

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 Mittelreihenhaus bebauten Grundstücks „Am Waldpark 6“
nebst Anteil an einem Stellplatzgrundstück in 22589 Hamburg-Sülldorf
zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024

735.000,- EURO

541 K 7/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg
Gutachten-Nr.: / V mit 48 Seiten zuzüglich 17 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist das bebaute Grundstück „Am Waldpark 6 nebst Anteil am Stellplatzgrundstück Wüstland / Am Waldpark in 22589 Hamburg-Sülldorf“. Typologisch existieren ein Mittelreihenhaus des Ursprungsbaujahres 1999 mit 2 Vollgeschossen, vollausgebautem Satteldach und Kellergeschoss sowie ein Carport mit Abstellraum.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Sülldorf, Blatt 3712 und besteht aus dem Eigentum an dem 140qm großen Flurstück 3024 der Gemarkung Sülldorf. Zum Bestand gehört der 1/12 Miteigentumsanteil am 370qm großen Flurstück 3016 der Gemarkung Sülldorf. In Abteilung II existieren ein Aufhebungsverbot nebst Benutzungsregelung betreffend das Flurstück 3016 und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlage wurde ermöglicht. Das Gebäude verfügt über eine mittlere/baujahresgemäße Ausstattung und befindet sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gas-/Brennwertheizung (2020). Die Wohnfläche beträgt rd. 132qm; sie ist verteilt auf 5,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitär- und Flur-/Nebenräume. Nutzflächen existieren im Keller-/Dachgeschoss und im Carport.

Es wurde kein Mietverhältnis bzw. eine sporadische Eigennutzung mitgeteilt.

Ergebnisse der Wertermittlung

| | | |
|---------------|---------------|---|
| Verkehrswert: | 735.000,- € * | (gerundet) |
| | 755.000,- € | (ohne Sonder-/Minderwerte) |
| Kennzahlen*: | 5.568,- €/qm | Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche) |
| | 36,4 % | Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ) |
| | 267.563,- € | Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut) |
| | 55 Jahre | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Haus) |
| | 26.01.2024 | Wertermittlungstichtag |



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeine Angaben | 4 |
| 2. Beschreibung des Grundstücks | |
| 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale | 6 |
| 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation | 10 |
| 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse | 15 |
| 3. Beschreibung der baulichen Anlagen | |
| 3.1 Gebäude und Außenanlagen | 16 |
| 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand | 19 |
| 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen | 22 |
| 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse | 23 |
| 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer | 24 |
| 4. Ermittlung des Verkehrswerts | |
| 4.1 Bodenwertermittlung | 27 |
| 4.2 Sachwertermittlung | 30 |
| 4.3 Ertragswertermittlung | 30 |
| 4.4 Vergleichswertermittlung | 37 |
| 5. Verkehrswert | |
| 5.1 Zusammenfassung | 40 |
| 5.2 Plausibilitätsprüfung | 41 |
| 5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert | 43 |
| 6. Quellen- und Literaturverzeichnis | 45 |
| 7. Verzeichnis der Anlagen | 46 |



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Dormienstraße 7, 22587 Hamburg vom 27.10.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Blankenese Sülldorf / Blatt 3712 / Bestandsverzeichnis

Nr. 1 Eigentum am Grundstück

- Gemarkung Sülldorf
- Flurstück 3024
- Wirtschaftsart/Lage Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Waldpark 6
- Größe 140qm

