

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Gesamt-Verkehrswert des mit einem Wohn- und einem Gewerbeobjekt bebauten Grundstücks
Alte Sülldorfer Landstraße 401, 403 in 22559 Hamburg-Rissen
zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024

1.726.300,- EURO

541 K 10/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten-Nr.: / IX mit 51 Seiten zuzüglich 23 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Alte Sülldorfer Landstraße 401, 403 in 22559 Hamburg-Rissen“. Typologisch existieren **1.)** ein freistehendes Einfamilienwohnhaus des Ursprungsbaujahres um 1880 mit 1 Vollgeschoss, versetzten Satteldächern und Teilkeller nebst Fertiggarage, **2.)** ein Tankstellen-/Kfz-Werkstattgebäude des Ursprungsbaujahres um 1968 mit 1 Vollgeschoss und Flachdach sowie **3.)** ein unbebautes Flurstück.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Rissen, Blatt 2706 und besteht aus dem Eigentum an den insgesamt 2.026qm großen Flurstücken 4820, 4821 und 2940 der Gemarkung Rissen. In Abteilung II existieren 1 Dienstbarkeit, 1 Testamentsvollstreckungsanordnung, 1 Nachbenerbenvermerk und der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen ebenso. Die Gebäude verfügen über eine mittlere Ausstattung und befinden sich in einem (tw. knapp) durchschnittlichen Zustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung erfolgt über 2 Gasheizungen; die Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer. Die angesetzte Wohnfläche zu **1.)** beträgt rd. 205qm; sie ist verteilt auf 7,0 Zimmer, 2 Küchen, 3 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und Dachterrassen/Spitzboden (nutzwertabhängig). Nutzflächen existieren im Teil-/Kellergeschoss und in einer Fertiggarage. Die Mietfläche zu **2.)** beträgt rd. 111qm und ist verteilt auf 4,5 Räume nebst 1 Pantry- und 1 Sanitärraum.

Es wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt. Das Objekt zu **1.)** wird auskunftsgemäß von den Antragsgegnern bewohnt; Nr. **2.) + 3.)** sind i.W. ungenutzt. Die Grundstücke liegen im Wasserschutzgebiet. Für Flurstück 4821 werden Entwicklungsmöglichkeiten unterstellt; auf den Flurstücken 4821 und 2940 besteht ein ungeprüftes Gefährdungspotential aufgrund der Vornutzung.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	1.726.300,- € *	
	1.725.000,- €	Nr. 7 BV (Flurstück 4820 + 4821)
	1.300,- €	Nr. 8 BV (Flurstück 2940)
Kennzahlen*:	8.421,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	85,7 %	Bodenwertanteil, relativ
	1.478.738,- €	Bodenwertanteil, absolut
	35 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	12.07.2024	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	15
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	22
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	23
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	26
4.2 Sachwertermittlung	32
4.3 Ertragswertermittlung	36
4.4 Vergleichswertermittlung (FLS 4820 + 4821)	41
4.5 Vergleichswertermittlung (FLS 2940)	43
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	44
5.2 Plausibilitätsprüfung	45
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	48
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	50
7. Verzeichnis der Anlagen	51



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 30.04.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Blankenese Grundbuch von Rissen / Blatt 2706 / Bestandsverzeichnis

Nr. 7	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Rissen
• Flurstück	4820 (I), 4821 (II)
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche / Wohnen (I) / Gewerbe (II) Alte Sülldorfer Landstraße 401 (I+II)
• Größe	1.843qm (gesamt; 961qm (I) / 882qm (II) laut LGV; s.u.)
Nr. 8	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Rissen
• Flurstück	2940
• Wirtschaftsart/Lage	Freifläche, Alte Sülldorfer Landstraße
• Größe	183qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 12.07.2024. Anwesend zum Termin waren die Eigentümer zu Abt. I/Nr. 8.3 (tw.), zu Nr. 8.5, eine Bevollmächtigte zu Nr. 8.1 und der Unterzeichner. Der Zutritt zu Innenräumen des Bewertungsobjekts und zum Grundstück wurde ermöglicht.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Von o.g. Eigentümern lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung von auf dem Grundstück positionierten Innen-/Objektfotos wurde untersagt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Altona zugehörigen Stadtteil Rissen, ca. 15,3km westlich des Stadtzentrums und ca. 1,7km östlich der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil ist der sog. „Äußeren Stadt“/den Elbvororten zuzurechnen und wird geprägt durch zahlreiche Einzelwohnhäuser, Großwohnsiedlungen im Nagelshof und Nifflandring sowie die Nähe zum Staatsforst Klövensteen bzw. zum elbnahen Naturschutzgebiet Wittenbergener Heide.

In Rissen leben rd. 16.400 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein i.W. überdurchschnittliches Profil. Im Stadtteilzentrum, in der Rissener Dorfstraße und im EKZ „Elbe“ (ca. 6,4km entfernt) befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der Waldpark Marienhöhe an (ca. 0,5km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,5km, zur Autobahn ca. 9,0km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 0,8km (S1: Rissen) und zum Linienbus ca. 0,2km (388: Rissener Busch). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Sülldorfer Landstraße/B 431 (ca. 120m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentral-östlichen Teil von Rissen bzw. innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets zwischen einem Krankenhaus (500m nach Osten), der Großsiedlung „Nifflandring“ (200m nach Süden) und dem Stadtteilzentrum (600m nach Westen).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmalkartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die „Alte Sülldorfer Landstraße“ zweigt im Osten von der Sülldorfer Landstraße / B 431 ab und ist am Standort als 2-spurige Stadtstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1-/2-geschossige Ein-/Mehrfamilienhäuser meist neuerer Baujahre ab 1960f, einen kleinen Gewerbepark und eine aufgelockerte Blockbebauung auf kleineren Grundstücken. Nach Norden liegt die Trasse der B 431; etwa 200m in westlicher Richtung befindet sich eine Tankstelle sowie südlich angrenzend eine Feuerwehrestation. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind Bereiche südlich vom Tinsdaler Kirchenweg sowie im Nibelungenviertel. Ein i.W. verkehrsarmer Quartierscharakter und die Nähe zu Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen sind positiv; nachteiliger sind das baulich tw. höher verdichtete Umfeld mit Gewerbenutzungen, die Nähe zur B 431 sowie eine gering ausgeprägte Zentralität.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 519,25; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „mittlere Lage“ im oberen Spannenbereich. Insgesamt liegt eine mittlere, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Für Geschäfts-/Gewerbezwecke (FLS 4821) besteht eine mäßige stadträumliche Werbewirkung, eine mäßige Verkehrslage und ein gering diversifizierter Geschäftsbesatz ohne imagewirksame Niveau-/Trend-/Magnetnutzungen. Es handelt sich um eine Streulage; nach dem Bodenrichtwertniveau ist der Standort unterhalb des Hamburger Mittels einzuordnen.



Grundstücksmerkmale

Die Flurstücke 4820, 4821 und 2940 der Gemarkung Rissen werden im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 961qm (4820), 882qm (4821) bzw. 183qm (2940) geführt und liegen innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Rissen“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Die o.g. Flurstücke verfügen über einen i.W. regelmäßigen/annähernd rechteckigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfronten betragen rd. 18m (4820), 20m bzw. 4m und die maximale Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 46m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 4820 ist bebaut mit 1 Wohnhaus nebst Einzelgarage und das Flurstück 4821 mit einem Gewerbegebäude (Tankstelle/Kfz-Werkstatt); das Flurstück 2940 ist tw. von einem Carport auf dem Flurstück 4821 überbaut. Die Hauptbaukörper befinden sich ca. 10m (4820) bzw. 20m ab Fahrbahn im zentral-nördlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und sind nicht angebaut/grenzstehend. Eine Grundstückszufahrt erfolgt von Norden über das Flurstück 4820 (auch zum Hinterhof von 4821). Insgesamt liegen beim Flurstück 4821 an östlichen/westlichen Grenzverläufen beengte und beim Flurstück 2940 sehr schmale, eingeschränkt nutzbare, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 31.05.2024 liegen die Flurstücke 4820, 4821 und 2940 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Alte Sülldorfer Landstraße“. Diese ist mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Die Flurstücke 4820, 4821 und 2940 liegen an einer nicht verkehrsberuhigten, mäßig befahrenen Stadtstraße, ca. 120m südlich der stark frequentierten „Sülldorfer Landstraße/Bundesstraße 431“ (> Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist im nördlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 55-64 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 50-54 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm gering erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige (hier wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für die o.g. Flurstücke ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 15,0-20,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 6,0m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

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

Laut Bauakte existierte auf den Flurstücken 4821 + 2940 seit 1968 eine Tankstellen- bzw. ab 1977 eine Kfz-Werkstattnutzung; 1977 wurden die Tankanlagen stillgelegt, Zapfsäulen entfernt und Erdtanks ausgebaut. Gebäude und Hofbefestigungen stammen i.W. aus dieser Zeit.

Angaben zum Vorhandensein etwaiger Material-, Boden- oder Grundwasserbelastungen durch z.B. mineralische/polyaromatische Kohlenwasserstoffe, Öle oder Schwermetalle liegen mir nicht vor. Diesbezüglich wurden keine Untersuchungen durch Fachspezialisten beauftragt/eingeholt; sollten sich hieraus wertrelevante Erkenntnisse ergeben, ist der Verkehrswert anzupassen.



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 14.05.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II

Grundbuch von Rissen / Blatt 2706

- Nr. 13/BV 5, 6 Persönlich beschränkte Dienstbarkeit (Nutzungsuntersagung)
- Nr. 14/BV 7, 8 Anordnung der Testamentsvollstreckung (nur lastend auf Abt. I/8.4)
- Nr. 15/BV 7, 8 Vor-/Nacherbenvermerk (nur lastend auf Abt. I/8.4)

- Nr. 16/BV 7, 8 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung

Aus o.g. Eintragungen resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Das Recht Nr. 13 mit der Untersagung eine Tankstelle auf dem Grundstück zu errichten oder zu betreiben (u.a.) erlischt laut Bewilligung/Eintragung am 31.12.1995.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die Flurstücke 4820, 4821 und 2940 liegen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt:

Bauleitplan

Bebauungsplan „Rissen 43“

- Ausweisung WA – II – o – GRZ 0,4 – D 35-55° – Baugrenzen – Erhaltungsbereich
- Feststellung 18.12.2001
- Planrecht i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990/22.03.1993

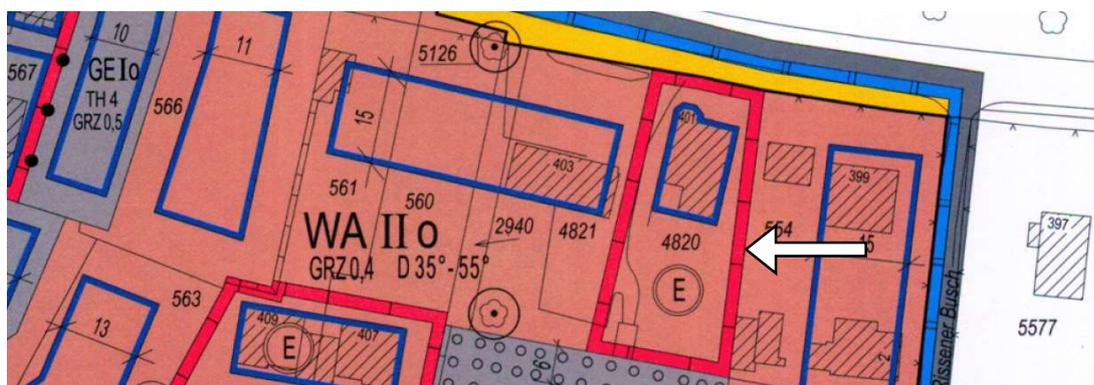
Anmerkung

Für die Flurstücke gilt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise, Grundflächenzahl = 0,40 und 35-55° Dachneigung; das Flurstück 4820 ist als Erhaltungsbereich umgrenzt (s.u.). Es sind Baukörperbegrenzungen mit 15m Tiefe bzw. in Form der Bestandsbebauung (FLS 4820) ausgewiesen sowie die Erhaltung eines Einzelbaums auf FLS 4821 bestimmt.



Nach §2 der Verordnung über den Bauleitplan bestehen keine wertrelevanten Ausführungsvorschriften. Nach §4 BauNVO dient das Grundstück vorwiegend Wohnbedürfnissen; der Versorgung des Gebiets dienende Geschäfts-/Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Ausnahmsweise kann dies auch für z.B. Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe und Tankstellen gelten.

Durch die Bestandsbebauung existieren für Flurstück 4820 eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um 1m und auf dem Flurstück 4821 eine Unterausnutzung (s.u.). Die Entwicklungsstufe der Flurstücke ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

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

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

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

Schutzgebiete Die o.g. Flurstücke befinden sich gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, jedoch im Wasserschutzgebiet Bausberg (Schutzzone III). Diese Zone soll vor schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen schützen. Es gilt u.a. ein Verbot für die Lagerung/Verwendung/Behandlung wassergefährdender Stoffe und von Abfall sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Sielanschluss bzw. für Kläranlagen. Im Übrigen gilt in Hamburg die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



Erhaltungsbereich / Verordnung über den B-Plan Rissen 43

Das Flurstück 4820 gilt als sog. Erhaltungsbereich aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB. Ziel der Festsetzung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets sowie stadtbildprägende Baustrukturen und Gestaltungselemente zu erhalten. Laut B-Plan wird ein für Rissen geschichtlich bedeutsamer Rest des ursprünglichen Dorfbildes am östlichen Ortseingang umrissen.

