

# GUTACHTEN

---

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

**steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung**

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



Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks  
Grimmstraße 44 in 22589 Hamburg-Iserbrook  
nach äußerem Anschein und zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024

**375.000,- EURO**

541 K 11/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg  
Gutachten-Nr.: / V mit 44 Seiten zuzüglich 16 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist das bebaute Grundstück „Grimmstraße 44 in 22589 Hamburg-Iserbrook“. Typologisch existiert ein grenzstehendes Einfamilienhaus der Ursprungsbaujahre 1953/60/64 (Erweiterungen einer Laube von 1935) mit 1 Vollgeschoss, Satteldach und Teilkeller.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Sülldorf, Blatt 1850 und besteht aus dem Eigentum an dem 505qm großen Flurstück 204 der Gemarkung Sülldorf. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück wurde teilweise ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht. Es waren nur Teile der Straßen-/Eingangsfassaden einsehbar. Das Gebäude verfügt über eine unbekannte Ausstattung und befindet sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand mit Modernisierungsbedarf (soweit von außen erkennbar). Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung von 1961 (laut Akte); die Warmwasserbereitung ist unbekannt. Die Wohnfläche beträgt rd. 87,3qm; sie ist verteilt auf 3,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und Dachloggia. Nutzflächen existieren im Teilkeller, Dachboden, 1 Garage und 1 Gartenhaus.

Es wurden keine Mietverhältnisse bekannt. Die Baupläne aus der Bauakte stimmen tw. nicht mit den örtlichen Verhältnissen bzw. dem Gebäudebestand überein.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 375.000,- € \* inkl. Risikoabschlag für Außen-/Teilbesichtigung

Kennzahlen\*: 4.296,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)  
390.708,- € Bodenwert (absolut)  
30 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
02.05.2024 Wertermittlungsstichtag



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	19
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	20
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	23
4.2 Sachwertermittlung	26
4.3 Ertragswertermittlung	30
4.4 Vergleichswertermittlung	35
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	37
5.2 Plausibilitätsprüfung	38
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	41
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>43</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>44</b>



# 1. Allgemeine Angaben

## Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7 in 22587 Hamburg vom 22.01.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

### **AG HH Blankenese      Sülldorf / Blatt 1850 / Bestandsverzeichnis**

---

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Sülldorf
• Flurstück	204
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Grimmstraße 44
• Größe	505qm

## Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 02.05.2024. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber der Eigentümer (Abt. I/Nr. 3). Der Zutritt zum Grundstück wurde teilweise ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht.

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 (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen vom Eigentümer keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor. Weitere Verfahrensbeteiligten haben keine Unterlagen oder Informationen zur Verfügung gestellt.

Für die Wertermittlung werden Angaben/Pläne aus der Bauakte sowie Luftbilder herangezogen; es bestehen Unsicherheiten über Qualität/Zustand von Fassaden, Ausstattung und Installationen sowie über die tatsächlichen Gebäudeflächen. Hierfür erfolgt Risikoabschlag.



## 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.

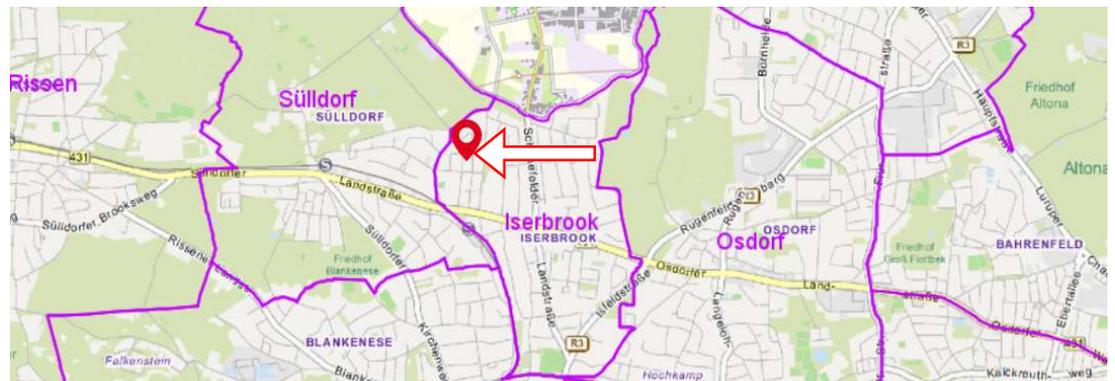


## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

#### Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Altona zugehörigen Stadtteil Iserbrook, ca. 12,4km nordwestlich des Stadtzentrums, ca. 250m östlich der Stadtteilgrenze zu Sülldorf und ca. 800m nordwestlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

**Siedlungsgefüge** Der Stadtteil liegt in den sog. Elbvororten und wird geprägt durch zahlreiche Einzel-/Reihenhäuser, die Geschosswohnsiedlung „Heerbrook/Am Botterberg“, die Reichspräsident-Ebert-Kaserne und die Nähe zu den Landschaftsschutzgebieten Sülldorf und Osdorf. In Iserbrook leben rd. 11.600 Einwohner; rd. 41% der Wohnungen befindet sich in 1- und 2-Familienhäusern. Statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein recht positives Profil. Im Stadtteil/-zentrum befinden sich einige Versorgungsmöglichkeiten; ca. 3,5km entfernt liegt das EKZ „Elbe“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich das Landschaftsschutzgebiet Sülldorf an (ca. 0,3km).

**Verkehrslage** Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 13,9km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 6,2km (A7: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 0,6km (S1: Iserbrook) und zum Linienbus ca. 0,1km (285: Grimmstraße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Sülldorfer Landstraße/B431 (ca. 400m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.

## Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im nordwestlichen Teil von Iserbrook zwischen dem „LSG Sülldorf“ im Norden, der Kita „WABE“ im Osten und der Vor- und Grundschule Iserbrook nach Südwesten.



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

**Nachbarumfeld** Die „Grimmstraße“ zweigt im Süden von der stark befahrenen Sülldorfer Landstraße ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von geringerer Verdichtung durch 1-geschossige Wohnhäuser verschiedener, meist etwas älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken und vereinzelt Mehrfamilienhäuser geprägt. Etwa 100m nach Südwesten befindet sich eine Grundschule; ca. 250m in nördlicher Richtung das o.g. Landschaftsschutzgebiet. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand teilweise vorhanden.

**Lageinordnung** Im Bewertungsfall ist die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind Bereiche südlich der B431 nahe dem Stadtteil Blankenese (z.B. Bredkamp, Simrockstraße) und im Holtkamp. Ein recht attraktiver, i.W. verkehrsarmer Quartierscharakter und die Nähe zu Naherholungsgebieten sind positiv; nachteilig ist die Distanz zu ÖPNV-/Verkehrsanbindungen/Versorgungseinrichtungen bzw. 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 gute Lage aus (Adresswert: 591,03; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser eine „mittlere Lage“ im oberen Spannenbereich.

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

## Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 204 der Gemarkung Sülldorf wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 505qm und unter der Lage-/Nutzungsbezeichnung „Grimmstraße 44; 505qm Wohnbaufläche (offen)“ geführt. Es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Iserbrook“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

**Grenzverhältnisse** Beim Flurstück 204 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit regelmäßigem, schmal rechteckigem Zuschnitt und i.W. ebener Topographie. Die Straßenfront zur „Grimmstraße“ beträgt rd. 13m; die maximale Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 40m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Flurstück 204 ist bebaut mit einem Wohngebäude bestehend aus mehreren Bauabschnitten (die Liegenschaftskarte entspricht nicht exakt den in der Bauakte dokumentierten Verhältnissen; s. Anlage). Der Hauptbaukörper befindet sich ca. 22,0m ab Fahrbahn „Grimmstraße“ im östlichen, straßenabgewandten Grundstücksteil und ist 1-seitig angebaut und 2-seitig grenzstehend. Die Zuwegung und Grundstückszufahrt erfolgen von Westen entlang der nördlichen Grenze. Im straßennahen Bereich existiert ein Gartenhaus. Insgesamt liegen durch Bäume verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

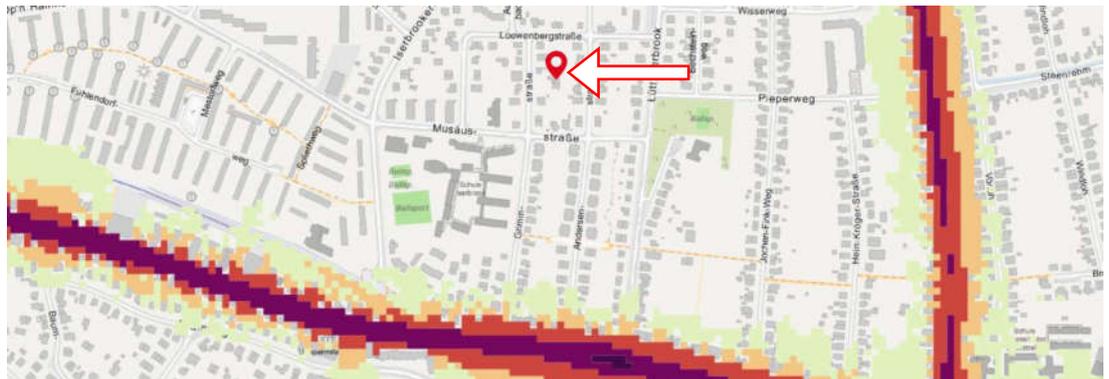
## Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegt das Flurstück 204 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Grimmstraße“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



## Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 204 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße sowie ca. 400m nördlich der stark frequentierten Sülldorfer Landstraße/B431 (ca. 30-40.000 Kfz/Tag; Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

**Lärmkarte** Gemäß Lärmkarte ist für den gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

## Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7-10m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 3,0m uG ein sandig-schluffiger/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Für das Flurstück 204 liegen aus dem Altlastenhinweiskataster und der Bauakte keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; weitere Erkundungen sind nicht erfolgt.

## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbucheintragungen

---

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 26.01.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Sülldorf / Blatt 1850
--------------	-------------------------------------

---

- |              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| • Nr. 2/BV 1 | Anordnung der Zwangsversteigerung |
|--------------|-----------------------------------|

**Anmerkung** Aus der Eintragung Nr. 2 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

### 2.2.2 Bauplanungsrecht

---

#### Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 204 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Iserbrook 5“
-------------	-----------------------------

---

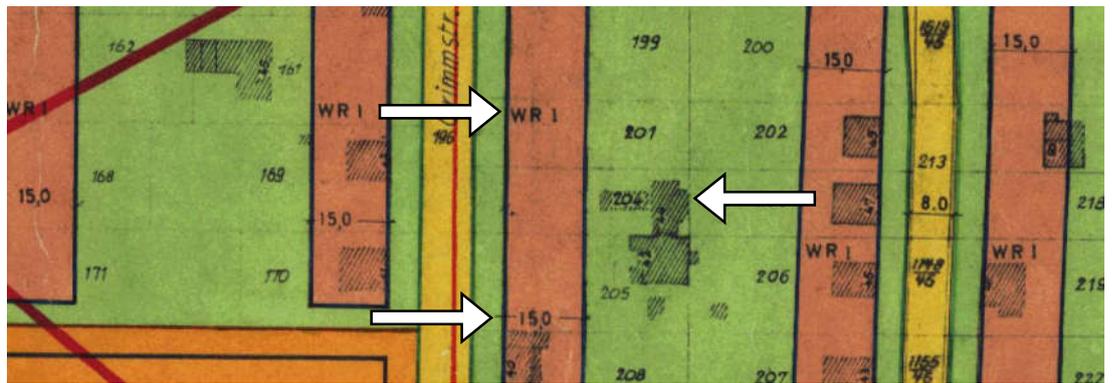
- |                |  |
|----------------|--|
| • Ausweisung   | WR - I – Baugrenzen - 15m Tiefe – private Grünfläche   |
| • Feststellung | 02.07.1965   |
| • Planrecht    | i.V.m. Baunutzungsverordnung (1962) mit Ausnahme von §3 Absatz 3 sowie Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F.v. 08.06.1938 |

**Zulässige Vorhaben** Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss und in offener Bauweise. Es existieren Baugrenzen zur Baukörperbegrenzung (ca. 6,0m ab Straßenlinie; 15m Tiefe); sonstige Grundstücksbereiche sind als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Nach §2 zu B-Plan-Gesetz dürfen die nach §17 Absatz 1 BauNVO bestimmten Höchstwerte der Grund-/Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden; im Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel-/Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen nicht.