Nr. 2/zu 1 1/12 Miteigentumsanteil am Grundstück

- Gemarkung Sülldorf
- Flurstück 3016
- Wirtschaftsart/Lage Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Wüstland, Am Waldpark
- Größe 370qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das mit Einwurfeinschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 26.01.2024. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer Abt. I/Nr. 3.1, der Vater zur Eigentümerin Abt. I/Nr. 3.2 und der Unterzeichner. Der Zutritt zu den Grundstücken wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlage ebenso.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen vom Eigentümer Nr. 3.1 Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen und u.a. eine Flächenberechnung vor. Die Eigentümerin Nr. 3.2 hat keine Informationen zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen. Solche 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 Sülldorf, ca. 14,0km westlich des Stadtzentrums, ca. 3,0km östlich der Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein und ca. 1,0km westlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil grenzt nördlich an die sog. Elbvororte und wird geprägt von einer geringen Bebauungsdichte durch Einzel- und Mehrfamilienhäuser, von landwirtschaftlichen Flächen nördlich der B431 sowie der Nähe zum „Waldpark Marienhöhe/LSG Sülldorf“. In Sülldorf leben bei einem positiven Wanderungssaldo rd. 9.400 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Profil. Im Stadtteil/-zentrum befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 5,5km entfernt liegt das EKZ „Elbe“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld; zur Naherholung bietet sich das o.g. Landschaftsschutzgebiet an (ca. 0,1km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 15,7km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 7,8km (A1: Bahrenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 0,9km (S1: Sülldorf) und zum Linienbus ca. 0,3km (1: Sieversstücken). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Sülldorfer Landstraße (ca. 0,3km); die Verkehrslage ist knapp durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines kleinräumlichen Siedlungsgebiets im Westen von Sülldorf zwischen der Bundesstraße B431 im Norden, dem Waldpark Marienhöhe und der Stadtteilgrenze zu Rissen nach Westen.



Stadt-/Geobasiskarte © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die Straße „Am Waldpark“ zweigt im Osten vom „Wüstland“ ab und ist am Standort als 1-/2-spurige Spielstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von geringer baulicher Verdichtung durch 2-geschossige Reihenhäuser neuerer Baujahre auf kleineren Grundstücken geprägt; störende Gewerbenutzungen existieren keine. Ca. 100m nach Norden befindet sich das „Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrografie“; in nord-östlicher Richtung eine Reihenhaussiedlung der 1950-60er Jahre. Strukturelle Leerstände sind nicht erkennbar. Der Grünbezug in der Straße ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand nicht vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Wohnlage zu qualifizieren. Sülldorf verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen gehobeneren Sozialstatus. Bezogen auf den Stadtteil ist die Lage schon überdurchschnittlich; bevorzugter sind südliche Bereiche nahe dem Stadtteil Blankenese (z.B. Siebenbuchen). Ein i.W. attraktiver Quartierscharakter mit Wohnbauten sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten sind positiv; nachteiliger sind die mäßige Verkehrs-/ÖPNV-Anbindung bzw. die Distanz zu Versorgungseinrichtungen.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 707,90; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss Hamburg klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser eine „gute Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine etwas überdurchschnittliche, dezentrale Lage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Die Flurstücke 3024 und 3016 der Gemarkung Sülldorf verfügen laut Grundbuch/Liegenschaftskataster über eine Größe von 140qm bzw. 370qm und werden unter der Adresse „Am Waldpark 6“ und „Am Waldpark/Wüstland“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 3024 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem/rechteckigem Zuschnitt und ebener Topographie. Die (nicht befahrbare) Straßenfront „Am Waldpark“ beträgt rd. 6,0m; die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 23,0m. Das Flurstück 3016 hat einen schmal-länglichen, tw. unregelmäßigen Zuschnitt mit einer Straßenfrontlänge zum „Wüstland“ von rd. 51m und einer mittleren Tiefe von rd. 7m (O-W). Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 3016 ist mit mehreren Carports bebaut; das Flurstück 3024 mit 1 Mittelreihenhaus. Das Wohnhaus befindet sich ca. 2,0m ab „Fahrbahn Am Waldpark“ im nördlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 2-seitig angebaut/grenzstehend. Die Zuwegung zum Haus erfolgt von Norden; eine Grundstückszufahrt existiert hier nicht. Insgesamt liegen im Süden gering verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 14.11.2023 liegen die Flurstücke 3024 und 3016 an den öffentlichen Erschließungsanlagen „Am Waldpark“ und „Wüstland“. Die Straßen sind hier mit Betonsteinpflaster, Asphaltbelag sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor den Straßenfronten liegen Schmutzwassersiele. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird bei 3024 unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 3024 liegt an einem nicht befahrbaren Weg/östlich der Spielstraße „Am Waldpark“ und ca. 240m südlich der stark frequentierten „Sülldorfer Landstraße/Bundesstraße B431“ (> Verbindung des Stadtgebiets an die Stadtgrenze nach Schleswig-Holstein im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für das gesamte Flurstück ein 24h-Schallpegel von <60 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von < 50 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zu den Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm nicht erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstücke ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 25-30m unter Gelände (uG) und laut Bohrchiv bis ca. 20,0m uG ein sandiger, nicht bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 27.11.2023 existiert für die Flurstücke 3024 und 3016 „der Hinweis auf einen Militärischen Altstandort, der unter der Nummer 5238-009-00 als altlastverdächtige Fläche geführt wird (Mobilmachungsstützpunkt Sülldorf, K211; 1939-1945 Flakbeständelager der Reichsluftwaffe. Bis 1996 Mob-Stützpunkt der Bundeswehr. Munitions-, Kfz- und Materiallager. 1991: Der Mob-Stützpunkt wurde im Rahmen der Sanierung des Abwassernetzes vom Kampfmittelräumdienst untersucht. Dabei wurden keine Belastungen des Bodens festgestellt.) Weitere Informationen (...) liegen hier nicht vor.“ Ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit/bei Grundstücksneubau um 1999 ggfs. Untersuchungen/Räumungen erfolgt sind. Eine Gewähr hierüber wird nicht gegeben (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 28.09.2023 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 3712

