dem Wohnen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zulässig sein (§3 Absatz 3 BauNVO; hier nach §2.1 der B-Plan-Verordnung ausgeschlossen).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich allgemein nach §§17–23 BauNVO bzw. §§10–11 BPVO, sofern nicht Festsetzungen im Bauleitplan hinsichtlich z.B. Vollgeschosszahl, Grund-/Geschossflächenzahl oder Baugrenzen/-linien den in §17.1 BauNVO bzw. in §11 BPVO (Baustufentafel) definierten Orientierungswerten zu Obergrenzen entgegenstehen.

Im Bewertungsfall ist keine bauliche Nutzung vorhanden; die Beurteilung über Art und Maß der Bebauungsintensität unterliegt grundsätzlich Fachbehörden (> Abschnitt 4.1).

■ Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 3612 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

■ Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für das Flurstück 3612 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt.

Schutzzonen Das Flurstück liegt nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

Denkmalschutz Laut geoportal-hamburg.de ist die Liegenschaft nicht in der Hamburger Denkmalliste vom November 2022 als Einzel-/Baudenkmal oder als Bestandteil des Ensembles eingetragen. Das Objekt liegt nicht innerhalb eines als Milieugebiet erfassten Schutzbereichs.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 19.10.2022 eingesehen. Es lagen dort keine Unterlagen bzw. bauordnungsrechtliche Vorgänge/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit).

Anmerkung Grundsätzlich ist auf den aktuellen Genehmigungsstand abzustellen; die Übereinstimmung des Gebäudebestands mit Bauvorlagen oder mit bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, Gefahrenabwehr und gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht zu prüfen (> Seite 5). Bei Abweichungen/Umnutzungen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; bis dahin bestehen rechtliche Vorbehalte sowie Risiken über Auflagen oder eine Nutzungsuntersagung/Rückbauanordnung (> § 75f HBauO).

Im Bewertungsfall wurden vom Fachamt Bauprüfung keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 3612 ist laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 08.01.2023 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 als Gartenfläche genutzt und auskunftsgemäß nicht vermietet/verpachtet. Ein Mietvertrag, unentgeltliche Nutzungsverhältnisse, Mietvorauszahlungen oder Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt.

Da das Bewertungsgrundstück/Flurstück 3612, soweit aufgrund der Vegetation erkennbar, über keine wertrelevanten baulichen (Außen-)Anlagen verfügt, entfallen hier Darstellungen bzw. Ausführungen zur Bauausstattung, der Zustandsbeschreibung (betreffend Instandhaltung/Modernisierung der baulichen Anlagen), der Baukennzahlen und strukturellen Analyse zur baulichen Ausnutzung, zu Betriebs-/Bewirtschaftungskosten sowie zur Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer.



3. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Dabei sind nach §6 ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Für die Bewertung unbebauter Grundstücke sind entweder Kauffälle geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl heranzuziehen oder es können nach ImmoWertV Bodenrichtwerte zu Grunde gelegt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Im Bewertungsfall existieren keine baulichen Anlagen. Das Sachwertverfahren wird nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.



3.1 Bodenwertermittlung

3.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte 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 für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGfZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind ausgebaute bzw. ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen auch, wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften (> §20 BauNVO) nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

3.1.2 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	1-/2-Familienhäuser / Einzelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	900qm / freistehend
• Richtwertgrundstück	Potosistraße 5 ca.
• BRW-Nr.	011 20 447

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	2.364,87 €/qm
--	----------------------

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Potosistraße 5 ca.
• BRW-Nr.	012 20 447

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	1.664,12 €/qm
--	----------------------



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 3612= 1.006qm) angesetzt; separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Da kleinere Einzelwohnhausbauplätze höhere qm-Kaufpreise erzielen als größere Grundstücke, ist o.g. Bodenrichtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Einzelhaus ein Ausgangswert von zunächst 2.296,37 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Marktanpassung Individuelle Merkmale bzw. Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks zum Vergleichs-/Richtwertgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV).

- Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt; besondere Verhältnisse hinsichtlich des Umfelds (> Nähe zu repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden, Parks, Immissionsquellen) oder der grundstücksspezifischen Merkmale (> Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) bestehen nicht. Für die leichte Hanglage wird kein Zuschlag angesetzt; Gründungsmehraufwand und Nutzwertvorteile gleichen sich hier aus.

- Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar und ist zum Stichtag rd. 1,02 Jahre alt. Monatsgenaue Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Zwischen Ausgangsrichtwert (2.365,- €/qm) und Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben; 12.2020: 2.056,- €/qm, 12.2019: 1.851,- €/qm und 12.2018: 1.645,- €/qm. Eine Fortschreibung seit mehreren Jahren tw. sehr dynamischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß. Im Hinblick auf die Marktlage und Preisstabilität i.W. von bevorzugten Stadtteillagen ist m.A.n. ein Zuschlag von 2,5% marktgerecht (1,025).

Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon sind ggfs. gesondert zu würdigen.

- Laut Abschnitt 2.3.2 existiert keine Bebauung und damit keine ungenehmigte Überausnutzung/ Abweichung vom B-Plan. Eine separate Verwertung von Grundstücksteilen bietet sich nicht an.

- Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass eine Bebaubarkeit des Grundstücks durch Herstellung der Erschließung (Siel) herbeigeführt werden kann. Realisierbare Nutzungsoptionen orientieren sich hier an den Festsetzungen des Bebauungsplans (> Seite 10f).

Typologisch besteht die Möglichkeit, innerhalb des ausgewiesenen Baufensters ein Einfamilienhaus, 2 Doppelhaushälften auf ideell geteilten Flächen (> Potosistraße 3a+b) oder ein Mehrfamilienhaus (> B-Plan ohne Wohnungszahlbegrenzung) zu errichten.

Für das Mehrfamilienhaus wird von 174qm Grundfläche (= Baufenster; ohne Überschreitung), 2 Vollgeschossen und Aufenthaltsräumen im DG (zu 75%) bzw. im KG (zu 30%) ausgegangen. Damit resultiert eine Geschossfläche von rd. 531qm (= $174 \times 2 + 174 \times 0,75 + 174 \times 0,30$) bzw. eine WGFZ von 0,53 (= $531\text{qm}_{\text{GF}} : 1.006\text{qm}_{\text{Grundstück}}$).



Für die Doppelhaushälften werden 2 Baufelder mit je 503qm unterstellt; abzüglich des nicht anrechenbaren Grundstücksteils ($> S. 10 = 88\text{qm}$) verbleibt eine Fläche von 918qm ($= 1.006\text{qm} - 88\text{qm}$) bzw. eine überbaubare Grundfläche inkl. Zufahrten von rd. 275qm ($= 918\text{qm} \times 0,30$).

Als reine Gebäude-/Grundfläche innerhalb des Baufensters stehen rd. 174qm zur Verfügung; dieser Bereich liegt rd. $2,50\text{m}$ vom nördlichen bzw. südlichen Grenzabstand entfernt. Bei einer vollständigen Ausschöpfung der Fläche mit einem Doppelhaus (2 DHH) liegen die Hauseingänge damit unmittelbar an der erforderlichen Zuwegung/Garagenzufahrt von min. $2,50\text{m}$ Breite.

Dies führt zu beengten Eingangssituationen und zum teilweisen Verlust der Privatsphäre. Denkbar ist zwar ein Zurücksetzen von der Bau-/Grundstücksgrenze ($>$ Nachbarflurstück Potosistraße 3a+b, bei der die Bebauung rd. 5m von der Grenze entfernt steht), führt aber zu einer geringeren Wohnfläche. Weiter ist zu beachten, dass die straßenseitige Bebauung nur schmale Gartenverhältnisse aufweisen würde und ideelle Grundstücksanteile im Geschäftsverkehr weniger gefragt sind. Ob die beiden straßenseitig grenzstehenden, laut B-Plan geschützten, Bäume eine Zufahrt erschweren/verhindern, ist hier nicht zu prüfen. Ich halte im Fall einer Bebauung mit einem Doppelhaus (2 DHH) aufgrund der oben beschriebenen Verhältnisse einen Abschlag in Höhe von insgesamt 15% für marktgerecht.

Bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen und Bautypologien bzw. die WGFZ resultieren hier – mit zeitlicher Anpassung – folgende gerundete Ausgangswerte:

Variante 1

EFH, Bauland ($1.006\text{qm} \times 2.296,37 \text{ €/qm} \times 1,025$)	= 2.367.903,- €
---	-----------------

Variante 1

2 DHH, Bauland ($2 \times 503\text{qm} \times 2.619,61 \text{ €/qm} \times 0,85 \times 1,025$)	= 2.296.034,- €
--	-----------------

Variante 3

MFH, WGFZ = $0,53$ ($1.006\text{qm} \times 1.748,64 \text{ €/qm} \times 1,025$)	= 1.803.110,- €
---	-----------------

Wie dargestellt, liegt der Ausgangswert für ein Einfamilienhaus etwas über dem Bodenwert einer Doppelhausbebauung. Ob eine projektierte Einzelhausbebauung mit einer realisierbaren Wohnfläche von rd. 373qm ($= 478\text{qm}$ Geschossfläche $\times 0,78$ Wohnflächen-Umrechnungsfaktor bei 174 qm Baufenster, 2 Vollgeschossen und DG-Ausbau) hier lagegerecht und marktgängig wäre, ist m.A.n. zweifelhaft. Für ein solches Wohnflächenangebot werden die resultierenden freiräumlichen (Grundstücks-)Verhältnisse und die Lagequalität für nicht geeignet gehalten.