Nach §3 (1) BauNVO dient das Grundstück ausschließlich zum Wohnen bzw. nach §10.4 BPVO Wohnbedürfnissen. Laut B-Plan gilt § 3 (3) BauNVO, wonach bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, hier nicht. Im Übrigen ergeben sich die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO (> GRZ: 0,40 / GFZ: 0,40) i.V.m. den o.g. Baugrenzen.

Die Bestandsbebauung liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen; ein Neubau ist innerhalb dieser Grenzen und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Entwicklungsstufe des Flurstücks 204 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen (> Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

### Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

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

**Denkmalschutz** Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 03.04.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen.

**Ökologische Schutzgebiete** Das Flurstück 204 befindet sich gemäß [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, jedoch in einer Wasserschutzzone (Schutzzone III); es gilt in Hamburg prinzipiell die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.

Die o.g. Wasserschutzzone soll vor schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen schützen. Es gilt u.a. ein Verbot für die Lagerung/Verwendung wassergefährdender Stoffe, die Lagerung/Behandlung von Abfall, die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Sielanschluss, die Verminderung der schützenden/gering wasserdurchlässigen Schichten sowie für Kläranlagen.



## 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 26.03.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

#### Bauabschnitt 1

#### Grimmstraße 44

---

- **04.1935** Errichtung einer Gartenlaube
- **08.1949** (00539/49) Veränderungen im Behelfsheim auszuführen
- **03.1953** (00033/53) Errichtung einer Garage
  
- **07.1960** (00572/60) Errichtung eines unterkellerten Zwischenbaus östlich der Garage (Gebrauchsabnahme: 12.1960)
  
- **06.1964** (00738/64) Errichtung und Ausbau eines Dachstuhls

#### Anmerkung

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

Für die o.g. Genehmigungen wurden keine besonderen Befreiungen/Ausnahmen erteilt; für den Zwischenbau von 1960 bestand die Auflage, einen Anbau über einem Luftschuttkeller an der südlichen Grundstücksgrenze abzubrechen. Es ist aufgrund der nicht einsehbaren Grundstücks- bzw. Innenhoffläche nicht bekannt, ob dies erfolgt ist; auch Luftbilder auf [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) geben keinen verlässlichen Aufschluss.

Erwähnt wird hier weiter, dass keine Vorgänge/Genehmigungsbescheide für die Errichtung eines Gartenhauses (rd. 24qm), eine mutmaßliche Überbauung oder Überdachung des Innenhofes und für eine Erweiterung an die östliche Grenze vorlagen. Diesbezüglich bestehen Nutzungsvorbehalte bzw. das Risiko einer Rückbauanordnung (> § 75f HBauO).

### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 204 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 19.04.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### ■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag vermutlich zu Wohnzwecken des Eigentümers genutzt. Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Mietverträge liegen mir nicht vor, im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein 1-seitig angebautes, grenzstehendes und winkelförmiges Einfamilienhaus der Ursprungsbaujahre 1953/60/64 mit 1 Vollgeschoss, Satteldach und Teilkeller. Die Erschließung erfolgt über 1 Haupteingang, Treppenhaus und 1 Kellerausgang.

Der Zutritt zum Grundstück wurde teilweise ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht. Dachstuhl/-eindeckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Die Beschreibung basiert auf von außen erkennbaren Bereichen, der Bauakte und Luftbilddauswertungen.



Digitales 3D-Gebäudemodell LoD3.0-HH © FHH, LGV



#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

---

##### ■ Primärstruktur

Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch eine Dachloggia bzw. östlich durch einen 1-geschossigen Flachdachanbau (Waschküche) gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz/hellem Anstrich, tw. Flachklinker/Keramikfliesen sowie Holzschalung am Westgiebel ausgeführt.

**Fassade/Rohbau** Außenwände EG: 28,0cm Mauerwerk (vermutlich 2-schalig). Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände: 28,0 cm Mauerwerk auf Massivfundamenten. Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion (über KG/EG) bzw. als Holzbalkendecke mit Hohlraumfüllung (über DG und über EG im Südostteil).

**Dach/-indeckung** Satteldach in Holzkonstruktion (ca. 45-50° Neigung ohne Drempe) mit Betondachsteindeckung und Entwässerung über Metallrinnen/-fallrohre. Dachraum/Ausbau zu Wohn- und Abstellzwecken und mit 1,5cm Steinwolle/Dämmung (laut Akte; nicht einsehbar). Angaben zur Dämmung im südöstlichen Spitz-/Bodenraum liegen mir nicht vor.

**Fenster** Wohnräume vermutlich mit Holzfenstern und Isolier-/Verglasung von 1964 (tw. 2-flügelig). Es existieren vermutlich Fenstertüren zur Dachloggia und Gartenterrasse.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als 1-flügelige Holzrahmentür mit Zierleisten, Sprossen und Strukturglasfüllung (ca. 1980). Hinterausgang als 1-flügelige Holzrahmentür mit Sprossen, und Einfachverglasung (1964); Kellereingangstür in Metall. Haupttreppe EG-DG als Beton- oder Holzkonstruktion (Stufen/Belag/Geländer/Handlauf unbekannt).

**Sonstige Bauteile** Dachloggia mit Holzbrüstung (Straßenseite)

### 3.1.2 Innenausbau

---

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Dem äußeren Anschein nach wurden seit dem Baujahr der Dachaufstockung 1964 sehr wenige Bauteile erneuert; zwischen dem Zustand der Außen- und Innenbereiche besteht i.d.R. eine hohe Übereinstimmung. Innenausbauten/Ausstattungen werden wie folgt unterstellt:

**Eingang** Hauseingang/Windfang/Flur unbekannt; vermutlich mit Fliesen/Holzdielen als Fußboden und üblichen Wand-/Deckenbelägen (Putz/Tapete/Anstrich). Ausbau im Treppenhaus vermutlich analog; ggfs. mit Teppichboden im Dachgeschoss.

**Innentüren** Zimmertüren unbekannt; vermutlich als leichte Span-/Holzrahmenkonstruktionen mit Glasfüllung (tw.) und Lackbeschichtung in glatten Holzargen.

**Oberflächen** Wohnräume unbekannt; vermutlich Holzdielenboden oder Auslegware und Tapete/Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

**Sanitär/Küche** Ausbau unbekannt. Vermutlich mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild (sonst Tapete/Anstrich) und mit knapp mittlerer Ausstattung: eingeflieste Wanne/Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken und übliche Armaturen. Küchenausstattung/-schränke/Arbeitsfläche vermutlich mit Kunststoffbeschichtung.



**Heizung/Wasser** Wärmeversorgung unbekannt; laut Akte über eine Ölheizung von 1961. Am Schornstein war eine Edelstahlabdeckung erkennbar; u.U. wurde die Heizung inzwischen erneuert. Vermutlich existieren Rippen- oder Plattenheizkörper und Steig-/Leitungen als Aufputzinstallation. Warmwasserbereitung unbekannt; vermutlich dezentral über Durchlauferhitzer, elektrische Speichergeräte oder zentral über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Sieel.

**Elektro/Lüftung** Hauptanschluss/-verteilung unbekannt; vermutlich Unterverteilung mit Schraub- und älterer Automaten-sicherung, Unter-/Aufputzinstallation, Klingel ohne Gegensprechanlage sowie mit üblicher Ausstattung. Wohn-/Küchen-/Sanitärräume mit Fensterlüftung.

**Nebenflächen** Keller: Innenzugang vom Treppenhause-flur über o.g. Geschosstreppe sowie Außentreppe mit Betonstufen; Ausbau unbekannt; vermutlich mit Estrichboden, Anstrich an Wänden/Rohbetondecke, Brettertüren und einfachverglaste-n Metallfenstern.

Dachboden: Zugang vom Treppenhause-flur über o.g. Geschosstreppe. Ausbau unbekannt; vermutlich mit Holzdielenboden, Dachflächenfenster und Dachschrägen mit Beleidung aus Holzbrettern.

EG-/Hausgarage: Zufahrt über manuelle, 2-flügelige Holzrahmentür; Ausbau unbekannt; vermutlich Estrichboden und Anstrich an Wänden/Rohbetondecke.

**Sonstiges/Teile** Metallziergitter bzw. Holzladen an Fenstern, Dachloggia mit vermutlich Fliesen als Bodenbelag. Vermutlich nutzungstypisches Zubehör in Bädern und Küche.

### 3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

---

#### **Bauteile / Befestigungen / Vegetation**

Es existieren Grundstücksanschlüsse/-leitungen zur Hausversorgung, Einfriedungen (Metalltor /-zaun, Mauerpfeiler, Stabmatten-/Lattenzäune und Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonplatten/Betonsteinpflaster/Spaltklinker angelegte Wege/Freiflächen.

**Außenanlagen** Eingangspodest/-stufe mit Spaltklinkerbelag und kleinem Betonvor-dach, Kellertreppe in Massivkonstruktion mit Betonstufen und Metallgeländer sowie Mauerwand mit Rundbogen-/Metallgittertür.

**Nebengebäude** 1-geschossiger Anbau (Waschküche) in Massivkonstruktion mit Flach-dach in Holzkonstruktion, vermutlich Bitumeneindeckung, Metalltür, Glasbausteinfenster und vermutlich Estrich-/Fliesenboden. Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Pultdach.



## 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:

- 1935/1950                      Ursprungsbaujahr Gartenlaube/Erweiterung zum Behelfsheim
- 1960/1964                      Erweiterung Zwischenbau, Erneuerung Dachstuhl, Modernisierung

#### 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). Zu nennen sind:

**Gebäude/-ausbau**                      Die Gesamtanlage entspricht vermutlich aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres bzw. der letzten bekannten Umbauten (s.o.). Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

- Die Dacheindeckung stammt vermutlich aus der Zeit um 1964 und weist starken Flechten-/Moosbewuchs auf; an Regenrinnen/Fallrohren und Dachstuhl waren keine größeren Schäden erkennbar (soweit einsehbar). Eine zeitgemäße Dachdämmung wurde nicht bekannt.
- An den einsehbaren Fassaden sind Witterungsspuren und Anstrichschäden erkennbar; an der Nordwand der Garage verläuft ein langer horizontaler Riss (Ursache ungeprüft). Die einsehbaren Fenster von 1964 (Küche/Bad) sind wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß. Die Außenwände wurden energetisch bislang vermutlich nicht verbessert.
- Die Hauseingangstüren (1964/1980) weisen Gebrauchsspuren auf und entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch bedingt heutigen Anforderungen. Das Treppenhaus war nicht einsehbar.
- Die Raumbooberflächen, Innentüren, Treppen, Sanitär-/Küchenräume, Strom-, Heizungs- bzw. Wasserinstallationen, diverse Fassaden und Fenster, Kellergeschoss, Garage sowie die südlichen Grundstücksflächen waren nicht einsehbar. Es wird ein üblicher bzw. ein Zustand analog zu den einsehbaren Bereichen unterstellt.