- Nr. 2/BV 2/zu 1 Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach §1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 10.11.1999
- Nr. 4/BV 1, 2/zu 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung Aus den Eintragungen Nr. 2+4 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Schuldverhältnisse in Abteilung III. Diese sind gesondert zu würdigen.

Die Belastung Nr. 2 betrifft den Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft „für immer“ sowie die Verpflichtung des jeweiligen Nutzungsberechtigten, die zur ausschließlichen Nutzung zugeordnete Teilfläche auf dem Flurstück 3016 (nebst eventuell vorhandenen baulichen Anlagen) zu unterhalten.

Laut Eintragungsbewilligung vom 10.11.1999 zum o.g. Aufhebungsausschluss wurde dem Bewertungsobjekt der „Stellplatz b“ zugeordnet (ein Lageplan zur Fläche lag in der Grundakte bzw. im Kaufvertrag vom 09.12.2010 nicht vor; auskunftsgemäß handelt es sich um den 2. Stellplatz/ Carport von Süden). Es wird unterstellt, dass aus der Belastung Nr. 2 keine wertmindernden, baulichen Nutzungseinschränkungen oder unübliche Kosten resultieren.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die Flurstücke 3024/3016 liegen im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der i.V.m. der Baupolizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

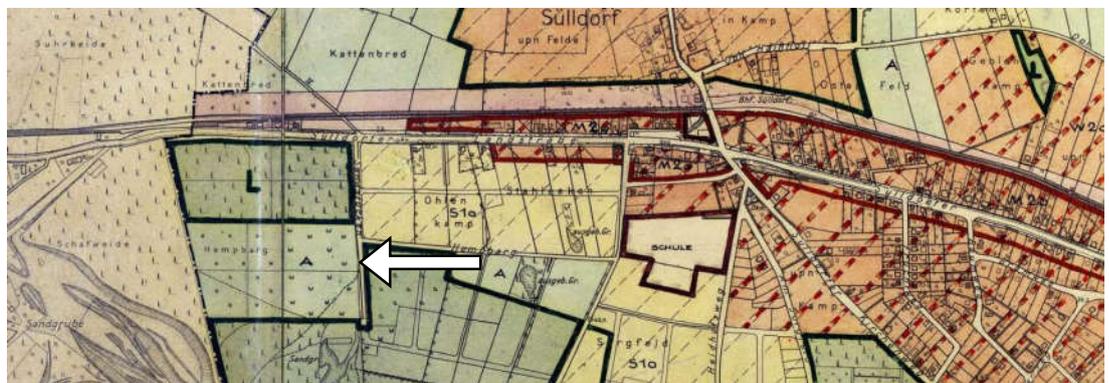
| Bauleitplan | Baustufenplan „Îserbrook-Sülldorf“ |
|----------------|--|
| • Ausweisung | Außengebiet |
| • Feststellung | 14.01.1955 |
| • Planrecht | in Verbindung mit der BPVO i.d.F.v. 08.06.1938 |



Zulässige Vorhaben Für die o.g. Flurstücke gilt eine Festsetzung als sog. „Außengebiet“. Es bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften.

Nach §10.5 BPVO sind Außengebiete Landflächen außerhalb des Baugebiets. Das Außengebiet dient der landwirtschaftlichen, gewerblich gärtnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung.