Letztlich halte ich eine Doppelhausbebauung (2 DHH) in Bezug auf die Vermarktungsdauer und das Verhältnis „Investition zu Nutzwert“ für die wirtschaftlich vorteilhaftere/sinnvollere Option.

Doppelhaus / 2 Doppelhaushälften (1.006qm, je 503qm)	2.282,34 €/qm
---	----------------------

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



3.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **2.364,87 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	900
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1.006
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	2.282,34
Ausgangswert (€/qm)		2.364,87
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	2.226,67
Anpassung: Zuschchnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,025
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	2.282,34
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	2.282,34

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschchnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,000
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 (€)	=	2.296.034,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		1.006,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	2.282,34
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **2.296.034,0 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	2.296.034 €
--	----------	--------------------



3.2 Vergleichswertermittlung

3.2.1 Verfahrensgrundsätze

Die Wertermittlung von unbebauten Grundstücken erfolgt auf Basis der Vergleichswertermittlung. Zur Bewertung des Bewertungsbereichs sind zusätzlich zum Bodenwert ggfs. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen wie Einfriedungen und Versiegelungen oder sonstige Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte, fällige Erschließungsbeiträge) zu berücksichtigen. Die Außenanlagen können durch Einzelaufstellung in ihrem Sachwert, durch Pauschalansätze bezogen auf den Grundstückswert oder auf Basis einer Zeitwertschätzung erfasst werden.

3.2.2 Eingangsdaten / Wertermittlung

Der Bodenwert wurde auf Basis des vom Gutachterausschuss mitgeteilten und hinsichtlich der lage-/objektspezifischen Merkmale angepassten Bodenrichtwerts ermittelt (Abschnitt 3.1). Es resultiert ein Bodenwert von zunächst rd. 2.296.034,- €.

Objektspezifische Anpassungen

Das Grundstück ist ungenutzt und mit einiger Vegetation bewachsen. Etwaige Versiegelungen, Befestigungen, bauliche Anlagen oder sonstige wertbeeinflussende Bestandteile sind unbekannt. Zeitwerte von Außenanlagen sind nicht anzusetzen. Hingegen besteht Investitionsbedarf, um das Grundstück für den vorgesehenen Zweck nutzen zu können.

Rodung/Fällung Für den Ansatz der Kosten ist anzumerken, dass im Hinblick auf die Baumschutzverordnung nicht sicher ist, in welchem Umfang das Naturschutzreferat etwaige Rodungen genehmigt. Eine Fällung/Wurzelfräsung der straßenseitig, grenzstehenden Bäume wird nicht unterstellt. In diesem Gutachten wird für Hecken, Sträucher und Geländearbeiten/Erdauffüllungen eine Wertminderung von 5.000,- € angesetzt.

Erschließung Analog zu Abschnitt 2.2 sind Sielanschlusskosten zu kalkulieren; hier resultiert ein Minderungsbetrag von 7.500,- € (> Seite 8f).

Wartezeit/Wagnis Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass Grundstückspreise von der (planungsrechtlichen) Entwicklungsstufe abhängig sind. Oft existieren fließende Übergänge zwischen den Zustandsstufen, sodass Verkehrswerte in Abhängigkeit von den konkreten Situationsmerkmalen und Planungsaussichten eine große Wertspanne aufweisen können. Nach Angaben der Fachliteratur liegen diese bei Bauerwartungsland/ungeordnetem Rohbauland zwischen 45-90% des Werts von Bauland bzw. zwischen 80-90% bei geordnetem Rohbauland.

Für den Ansatz einer Wertminderung sind diese Spannenwerte m.A.n. nicht verwendbar. Hier bedarf einer Würdigung der Risikofaktoren/Verhältnisse im Einzelfall. V.a. die Dauer bis zum



Eintritt der rechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine bauliche Nutzung (Wartezeit), der tatsächliche Aufwand zur Herstellung der Erschließung und das Wagnis für eine zeitliche Verzögerung der erforderlichen Maßnahmen wirken sich maßgeblich aus.

Im Bewertungsfall sind wesentliche planungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung des Grundstücks durch die vorhandene Bauleitplanung m.A.n. erfüllt. Hinsichtlich der überschlägig ermittelten Ansätze für die Herstellungskosten der Erschließung (> Sielanschluss) und der rechtlichen Aspekte (> Genehmigungsfähigkeit von Bautyp und Baumfällungen) bestehen Unsicherheiten.