Die Schutzwirkung im Erhaltungsbereich ergibt sich aus präventiven Genehmigungsvorbehalten. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen bedürfen unabhängig von bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer Genehmigung. Sie kann versagt werden, wenn eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und diese Eigenschaft durch beabsichtigte Maßnahmen beeinträchtigt wird. Genehmigungs- bzw. Versagungsvoraussetzungen ergeben sich aus §172 (3-5) BauGB.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 19.06.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt 1 Alte Sülldorfer Landstraße 401

- **06.1925** Genehmigung/Um- und Anbau am bestehenden Wohnhaus (Unterlagen zum Ursprungsgebäude lagen in der Akte nicht vor; aus typologischer Sicht wird hier 1880 als Baujahr unterstellt)
- **03.1966** (00429/66) Genehmigung/Errichtung einer Fertiggarage
- **05.2002** (00849/02) Genehmigung/Neubau Schlaf- und Badezimmer

Bauabschnitt 2 Alte Sülldorfer Landstraße 403

- **01.1967** (00752/65) Genehmigung/Errichtung Tankstellengebäude mit 10 Stellplätzen (Gebrauchsschein: 28.05.1968)
- **04.1977** (01295/76) Genehmigung/Nutzung Tankstelle als Kfz-Reparaturbetrieb
- **08.1982** (00585/82) Genehmigung/Nutzung Tankstelle als Kfz-Reparaturbetrieb
- **01.2004** (01828/03) Genehmigung/Neubau eines Carports
- **07.2012** (01980/12) Genehmigung/Nutzungsänderung Secondhand-Shop in Kaffeerösterei



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

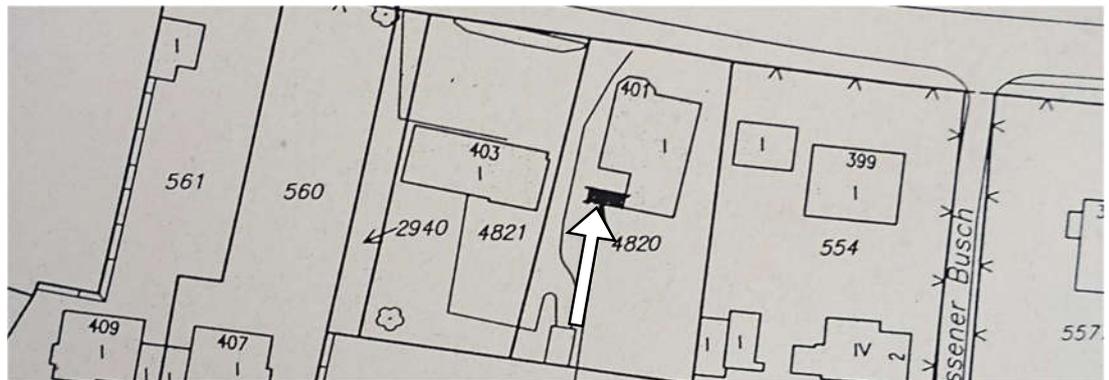
Für den Wohnhausanbau wurde eine Befreiung für die Überschreitung der hinteren Baugrenze um 1,0m erteilt (s. Baulast). Keine Vorgänge lagen vor für die Nutzung des Spitzbodens in BA 1 als Aufenthaltsräume sowie für die Errichtung eines kleinen Anbaus an BA 2. Diesbezüglich bestehen Nutzungs-/Genehmigungsvorbehalte (> § 75f HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für die Flurstücke 4821 und 2940 sind laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 02.07.2024 keine Baulasten verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor. Für das Flurstück 4820 besteht eine Baulast.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche werden nur durch Grunddienstbarkeiten begründet. Fehlen diese, kann die Nutzung von Baulastflächen u.U. untersagt werden.

Laut Baulastenblatt Nr. 01610 besteht für Flurstück 4820 Gemarkung Rissen die Verpflichtung einen Teilbereich von 1,50 x 4,275m innerhalb der Baugrenzen nicht zu bebauen. Die Eintragung war Bedingung zur Überschreitung der südlichen Baugrenze um 1m (s.o.). Die Baulast begründet keine wesentlichen Qualitätsänderungen/Störfaktoren für das Bewertungsgrundstück; Hinweise auf vereinbarte Entschädigungs-/Zahlungsverpflichtungen liegen mir nicht vor.



Darstellung der Baulastfläche (Quelle Bauakte)



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist im Bauabschnitt 1 (Wohnhaus) zum Stichtag auskunftsgemäß von den Antragsgegnern genutzt und nicht vermietet. Der Bauabschnitt 2 (Gewerbegebäude nebst Flurstück 2940) ist nicht vermietet; auskunftsgemäß wird die Nutzung von Teilflächen (Werkstatt-raum und Carport) auf Basis einer mündlichen Vereinbarung unentgeltlich für Abstellzwecke genutzt.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietpreisbindungen oder Mietverträge liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt. Sollte ein Mietverhältnis existieren, ist das Gutachten zu überarbeiten bzw. der Verkehrswert anzupassen.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 1880 mit 1 Vollgeschoss, Teilkeller und Satteldach (Flurstück 4820; Bauabschnitt / BA 1) sowie ein nicht unterkellertes Gewerbegebäude des Baujahres um 1968 mit 1 Vollgeschoss, Flachdach und Carport (Flurstück 4821; BA 2). Des Weiteren ist eine Fertiggarage vorhanden.

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



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Bauabschnitt 1 Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch einen Vorbau mit Balustergeländer, Quaderputz, Gurtgesimse und Zwerchgiebel mit Zierbalken gegliedert. Rückseitig existiert ein 1- bis 2-geschossiger Anbau. Fassadenansichten in Ziegelstein bzw. überwiegend in Putz mit hell-/farbigem Anstrich.

Bauabschnitt 2 Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch einen Dachüberstand gegliedert. Fassadenansichten i.W. in Putz mit Anstrich.

Fassade/Rohbau **BA 1:** Außenwände Altbau EG/DG: 36,5cm Mauerwerk; Anbau EG: 30cm Gasbeton; KG: 35cm Mauerwerk. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände vermutlich auf Massivfundament bzw. auf Stahlbetonsohlplatte (Anbau). Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion über EG/DG.

BA 2: Außenwände EG: 24,0cm Mauerwerk auf StB-Platte. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken: nicht vorhanden.

Dach/-eindeckung **BA 1:** Versetzte Satteldächer in Holzkonstruktion mit ca. 40° Neigung, Betondachsteindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachausbau zu Wohn- bzw. im Spitzboden zu Abstellzwecken (Angaben zur Dämmung liegen mir nicht vor).

BA 2: Flachdach in Platten-/Gasbetonkonstruktion, Bitumendeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre (Angaben zur Dämmung liegen mir nicht vor).

Fenster **BA 1:** Wohnraumfenster mit Holzrahmen in üblichen Formaten und Isolierverglasung von ca. 1980. Es existieren Dreh-/Kippflügel, Oberlichter, mehrere 1-flügelige Fenstertüren im EG/DG, Dachflächenfenster sowie (i.W. manuelle) Rollläden.

BA 2: Straßenseite mit Holzrahmen (feststehend) in größeren Formaten und Einfachverglasung; rückseitig existiert ein neueres Fenstertürelement mit Isolierverglasung.

Eingang/Treppen **BA 1:** Haupt- und Garteneingang jeweils als 1-flügelige Holz-/Rahmentür mit Glasfüllung, Oberlicht und Zierleisten/Kassetten. Haupttreppe EG-DG als Holzwingenkonstruktion (Stufen, Stabgeländer und Handlauf in Holz).

BA 2: Haupteingang als 1-flügelige Holz-/Rahmentür mit Einfachglasfüllung sowie zur Werkstatt mit 2 Rolltoren in Leichtmetall mit Lichtausschnitt und zusätzlichen Seitentüren in Metall. Innentreppen sind nicht vorhanden.

Sonstige Bauteile **BA 1:** Straßen- bzw. gartenseitige Anbauten mit Dachterrassen.



3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Bauabschnitt 1 Hauseingang/Windfang/Diele mit Terrazzo als Fußboden und Raufasertapete/Glattputz/Anstrich sowie Profilleiste als Wand-/Deckenbelag. Treppenhausflur (DG) mit Weichholzdielenboden, Wand-/Deckenbelag wie vor und Dachflächen-/Kunststofffenster.

Bauabschnitt 2 Hauseingangs-/Empfangsraum mit Keramikfliesenboden und Raufasertapete/Glattputz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Innentüren **BA 1:** Zimmertüren i.W. als historische Holz-/Rahmenkonstruktionen mit Kassetten/Zierleisten, tw. Glasfüllung, heller Beschichtung und in profilierten Zargen; im Spitzboden als glatte/leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Holzfurnier.

BA 2: Zimmertüren als glatte Metallkonstruktion in einfachen Zargen bzw. zu Nebenräumen als glatte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit heller Beschichtung.

Oberflächen **BA 1:** Wohnräume mit Weichholzparkett (Pitchpine; Dielenverband) bzw. PVC-Boden/Auslegware (tw. DG/SB) und Raufasertapete/Putz/hell-farbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Tw. sind Profilleisten und Holzbretter an Decken (DG) vorhanden.

BA 2: Räume mit Keramikfliesenboden und Raufasertapete bzw. mit Putz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär **BA 1:** Nasszellen mit Terrazzo (EG-WC) bzw. Keramikfliesenboden (SB: Kleinformat), helle Keramikfliesen als Wandschild (EG-Bad: umlaufend türhoch mit Bordüre, sonst Raufasertapete/Anstrich; DG-/SB-Bad: tw. Bretterbekleidung und Dekorfliese) und mit mittlerer Ausstattung: bodengleiche Duschnische (EG), eingeflieste Wanne (DG) bzw. Duschtasse (SB), i.W. Stand-WC's mit Aufputz-Spülkästen, Handwaschbecken und übliches Zubehör.

BA 2: Nasszelle mit Keramikfliesenboden, helle Keramikfliesen als Wandschild (umlaufend ca. 1,50m hoch, sonst Raufasertapete/Anstrich) und mit mittlerer Ausstattung: Stand-WC mit Aufputz-Spülkästen, Handwaschbecken und übliche Armaturen.

Küche **BA 1:** Ausbau mit Terrazzo bzw. Vinylboden (DG), Keramikfliesen als Wandschild (sonst Raufasertapete/Anstrich) und mittlerer Ausstattung: Arbeitsflächen bzw. Unter-/Oberschränke i.W. mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und bessere Elektrogeräte.

BA 2: Pantry mit Keramikfliesenboden, Keramikfliesen als Wandschild (sonst Raufasertapete/Anstrich) und mit einfacher Ausstattung: Arbeitsflächen/Unter-/Oberschränke mit Kunststoffbeschichtung und Metallspüle.



Heizung/Wasser **BA 1:** Wärmeversorgung über Gasheizung (Brötje, Bj. 1996). Ausbau mit Guss-/Radiatoren sowie tw. Konvektor-/Platten- bzw. Röhrenheizkörper (EG-Bad) und Steig-/Leitungen i.W. als Aufputzinstallation. Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel.

BA 2: Gasheizung (Technikraum nicht einsehbar). Ausbau mit Rippen- bzw. Konvektorheizkörper und Steig-/Leitungen als Aufputzinstallation. Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung **BA 1:** Hauptanschluss im KG; Unterverteilung mit Automatsicherung, i.W. Unterputzinstallation, einfache Klingelanlage und üblicher Ausstattung/Schalter-/Dosenanzahl. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung (tw. auch Ventilatoren).

BA 2: Hauptanschluss im EG-hinten; Unterverteilung mit Automaten, i.W. Aufputzinstallation und üblicher Ausstattung/Schalter-/Dosenanzahl. Fensterlüftung.

Nebenflächen **BA 1:** Teilkeller: Zugang von der Küche über offene Holzwangentreppe; Ausbau mit Estrich/Anstrich bzw. Keramikfliesen (Waschküche), Putz/Anstrich an Wänden und Decke, Holzbrettertüren, einfachverglasten Metall- bzw. Glasbausteinfenster.

BA 1: Spitzboden: Zugang vom DG-Flur über offene Holzwangentreppe (Stufen/Geländer/Handlauf in Holz); Ausbau zu Wohnzwecken mit Teppichboden, Bretterbekleidung an Dachschrägen, glatte Spantüren mit Holzfurnier und Dachflächenfenster.

BA 1: Dachterrassen mit Holzdielenboden, Metallstabgeländer und elektrischer Markise bzw. mit Mauer-/Balusterbrüstung (Straßenseite).

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (niedrige/tw. historische Metallgitter/Mauerpfeiler; 1-flügeliges/funkelektrisches Metalltor nebst Pforte; Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinpflaster/Waschbeton angelegte Wege/Freiflächen. Es existiert tw. Asphalt-/Teerbelag als Hoffläche (Flurstück 4821, 2940).

Außenanlagen Eingangstreppe mit Mauerbrüstung, Podest mit Spaltklinker und Vordach in Metall-/Drahtglaskonstruktion (BA 1).

Nebengebäude Fertiggarage in Beton mit manuellem Metall-/Schwingtor und Gartenschuppen in Holzkonstruktion (FLS 4820); Carport in Holzkonstruktion (FLS 4821/2940).



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1880/1968 Ursprungsbaujahr BA 1+2
- 1925/2002 BA 1: Anbauten
- 1980-2002 BA 1: Erneuerung Fenster, Heiz-/Wasser-/Elektroinstallationen (tw.)

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Primärstruktur Dach/Decken: Die Eindeckungen/Rinnen/Fallrohre stammen bei (BA1) vermutlich aus älterer Zeit; neben üblichen Witterungsspuren/Moos-/Algenbewuchs waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar (ein Schaden im DG-Flur stammt auskunftsgemäß von einer älteren Leckage). Das Datum der Dachabdichtung bei (BA 2) ist mir nicht bekannt; in 2 Räumen waren Wasserschäden unterhalb der Decke vorhanden (Ursache ungeprüft). Hinweise zu einer zeitgemäßen Dämmung liegen mir nicht vor.