Laut Bauprüfdienst 7/2016 sind großflächige Außengebietsausweisungen für unwirksam erklärt worden; Vorhaben sind daher nach „§35 BauGB - Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Teilweise wurden in den BS-Plänen auch kleinflächige Außengebietsfestsetzungen mit dem Zusatz (öffentliche) Grün-, Verkehrs-, Sport-, Erholungs- oder Bahnfläche getroffen. In diesen Fällen richtet sich die Zulässigkeit nach „§34 BauGB - Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile“. M.A.n. steht das Bewertungsgrundstück im Sichtbezug zum Baugebiet „Wittland/nördlich Hempberg“ mit 2-geschossigen Wohn-/Reihenhäusern (> Nutzungspotentiale: Abschnitt 4.1).



Darstellung Bauleitplanung; Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand des Grundstücks

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

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Es wurden keine Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs- bzw. Sanierungsverfahren, Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB, städtebauliche Gebote nach §175f BauGB oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt. Laut Denkmalliste vom 12.06.2023 existiert keine Eintragung als Baudenkmal/Bestandteil eines Ensembles.

Die Flurstücke 3024/3016 liegen laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Naturschutz-, jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und im „Wasserschutzgebiet Bauersberg - Schutzzone III“ vom 13.02.1990; zudem gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



Landschafts- und Wasserschutzgebiete

Gemäß „Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf“ vom 24.10.1972 dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die geeignet sind, den Naturhaushalt zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das charakteristische Landschaftsbild zu verunstalten. Eingriffe bedürfen der Genehmigung; dies gilt u.a. für die Errichtung von Bauten/Einfriedungen aller Art bzw. die Vornahme baulicher Veränderungen an Außenseiten bestehender Baulichkeiten oder für das Beseitigen vorhandener Hecken/Bäume/Gehölze. Innerhalb des Wasserschutzgebiets gelten weitere Nutzungsbeschränkungen/Duldungspflichten. Eine Wertrelevanz resultiert hieraus im Bewertungsfall m.A.n. nicht.



Darstellung Landschafts- und Wasserschutzgebiet; Planzeichnung © FHH, LGV

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 02.01.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

| Bauakte | Bauabschnitt 1 |
|----------------------|--|
| • 05.1998 (00360/98) | Genehmigung: Neubau 12 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus (Fertigstellungsmitteilung: 29.12.1999) |

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 die Grundstücke vor. Erwähnt wird, dass die Bauakte keine Vorgänge zur Veränderung einiger Wandstellungen/-öffnungen enthielt. Diesbezüglich wird kein Genehmigungs-/Nutzungsvorbehalt unterstellt (> 75f HBauO).



Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 3024 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 05.10.2023 keine Baulast verzeichnet; für das Flurstück 3016 existieren zwei Baulasten. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

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

Nr. 202 233+234 Verpflichtung, für das (heutige) Flurstück 3016 zwei Teilflächen als Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sowie auf dem Flurstück insgesamt 12 Pkw-Stellplätze einschließlich Zufahrt zur Verfügung zu stellen.

Wertung Die Baulasten begründen keine wesentlichen Qualitätsänderungen wie bauliche Nutzungsbeschränkungen oder unübliche Störfaktoren für das Bewertungsobjekt. Die Baulastflächen dienen der Bereitstellung einer gemeinschaftlichen Müllsammelstelle und von Stellplätzen. Letztlich resultiert m.A.n. keine (anteilige) Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß sporadisch genutzt und nicht vermietet. Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Das Gutachten wird unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt.



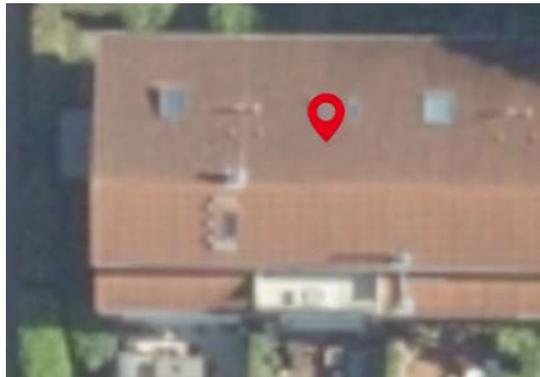
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück (3024) existiert ein Mittelreihenhaus des Ursprungsbaugeschäftes 1999 mit 2 Vollgeschossen, Kellergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Sattel- bzw. Pultdach. Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang und Treppenhaus. Das Flurstück 3016 ist als Stellplatzanlage genutzt und mit Carports/Müllcontainern bebaut.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen ebenso. Dachstuhl/-eindeckungen, Grundstücksteilflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bereiche waren nicht/unvollständig einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade im Niedrigenergiestandard und gartenseitig durch einen Dachbalkon gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz mit Anstrich bzw. rotem Verblender und glattem Dachgesims (Resopal o.ä.) ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG/OG: 30cm KS-Steine/Verblender bzw. Wärmedämmverbundsystem; KG: 24cm KS-Steine auf Betonfundament; Haustrennwände: 35cm KS-Steine/2-schalig. Innenwände: Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion mit 5cm schwimmendem Estrich (über KG+EG+OG).