Wartezeit bzw. Wagnis sind anhand der vorliegenden Informationen nicht sicher zu beurteilen; in Gesprächen mit der zuständigen Bauprüfungsabteilung wurde eine grundsätzliche, aber letztlich unverbindliche Genehmigungsfähigkeit einer Doppelhausbebauung signalisiert. Hier besteht – auch im Hinblick auf etwaige nachbarliche Einwände – das Risiko, dass sich die Erfüllung der Bauvoraussetzungen verzögert. Für diese Verhältnisse wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5% für marktgerecht gehalten; letztlich muss es jedoch Marktteilnehmern überlassen bleiben, diesen gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität individuell (ggfs. anders) zu beurteilen.

Wertermittlung

Bodenwert (gemäß Abschnitt 3.1.3)	2.296.034,- €
Wert der Außenanlagen	+ 0,- €
Sielanschlusskosten (gemäß Abschnitt 2.2/Seite 8)	- 7.500,- €
Investitionsbedarf (Rodung + Auffüllungen)	- 5.000,- €
Summe, rd.	2.283.534,- €
Risikoabschlag / Wagnis + Wartezeit (-5%)	- 114.177,- €
Vergleichswert, rd.	2.169.357,- €
Wert des Flurstücks 3612/Gemarkung Dockenhuden, gerundet	2.170.000,- €



4. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

4.1 Zusammenfassung

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

Zur Wertermittlung sind entsprechend §6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen; die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (> §2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des Vergleichswertverfahrens ermittelt; dem Ertragswertverfahren zugrunde liegende Renditeaspekte/Mieten bzw. dem Sachwertverfahren zugrunde liegende technische/herstellungskostenbezogene Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. Marktteilnehmer orientieren sich maßgeblich am Boden-/Vergleichswert.

Bodenwert/-anteil	2.296.034,- €
• je qm Grundstück	2.282,- €
Vergleichswert	2.170.000,- €
• je qm Grundstück	2.157,- €



4.2 Plausibilitätsprüfung

Residualwertverfahren

Zur Plausibilisierung der Vergleichswertermittlung wird ein vereinfachtes Residualwertverfahren herangezogen. Es ermöglicht eine überschlägige Ermittlung, wie hoch der Ankaufspreis für ein Grundstück zum Zwecke der Neubebauung und unter Annahme einer erwarteten Rendite des investierten Kapitals sein kann/darf. Ausgehend vom prognostizierten Gesamtertrag/Verkehrswert zum Zeitpunkt der Vollendung des projektierten Bauvorhabens werden vom zukünftigen Verkehrswert aufzuwendende Kosten wie Herstellungs-, Bauneben-, Finanzierungs-, Vermarktungs- und Erwerbskosten sowie ein Ansatz für Unvorhergesehenes/Risiko und Unternehmergewinn abgezogen. Es verbleibt nach dieser Subtraktion ein Residuum als Grenzwert für die wirtschaftlich vertretbaren Bodenerwerbskosten.

Das Residualwertverfahren kann ein nützliches Kontrollmittel der klassischen Wertermittlungsverfahren sein, da es die Kalkulationsmechanismen von Investoren/Projektentwicklern abbildet. Zu beachten ist, dass durch relativ geringe Modifikationen der Eingangsparameter proportional starke (u.U. interessenorientierte) Ergebnisveränderungen erzielt werden können.

Als Grundlage für die nachfolgende Kalkulation dient die Ausweisung im B-Plan als realisierbares Maß der Grundstücksnutzung sowie aktuelle, lagebezogene Marktdaten zu Herstellungs- bzw. Nebenkosten und zu erwarteten Ertrags- bzw. Gebädefaktoren/qmWF.

Projektdaten / Eingangsparameter

- Grundstück: gesamt 1.006qm, ideell geteilt zu 2 Baufeldern á 503qm
Bebauung: 2 Wohnhäuser, 2 Vollgeschosse (VG), DG (= 75% vom VG), KG
Überbebaubare Fläche Baufeld, BF = 174qm
Realisierbare Geschossfläche; GF = $174 \times 2 + 174 \times 0,75 = 478\text{qm}$
Geschossflächenfaktor GFF = $2,75 (= 478 : 174)$; Wohnflächenfaktor WFF = $0,78$ von GF
Realisierbare Wohnfläche rd. $373\text{qmWF} = 174\text{qmBF} \times 2,75 \text{ GFF} \times 0,78 \text{ WFF}$
- Herstellungskosten Wohnen: 4.000,- €/qmWF (= gehobenerer Standard)
Außenanlagen: 3,0% der Gesamtherstellungskosten / Baunebenkosten: 17,0%
- Finanzierungzinssatz: 4,0%
Abbruch/Teilung/Rodung/Erschließungskosten: 5.000,- € / 7.500,- €
Entwicklergewinn, Risiko für Unvorhergesehenes, Vermarktung: 17,5%
- Erwarteter Ertrags-/Verkehrswert: Wohnen: 12.000,- €/qmWF
- Prognostizierte Projekt-/Finanzierungsdauer: 2 Jahre
- Kosten des Erwerbs: 7,0% (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch)

Die nachfolgende tabellarische Übersicht weist einen Residualwert von rd. 2.123.000,- € aus. Dies korreliert gut mit dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens und stützt dieses als plausibel.