Fassade/Fenster: Es sind Witterungsspuren und diverse Risse erkennbar (BA2; Ursache ungeprüft). Die Außenwände wurden energetisch bislang nicht verbessert. Die Fenster/Verglasungen sind i.W. von 1968/1980 und wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstüren weisen tw. Anstrichschäden auf und sind sicherheits-/wärmetechnisch bedingt zeitgemäß (BA 2). In Treppenhaus/-fluren sind übliche Gebrauchs-/Alterungsspuren vorhanden; die Oberflächengestaltung ist älter. In der Diele BA 1 existieren ein Wasserfleck an der Decke und ausgebesserte Risse im Terrazzoboden.

Innenausbau Oberflächen/Türen: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen tw. deutliche Gebrauchs-/Alterungsschäden vorhanden; im DG-Flur existiert ein Schaden an der Decke (s.o.). Die Oberflächengestaltung ist älter und tw. nicht mehr marktgängig. In (BA 2) waren Schimmelspuren unterhalb der Decke erkennbar (s.o.).

Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen stammen aus der Zeit 1980/2000 und sind an Raumbooberflächen/Zubehör nicht marktgängig. Größere Feuchtigkeitsschäden waren



nicht erkennbar. Die Küchenausbauten sind aus älterer Zeit, nicht mehr lagegerecht und weisen diverse Gebrauchsspuren auf; tw. sind Risse im Terrazzo vorhanden (BA 1; Ursache ungeprüft).

Installationen Die technische Ausstattung wie Hausanschlüsse sowie Grund-/Strangleitungen und Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Heizung bzw. Heizkörper stammen vermutlich überwiegend aus älteren/tw. historischen Zeiten. Einige Elektroinstallationen/Durchlauferhitzer inkl. Sicherungen und Heizflächen wurden ca. um 1980f hergestellt bzw. erneuert; die Heizungsanlage im Jahr 1996. Größere Funktionsdefizite oder Bleileitungen wurden nicht bekannt.

Sonstiges Keller/BA1: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Größere, baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden in Sohle oder Außenmauerwerk waren nicht erkennbar; Angaben zu einer nachträglichen/äußeren Bauwerksabdichtung liegen mir nicht vor.

Dachboden/BA 1: Der Ausbau ist älter und weist übliche Gebrauchsspuren auf. Der Zugang entspricht keiner „baurechtlich notwendigen Treppe“.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand. Es existieren Witterungsspuren/Alterungsschäden und Korrosion am Garagentor; die Freiflächen wirken tw. ungepflegt. Ein Dichtheitsnachweis für Grundleitungen bzw. Hinweise auf größeren Reparaturbedarf liegen mir nicht vor (> Bodenuntersuchungen).

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

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

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand unterliegt einem Marktfaktor. Baualterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Die Wertminderung basiert auf einer Schätzung (> Seite 5); soweit hier unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.



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

Die Gebäudehüllen von BA 1+2 machen einen altersgemäßen Eindruck; größere Schäden wurden nicht bekannt. Der Innenausbau von BA 1 befindet sich tw. in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Für die Feuchtigkeitsschäden in BA 1 ist ein Sicherheits-/Wertabschlag marktgerecht; die m.A.n. baualterstypischen Risse wirken sich nicht weiter aus.

Der Modernisierungsgrad ist gemessen an üblichen energetisch-technischen und dekorativen Erneuerungsintervallen bedingt zeitgemäß. Dies gilt v.a. für die Dachdämmung, Fenster, Bad und Heizungs-/Elektro-/Sanitärinstallationen; es sind Maßnahmen an wirtschaftlich überalterten Bauteilen absehbar (> Raumboflächen, Außenanlagen).

Für Gebäudehülle/Ausbau/Installationen von BA 2 und das Flurstück 2940 erfolgt kein Abschlag; sie befinden sich in einem nutzungs-/alterstypischen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand. **Etwaiqe Sonderkosten aufgrund der Vornutzung sind hierin nicht enthalten.**

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Einfluss-/Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Dachdämmung (BA 1)	1,00	20.000 €	20.000 €
• Installationen/Heizung (BA1; 205qm x 250 €/qm)	1,00	50.000 €	50.000 €
• Fenster/-türen (BA1)	1,00	40.000 €	40.000 €
• Bäder (BA 1; 15qm x rd. 1.000 €/qm)	1,00	15.000 €	15.000 €
• Raumboflächen (BA 1, ohne Bäder; rd. 100 €/qm; disponibel)	0,60	17.500 €	10.500 €
• Außenanlagen (disponibel)	0,60	5.000 €	3.000 €
• Sicherheits-/Risikoabschlag	5,00%	138.500 €	6.925 €
Summe		=	145.425 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,60
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 707,- €/qmWF) -145.000,- € (BA1)



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit tw. recht detaillierten Maßketten, jedoch keine Flächenberechnungen. Ein Bauantragsplan beziffert die Nutzfläche von BA 2 mit rd. 111qm. Von Eigentümern/Parteien liegen keine Angaben zu Wohn-/Nutz-/Mietflächen vor.

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

- Die Dachterrassen (Gartenseite) werden hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% auf die Wohnfläche angerechnet.
- Der Spitzboden erfüllt nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließung/Rettungsweg und ist nicht für Wohnzwecke genehmigt. Die ausgebauten Bereiche werden unter Berücksichtigung der Dachschrägen/Raumhöhe ausbau-/nutzwertabhängig zu 25% auf die Wohnfläche sowie anteilig auf die Bruttogrundfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		279 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		393 qm
• Bruttogrundfläche BA 1 (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		347 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,19
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,14

• Wohnfläche BA 1 (inkl. anteiliger Spitzboden-/Dachterrassenflächen, rd.)	88,8%	204,7 qm
• Nutzfläche BA 1 (Kellerflächen, rd.)	88,8%	55,8 qm
• Nutzfläche BA 2 (ohne Technikanbau, rd.)	11,2%	110,7 qm
Summe	100,0%	371,1 qm
Nutzfläche, sonstiges (Garage)		15,0 qm

Wohnfläche BA 1 (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	205,0 qm
Mietfläche BA 2 (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	111,0 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich bei BA 1 um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 1880 mit 2 Wohngeschossen und Teilkeller. Es umfasst rd. 205qmWF verteilt auf 7,0 Zimmer, 2 Küchen, 3 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und Spitzboden (nutzwertabhängig). BA 2 umfasst ein Gewerbegebäude mit rd. 111qm Nutzfläche (> Anlage 2).

Aufteilung BA 1 wird über eine Eingangsdiele und einen DG-Innenflur erschlossen. Strukturell existieren 2 nicht abgeschlossene Wohnungen im Haus. Im EG sind die Wohnräume, Küche, Gartenterrasse sowie das Treppenhaus von der Diele erreichbar. Es sind 1 WC, 1 Vollbad im EG-Anbau und im DG eine Küche nebst Wannenbad vorhanden. Das Dach des Anbaus dient als Terrasse und schließt an einen Wohnraum an. Es existieren ein Teilkeller mit Heiz-/Abstellräumen und ein ausgebauter Spitzboden mit Treppenzugang vom DG-Flur. BA 2 verfügt über 3 Haupträume und einen „Service-/Techniktrakt“ im Westen.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt/BA1 ist ein Wohnhaus mit baujahrestypischen, tw. attraktiven Stilelementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden bedingt erfüllt. Das Grundstück (Flurstück 4820) ist etwas überdurchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche mit mittlerer Ausstattung und genügt gehobeneren Anforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist in den Wohnbereichen recht gut bemessen, aber für eine Einfamilienhausnutzung tw. etwas ungünstig strukturiert. Aus typologischer Sicht sind üblicher Bewegungsraum in EG-Bädern, kompakte Küchen-/Sanitärräume im DG sowie baujahrestypische Raumhöhen vorhanden; es existiert ausreichend Abstellfläche. Wohnräume und Nasszellen sind normal belichtet. Die Aussichten sind von Vegetation/Nachbarbebauung/Straße geprägt. Es existieren Dachterrassen-/Gartenflächen mit mittlerem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang). Die strukturelle Konzeption ist tw. bedingt marktgerecht:

- Gründerzeitliche Architektur und knapp durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Tw. unfunktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche bis recht gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,99m (EG/DG); 2,19–2,34m (SB; unter Schrägen niedriger); 1,80–1,86m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung wird für BA1 eine Wohn-/Eigennutzung als Einfamilienhaus unterstellt; das Vermietungsrisiko ist m.A.n. objektbedingt etwas erhöht. Die architektonische Gestaltung passt zur Lagequalität; der Grundriss bietet Nutzungsperspektiven. BA 2 verfügt über eine konventionelle Grundrissstruktur mit Serviceräumen und normaler Belichtung.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

gehoben (BA1) / knapp mittel (BA2)



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 1880 (BA 1) bzw. 1968 (BA 2) angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 0 Jahre (= bei 80 Jahren für BA 1 bzw. 40 Jahren für BA 2 als Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 144 Jahren bzw. 56 Jahren Baulalter).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl BA 1 / BA 2
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	BA1: fiktiv	1,0 / 0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	BA1: fiktiv BA2: 2002f	2,0 / 1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	BA1: fiktiv BA2: 2002f	1,0 / 0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	BA1: fiktiv BA2: 2002f	2,0 / 0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	-
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	BA1: fiktiv BA2: 2002f	2,0 / 0,5
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	BA1: fiktiv BA2: 2002f	1,0 / 0,5
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	-
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					9,0 / 3,0
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (BA 1)						35 Jahre / 45 Jahre Alter
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (BA 2)						10 Jahre / 30 Jahre Alter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24f ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren Typisierung die Heranziehung von Vergleichsfällen ermöglicht. Dies gilt v.a. für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Sofern nicht genügend, in wertbeeinflussenden Eigenschaften (> z.B. Lage, Alter, Größe, Zustand, Ausstattung, Kaufdatum) übereinstimmende, Vergleichspreise vorliegen, kann ein indirektes Vergleichs-/Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung bei BA 1 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 / BA 2 wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten, der Bodenwert und i.W. technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser. Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall / BA 1 wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

- Art der Nutzung / Anbauart Ein-/Zweifamilienhäuser (EFH) / Einzelhäuser
- Grundstücksfläche / Merkmale 900qm / -
- Richtwertgrundstück / Nr. Alte Sülldorfer Landstraße 411 ca. / Nr. 011 21 274

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 709,46 €/qm

- Art der Nutzung / Anbauart Produktion und Logistik (PL) / -
- Grundstücksfläche / Merkmale - / -
- Richtwertgrundstück / Nr. Alte Sülldorfer Landstraße 411 ca. / Nr. 016 21 274

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 400,00 €/qm

- Art der Nutzung / Anbauart Grünland (GR) / -
- Grundstücksfläche / Merkmale 550qm / -
- Richtwertgrundstück / Nr. Alte Sülldorfer Landstraße 411 ca. / Nr. 09 21 274

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 6,61 €/qm



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3. Hier betragen die Richtwerte in den Vorjahren:

	12.2020	01.2022	01.2023
EFH	730,- €/qm	925,- €/qm	833,- €/qm
PL	440,- €/qm	460,- €/qm	380,- €/qm
GR	6,60 €/qm	6,61 €/qm	6,61 €/qm

Aufgrund der wirtschaftlich und strukturell getrennten Nutzungen auf den Flurstücken erfolgt eine Teilbereichsbewertung; auftragsgemäß sind Nr. 7 und Nr. 8 gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuches voneinander getrennt zu betrachten. Der Wohnnutzung werden 961qm (FLS 4820), dem Gewerbe 882qm (4821) und dem Grünland 183qm (2940) zugeordnet.

Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den EFH-Richtwert bezogen auf die Bewertungsfläche (961qm) und die Gebäudeart/-stellung als freistehendes Einfamilienhaus zunächst ein Ausgangswert von 697,28 €/qm. Richtwerte für Produktionsgrundstücke gelten unabhängig von Größe und Ausnutzung; für die Grünlandfläche resultiert bei 183qm ein größenangepasster Wert von 7,09 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

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

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

- Für das Flurstück 4820 entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Bebauungsalternative wird nicht unterstellt (> Zustand, Erhaltungsbereich) bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Für das Flurstück 4821 existiert eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (> Seite 10f). Laut Ausweisung kann unter Beachtung des Baufensters von rd. 15m x 17m (= 255qm) bzw. der Grundflächenzahl eine Neubebauung erfolgen. Da der B-Plan eine „offene“ Bauweise festsetzt, müssen Grenzabstände zu den Flurstücken 4820/2940 eingehalten werden.
- Das Flurstück 2940 wird aufgrund der Abmessungen als Grünland ohne eine höherwertige Nutzbarkeit durch z.B. Arrondierung bewertet; es ist der Grundbuchbestand maßgeblich (s.o.).



Auf dem Flurstück 4821 verbleibt letztlich eine Fläche innerhalb des Baufelds von etwa 217qm (= 15m x 14,5m inkl. 2,50m Grenzabstand) entweder für eine Reihenhausezeile analog zur „Alten Sülldorfer Landstraße 411a-g“ oder für ein Mehrfamilienhaus.

Prinzipiell könnte zwar auf den Abstand zum Flurstück 2940 verzichtet werden, da dieses Flurstück aber separat im Grundbuch führt wird (Nr. 8), muss eine Einzelbewertung erfolgen; die Ausnutzung nach einer etwaigen Vereinigung von FLS 4821 und 2940 ist nicht anzusetzen.

Für eine Reihenhausebebauung werden 3 Einheiten bzw. überschlägig Grundstücksflächen von je 294qm (= 882qm : 3) unterstellt. Bei einem Baufeld von 14,5m Breite ergibt sich ein Achsmaß von rd. 4,80m je Gebäude, was schon recht schmal, aber m.A.n. lagegerecht ist.