**Sonstiges**                                      Außenanlagen: Die Garten-/Hofbereiche befinden sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand. Die Garagenzufahrt weist starke Unebenheiten durch Wurzelwuchs auf. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.



### 3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

#### Gesamtbeurteilung

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.

**Wertminderung** 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 dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung und der Objektart; es ist zudem zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand unterliegt einem Marktfaktor. Dagegen erfordern baualterstypische Gebrauchsspuren keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Die Wertminderung basiert auf einer Schätzung (> Seite 5); soweit hier unterstellte Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich – soweit einsehbar – in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist auch der (energetische) Modernisierungsgrad der Gebäudehülle unterdurchschnittlich. An Dachdeckung und Hauseingangstüren sind Maßnahmen zeitnah absehbar.

Für nicht einsehbare Bereiche, Innenausbauten und Installationen erfolgt ein Risikoabschlag in Abschnitt 5.3; es ist nicht sicher, dass die Bauteile dem unterstellten (üblichen) Instandhaltungszustand und Ausstattungsstandard entsprechen (s.o.).

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Einfluss-/Marktfaktor				Einheit	Ansatz
• Dachdeckung (disponibel)	0,60				25.000 €	15.000 €
• Dachdämmung	1,00				15.000 €	15.000 €
• Hauseingangstüren (2 Stk., disponibel)	0,60				7.500 €	4.500 €
• Fenster (2 Stk. einsehbar: Küche+Bad)	1,00				3.000 €	3.000 €
• Fassade/Wärmedämmung	1,00				25.000 €	25.000 €
• Außenanlagen/Zufahrt	1,00				2.500 €	2.500 €
Summe					=	65.000 €
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	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,50	0,13
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

**Wertminderung, gerundet (= 745,- €/qm) 65.000,- €**



## 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

### 3.3.1 Flächen

#### Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

**Bestandszahlen** Die Bauakte enthielt verschiedene Grundrisse mit wenig detaillierten Maßketten, aber keine Berechnungen/Aufstellungen zur Wohn-/Mietfläche. Der Eigentümer hat keine Angaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht.

**Flächenansätze** Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin nicht möglich. Soweit einsehbar, stimmen die genehmigten Bauantragspläne tw. nicht mit dem Bestand überein (> breiterer Garagenanbau, höherer Dachfirst der Garagenaufstockung, Dachloggia nach Westen anstatt nach Süden, Überbauung des Innenhofes). Im Übrigen werden die vorliegenden Pläne/Maße als hinreichend genau zugrunde gelegt:

- Die Dachloggia wird aufgrund ihrer (mutmaßlichen) Größe, Einsehbarkeit und Sonnenausrichtung zu 25% auf die Wohnfläche angerechnet.

- Das Dachgeschoss wird im östlichen Bauabschnitt als „Bodenraum“ bezeichnet. Hinsichtlich der lichten Höhe (ca. 1,90m am Firstbalken), dem mutmaßlichen Ausstattungsstandard/Zugang und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist hier kein Ansatz als Wohnfläche marktgerecht; es liegt keine Genehmigung für eine Wohnnutzung vor. Die Grundfläche wird nutzwertabhängig bzw. anteilig auf die Bruttogrundfläche angerechnet; ungenehmigte bzw. nicht in Bauakte/Bauplänen dokumentierte Anlagen im Innenhof nicht.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		106 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		188 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		209 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,34

• Wohnfläche (EG, rd.)	60,8%	53,1 qm
• Wohnfläche (DG, inkl. Loggia, rd.)	39,2%	34,2 qm
Summe	100,0%	87,3 qm
Nutzfläche, sonstiges (KG/Garage/Gartenhaus: 38,3qm + 12,6qm + 24,0qm, rd.)		74,9 qm

**Wohn-/Mietfläche** (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **87,3 qm**



## 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

---

### Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein 1-seitig angebautes, tw. grenzstehendes Einfamilienhaus der Ursprungsbaujahre um 1935 bis 1964. Das Objekt umfasst rd. 87qmWF verteilt auf 3,0 Zimmer, Küchen-/Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

**Aufteilung** Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein kleines Treppenhaus sowie Nebeneingänge zu Waschküche und Keller. Die Grundrisse sind über zentrale, kurze Innenflure organisiert; es existiert im EG ein Durchgangs-/„gefangenes“ Zimmer. Das EG-Wohnzimmer ist zum Innenhof ausgerichtet; die Sanitärräume liegen an der Nordseite. Im EG existiert eine nach Südwesten orientierte Terrasse und ist vom Wohnzimmer und der Küche zugänglich (evt. ist die Fläche überbaut). Vor dem Schlafzimmer liegt eine Dachloggia. Abstellflächen existieren im Dachboden, im Teilkeller (mit Außenzugang), im Waschküchenanbau und im Gartenhaus.

**Nutzwert** Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit baujahrestypischen, i.W. einfachen Stilelementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen überdurchschnittlichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine unbekannte Ausstattung, eine unterdurchschnittliche/nach lagegerechte Wohnfläche und genügt einfacheren Nutzungsanforderungen; der räumliche Gesamteindruck ist tw. beengt. Aus typologischer Sicht sind knapp bemessene Wohn-/Schlafbereiche (rd. 12-23qm), recht geringer Bewegungsraum in Bädern/Küche sowie ein üblicher Fensteranteil vorhanden. Die Aussichten sind von Vegetation und Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Gartenflächen mit üblichem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit) sowie eine recht gut anfahrbare Hausgarage. Die strukturelle Konzeption ist insgesamt bedingt marktgängig:

- Konventionelle Nachkriegs-/Architektur und einfache Grundstücksgestaltung
- Bedingt funktionale Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil
- Tw. sehr kompakte bis übliche Raumproportionen
- Durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (Bäder mit Fenster)
- Raumhöhen; ca.: 2,40-2,50m (EG); 1,90-2,30m (DG, max.); 2,00m (KG)

**Folgenutzung** Als nachhaltige Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zum Eigengebrauch unterstellt. Die architektonische Gestaltung ist älter und passt bedingt zur Lagequalität; die Grundrisse bieten begrenzte Nutzungsperspektiven. Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. erhöht. Wesentliche Ausbaupotentiale bestehen nicht.

**Gesamtbeurteilung Nutzwert**

**unterdurchschnittlich**



## 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 Ursprungsbaujahre werden für das Wohnhaus 1950 und 1964 (Erweiterung/Dacherneuerung) angenommen; da die Bauabschnitte ein wirtschaftliches/technisches Schicksal teilen, resultiert als gewogenes Baujahr 1958 (=  $(86\text{qmBGF} \times 1950 + 123\text{qmBGF} \times 1964) : 209\text{qmBGF}$ ). Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 14 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 66 Jahren Baulter).

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
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	(Dämmung, fiktiv)	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(teilweise, fiktiv)	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	(fiktiv)	4,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	-	0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	-	0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0
<b>Summe</b>	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					<b>6,5</b>

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** **30 Jahre**



## 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-Gebäudefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung an Vergleichsfaktoren orientiert, stützend zur Verkehrswertableitung herangezogen.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur stützenden 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 ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren maßgeblich zur Verkehrswertableitung herangezogen.



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss 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](http://geoportal-hamburg.de/boris) wird als Ausgangswert herangezogen:

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / freistehend
• Grundstücksfläche / Merkmale	600qm / -
• Richtwertgrundstück	Grimmstraße 42
• BRW-Nr.	011 20 584

---

<b>Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)</b>	<b>778,17 €/qm</b>
---	--------------------

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der EFH-Richtwert wie folgt entwickelt: 01.2023: 916,- €/qm (+15,0% zu 2024); 01.2022: 1.018,- €/qm; 12.2020: 801,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (Flurstück 208= 505qm) angesetzt. Da Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart/Gebäudestellung abhängen, sind Ausgangsbodenrichtwerte umzurechnen. Laut [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart eines im Osten/Süden jeweils grenzstehendes Einzelhaus (i.S. einer Doppelhaushälfte) zunächst 773,68 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

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

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine nutzungstypologische Alternative besteht gemäß B-Plan darin, innerhalb des Baufensters ein Einzel- oder Doppelhaus mit je 2 Wohnungen zu errichten. Aufgrund der offenen Bauweise müssen Grenzabstände von mindestens 2,50m eingehalten werden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 13,0m bzw. einem Baubereich von ca. 8,0m, verbleiben jeweils nur 4,0m je Haushälfte bei vertikaler Teilung. Solche Abmessungen halte ich hier nicht für marktgängig.

Dies gilt m.A.n. auch bei einer horizontalen Teilung eines Baukörpers; es ergeben sich aufgrund der festgesetzten 1-Geschossigkeit und des fehlenden direkten Gartenzugangs für die DG-Wohnung ungünstige Nutzungsverhältnisse. Ob zustandsbedingt ein Abbruch indiziert ist, kann aufgrund des fehlenden Zugangs nicht abschließend beurteilt werden; letztlich wird in dieser Bewertung im Hinblick auf die aktuelle Marktlage bzw. die Risikoaversion bei Projektentwicklern von einem Einzelhaus ohne Teilung bzw. von der Bestandsnutzung ausgegangen.

Ob im Rahmen einer Grundstücksneubauung ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus analog zur Grimmstraße 43 genehmigungsfähig wäre, ist nicht sicher und hier nicht zu unterstellen.

**Einfamilienhaus (505qm Grundstück) 773,68 €/qm**



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **778,17 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	600,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	505,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	773,68
Ausgangswert ( €/qm )		778,17
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	773,68
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	773,68
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	773,68

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	0,00
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 ( € )	=	390.708,4
Grundstücksflächenanteil ( qm )		505,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	773,68
Sonstiges ( € )		0

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

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **390.708,4 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>390.708 €</b>
--	---	------------------



## 4.2 Sachwertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)

- Wertminderung wegen Gebäudealters
- = Sachwert der Gebäude
- + Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert des Grundstücks
- ± Marktanpassung
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

---

#### Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (mit Keller)	123qm	58,9%	2.476,- €/qm	1.458,- €/qm
EFH (ohne Keller)	86qm	41,1%	2.214,- €/qm	910,- €/qm
<b>Gesamt, rd.</b>	<b>209qm</b>	<b>100,0%</b>		<b>rd. 2.368,- €/qm</b>
Plausibilisierung: (2.368,- €/qm x 209qmBGF) : 87qmWF =				rd. 5.963,- €/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 besonderer Bauteil-Zuschlag wird für die Kellertreppe und die Dachloggia angesetzt (5.000,- €); die weiteren Teile sind in den NHK bzw. der BGF hinreichend gewürdigt. Für sonstige Ausbauten (> EBK, KG, Garage) ist m.A.n. kein Zeitwert marktgerecht.