Ermittlung des Residuums

I. Projektdaten / Wohn-/Mietfläche in qm				=	373
	qmGF	WFF	qm		
Grundstück			1.006,0		
Wohnen	478,0 x	0,78 =	372,8		
Gewerbe	0,0 x	0,00 =	0,0		
TG/Garage/Carport	0 stk				

II. Projektkosten/Aufwand = 2.192.766 €

1. Herstellungskosten (€)			1.798.009		
A-Wohnen	4.000 €/qm	373 qm =	1.492.000		
B-STPL (TG/Garage)	0 €/Stk	0 stk =	0		
C-Außenanlagen (aus A-B)		3,0 % =	44.760		
Baunebenkosten (aus A-C)		17,0 % =	261.249		
2. Finanzierungskosten (€)			=	57.536	
Zeit bis Fertigstellung	1,0 Jahr				
Zinssatz/Eigenkapital	4,0 %	20 %			
3. Sonstige Nebenkosten (€)			=	337.220	
Abbruch, Rodung			=	5.000	
Teilungskosten, Erschließung etc.			=	7.500	
Unvorhergesehenes (aus II.1+II.2)	0,0 %		=	0	
Vermarktung (aus II.1+II.2)	2,5 %		=	46.389	
Entwicklergewinn (aus II.1+II.2)	15,0 %		=	278.332	

III. Ertragserwartung/Verkehrswert = 4.476.000 €

Wohnen	12.000 €/qm	373 qm =	4.476.000		
STPL	0 €/Stk	0 Stk =	0		

IV. Residualwert, abgezinst = 2.123.408 €

Projektaufwand/Übertrag aus II. (€)			-2.192.766		
Projektertrag/Übertrag aus III. (€)			4.476.000		
Zwischensumme (€)			2.283.234		
Kosten des Erwerbs	7,00 %		=	-159.826	
Zwischensumme (€)			2.123.408		
Abzinsung (Barwertfaktor); hier kein Ansatz			x	1,00000	
Zinssatz / Zeit bis Finalisierung	0,00 %	0,0			

Residuum/qm-Grundstück/Gesamt	2.110 €/qm =	2.123.000 €
--------------------------------------	---------------------	--------------------



4.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / wertermittlungsrelevante Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse und Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Aufgrund der Objektart/-struktur und Datenqualität wird dem Vergleichswert die höhere (maßgebliche) Relevanz als dem Residualwertverfahren beigemessen. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von rd. 2.170.000,- €.

Wertrelevante, rechtliche oder technische (Grundstücks-)Verhältnisse, die nicht bereits nach §8 ImmoWertV erfasst wurden, sind gesondert zu würdigen. Im Hinblick auf die aktuelle Preissituation/Nachfrage in der betreffenden Lage ist m.A.n. keine weitere Anpassung erforderlich.

Vorläufiger Verkehrswert	2.170.000,- €
Sonstige Anpassung	0,- €
Verkehrswert, gerundet	2.170.000,- €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks belegen „Flurstück 3612 / Potosistraße o. Nr. in 22587 Hamburg-Blankenese“ und eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Dockenhuden, Blatt 5603, wird zum Wertermittlungstichtag 15.12.2022 geschätzt auf:

2.170.000,- EURO (Verkehrswert gerundet)

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

Hamburg, den 20.01.2023



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



5. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

[L4]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg; 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. Gewerbebreisspiegel.
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).



6. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

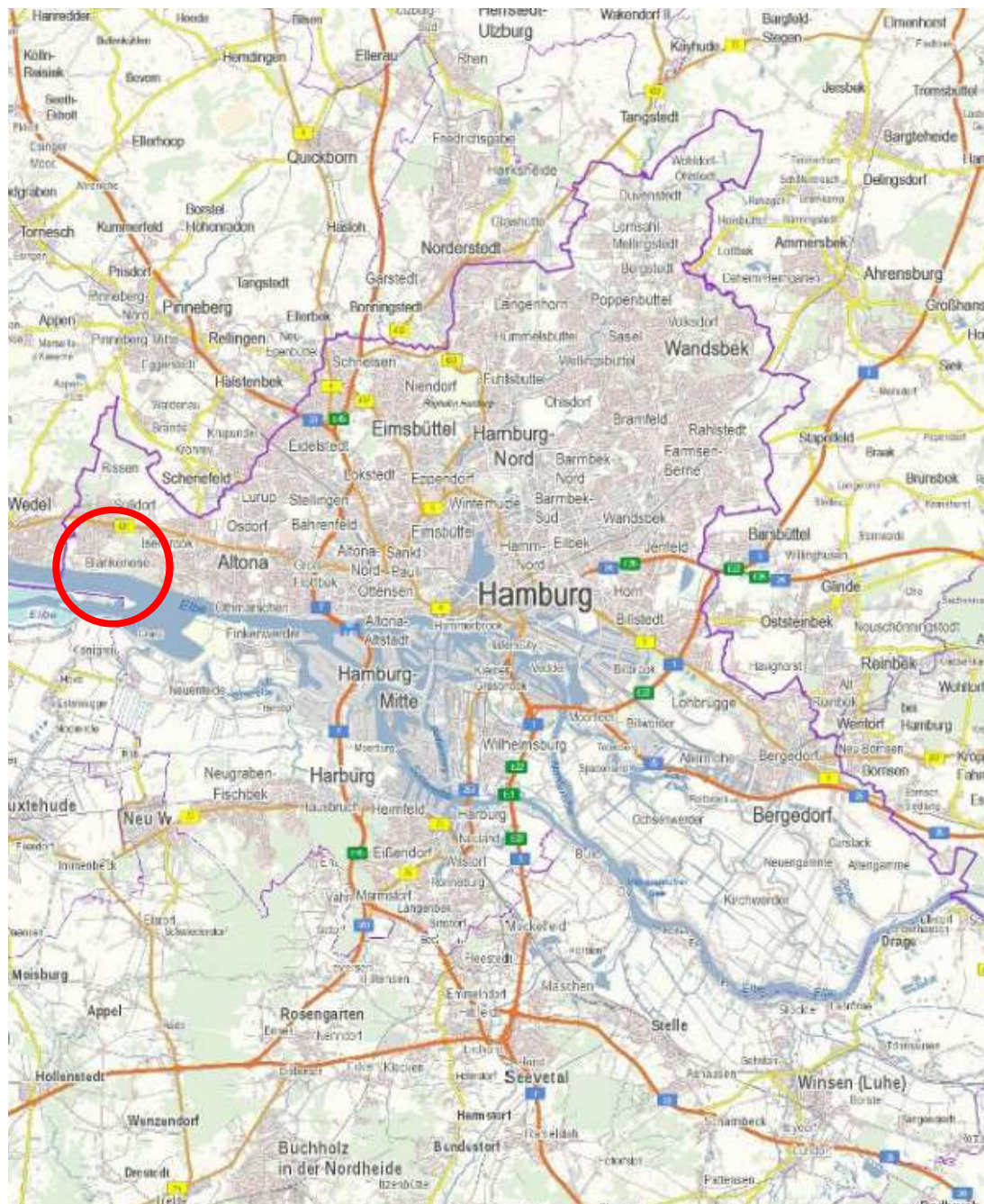
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 1 / 7
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 2 / 7
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 3 / 7
Anlage 2.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 4 / 7
Anlage 2.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 5 / 7
Anlage 3.1	Bodenrichtwert	Seite 6 / 7

Gesamtseiten: 7

Hinweis zum Urheberrecht

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

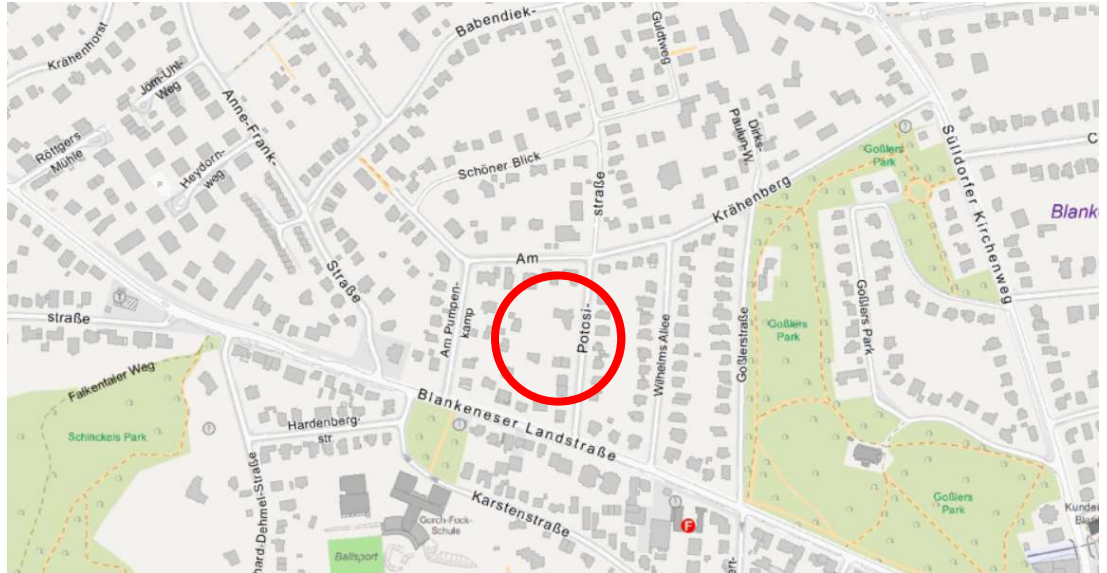




Lage im Stadtraum

(Quelle: Stadtkarte, geoportel-hamburg.de © FHH, LGV).