Für ein Mehrfamilienhaus wird von 217qm Grundfläche (= Baufeld ohne Überschreitung), von 642qm Geschossfläche (= 217qm x 2 Vollgeschosse + 217qm x 66% im Dachgeschoss + 30% im Untergeschoss) bzw. einer Geschossflächenzahl WGFZ= 0,73 (= 642qmGF : 882qm Grundstück) ausgegangen. Hinsichtlich Bautypologie, Grundstück bzw. WGFZ resultieren:

Variante 1

Gewerbeobjekt (= 882qm x 400,00 €/qm)	=	352.800,- €
---------------------------------------	---	-------------

Variante 2

3 Reihenhäuser (= 294qm x 943,71 €/qm x 3)	=	832.352,- €
--------------------------------------------	---	-------------

Variante 3

1 Mehrfamilienhaus/WGFZ 0,73 (= 882qm x 803,50 €/qm)	=	708.687,- €
------------------------------------------------------	---	-------------

Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Der Reihenhausewert für das Flurstück 4821 liegt erheblich über dem Wert der realisierten Grundstücksausnutzung (Gewerbe) und dem der 3. Variante (MFH). Die Variante 2 wird als im fiktiven Neubaufall genehmigungsfähig unterstellt; die Abweichung ist zu berücksichtigen.

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

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



Folgenutzung Im Hinblick auf den technisch-strukturellen Zustand von BA 2 (> Nutzwert), die Vertragsfreiheit sowie die erhebliche Bodenwertdifferenz gegenüber der Variante 2 (= 479.552,- €) erscheint eine Freilegung von FLS 4821 wirtschaftlich sinnvoll.

Bereits eine überschlägige Ertragswertermittlung zeigt das Missverhältnis von Bodenwert und Bestandsbebauung an. Bei marktüblichen Mieten ist Reinertrag für das Gebäude nach Abzug des Bodenwertverzinsungsanteils negativ und der Bodenwert übersteigt den Ertragswert deutlich. Im Geschäftsverkehr würde keine Weiternutzung von BA 2 erfolgen; diese Verhältnisse indizieren einen Liquidationsfall i.S.v. §8 ImmoWertV:

Jahresrohertrag (= 111qm x 7,50 €/qm Kaltmiete x 12)	=	9.990,- €
- Bewirtschaftungskosten (= 15,0%)		-1.498,- €
- Bodenwertverzinsung (= 6,0% Liegenschaftszinssatz x 352.803,- €)		-21.168,- €
= Gebäudereinertrag	=	-22.666,- €

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

Vorbehaltlich einer Detailuntersuchung werden eine konventionelle Bauart, ein für Maschineneinsatz geeigneter Bewegungsraum und Freilegungskosten von 45,- €/m³ unterstellt. **Etwaige Sonderkosten aufgrund der Vornutzung sind hierin nicht enthalten.**

Als mit dem Sachwertfaktor modellkonform ist für die Bewertung von BV/Nr. 7 des Grundbuches nur der Bodenwert von FLS 4820 anzusetzen; der Bodenwert von FLS 4821 wird als „Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt. Angesetzt werden:

Nr. 7 BV		
FLS 4820	=	670.086,- €
FLS 4821	=	807.352,- €
Bodenwert (3 RH: 294qm x 943,71 €/qm x 3)	832.352,- €	
Freilegungskosten Gebäude (= rd. 450m ³ x rd. 45,- €/m ³)	-20.000,- €	
Freilegungskosten Zuschlag Hofbefestigung	-5.000,- €	

Nr. 8 BV		
FLS 2940	=	1.297,47 €

Bodenwertansatz (BA 1; FLS 4820)	697,28 €/qm
Bodenwertansatz (BA 2; FLS 4821)	943,71 €/qm
Bodenwertansatz (Grünland; FLS 2940)	7,09 €/qm



4.1.3.1 Bodenwertermittlung (EFH / FLS 4820)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **709,46 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	900,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	961,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	697,28
Ausgangswert (€/qm)		709,46
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	697,28
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	697,28
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	697,28

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	670.086,1
Grundstücksflächenanteil (qm)		961,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	697,28
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **670.086,1 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **670.086 €**



4.1.3.2 Bodenwertermittlung (Grünland / FLS 2940)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **6,61 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	550,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	183,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	7,09
Ausgangswert (€/qm)		6,61
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	7,09
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	7,09
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	7,09

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	1.297,5
Grundstücksflächenanteil (qm)		183,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	7,09
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **1.297,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	1.297 €
--------------------------------------------------------	---	----------------



4.2 Sachwertermittlung (FLS 4820 + 4821)

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)
- Wertminderung wegen Gebäudealters
= Sachwert der Gebäude
+ Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
+ Bodenwert
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
± Marktanpassung
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Sachwert

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (EG, KG, DG)	347qm	100,0%	2.545,- €/qm	2.545,- €/qm
-	0qm	0%	0,- €/qm	0,- €/qm
Gesamt, rd.	347qm	100,0%		rd. 2.545,- €/qm
Plausibilisierung: (2.545,- €/qm x 347qmBGF) : 205qmWF =				rd. 4.308,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

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

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



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

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

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird für die Dachterrassen angesetzt; das Objekt ist im Übrigen über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz für besondere Einbauten ist hier nicht anzusetzen; für die Garage sind 5.000,- € marktgerecht.

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

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	15.000,- € / 5.000,- € / 0,- €
Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)	0,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

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

Alterswertminderungsfaktor	0,5625
-----------------------------------	---------------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.



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

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 710,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,0230
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} (1.063.011,- € / 915.202,- €)	x	0,9481
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 63,04%)	x	1,0165
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 961qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	0,9478
• Stadtteilfaktor	(Rissen)	x	1,0630
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse bis 1919)	x	1,0070
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 35 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0195
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier mit KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=205qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,2310
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (9,00 – 5,74); wenn BJ > 2009 = 1,00 (IST-Punkte = 9,00; Mittel BJ-Klasse bis 1919 = 5,74)	x	1,0248
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 0%)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0000
• Stellungsfaktor	(wenn freistehend/Einfamilienhaus)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	1,0342

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor **1,00 / 0,0 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Werterhöhend (> Abschnitt 4.1.2: Bodenwert FLS 4821) **807.352,- €**
Wertmindernd (> Abschnitt 3.2.2: Investitionsrückstau) **-145.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung (FLS 4820 + 4821)

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen		=	898.115 €
	ASL401		
NHK (€/qm/m ³)	2.545		
BGF / BRI (qm/m ³)	x 347		
Besondere Bauteile (€)	+ 15.000		
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x 0,0		
	<u>898.115</u>		
1. Altersminderung (€)	=	-505.190	
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		35	
Alterswertminderungsfaktor		0,5625	
2. Besondere Zeitwerte (€)	=	5.000	
Bauteile (€)		5.000	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)	=	0	
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	
II. Gesamt-/Zeitwert		=	397.925 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
III. Sachwert (vorläufig)		=	1.068.011 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			
		397.925	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 62,7%)	+	670.086	
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	1.068.011 €
Vorläufiger Sachwert (€)			
		1.068.011	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,000	
Zwischensumme		<u>1.068.011</u>	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	662.352 €
Werterhöhend (€)			
		807.352	
Wertmindernd (€)			
		-145.000	
Sachwert		=	1.730.363 €
Sachwert, gerundet		=	1.730.000 €



4.3 Ertragswertermittlung (FLS 4820 + 4821)

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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



Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ bis 1918 / Feld „C9“)	ab 131qm		10,84	15,74	12,94
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		9,65	18,10	11,80
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	11,54	20,46	12,77	-3,3%	12,77
Empirica/Value AG	-	-	14,01	6,1%	14,01
Immowelt	6,40	20,40	11,80	-10,7%	11,80
Wohnungsbörse	-	-	15,00	13,6%	15,00
Immoportal	11,73	16,98	12,82	-3,0%	12,82
mcmakler	10,73	14,10	11,71	-11,4%	11,71
miete-aktuell	14,10	20,71	14,36	8,7%	14,36
Arithmetisches Mittel, €/qm			13,21		13,21
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,10	1,27
Unter-/Obergrenze				11,94	14,48
Mietspanne; €/qm					2,55

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,00	0,00
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)	20%	1,00	0,51
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	0,00	0,00
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,50	0,19
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,50	0,25
Summe Zu-/Abschläge			0,96

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Objektart (EFH mit Garten/Garage), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad	15,0%	1,98
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%	-0,33
Summe Zu-/Abschläge		1,65
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		2,61
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		15,82

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

Mietansatz / Monat (nettokalt) 3.000,- € (= 14,63 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 900,- € (= rd. 2,50%) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 720,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

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

Bewirtschaftungskosten

4.449,- € / 12,4 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 4,29% (> bei 45 Jahren Alter / Seite 24).

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

Den Marktdaten zufolge resultieren objekt-/lageübliche Zinssätze in einer Spanne von rd. 1,85 – 2,80% bzw. im Mittel von 2,30%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 2, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage, Objekt, Nachfrage, Laufzeit und der (unterstellte) Modernisierungsgrad positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Ertragssituation wirkt sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ-EFH (stadtteilbezogen)	= 2,30%	Zinsspanne	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko (Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	20%	0,00	0,00
Objektrisiko (Architektur/Bautyp/Gesamtkonzeption)	20%	-1,00	-0,20
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objektgröße/Nutzung)	10%	-1,00	-0,10
Modernisierungsrisiko (Überalterung von Ausstattung/Gestaltung)	10%	0,00	0,00
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	1,00	0,20
Laufzeitrisiko (RND/Markt- bzw. Zinsänderungsrisiko)	20%	0,00	0,00
Summe (Zu-/Abschlag)	100%		-0,10
LSZ-EFH Näherung (% , objektspezifisch)		=	2,20

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

Liegenschaftszinssatz **2,25 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung (FLS 4820 + 4821)

I. Jahresrohertrag						=	36.000 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
ASL401	100,0%	100,0%	205,0 x	14,63 =	3.000,0		
STPL inkl.		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	205,0	14,63	3.000,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-12,4 % =	-4.449
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,5 % =	900
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	720
Instandhaltung (W)	13,80 €/qm	7,9 % =	2.829
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 31.551

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -15.077

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,25
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 670.086

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **16.474 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **396.132 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 16.474
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 35 x 24,046

IV. Ertragswert (vorläufig) = **1.066.218 €**

Gebäudeertragswert (€) 396.132
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 670.086
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **662.352 €**

Werterhöhend (€) 807.352
 Wertmindernd (€) -145.000

Ertragswert = **1.728.570 €**

Ertragswert, gerundet	=	1.729.000 €
------------------------------	---	--------------------



4.4 Vergleichswertermittlung (FLS 4820 + 4821)

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

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

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

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtsflächen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Für den Nutzwert erfolgt analog zum Sachwertverfahren eine Anpassung (-3,0% / > Abschnitt 3.4). Die Grundstücksfläche ist für diese Formel gemäß Abschnitt 4.1 mit 961qm anzusetzen; im Übrigen die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (+807.352 € / -145.000,- €).



4.4.3 Vergleichswertermittlung (FLS 4820 + 4821)

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	5.235,97 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>		5.355
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = $710 / 630$) ^{0,6798}) =		1,085
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 45) =		1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 961) =		1,054
Baujahresfaktor	BJ-Klasse bis 1919) =	0,926
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0) =	1,042
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) =	1,008
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe $2,66$) =	0,982
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0) =	1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818) =	1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0) =	1,000
Geschoszahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau) =	1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0) =	1,000
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0) =	1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Normaleigentum: EFH) =	1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	(EFH) =	1,000
Stadtteilfaktor	(Rissen) =	1,034
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024) =	1,009
Wohnflächenfaktor	(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,802, sonst $205,0 / 120$) ^{-0,2855}) =		0,858
II. Vergleichswert (vorläufig)	=	1.041.172 €
Spezifischer Gebädefaktor (€)		5.235,97
Objektgröße / qmWF	x	205,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	0,970
III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	662.352 €
Werterhöhend (€)	77,5% =	807.352
Wertmindernd (€)	-13,9% =	-145.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
Vergleichswert	=	1.703.524 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	1.704.000 €



4.5. Vergleichswertermittlung (Grünland / FLS 2940)

4.5.1 Verfahrensgrundsätze

Der Wert von unbebauten Grundstücken wird auf Basis des Vergleichswerts ermittelt. Zusätzlich zum Bodenwert sind vorhandene Wertbeeinflussungen durch (bauliche) Anlagen wie Gebäude, Einfriedungen, Versiegelungen sowie sonstige Grundstücksmerkmale (z.B. besondere Vegetation, Pachtrechte) zu berücksichtigen. Diese Bestandteile können durch Einzelaufstellung mit ihrem Sachwert, durch Pauschalansätze bezogen auf den Grundstückswert oder auf Basis einer Zeitwertschätzung erfasst werden.

4.5.2 Eingangsdaten

Objektspezifische Anpassungen

Der Bodenwert wurde auf Basis des lage- und objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt (> Abschnitt 4.1). Unter Berücksichtigung der grundbuchrechtlichen Verhältnisse resultiert ein Bodenwert von 1.297,- €.

Das Grundstück wird als Pflanz-, Sitz- und PKW-Stellplatzfläche genutzt, ist zu ca. 30% mit Asphalt bzw. Betonsteinplatten und Randsteinen versiegelt. Zudem existiert eine Holzständer-/Dachkonstruktion (tw. auf FLS 4821). Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen wird in Anlehnung an durchschnittliche Herstellungskosten geschätzt auf rd. 0,- €.

Sonstige bauliche Anlagen, wertbeeinflussende Bestandteile oder Mieterträge wurden nicht bekannt. **Etwaige Sonderkosten aufgrund der Vornutzung sind nicht berücksichtigt** (> Seite 9).