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

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

## 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:

<b>Alterswertminderungsfaktor (Wohnhaus)</b>	<b>0,625</b>
--	--------------

## 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	(= 700,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) <sup>0,1902</sup> (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	1,0202
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) <sup>-0,3558</sup> (578.175,- € / 915.202,- €)	x	1,1775
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 67,58%)	x	1,0413
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 505qm / 600 qm) <sup>-0,1138</sup>	x	1,0198
• Stadtteilfaktor	(Iserbrook)	x	1,0630
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1940-1959)	x	0,9340
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND:30 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0260
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Teil-KG)	x	1,0270
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=87,3qm/120qm) <sup>0,3881</sup>	x	0,8838
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (6,50 - 5,23) (IST-Punkte = 6,50; Mittel BJ-Klasse 1940-59 = 5,23)	x	1,0097
• 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)	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 1-seitig grenzstehend/Doppelhaushälfte)	x	0,9770
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,89

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** **0,85 / -15,0 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Wertmindernd (Investitionsbedarf/Schäden > Abschnitt 3.2.2)** **-65.000,- €**



## 4.2.3 Sachwertermittlung

### I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 499.912 €

		G44	
NHK ( €/qm/m <sup>3</sup> )		2.368	
<b>BGF / BRI ( qm/m<sup>3</sup> )</b>	x	209	
Besondere Bauteile ( € )	+	5.000	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		499.912	

1. Altersminderung ( € )	=	-312.445	
GND ( Jahre )		80	
RND ( Jahre )		30	
Alterswertminderungsfaktor		0,6250	

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

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

### II. Gesamt-/Zeitwert = 187.467 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

### III. Sachwert (vorläufig) = 578.175 €

Gesamtzeitwert der Anlagen ( € )		187.467	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 67,6% )	+	390.708	

### IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 491.449 €

Vorläufiger Sachwert ( € )		578.175	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,850	
Zwischensumme		491.449	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )	+	0	

### V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -65.000 €

Werterhöhend ( € )		0	
Wertmindernd ( € )		-65.000	

### Sachwert = 426.449 €

### Sachwert, gerundet = 426.000 €



## 4.3 Ertragswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

### 4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

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

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

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

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

Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Wohnwertkategorien gegliederte und tatsächlich erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mietpreise von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebotsmieten dar.



## 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 Wohnwertfaktoren ausdifferenziert.

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H3“)	66-91qm	8,82	14,00
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffn. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	10,28	19,28	12,17	-15,3%	
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	14,03	-2,4%	14,03
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	11,80	19,40	16,20	12,7%	16,20
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	15,25	6,1%	15,25
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	12,68	16,58	14,62	1,7%	14,62
mcmakler (WHG, alle Größen)	10,98	16,03	13,44	-6,5%	13,44
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	17,39	21,29	14,88	3,5%	14,88
<b>Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)</b>			<b>14,37</b>		<b>14,74</b>
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,07	0,96
Unter-/Obergrenze				13,78	15,70
Mietspanne; €/qm					1,92

I - Einordnung typischer Merkmale	Gewicht	Ansatz	Wert
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,00	0,00
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	20%	-1,00	-0,38
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	-0,50	-0,19
Ausstattung: Raumbooberflächen, Türen, Fenster (> 3.1-3)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge			-0,58

II - Besondere Merkmale	Zu-/Abschlag	Wert
(Zu-/Abschlag vom Arithmetischem Mittel)		
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Modernisierungsgrad, Sonder-/Balkonflächen	15,0%	2,21
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-5,0%	-0,74
Summe Zu-/Abschläge		1,47
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		0,90
<b>Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)</b>		<b>15,63</b>

Im Gutachten orientiert sich der Ansatz der marktüblichen Miete an Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der Lage, der Objektgröße/-art, des Nutzwerts sowie der unterstellten Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen und in Anlehnung an das Zielbaumverfahren halte ich eine Miete im unteren Bereich der Recherchedaten für angemessen:

**Mietansatz / Monat 1.350,- € (= 15,46 €/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 500,- € (= rd. 3,1%) 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. 324,- € 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) 13,50 €/qm für die Wohnfläche und 50,- € für den Haus-/Garagenstellplatz angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

**2.053,- € / 12,7 %**



## 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 Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter z.B. hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Der Zinssatz ist niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist; umgekehrt steigt er bei strukturellen Risiken und längerer Restnutzungsdauer.

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Für Einzelwohnhäuser liegen vom Gutachterausschuss Hamburg keine Liegenschaftszinssätze vor. Ersatzweise wird eine Regressionsformel zum Zinssatz von nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe herangezogen [L4]. Da sich für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnitts-/Normobjekt ergeben können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Mietnachfrage und Restnutzungsdauer positiv für das Risikoprofil; Entwicklungspotential und Ertragssituation werden neutral eingestuft. Der unterstellte Modernisierungsgrad wirkt sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,00%-Punkt) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe)			4,37
Lagefaktor	(= 1.200 €/qm BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) <sup>-0,2820</sup>	x	0,976	
Altersfaktor	(= 66 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0)	x	1,000	
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0)	x	1,000	
Stadtteilfaktor	(= Iserbrook (Modellvorgabe)	x	1,000	
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,969	
LSZ MFH	(%)	x	4,13	
LSZ-MFH (lagebezogen) = 4,13%				Zinsspanne 1,00
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Objekttyp	(Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	25%	-2,00	-0,50
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrissen)	15%	-1,50	-0,23
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	0,50	0,05
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,00	0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	-1,50	-0,38
Summe		100%		-1,05
LSZ-Näherungswert, %				= 3,08

Ausgehend vom o.g. Mehrfamilienhaus-Zinssatz (rd. 4,13%) ist das Ergebnis der Ableitung für den Bewertungsfall eines Einfamilienhauses m.A.n. angemessen; unter Würdigung des Markt-/Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

**Liegenschaftszinssatz** **3,00 %**



### 4.3.3 Ertragswertermittlung

**I. Jahresrohertrag** = **16.200 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
G44 (W)	100,0%	87,3 x	15,46 =	1.350,0
STPL inkl.	0,0%	1 stk x	0,00 =	0,0
	100,0%	87,3	15,46	1.350,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr ( € ) -12,7 % = -2.053

Betriebskosten € - Ansatz 0,0 % = 0

Verwaltungskosten € - Ansatz 3,1 % = 500

Mietausfallwagnis % - Ansatz 2,0 % = 324

Instandhaltung (W) 13,50 €/qm 7,3 % = 1.179

Instandhaltung (STPL) 50,00 €/Stk. 0,3 % = 50

2. Grundstücksreinertrag, jährlich ( € ) = 14.147

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes ( € ) = -11.721

Liegenschaftszinssatz ( LSZ in % ) 3,00

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet ( € ) x 390.708

**II. Reinertrag der baulichen Anlagen** = **2.426 €**

**III. Ertragswert der baulichen Anlagen** = **47.555 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen ( € ) 2.426

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 30 x 19,600

**IV. Ertragswert (vorläufig)** = **438.263 €**

Gebäudeertragswert ( € ) 47.555

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € ) + 390.708

Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € ) + 0

**V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **-65.000 €**

Werterhöhend ( € ) 0

Wertmindernd ( € ) -65.000

**Ertragswert** = **373.263 €**

**Ertragswert, gerundet** = **373.000 €**



## 4.4 Vergleichswertermittlung

---

### 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 Gebäudefaktor 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/Baujahresklasse, die Gebäudetypologie sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschusses hat keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt.

**Gebäudeverhältnisse** Als Ursprungsbaujahr wird 1958 angesetzt; bautypologisch existiert ein 2-seitig grenzstehendes Einfamilienhaus und wird als Doppelhaushälfte (DHH) eingeordnet. Die Beurteilung der Ausstattung/Standardstufe 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.

Hier erfolgt für den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) in Anlehnung an die Anpassung im Sachwertverfahren ein Abschlag (-4,0%). Als Grundstücksfläche ist für diese Formel die Baulandfläche (505qm) maßgeblich; im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen.



#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung

<b>I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche)</b>	=	<b>5.518,66 €</b>
<i>Ausgangswert €/qm</i>	5.355	
Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = $700 / 630$ ) <sup>0,6798</sup> ) =	1,074	
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter $66$ ) =	1,000	
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche $505$ ) =	0,986	
Baujahresfaktor	BJ-Klasse 1950-59) =	0,913
Kellerfaktor	(wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0) =	1,000
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) =	1,008
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe $2,50$ ) =	0,974
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0) =	1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818) =	1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0) =	1,000
Geschosszahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss) =	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	(kein Wohnungseigentum) =	1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	(freistehendes Einfamilienhaus) =	1,000
Stadtteilfaktor	(Iserbrook) =	1,015
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024) =	1,009
Wohnflächenfaktor	(DHH)	
(wenn > 260qm = 0,868, sonst $87,3 / 120$ ) <sup>-0,1824</sup> ) =	1,060	
<b>II. Vergleichswert (vorläufig)</b>	=	<b>462.507 €</b>
Spezifischer Gebädefaktor (€)	5.518,66	
Objektgröße / qmWF	x 87,30	
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x 0,960	
<b>III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>-65.000 €</b>
Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-14,1% =	-65.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0% =	0
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>397.507 €</b>
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet</b>	=	<b>398.000 €</b>



# 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 Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, 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 und Qualität der Eingangsdaten das maßgebliche Gewicht beigemessen; der Vergleichs- und der Ertragswert dienen der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert		426.000,- €
• Vergleichswert	-6,6 %	398.000,- €
• Ertragswert	-12,4 %	373.000,- €
<b>Verkehrswert (vorläufig)</b>	<b>4.868,- €/qm</b>	<b>425.000,- €</b>
<b>Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)</b>	<b>5.612,- €/qm</b>	<b>490.000,- €</b>



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### 5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

---

#### Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 5.612,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Iserbrook im Jahr 2023 i.M. 764.000,- € (= 5.877,- €/qm bei rd. 130qmWF); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 1940–1959 in mittlerer Lage“ werden 5.529,- €/qm genannt (Spanne aus 23 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.333,- bis 12.921,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren recht gut mit Marktrecherchen. Danach liegen Preise in mittleren Lagen bzw. in Stadtteilen wie Iserbrook, Sülldorf und Osdorf zwischen rd. 4.700,- bis 5.000,- €/qm (Stand 11.2023). Insgesamt bestätigen die Zahlen das Bewertungsergebnis als plausibel und im Hinblick auf die Lage- und Objektverhältnisse als angemessen.

### 5.2.2 Wohnwertverfahren

---

#### Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von aktuellen Stadtteil-/Marktdaten [L10] durchgeführt. Dabei werden die preisbestimmenden Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mit Zensuren differenziert bewertet. In diesem Modell entspricht eine Summe von 50 „Wertpunkten“ dem Arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Preis. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt- und Preisdifferenz. Über-/unterdurchschnittliche Gebäude- oder Grundstücksverhältnisse werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien und Grundstücks- bzw. Objektgrößen. Im Bewertungsfall erfolgen für den Nutzwert (-4,0%) und die Wohnfläche (+6,0%) Korrekturen analog zum Vergleichswertverfahren.
- Zur Würdigung der üblichen Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen wird ein Kontrahierungsabschlag in Anlehnung an eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft, die nachfolgenden Indexreihen und aus [L2] angesetzt (-5,0%).
- Die Datenbasis weist bei einer Standardabweichung von rd. 585,- €/qmWF einen knapp guten Varianzkoeffizienten von 10,6% auf. Die Ergebnisdifferenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -20.000,- € bzw. -4,1%.