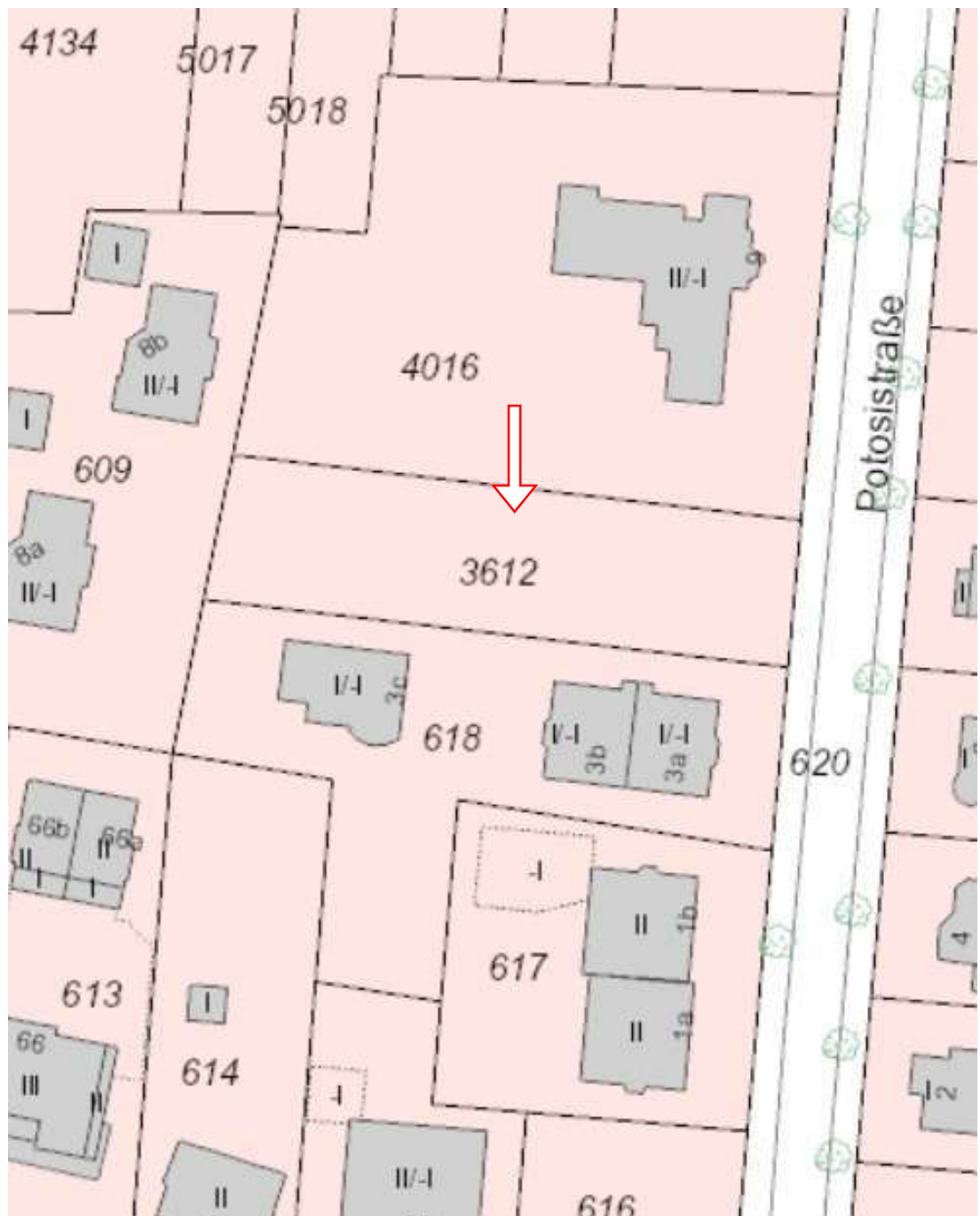
Lage im Stadtgebiet



Luftbild

(Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geoport-hamburg.de © FHH, LGV).