Wertermittlung

Bodenwertanteil		1.297,- €
Wert der Außenanlagen (anteilig)	+	0,- €
Erschließungsbeiträge/Investitionsbedarf (anteilig)	+	0,- €
<hr/>		
Vergleichswert		1.297,- €
Wert des Grünlands / FLS 2940, gerundet		1.300,- €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. I.S.d. §6 ImmoWertV wurden als Wertermittlungsverfahren angewendet (> Abschnitt 4):

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

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

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Mietdaten sowie ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sachwertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten das maßgeblichere Gewicht beigemessen; Ertrags- und Vergleichswert dienen hier der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert		1.730.000,- €
• Vergleichswert	-1,5 %	1.704.000,- €
• Ertragswert	-0,1 %	1.729.000,- €
• Vergleichswert (Nr. 8 BV / FLS 2940)		1.300,- €
Verkehrswert (Nr. 7 BV, vorläufig)	8.415,- €/qm	1.725.000,- €
Verkehrswert (Nr. 7 BV, vorläufig, ohne Sonderwerte)	5.183,- €/qm	1.062.648,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

■ Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 5.183,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Rissen im Jahr 2023 i.M. 1.120.000,- € (= 9.333,- €/qm bei rd. 120qmWF); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre bis 1919 in mittlerer Lage“ werden 4.797,- €/qm genannt (Spanne aus 9 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.874,- bis 5.792,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für (knapp) mittlere Stadtteillagen, wonach i.M. etwa 4.000,- bis 6.000,- €/qm resultieren [L10]. Insgesamt bestätigen die Vergleichsdaten das Bewertungsergebnis m.A.n. als plausibel und im Hinblick auf die Lage- bzw. Objektverhältnisse als angemessen (> Grundstücksgröße, Baujahr, Modernisierungsgrad etc.).

5.2.2 Wohnwertverfahren

■ Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel für Hamburg durchgeführt. Dabei werden bestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 45 „Punkten“ einem Mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Der Preisspiegel umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum Grenzwert einer Wohnwertkategorie sowie zu durchschnittlichen Gebäude-/Grundstücksverhältnissen werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen und Bautypologien. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden analog zum Vergleichswertverfahren berücksichtigt. Weitere Korrekturen erfolgen für die Baujahresklasse, den Modernisierungsgrad und Grundstücksgröße. Laut Gutachterausschuss verfügen Einfamilienhäuser in guten Lagen i.M. über 750qm Grundstück, für die Übergröße von 211qm halte ich einen Zuschlag von rd. 357,- €/qmWF für marktgerecht (= (211qm x 697,- €/qm x 50% vom Qm-Baulandpreis) : 205qmWF).
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -3,0%).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -26.648,- € bzw. -2,51% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2023 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	3.630	-3,0 %	3.521 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	4.128	-3,0 %	4.004 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.960	-3,0 %	4.811 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	6.715	-3,0 %	6.514 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	2,30
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		Pkt.

1 - Lage	2,27		55,0 %	39,4		
Beliebtheit der Stadtteillage	2,25	6,5	30,0	21,7		
Qualität Nachbarschaft / Straße	2,50	6,0	10,0	6,7		
Immissionen / Verkehrslärm	2,00	7,0	10,0	7,8		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	6,0	5,0	3,3		

2 - Gebäudetyp	2,25		20,0 %	14,4		
Bauart / Repräsentationswert	2,00	7,0	7,50	5,8		
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,00	7,0	5,00	3,9		
Eingang / Treppenhaus	2,50	6,0	5,00	3,3		
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50	1,4		

3 - Ausstattung	2,40		25,0 %	17,2		
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9		
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7		
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3		
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4		
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9		
Innentüren	2,50	6,0	2,50	1,7		
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,50	6,0	2,50	1,7		
Abstell- und Nebenräume	2,00	7,0	2,00	1,6		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1		

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	4.811,20 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		65 Pkt.	4.811 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		80 Pkt.	6.514 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		15 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	693,55 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	1.702 €		
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.702 /	15,00 =	113,49 €		
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	65,00 zu	71,11 =	6,11 Pkt.		

IV. Sonstige Anpassungen				+	-452,19 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			5.505 €		
Anpassung: Grundstücksgröße	6,5 %	=	357,00 €		
Anpassung: Baujahr/Modernisierungsgrad	2,5 %	=	137,62 €		
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	-3,0 %	=	-165,14 €		
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA	-14,2 %	=	-781,67 €		

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV) 5.052,56 €/qm

Marktpreis / IVD	205,00 qmWF =	1.036.000 €
-------------------------	----------------------	--------------------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 1.058.355,- € erreicht; d.h. die mit 3,00% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -4.293,- € bzw. -0,40%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite											=	3,00%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)											1.058.355 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)											7,50%	79.377 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												1.137.732 €
Einzelansätze		AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK						
		0,0%	0,0%		36.000 €	12,4%						
Änderungsraten/Jahr				1,5%	1,5%	3,0%						
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				670.086 €		467.646 €						
Eigenkapital				30,0%		341.319 €						
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)				3,45%		27.476 €						
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,00%		15.928 €						
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				796.412 €		609.983 €						
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		43.404 €						
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	36.000	36.540	37.088	37.644	38.209	38.782	39.364	39.954	40.554	41.162		
BWK	-4.464	-4.598	-4.736	-4.878	-5.024	-5.175	-5.330	-5.490	-5.655	-5.825		
Reinertrag	31.536	31.942	32.352	32.766	33.185	33.607	34.034	34.464	34.899	35.338		
- Zinsen	27.476	26.927	26.358	25.770	25.162	24.532	23.881	23.208	22.511	21.790		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	4.060	5.015	5.994	6.996	8.023	9.075	10.152	11.257	12.388	13.547		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	4.060	5.015	5.994	6.996	8.023	9.075	10.152	11.257	12.388	13.547		
- Tilgung	15.928	16.478	17.046	17.634	18.243	18.872	19.523	20.197	20.894	21.614		
Summe	-11.868	-11.462	-11.052	-10.638	-10.220	-9.797	-9.371	-8.940	-8.506	-8.067		
Abzinsung	0,971	0,943	0,915	0,888	0,863	0,837	0,813	0,789	0,766	0,744		
Barwert T0	-11.523	-10.804	-10.114	-9.452	-8.816	-8.205	-7.619	-7.057	-6.519	-6.003		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				1.058.355	x	1,1605 =				1.228.264 €		
II-Exitkosten T10				1.228.264	x	3,57% =				-43.849 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-609.983 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0				574.432	x	0,744 =				427.432 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-341.319 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-86.112 €		
Nettobarwert (NPV)										0 €		



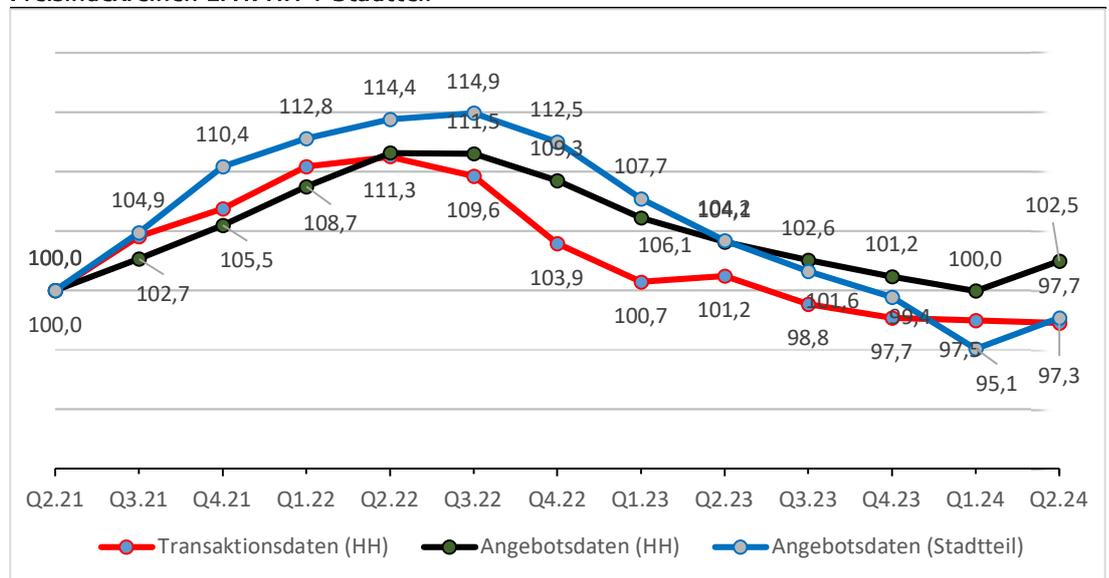
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

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

Preisindexreihen EFH: HH + Stadtteil



Erkennbar sind die zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q2/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-14,0%), Q1/23 > Q2/24 (-3,4%) bzw. Q1/24 > Q2/24 (-0,2%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -4,8%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist eine durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in mittlerer/i.W. recht gut gefragter Lage und verfügt strukturell über einen gehobeneren Nutzwert (BA1). Positiv sind die marktgängige Wohnfläche mit Garten und die Baujahresklasse; nachteiliger sind die Energieeffizienz und das Gesamt-Investitionsvolumen. Dies dämpft die Nachfrage bereits recht deutlich.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil und die Plausibilitätsprüfung ist hier m.A.n. keine Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts mehr erforderlich (0%); demnach resultiert ein Betrag von rd. 1.725.000,- € (Nr. 7 BV = 1.725.000,- € x 1,0) bzw. von 1.300,- € (Nr. 8 BV).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich die Verfahrensergebnisse (Nr. 7 BV: 1.725.000,- € / Nr. 8 BV: 1.300,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt. Es ist ausdrücklich zu beachten, dass keine Sonderkosten aufgrund der Vornutzung angesetzt bzw. keine Untersuchungen durch Fachspezialisten beauftragt wurden. Es muss Marktteilnehmern überlassen bleiben, diesbezügliche Unsicherheiten gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität selbst zu beurteilen.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Rissen / Blatt 2706 eingetragenen Grundstücks, belegen „Alte Sülldorfer Landstraße 401, 403 in 22559 Hamburg-Rissen“ zum Wertermittlungstichtag 12.07.2024 gerundet auf:

1.725.000,- EURO (Verkehrswert; Nr. 7 BV)

1.300,- EURO (Verkehrswert; Nr. 8 BV)

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

Hamburg, den 20.09.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



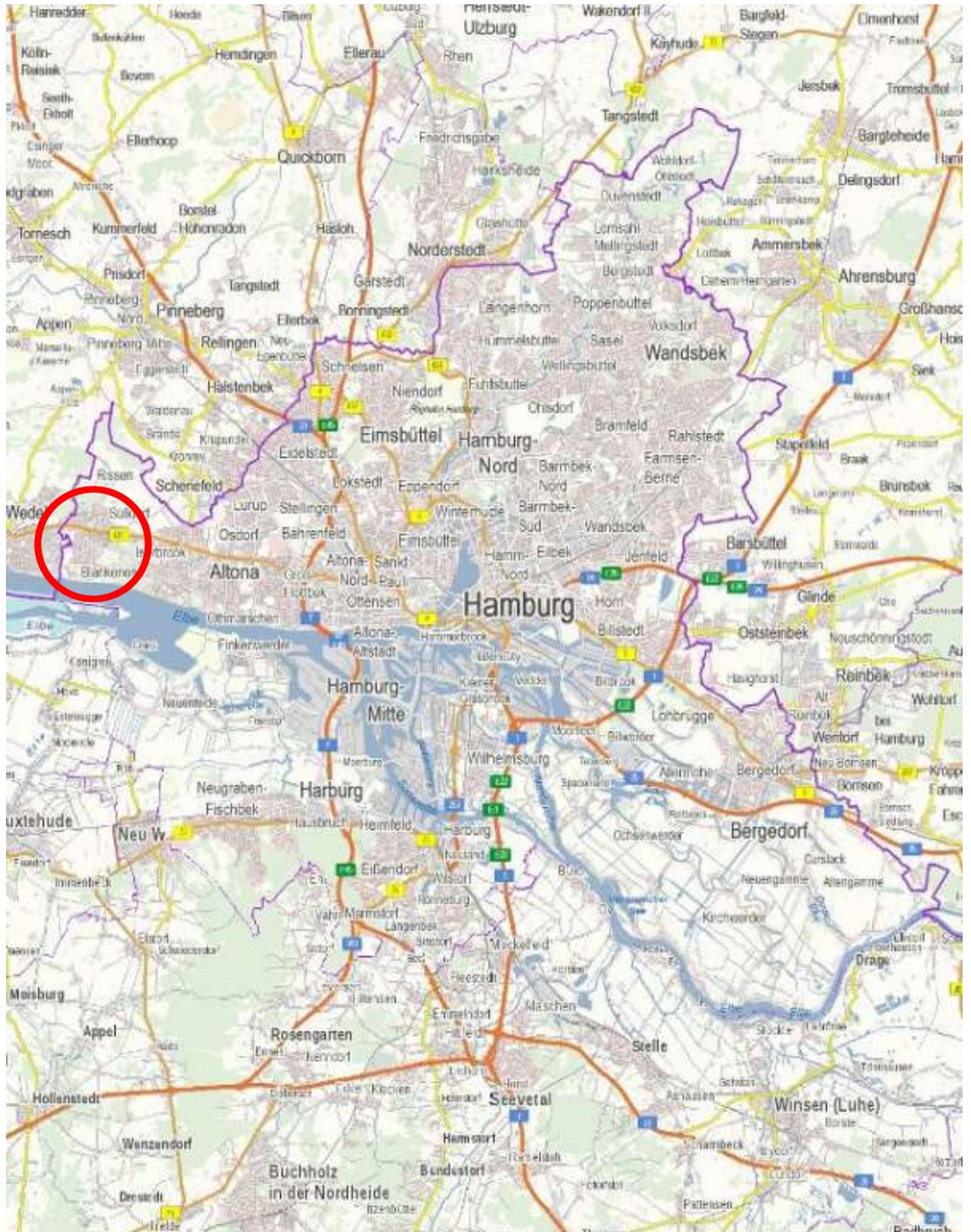
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Altlasthinweiskataster	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 12
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 13
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 14
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 15
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 16
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 17
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 20
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 21