## Wohnwertverfahren

### I. Marktdaten (Stadtteillage)

ImmoScout 24	5.340 €
LBS Hamburg AG	6.127 €
McMakler	4.634 €
Immowelt GmbH	5.661 €
Engel&Völkers	5.928 €
<b>Arithmetisches Mittel (AM)</b>	<b>5.538 €</b>
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	585,4 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	10,6 %

### II. Objektspezifischer Wohnwert

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	2,98 50,4	Note Pkt.
<b>1 - Lage</b>	<b>2,73</b>		<b>55,0 %</b>	<b>29,8</b>		
Lage im Stadtteil	3,00	50,0	30,0	15,0		
Qualität Straße / Nachbarschaft	2,50	57,5	10,0	5,8		
Immissionen / Verkehrslärm	2,00	65,0	10,0	6,5		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	50,0	5,0	2,5		
<b>2 - Gebäude</b>	<b>3,75</b>		<b>20,0 %</b>	<b>7,8</b>		
Bauart/Repräsentationswert	4,00	35,0	7,5	2,6		
Gestaltung/Zustand der Fassade	4,00	35,0	5,0	1,8		
Eingang/Treppenhaus	3,50	42,5	5,0	2,1		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
<b>3 - Ausstattung</b>	<b>2,90</b>		<b>25,0 %</b>	<b>12,9</b>		
Balkon / Terrasse / Garten	2,50	57,5	5,00	2,9		
Küchenausstattung	3,00	50,0	3,00	1,5		
Sanitärausstattung	3,00	50,0	3,00	1,5		
Raumoberflächen	3,00	50,0	2,50	1,3		
Fenster	3,00	50,0	2,50	1,3		
Innentüren	3,00	50,0	2,50	1,3		
Installationen (Elektro, HZG, WW)	3,00	50,0	2,50	1,3		
Abstell-/Nebenräume	3,00	50,0	2,00	1,0		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	50,0	2,00	1,0		

### III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

			=	<b>5.538,0 €/qm</b>
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)		80 Pkt.	6.123 €	
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)		20 Pkt.	4.953 €	
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)		50 Pkt.		

### III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

				<b>+ 8,8 €/qm</b>
Spanne (1) zu (2)		=	1.170,7 €	
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt		=	23,41 €	
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu	50,38 =	0,38 Pkt.	

### IV. Sonstige Anpassungen

			<b>+ -166,4 €/qm</b>
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)			5.547 €/qm
Anpassung Wohnfläche	6,0 % =		332,8 €/qm
Anpassung: Nutzwert/Struktur	-4,0 % =		-221,9 €/qm
Kontrahierungsabschlag	-5,0 % =		-277,3 €/qm
Grundstücksgröße	0 € =		0,0 €/qm

### Vergleichsfaktor

**5.380,4 €/qm**

<b>Wohnwert</b>	<b>87,30 qmWF</b>	<b>=</b>	<b>470.000 €</b>
-----------------	-------------------	----------	------------------



## 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 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 475.810,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -15.900,- € bzw. -3,24%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=										3,50%
<b>Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)</b>		<b>474.100 €</b>										
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										35.558 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												509.658 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK							
	0,0%	0,0%		16.200 €	12,7%							
Änderungsraten/Jahr			1,50%	2,0%	3,0%							
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			<b>390.708 €</b>		118.950 €							
Eigenkapital			30,0%		152.897 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,35%		11.951 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		7.135 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			356.760 €		273.632 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		19.087 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	16.200	16.524	16.854	17.192	17.535	17.886	18.244	18.609	18.981	19.360		
BWK	-2.056	-2.117	-2.181	-2.246	-2.314	-2.383	-2.455	-2.528	-2.604	-2.682		
Reinertrag	14.144	14.407	14.674	14.945	15.222	15.503	15.789	16.080	16.377	16.678		
- Zinsen	11.951	11.712	11.465	11.210	10.946	10.674	10.392	10.100	9.799	9.488		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	2.193	2.694	3.208	3.735	4.275	4.829	5.397	5.980	6.577	7.190		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	2.193	2.694	3.208	3.735	4.275	4.829	5.397	5.980	6.577	7.190		
- Tilgung	7.135	7.374	7.621	7.877	8.140	8.413	8.695	8.986	9.287	9.598		
Summe	-4.942	-4.680	-4.413	-4.142	-3.865	-3.584	-3.298	-3.006	-2.710	-2.409		
Abzinsung	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,814	0,786	0,759	0,734	0,709		
Barwert T0	-4.775	-4.369	-3.980	-3.609	-3.254	-2.915	-2.592	-2.283	-1.988	-1.707		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					474.100	x	1,1605	=		550.212 €		
II-Exitkosten T10					550.212	x	3,00%	=		-16.506 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-273.632 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					260.074	x	0,709	=		184.371 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-152.897 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-31.474 €		
Nettobarwert (NPV)										0 €		



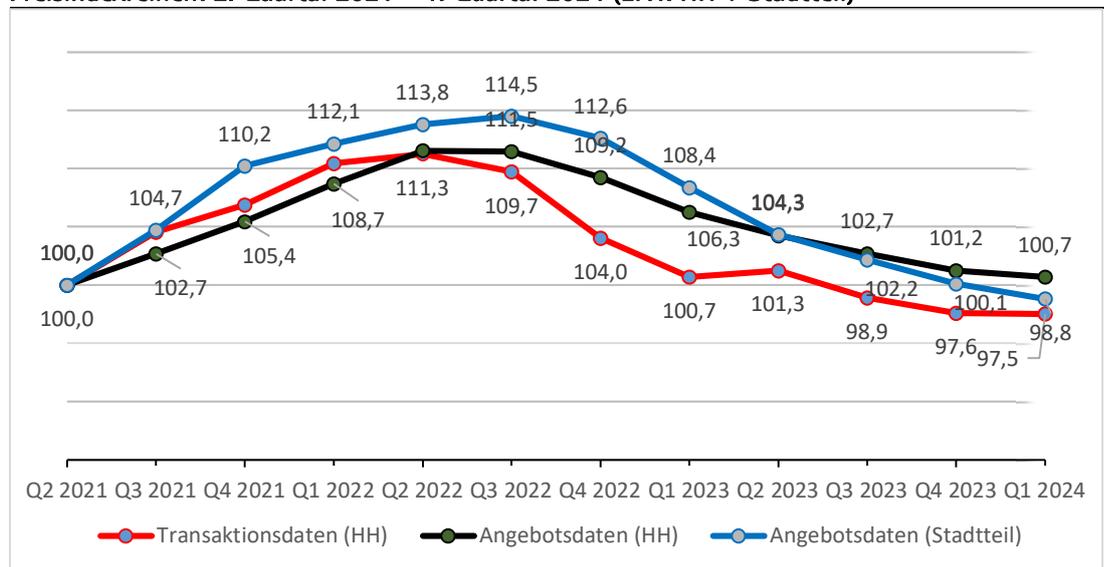
## 5.3 Verkehrswert

### 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 Datenanalysen heran [L10].

#### Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 1. Quartal 2024 (EFH: HH + Stadtteil)



Erkennbar sind der zunächst verzögerte Rückgang bei den Angebotspreisen, die Differenz der Angebotsindizes „HH-Stadtteil“ (Q1/2024: -1,9%) sowie deutliche Preisrückgänge seit Mitte 2022 (Q1/24 zu Q2/22: -13,6%) bzw. von Q1/24 zu Q1/23 um rd. -3,2%.

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine unterdurchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in durchschnittlich gefragter Lage und verfügt strukturell über einen mäßigen Nutzwert. Positiv ist die marktgängige Hausgröße; nachteilig sind die Baujahresklasse bzw. Modernisierungsdefizite. Dies dämpft die Nachfrage deutlich.

Im Hinblick auf das Risikoprofil, die Bodenpreisentwicklung (hier: -15,0%, 01.2023-01.2024) und das Wohnwertverfahren ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -5,0% marktgerecht; demnach resultiert ein Betrag von rd. 405.000,- € (= 425.000,- € x 0,95).



### 5.3.2 Zusammenfassung

---

#### Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (405.000,- €) für marktgerecht.

Hiervon ist ein Risikoabschlag aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung abzuziehen. Die Bewertung ist unter der Maßgabe eines üblichen Bewirtschaftungs-/Ausstattungszustands und genehmigungs-/aktenkonformen Gebäudebestands erfolgt. Hierüber bestehen jedoch Unsicherheiten; aufgrund des äußeren Eindrucks ist nicht zu erwarten, dass die sonstigen Fassaden, der Innenausbau und die Installationen frei von Investitionsbedarf sind. Hinsichtlich der erhöhten Anforderungen an Wohnimmobilien wird ein Abschlag von -30.000,- € angesetzt (= rd. 345,- €/qm x 87,3qmWF). Dies entspricht rd. 7,1% und ist m.A.n. angemessen.

Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, Unsicherheiten über den Bau- und Grundstückszustand gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Sülldorf / Blatt 1850 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks „Grimmstraße 44 in 22589 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 gerundet auf:

**375.000,- EURO** (Verkehrswert)

---

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

Hamburg, den 10.05.2024



---

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

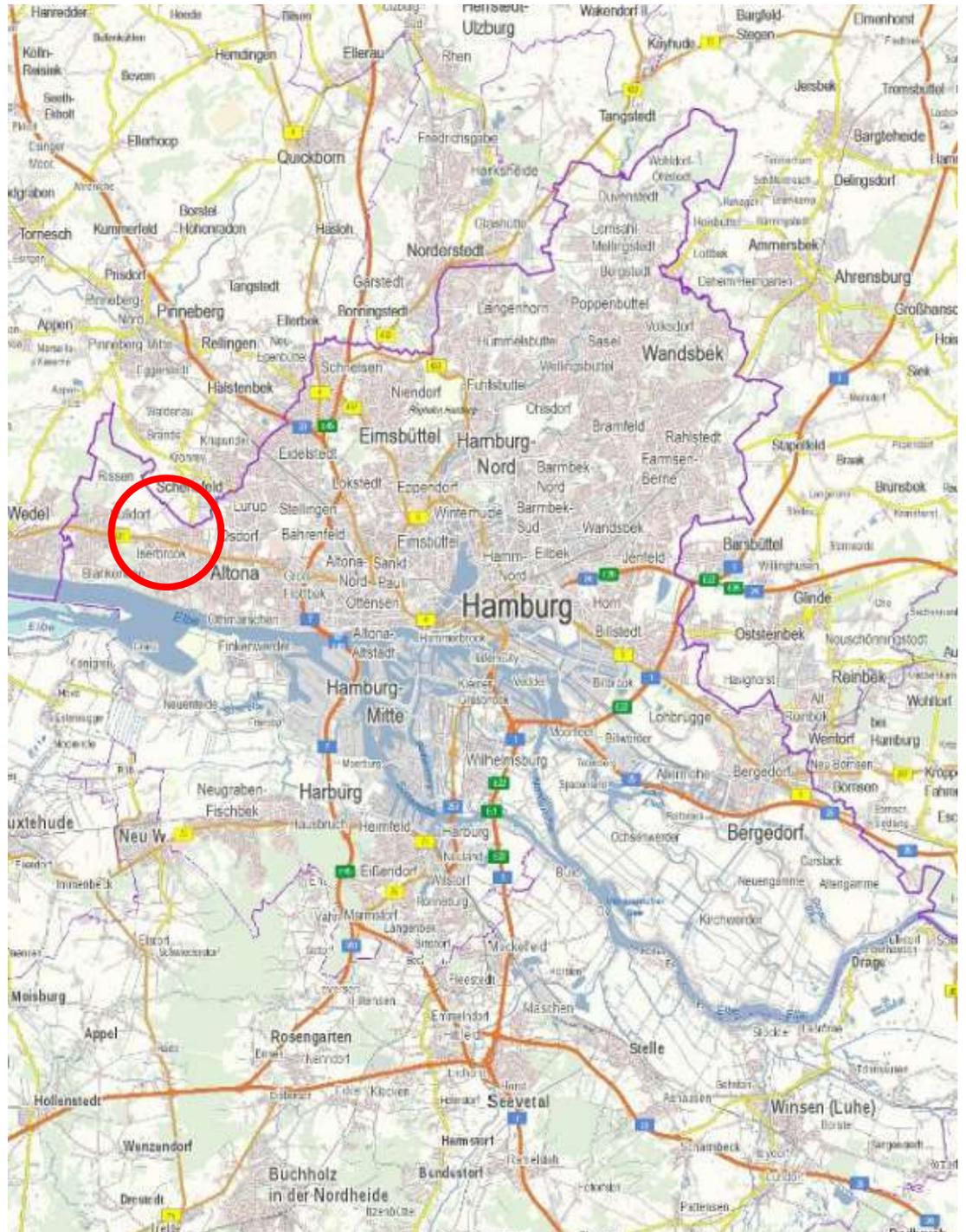
## Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 07
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 08
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 09
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 10
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 16

---

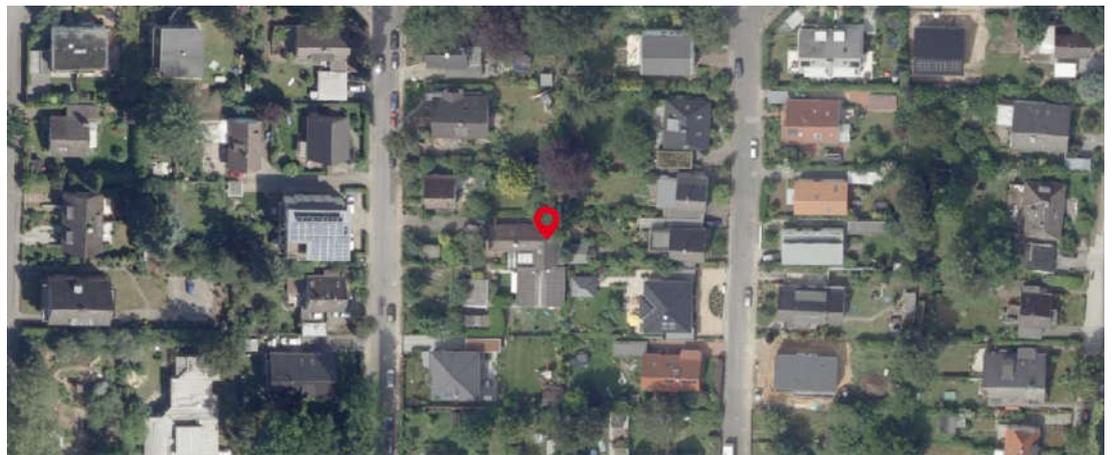
Gesamtseiten: 16





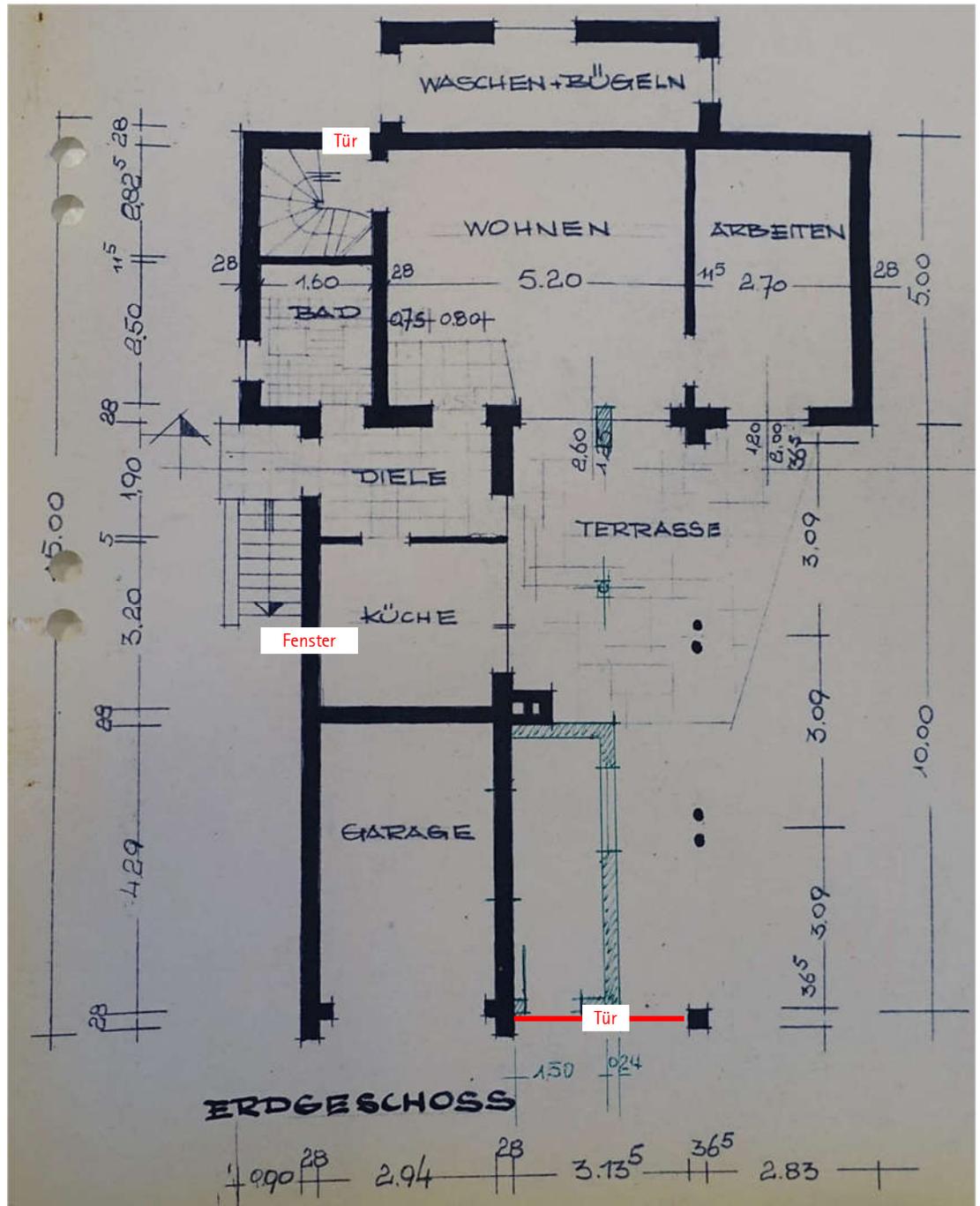
**Lage im Stadtraum** (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