Übersichtsplan

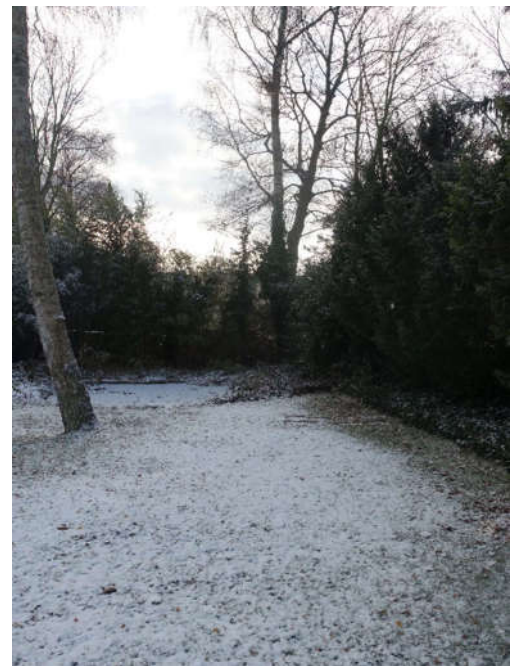
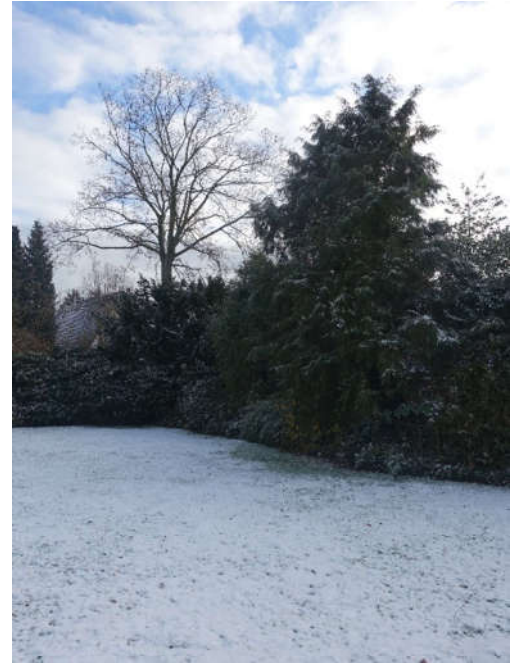
(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)





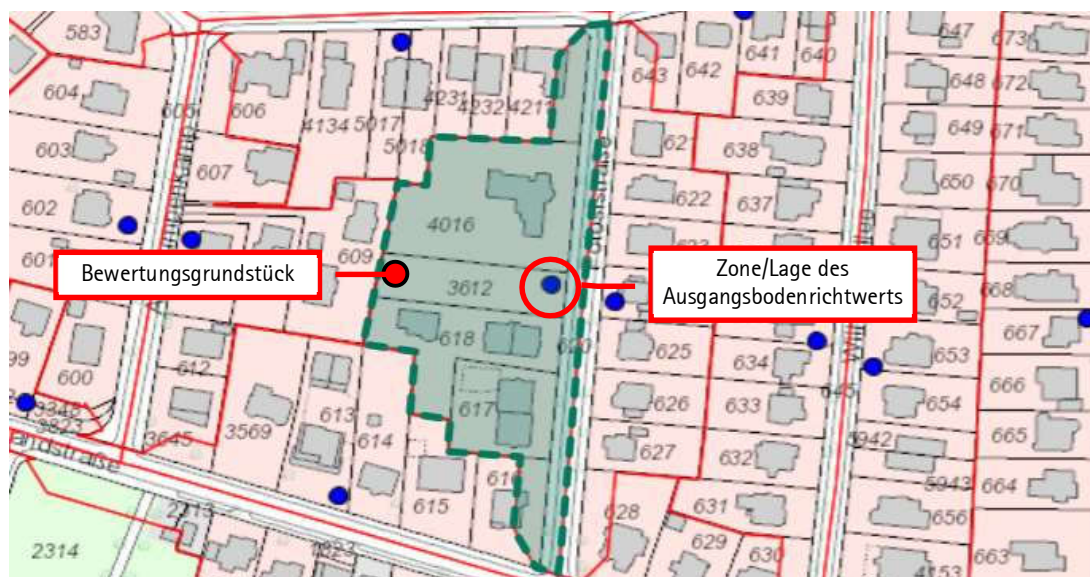
■ Straßenraum Potosistraße





■ Gartenfläche



**Bodenrichtwertnummer: 01120447**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	900
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	2.364,87 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1006
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	2.296,37 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Potosistraße 5ca.
PLZ, Gemeinde	22587 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Blankenese
SGE (Stat. Gebietseinheit)	31002
Baublock	224015

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Potosistraße/EFH“ (Auszug)

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



Bodenrichtwertnummer: 01120447

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anbauart	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	900	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	2.364,87 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	dh Doppelhaushälfte	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	503	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	2.619,61 €/m²	

Bodenrichtwertnummer: 01220447

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	01.01.2022	
Bodenrichtwert	1.664,12 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.53	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	1.748,64 €/m²	

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Potosistraße/DHH+MFH“ (Auszug)

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