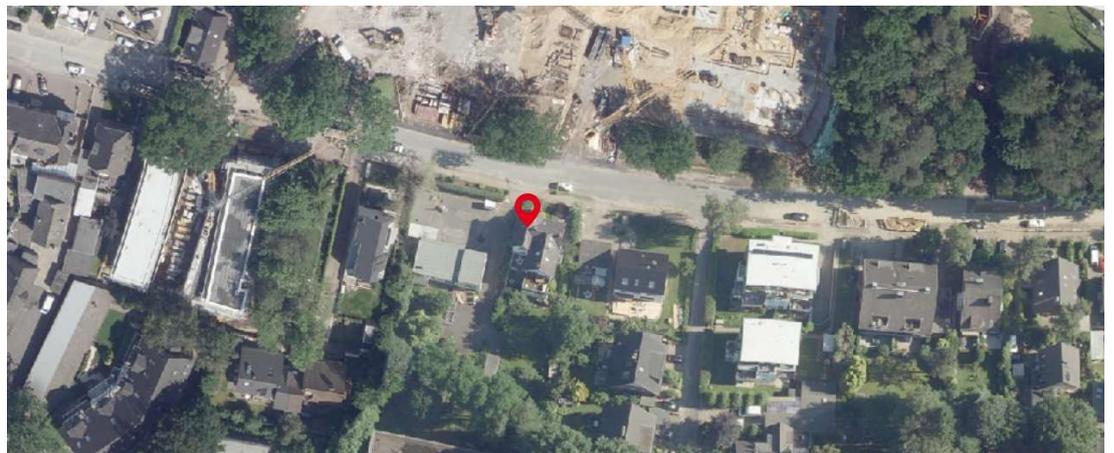
Gesamtseiten: 23





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





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





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

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Dipl.-Ing. Steven Meyer
Steven Meyer
Claudiusstraße 118
22043 Hamburg

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

Ansprechpartner*in: Thomas Prüfer

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

A2104 2024-1432

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Alte Sülldorfer Landstraße 401, 402
Flurstücke: 201-04820, 201-02940, 201-04821

Guten Tag Steven Meyer,

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

Diese Auskunft schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Prüfer

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).
www.hamburg.de/service/info/11260305/

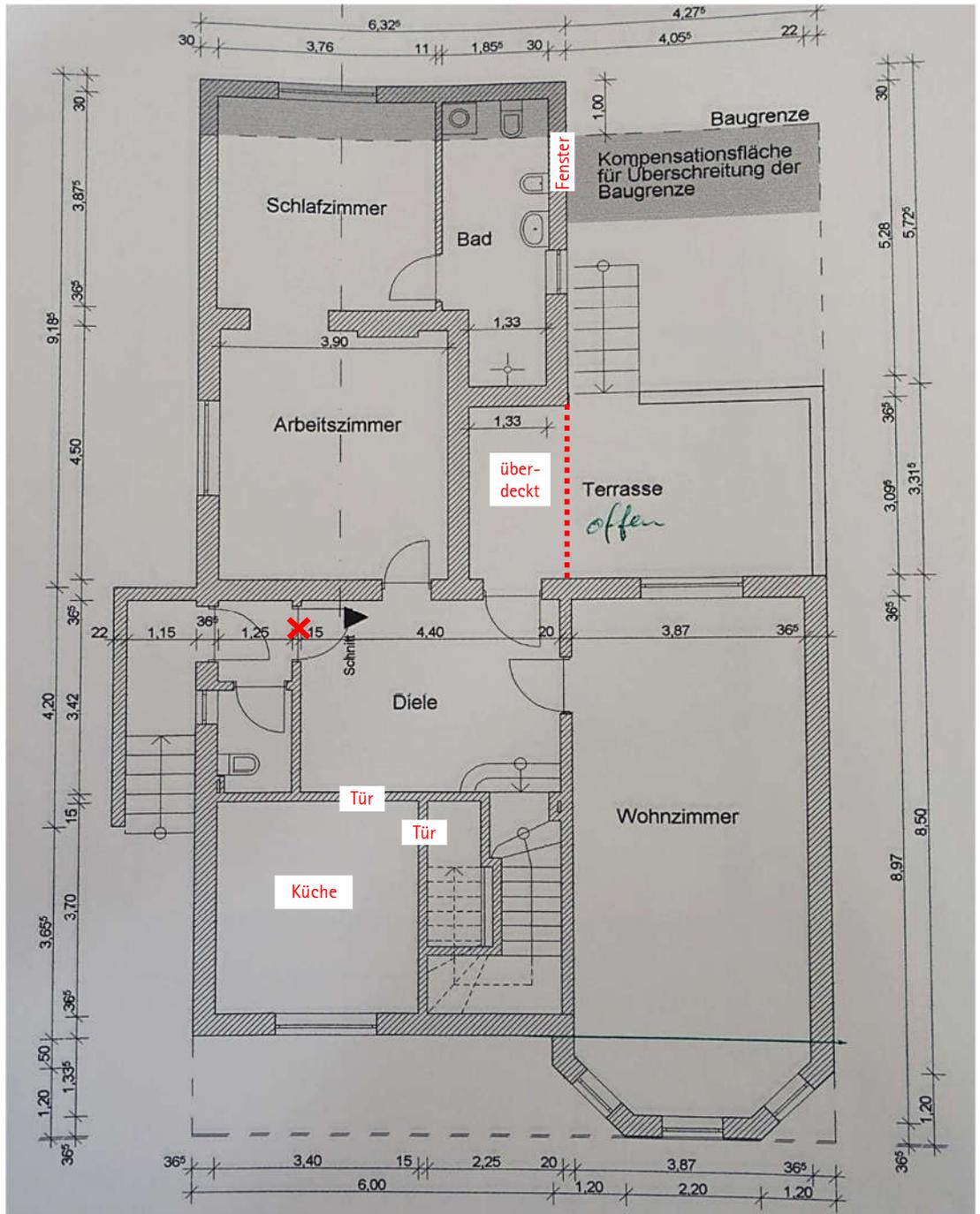
Hamburg im Internet
<http://www.hamburg.de>