Dach/-indeckung Sattel- bzw. Pultdach in Holzkonstruktion ohne Drempe, Betondachsteindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachgeschoss/-stuhl laut Akte mit Vollsparrendämmung (vermutlich Mineralwolle; nicht einsehbar).

Fenster Wohnräume mit Kunststofffenstern (Isolierverglasung 1998; tw. mehrflügelig bzw. mit Festverglasung/Brüstungsriegel und elektrischen Einbaurolläden). Es existieren mehrere Fenstertüren mit Metallgeländer (OG) sowie Dachflächenfenster; im KG sind isolierverglaste Kunststofffenster (1998) vorhanden.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügeliges Kunststoffrahmentürblatt mit Isolierglausschnitt von 1998. Haupttreppe EG-OG als Weichholz-/Wangenkonstruktion (Stufen mit Keramikfliesen; Holzgeländer/Handlauf in Holz). Zum Keller und DG führen Betontreppen (mit Keramikfliesen bzw. Fertigparkett zum DG).

Sonstige Bauteile Dachbalkon (Betonplatte mit Anstrich, Metallstab-/Glasgeländer)

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Vinylbelag als Fußboden und (Rau-)Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenhaus/-flure im OG/DG mit Fertigparkett als Fußboden sowie Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung. Weiter existieren:

Innentüren Zimmertüren als schwerere Span-/Konstruktionen (glatte/lackierte Türblätter und Zargen); im EG ohne Türen (außer zum WC).

Oberflächen Wohnräume mit Vinylbelag in Holzoptik (Dielenverband) bzw. Fertigparkett/-diele im OG/DG (Eiche weiß gekalkt o.ä.) als Fußboden und (Rau-)/Putz/heller Anstrich als Wand-/Deckenbelag und tw. Deckenprofileleisten. In den EG/OG-Räumen existieren abgehängte Decken mit Einbaustrahlern.

Sanitär Nasszellen mit hellen/tw. marmorierten, mittelformatigen Keramik-/Dekorfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild (umlaufend ca. 1,0m/WC bzw. raumhoch/OG; sonst Putz/Anstrich) sowie mit mittlerer Ausstattung (eingefliese Kunststoffwanne, Eckdusche mit Alu/Kunststoff-Spitzschutz; Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken mit Unterbauschrank im OG, übliche Armaturen).



Küche Ausbau mit Vinylbelag als Fußboden, helle Keramikfliese als Wandschild und mit mittlerer Ausstattung (Arbeitsfläche mit Kunststoffbeschichtung, Unter-/Oberschränke mit Glas-/Lack-/Kunststofffronten, runde Metallspüle, Wrasenabzug in Glas/Edelstahl, bessere Elektrogeräte; ältere EBK von ca. 1998/Hersteller unbekannt).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gaszentral-/Brennwertheizung (Baujahr 2020; Weishaupt WTC-GW 15 B; Standort DG), baujahresgemäße Konvektorheizkörper und Leitungen als Unterputzinstallation. Im Bad existiert zudem eine Fußbodenheizung. Warmwasserbereitung über Heizung mit 120L-Speicher. Entwässerung ins öffentliche Sieel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG mit Zähler, baujahresgemäße Unterverteilung mit Schrank, Automatenicherungen, Unterputzinstallation in Wohngeschossen, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion und üblicher Ausstattung. Wohn-/Nassräume mit Fensterlüftung; in der Küche zudem mit Wrasenlüftung.

Nebenflächen Keller: Ausbau mit Keramikfliesen als Fußboden, gestrichene Mauerwände, verputzte Decken mit Anstrich, beschichtete Span-/Hohlkammertür, isolierverglaste Kunststofffenster und Wasser-/WaMa-Anschluss. Es existiert ein Konvektorheizkörper.