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



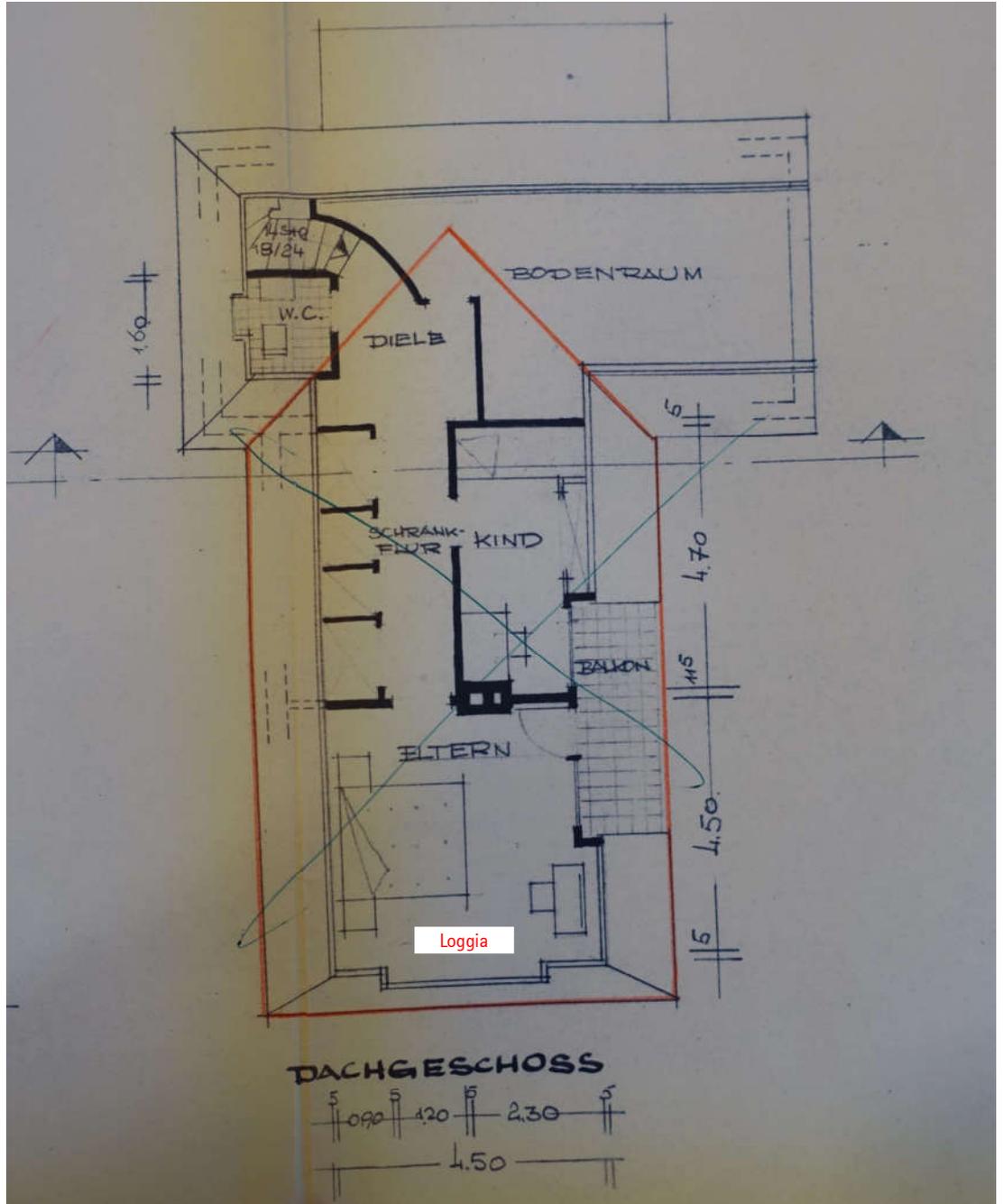


■ Erdgeschoss / Stand 1964

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



## Bau-/Aufteilungspläne

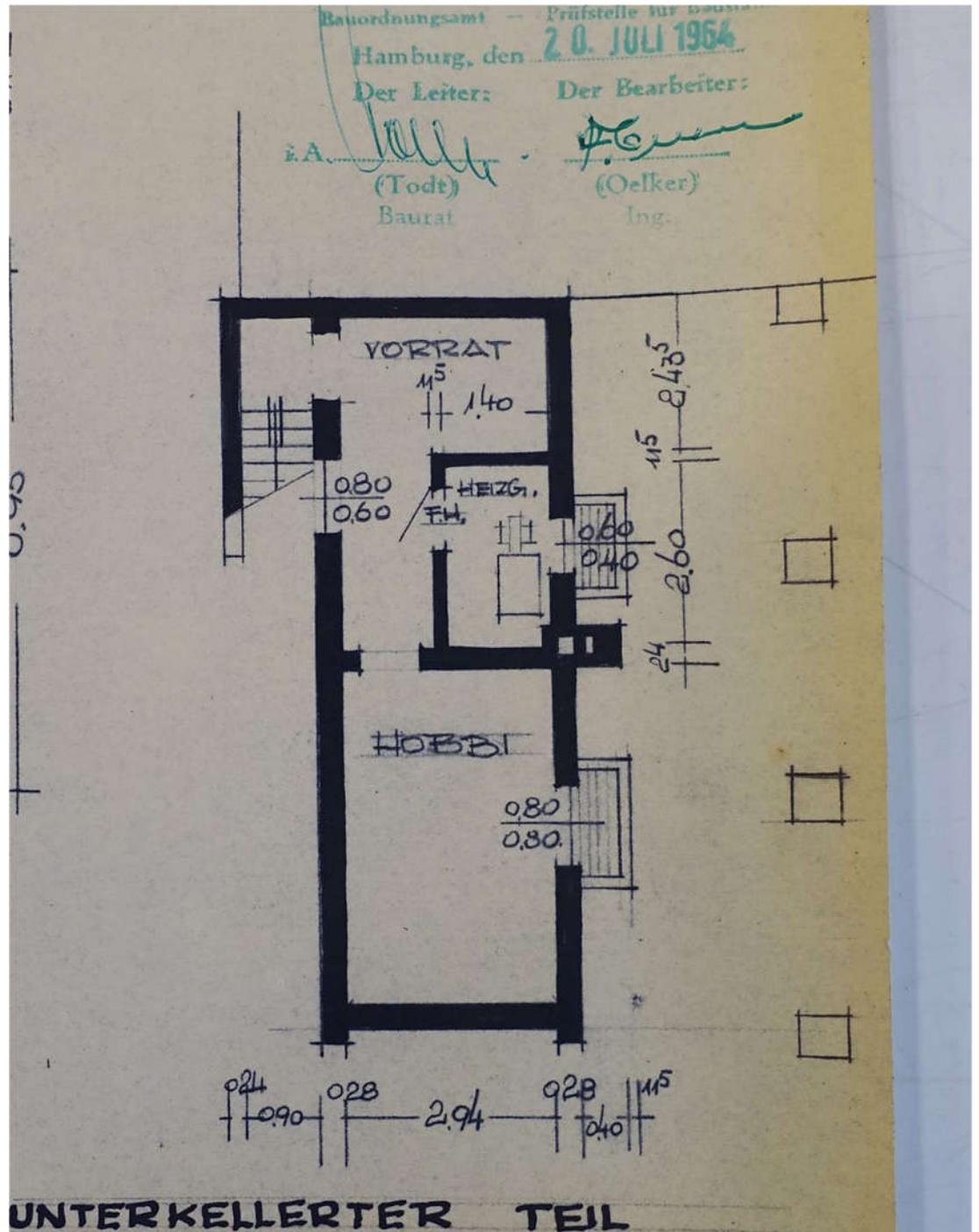


### Dachgeschoss / Stand 1964

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



## Bau-/Aufteilungspläne

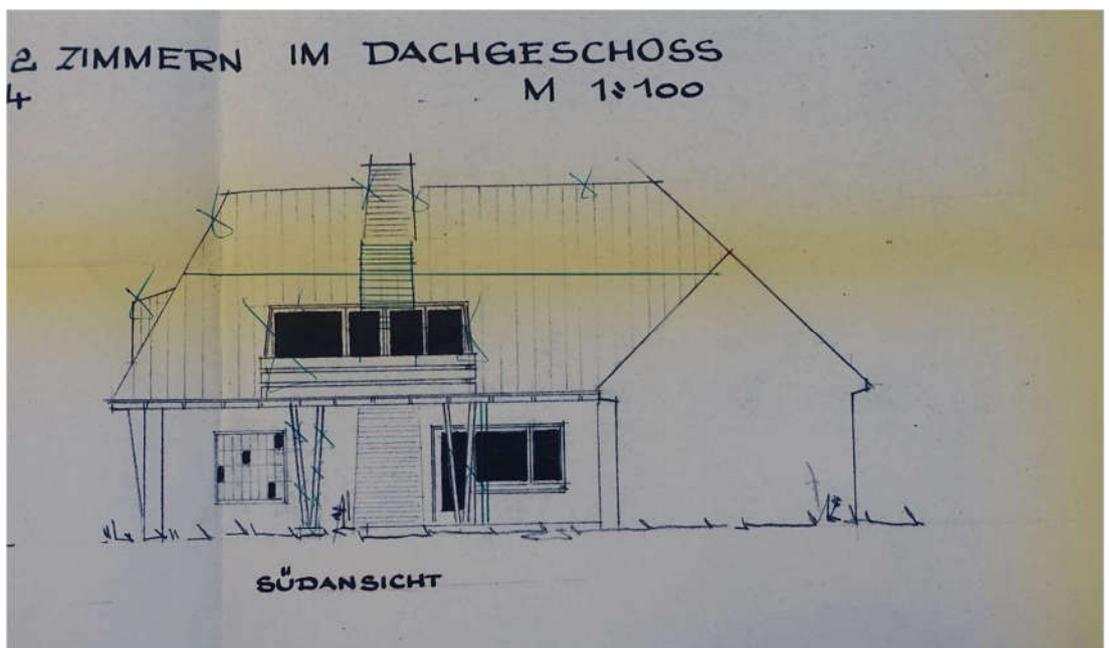
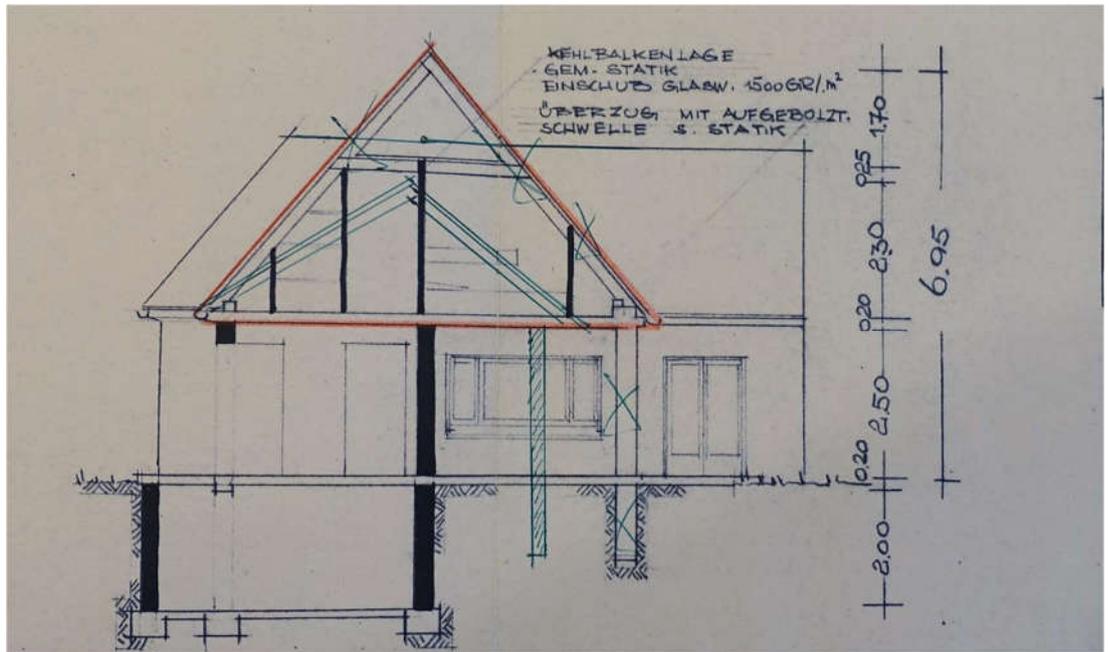


### Kellergeschoss / Stand 1964

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



## Bau-/Aufteilungspläne



### Querschnitt + Fassadenansicht / Stand 1964

(Plan hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



## Flächenaufstellungen

## Anlage 3.1

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

		Grundfläche		Nutzfaktor		WF in qm	
<b>G44</b>	<b>Wohnfläche, ca.</b>						
<b>EG</b>							
WohnZi	4,44 x 5,20	=	23,09	x	0,97	=	22,40
ArbeitsZi	4,44 x 2,70	=	11,99	x	0,97	=	11,63
Küche	3,20 x 2,94	=	9,41	x	0,97	=	9,13
Diele	1,90 x 2,94	=	5,59	x	0,97	=	5,42
Bad+Flur	1,60 x 2,50 + 0,80 x 0,80	=	4,64	x	0,97	=	4,50
		(	54,71	)		(	53,07
<b>OG</b>							
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
		(	0,00	)		(	0,00
<b>DG</b>							
SchlafZi ca.	3,50 x 3,50	=	12,25	x	0,97	=	11,88
Flur/Diele ca.	4,87 x 1,00 + 2,00 x 2,00	=	8,87	x	0,97	=	8,60
KinderZi ca.	4,70 x 2,50	=	11,75	x	0,97	=	11,40
WC ca.	1,60 x 1,10	=	1,76	x	0,97	=	1,71
		(	34,63	)		(	33,59
<b>Loggia</b>							
DG	2,55 x 1,00	=	2,55	x	0,25	=	0,64
		(	2,55	)		(	0,64
<b>Wohn-/Mietfläche, rd.</b>						=	<b>87,3</b>
<b>Nutzfläche, ca.</b>			Grundfläche		Nutzfaktor		NF in qm
<b>Haupthaus</b>							
WaschKü	1,34 x 5,19	=	6,95	x	0,97	=	6,75
Gar.-Anbau	1,50 x 4,01	=	6,02	x	0,97	=	5,83
Flur/Vorrat KG	2,11 x 2,94 + 2,72 x 1,43	=	10,06	x	1,00	=	10,06
HZG KG	1,40 x 2,60	=	3,64	x	1,00	=	3,64
Hobby KG	4,09 x 2,94	=	12,02	x	1,00	=	12,02
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00
Garage EG KG	4,29 x 2,94	=	12,61	x	1,00	=	12,61
		(	51,30	)		(	50,90
<b>Gartenhaus ca.</b>	3,00 x 8,00	=	24,00	x	1,00	=	24,00
<b>Nutzfläche</b>						=	<b>74,9</b>
<b>Zusammenstellung</b>				<b>Anteil</b>			
Anteil WNF (ohne Nebengebäude), rd.				<b>100,0%</b>		<b>= 138,20</b>	
Anteil WF, rd.				<b>63,2%</b>		<b>= 87,30</b>	
EG				60,8%		= 53,07	
OG				0,0%		= 0,00	
DG				38,5%		= 33,59	
Loggia				0,7%		= 0,64	
Anteil NF (vom Haupthaus), rd.				<b>36,8%</b>		<b>= 50,90</b>	
Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.						<b>162,20</b>	