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

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster



Bau-/Aufteilungspläne

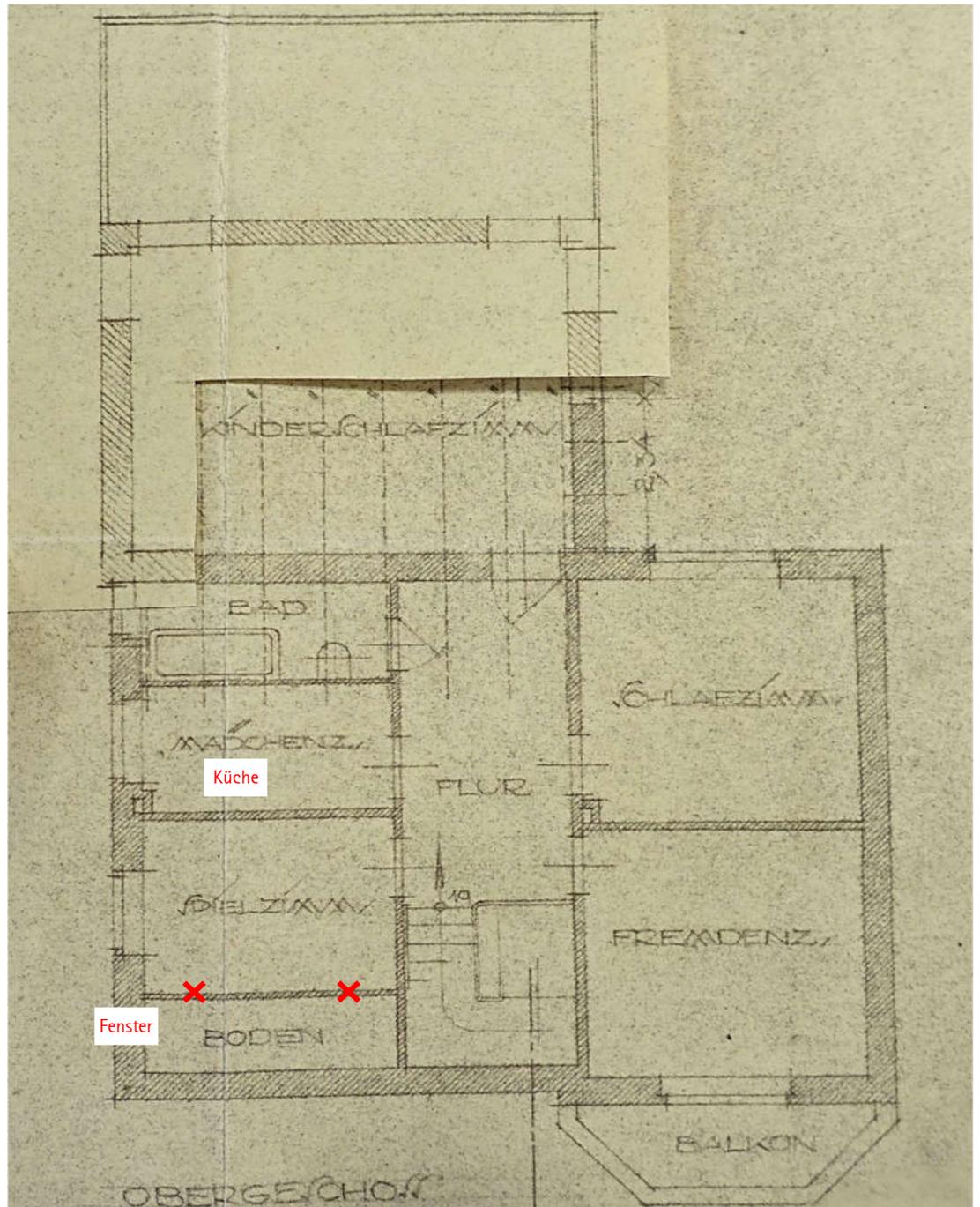


BA 1: Erdgeschoss / Stand 2002

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



Bau-/Aufteilungspläne

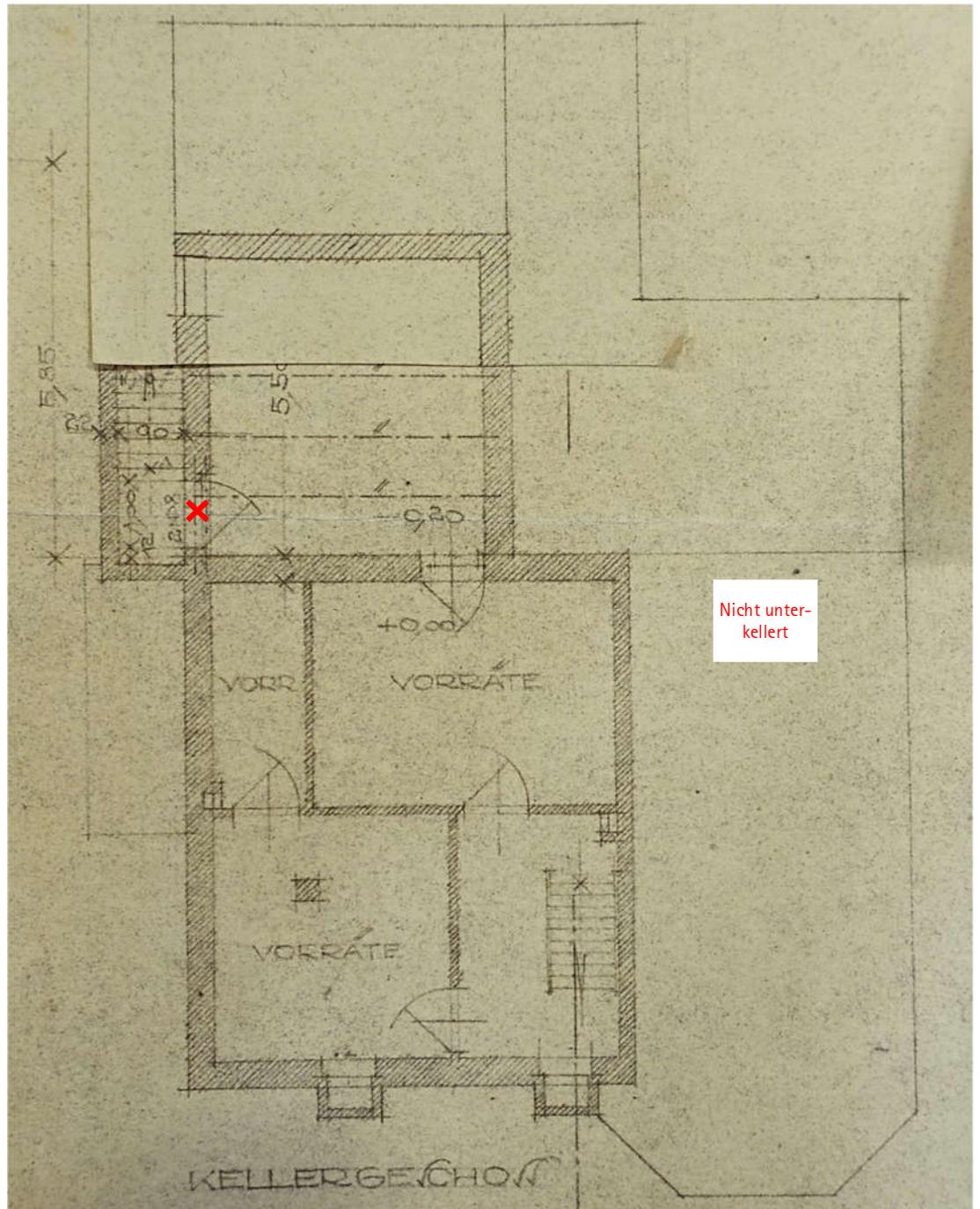


BA 1: Ober-/Dachgeschoss / Stand 1925

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



Bau-/Aufteilungspläne

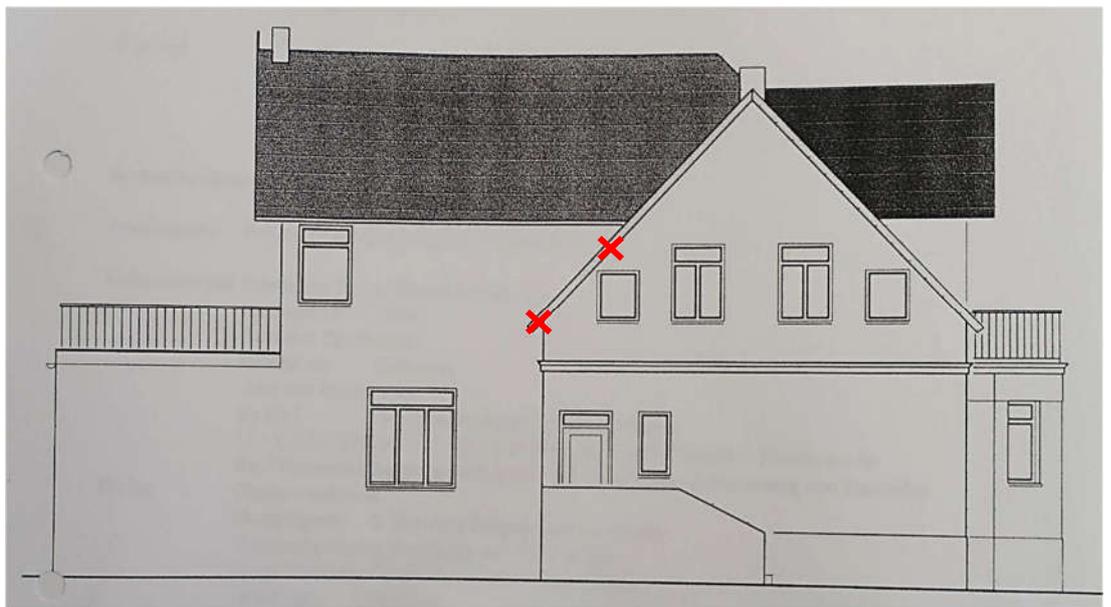
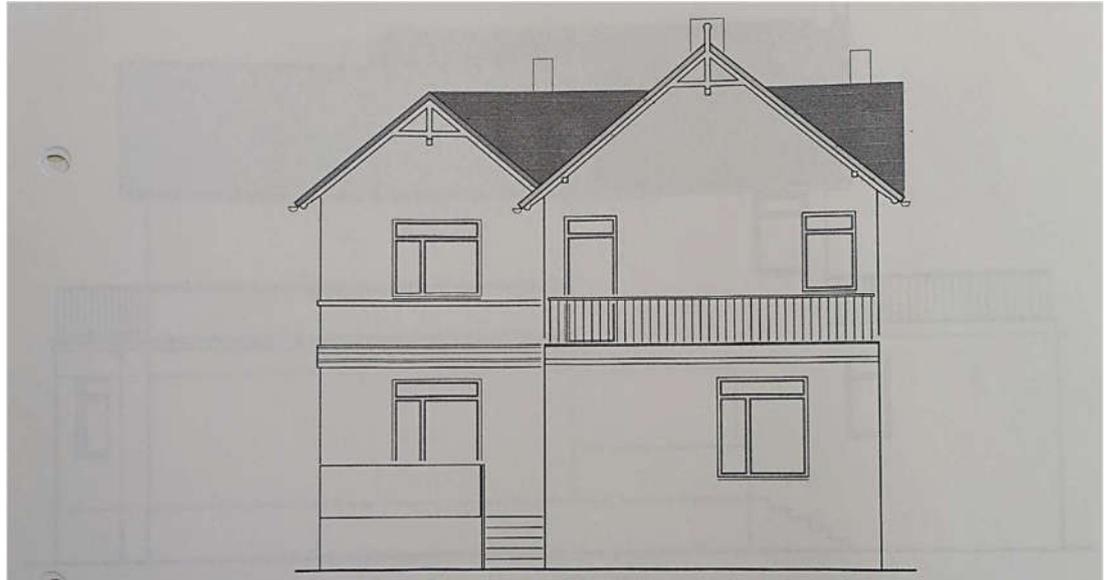


BA 1: Teil-/Kellergeschoss / Stand 1925

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



Bau-/Aufteilungspläne

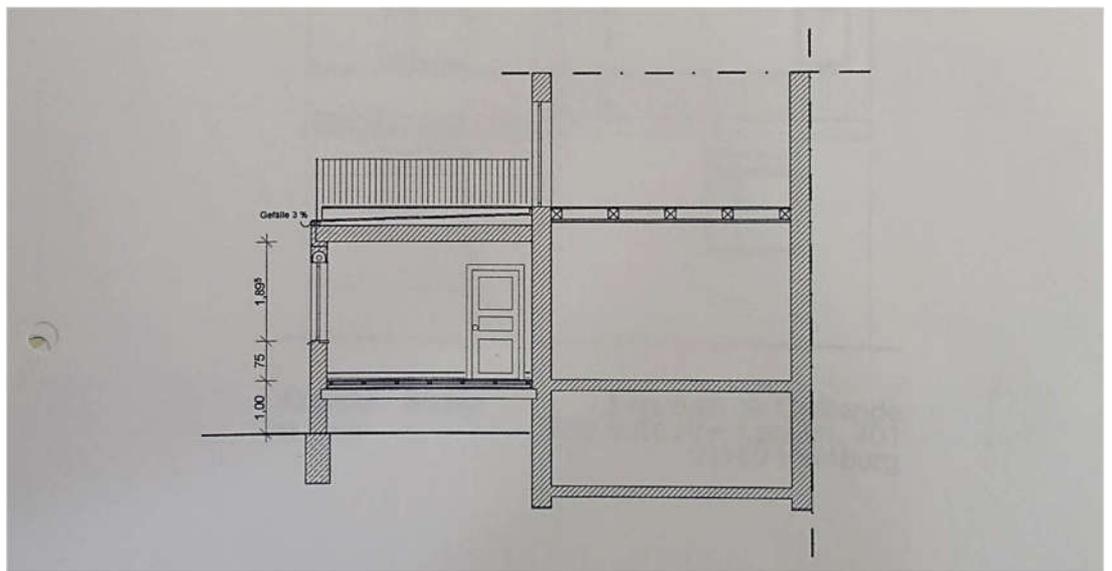
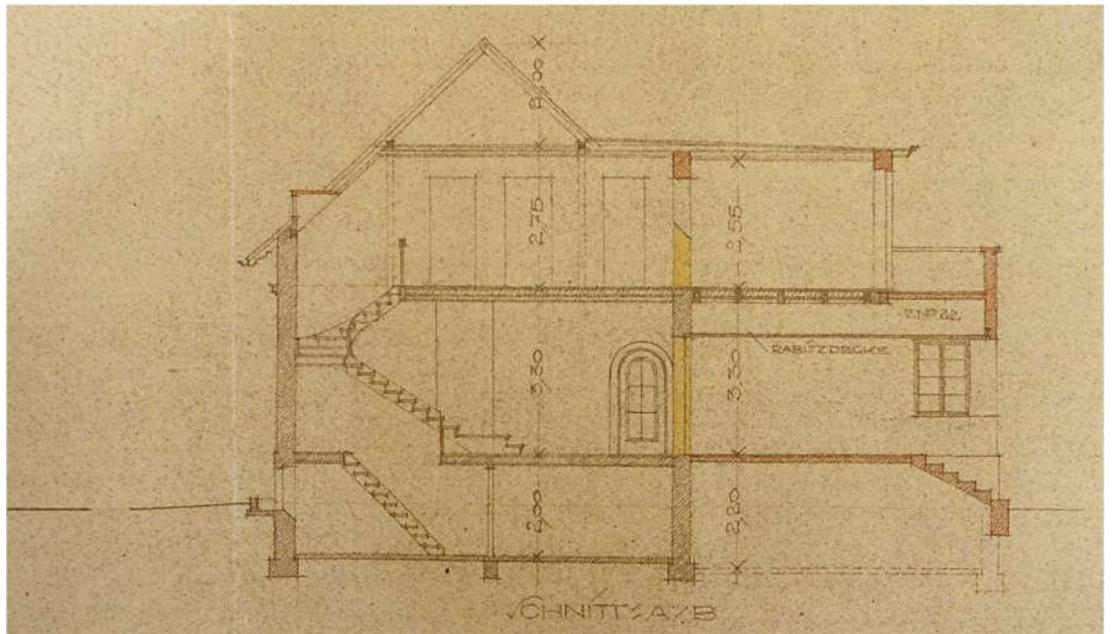


BA 1: Fassadenansichten / Stand 2002

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

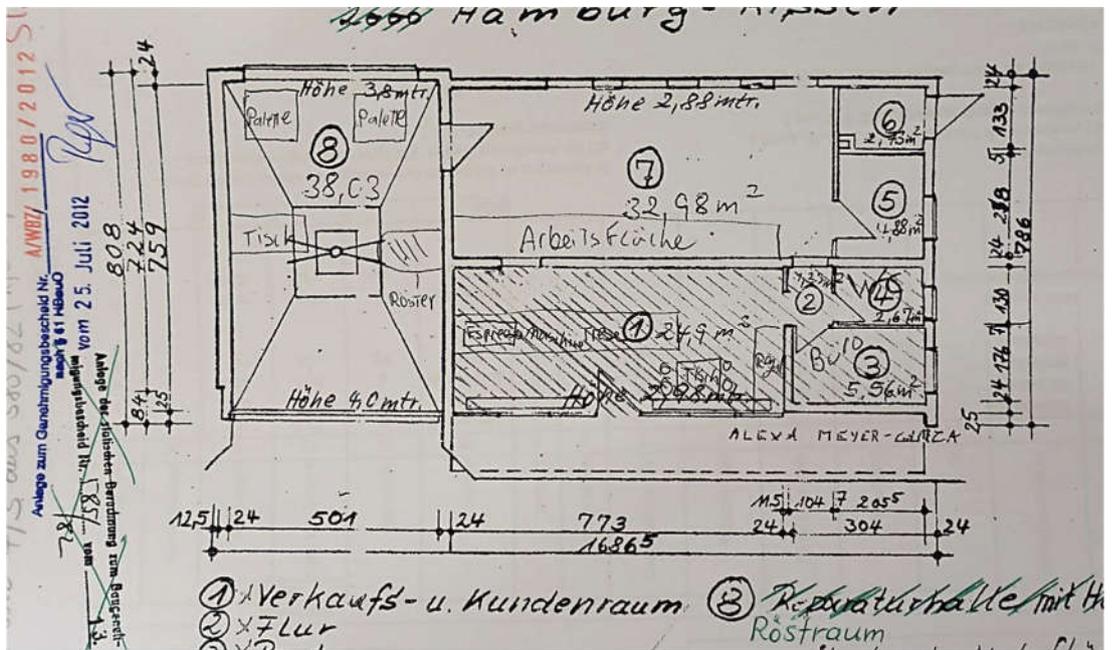
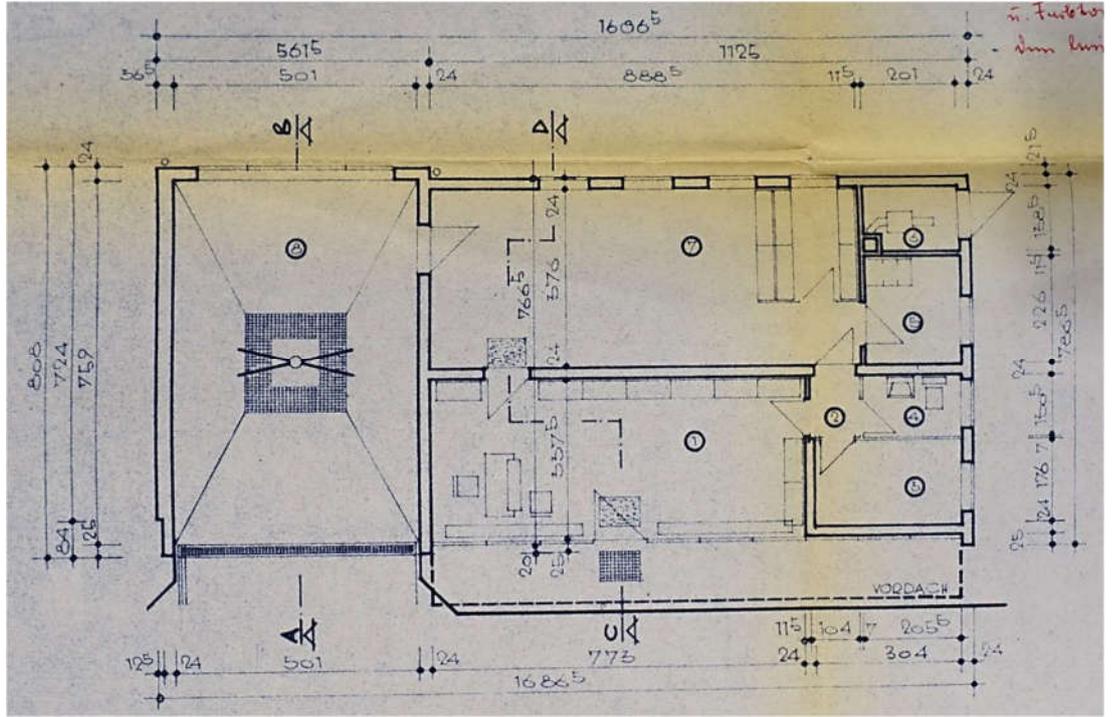