## Baukennzahlen

## Anlage 3.2

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm								
<b>G44</b>	<b>(Voll-)Geschossfläche (GF)</b>															
EG		3,50	x	10,00	+	5,00	x	10,46	=	<b>87,28</b>	x	1,00	=	87,28		
EG Anbau		1,90	x	5,75	+	1,74	x	4,57	=	<b>18,88</b>	x	1,00	=	18,88		
-		0,00	x	0,00			x		=	0,00	x	1,00	=	0,00		
-		0,00	x	0,00			x		=	0,00	x	0,00	=	0,00		
-		0,00	x	0,00			x		=	0,00	x	0,00	=	0,00		
						(		)						(	106,15	)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG															
DG ca.		4,50	x	15,00			x		=	67,50	x	1,00	=	67,50		
Gauben ca.		0,00	x	0,00			x		=	0,00	x	0,00	=	0,00		
KG ca.		0,00	x	0,00			x		=	0,00	x	0,00	=	0,00		
						(		)						(	67,50	)
									=				=	<b>173,65</b>		

						Grund- fläche	Nutz- faktor	GR in qm								
<b>Gebäude</b>	<b>Grundfläche (GR)</b>															
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)							=	<u>106,15</u>							
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO <b>nur, falls wertrelevant</b> )															
Tief-/Garage ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
Terrasse/Balk. ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
Treppen ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
Anlagen/§14* ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
						(		)						(	0,00	)
									=				=	<b>106,15</b>		

						Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm								
<b>G44</b>	<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>															
EG ca.		106,15	x	1,00			x	1,00	=	106,15						
1.OG ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
KG ca.		3,50	x	10,00			x	1,00	=	35,00						
- ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
DG ca.		67,50	x	1,00			x	1,00	=	67,50						
Anbau 1 ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
Anbau 2 ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
Gauben ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
Spitzboden ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
						(		)						(	208,65	)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)															
Außentrepp. ca.		2,50	x	1,10			x	0,00	=	0,00						
Garage ca.		0,00	x	0,00			x	0,00	=	0,00						
						(		)						(	0,00	)
									=				=	<b>208,65</b>		

### Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	=	173,7	/	505	=	<b>0,34</b>
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	=	106,2	/	505	=	<b>0,21</b>
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	=	0,0	/	505	=	<b>0,00</b>
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)		<b>138,2</b>	/	208,7	=	0,66
WNF (MF Gebäude) / BGF (Gebäude)		<b>87,3</b>	/	208,7	=	0,42



# Ausstattungsstandard

# Anlage 4.1

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

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
<b>Außenwände (Wägungsanteil 23%)</b>				
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, Verblind, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
		1,00		
<b>Dach (Wägungsanteil 15%)</b>				
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		
<b>Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)</b>				
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
	0,75	0,25		
<b>Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)</b>				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	1,00			
<b>Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)</b>				
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		
<b>Fußböden (Wägungsanteil 5%)</b>				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
	0,50	0,50		
<b>Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)</b>				
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		
<b>Heizung (Wägungsanteil 9%)</b>				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen-Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
	1,00			
<b>Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)</b>				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
	1,00			
0,00%	49,75%	50,25%	0,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x	1,00 = 0,0
	Standardstufe 2	49,8%	x	2,00 = 1,0
	Standardstufe 3	50,3%	x	3,00 = 1,5
	Standardstufe 4	0,0%	x	4,00 = 0,0
	Standardstufe 5	0,0%	x	5,00 = 0,0
	<b>Gewichtete Ausstattungsstandardstufe</b>			<b>= 2,50</b>



## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser  
 Gebäudetypologie: Freistehende 1-/2-Familienhäuser  
 NHK-Typ-Nr. 1.01 (EG, KG, mit DG-Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	655 €/qm	725 €/qm	835 €/qm	1.005 €/qm	1.260 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			1,00 192,05 €			192,05 €/qm
Dach 15%		0,50 54,38 €	0,50 62,63 €			117,00 €/qm
Fenster 11%		0,75 59,81 €	0,25 22,96 €			82,78 €/qm
I.-Wände 11%		1,00 79,75 €				79,75 €/qm
Decken 11%		0,50 39,88 €	0,50 45,93 €			85,80 €/qm
Fußböden 5%		0,50 18,13 €	0,50 20,88 €			39,00 €/qm
Sanitär 9%			1,00 75,15 €			75,15 €/qm
Heizung 9%		1,00 65,25 €				65,25 €/qm
Sonstiges 6%		1,00 43,50 €				43,50 €/qm
<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>						<b>780,28 €/qm</b>
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		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	
<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>						<b>1.365,48 €/qm</b>
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$				x 1,813
<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.</b>						<b>2.476,0 €/qm</b>



## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser  
 Gebäudetypologie: Freistehende 1-/2-Familienhäuser  
 NHK-Typ-Nr. 1.22 (EG, ohne KG, ohne DG-Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF	585 €/qm	650 €/qm	745 €/qm	900 €/qm	1.125 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			1,00	171,35 €		171,35 €/qm
Dach 15%		0,50	48,75 €	0,50	55,88 €	104,63 €/qm
Fenster 11%		0,75	53,63 €	0,25	20,49 €	74,11 €/qm
I.-Wände 11%		1,00	71,50 €			71,50 €/qm
Decken 11%		0,50	35,75 €	0,50	40,98 €	76,73 €/qm
Fußböden 5%		0,50	16,25 €	0,50	18,63 €	34,88 €/qm
Sanitär 9%				1,00	67,05 €	67,05 €/qm
Heizung 9%		1,00	58,50 €			58,50 €/qm
Sonstiges 6%		1,00	39,00 €			39,00 €/qm
<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>						<b>697,74 €/qm</b>
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	Anbau mit Teilunterkellerung		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		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	
<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>						<b>1.221,04 €/qm</b>
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} =$			x	1,813
<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.</b>						<b>2.214,0 €/qm</b>





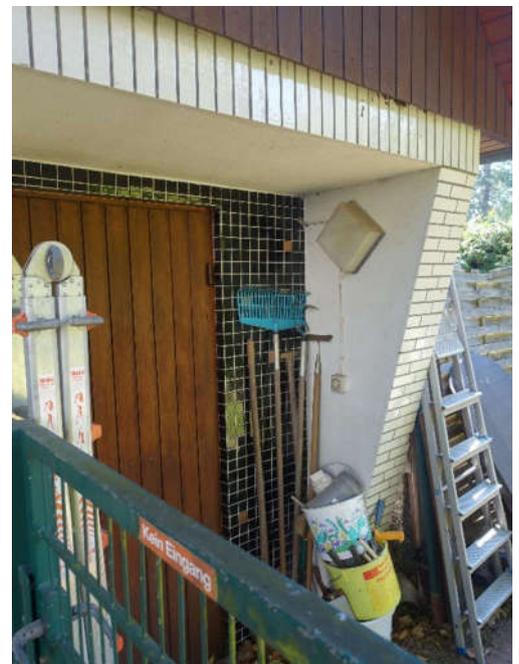
■ | Straßenraum Grimmstraße





■ | Eingang- und Straßenfassade



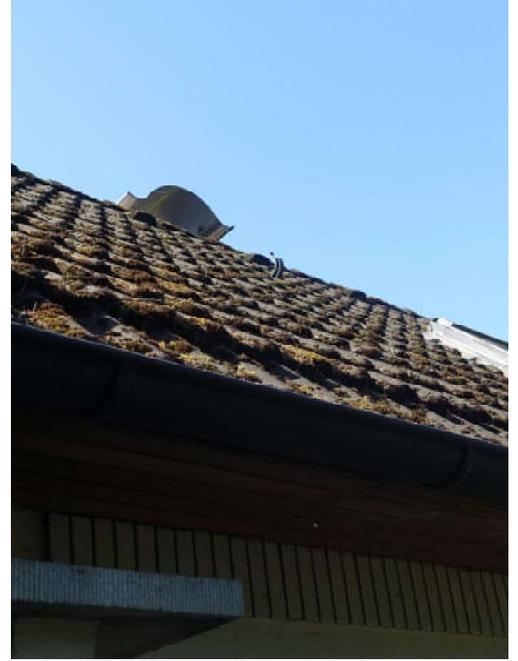


■ ■ Haupteingang/Waschküchenanbau/Vorplatz/Anbau südlich der Garage



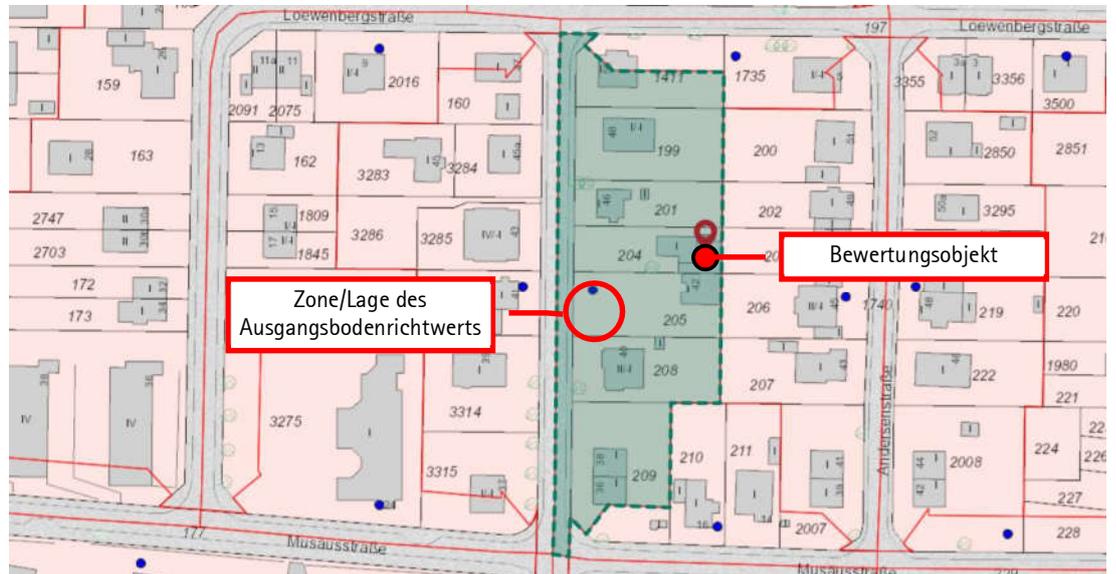
## Objektdokumentation (Baudetails)

---



■ | Dachloggia/Dacheindeckung/Kellertreppe/Gartenhaus





**Bodenrichtwertnummer: 01120584**

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	600
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	778,17 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	dh Doppelhaushälfte
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	505
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	773,68 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Grimmstraße 42
PLZ, Gemeinde	22589 Hamburg
Bezirk	Altona
Stadtteil	Iserbrook
SGE (Stat. Gebietseinheit)	32001
Baublock	225010

**Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Grimmstraße (EFH/DHH)“**

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