BA 1: Querschnitt Haupthaus Stand 1925 / Anbauteil Stand 2002

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

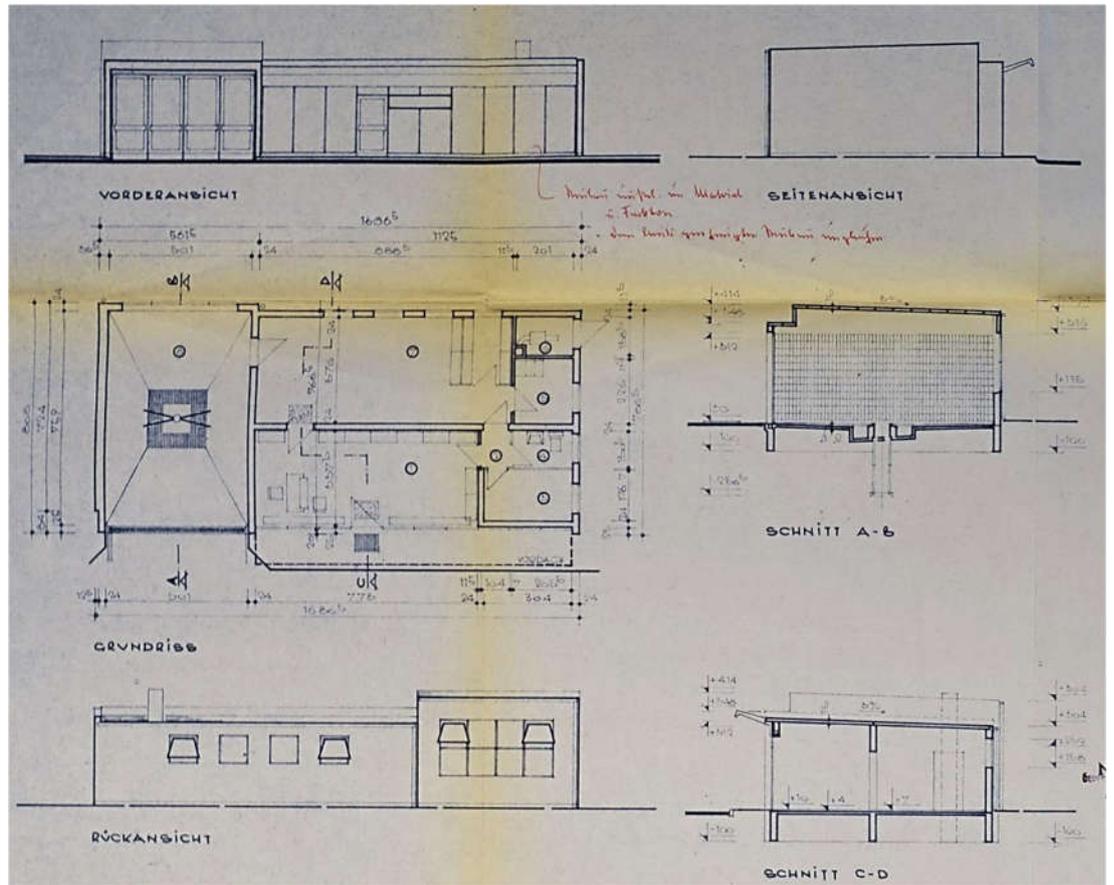


BA 2: Grundriss Tankstelle mit Werkstatt Stand 1967 / Umnutzung Kaffeerösterei 2012

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



BA 2: Fassadenansichten / Querschnitte Stand 1967

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Ausstattungsstandard (BA1)

Anlage 4.1

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
	0,50		0,50	
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte I.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	0,50	0,50		
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
	0,50	0,50		
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	41,50%	51,00%	7,50%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 = 0,0
	Standardstufe 2	41,5%	x	2,00 = 0,8
	Standardstufe 3	51,0%	x	3,00 = 1,5
	Standardstufe 4	7,5%	x	4,00 = 0,3
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 2,66



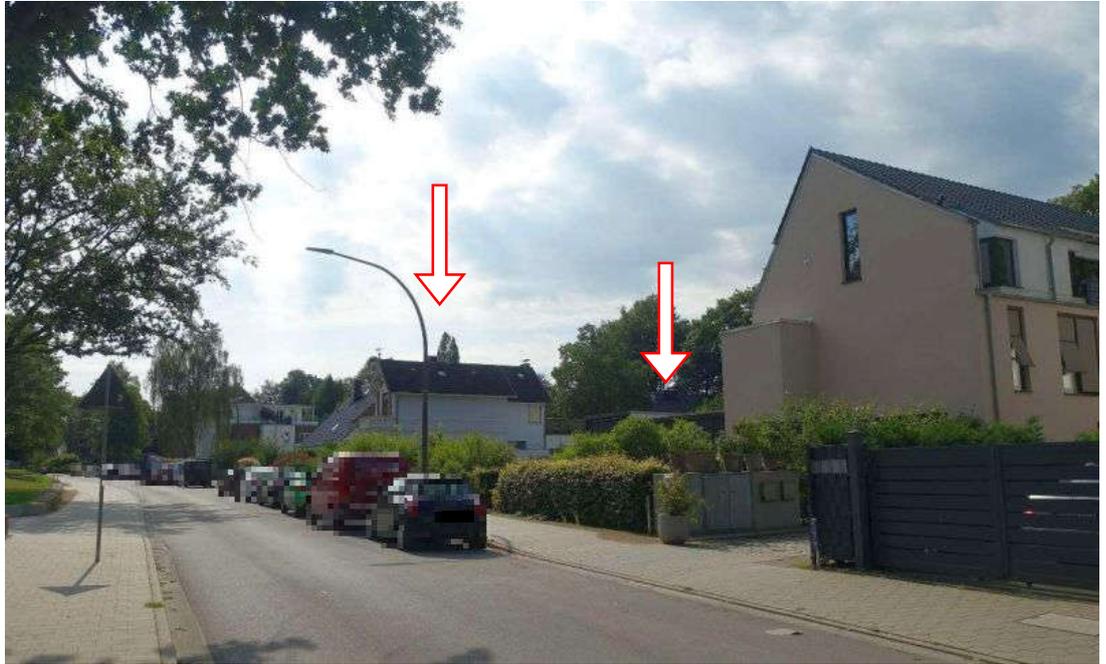
Normalherstellungskosten (BA1)

Anlage 4.2.1

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

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe	
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5		
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung							
Fassade 23%		1,00 166,75 €				166,75 €/qm	
Dach 15%		0,50 54,38 €		0,50 75,38 €		129,75 €/qm	
Fenster 11%			1,00 91,85 €			91,85 €/qm	
I.-Wände 11%		0,50 39,88 €	0,50 45,93 €			85,80 €/qm	
Decken 11%		0,50 39,88 €	0,50 45,93 €			85,80 €/qm	
Fußböden 5%			1,00 41,75 €			41,75 €/qm	
Sanitär 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm	
Heizung 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm	
Sonstiges 6%			1,00 50,10 €			50,10 €/qm	
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						802,10 €/qm	
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau		x	1,00		
	Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH		x	1,75		
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00		
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00		
Objektbezogene NHK / BGF						1.403,68 €/qm	
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$				x	1,813
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						2.545,0 €/qm





■ | Straßenraum Alte Sülldorfer Landstraße





■ Straßen-/Eingangsfassaden



Objektdokumentation (Außenbereiche)



■ BA 1: Seitenfassaden

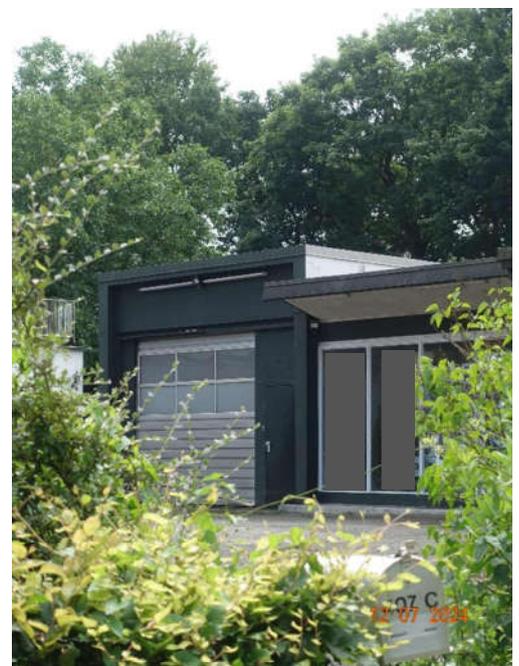
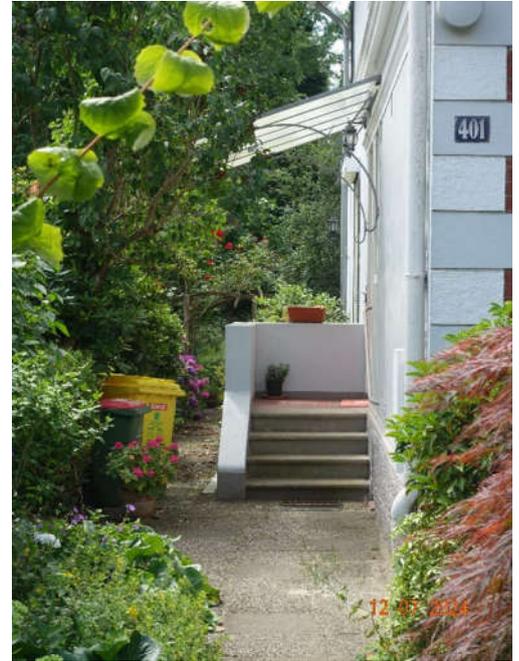


Objektdokumentation (Außenbereiche)



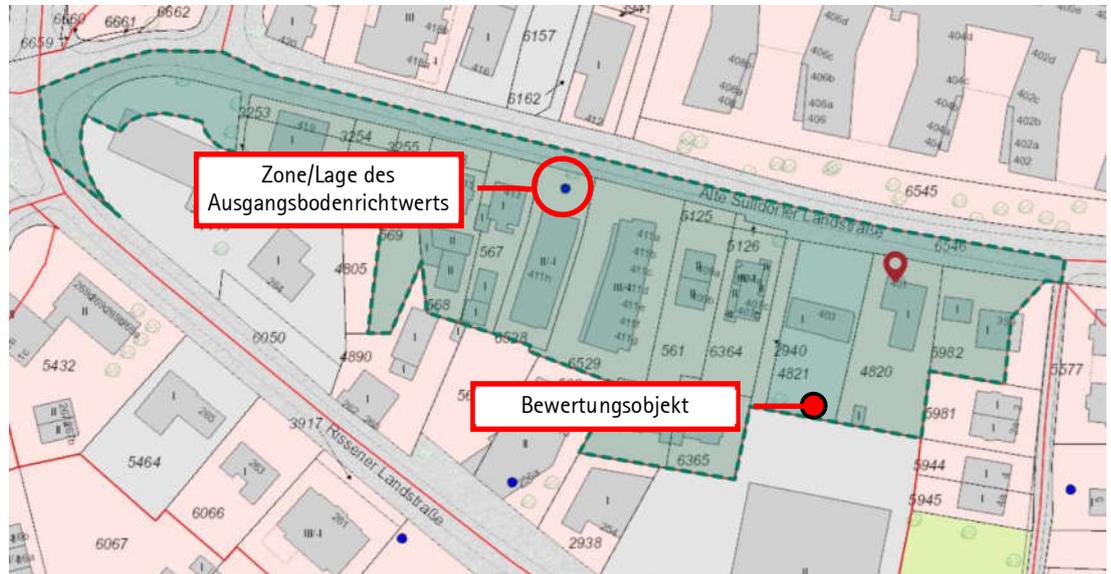
■ | BA 2: Seitenfassaden





■ | Eingangs-/Zufahrtsituationen





Bodenrichtwertnummer: 01121274

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	900
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	709,46 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	961
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	697,28 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alte Sülldorfer Landstraße 411ca.
PLZ, Gemeinde	22559 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Rissen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	34006
Baublock	227084

Karte / Datenblatt zum Bodenrichtwert „Alte Sülldorfer Landstraße (EFH)“

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



Bodenrichtwertnummer: 01621274

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	PL Produktion und Logistik
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	400,00 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gewählter Stichtag	01.01.2024
	400 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alte Sülldorfer Landstraße 411ca.
PLZ, Gemeinde	22559 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Rissen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	34006
Baublock	227084

Bodenrichtwertnummer: 09221274

Entwicklungszustand	LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
---------------------	-------------------------------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	GR Grünland
Grundstücksfläche	550
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	6,61 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Grundstücksfläche	183
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	7,09 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alte Sülldorfer Landstraße 411ca.
PLZ, Gemeinde	22559 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Rissen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	34006
Baublock	227084

Karte / Datenblatt zum Bodenrichtwert „Alte Sülldorfer Landstraße (P+L / Grünland)“

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



Bodenrichtwert

Anlage 6.1.3

Bodenrichtwertnummer: 01121274

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	900
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	709,46 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	rm Reihemittelhaus
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	294
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	943,71 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alte Sülldorfer Landstraße 411ca.
PLZ, Gemeinde	22559 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Rissen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	34006
Baublock	227084

Bodenrichtwertnummer: 01221274

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	582,44 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.73
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	803,5 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Alte Sülldorfer Landstraße 411ca.
PLZ, Gemeinde	22559 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Rissen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	34006
Baublock	227084

Karte / Datenblatt zum Bodenrichtwert „Alte Sülldorfer Landstraße (Reihenhaus / MFH)“

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