Sonstige Bauteile Dachgeschoss mit Abseite/Holztür zum Installations-/Heizungsraum.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, gartenseitiger Einfriedung (Holzpforte bzw. -stabzäune, tw. niedriger Mauersockel) und mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Spaltklinker/Betonsteinpflaster angelegte Freiflächen/Wege.

Außenanlagen Eingang mit 1 Betonstufe; Terrasse mit Natur-/Granitsteineinfassung, Terrasse vor dem Wohnzimmer mit elektrischer Markise und Spaltklinkerbelag (ca. 6mx6m);

Nebengebäude Carport als Holzbalken-/Ständerkonstruktion mit Abstellraum, Flachdach (Holzkonstruktion/Trapezblecheindeckung) sowie Brettertür. Stellfläche mit Betonsteinpflasterboden; Abstellraum unbekannt.



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:

- 1999 Ursprungsbaujahr
- 2020 Erneuerung Heizung/Warmwasserspeicher

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 aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor (laut Bauakte entspricht das Gebäude einem Niedrigenergiestandard von 1998).

- Die Dacheindeckung stammt vermutlich aus der Zeit um 1998; mit Ausnahme von Witterungsspuren an der Holzschalung am Dachüberstand waren keine größeren Schäden erkennbar. Die Dämmung ist baujahrestypisch und entspricht dem Objektstandard.
- An den Fassaden sind Verwitterungen am Wärmedämmverbundsystem erkennbar. Der energetische Zustand der Außenwände ist baujahrestypisch entspricht dem Objektstandard. Größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt. Die Fenster von 1998 sind wärmetechnisch i.W. noch zeitgemäß. Im Wohnzimmer ist eine Scheibe defekt (auskunftsgemäß ein Spannungsriss; ungeprüft); diverse Beschläge schließen nicht bzw. müssen neu eingestellt werden.
- Die Haupteingangstür von 1998 ist noch zeitgemäß und genügt sicherheits-/wärmetechnisch i.W. heutigen Anforderungen; im Türblatt wurde eine Katzenklappe eingebaut. Im Treppenhaus wurden mit Ausnahme von Fliesenabrissen (EG-OG) keine größeren Schäden bekannt; die Oberflächengestaltung ist älter/an Treppenstufen bedingt zeitgemäß.
- Die Raumbooberflächen und Innentüren weisen übliche, im OG stärkere Gebrauchsspuren auf. Das Parkett ist tw. zerkratzt; die Wandbeläge (> Rauputz) sind bedingt marktgängig. In mehreren Räumen waren horizontale/treppenförmige Risse an Wänden erkennbar. Zwischen Küche bzw. EG-Flur jeweils zum Wohnzimmer existieren Höhenversätze im Bodenbelag.



- Die Bäder stammen an Raumboflächen/Zubehör aus älterer Zeit (1999); Objektstandard und farbige/marmorierte Dekorfliesen entsprechen bedingt heutigen Vorstellungen. Im Duschbereich liegen Wandfliesen hohl und es sind Fugenrisse/Schimmelbefall bzw. Lackschäden am Waschbeckenschrank erkennbar; das WC weist Funktionsdefizite am Spülkasten auf.
- Die Küchenausstattungen/-ausbauten stammen aus älteren Zeiten und entsprechen dem Objektstandard; im Bereich des Spülbeckens sind Wasserschäden an der Arbeitsplatte erkennbar.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grund-/Abwasserleitungen, Heizrohre/-körper und Elektroverteilung/-leitungen vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Zuletzt wurde die Heizung erneuert (2020). Auskunftsgemäß ist die Installation der Deckenstrahler im Wohnzimmer schadhaft bzw. es soll Kabelisolierung tw. fehlen und das Abwasserrohr sei aufgrund eines zu geringen Gefälles häufiger verstopft (ungeprüft).

Nebenflächen Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älterer Zeit und ist i.W. nutzungstypisch; eine Deckendämmung existiert nicht. Größere bzw. objektuntypische Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar.

Dachbalkon: An der Betonplatte waren stärkerer Algenbewuchs sowie stirnseitig Korrosionsspuren und einige Risse erkennbar (Ursache ungeprüft).

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand; größere bzw. unübliche Witterungs-/Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir nicht vor. Der Carport befindet sich mit Ausnahme von Holzfäule an einem Dachbalkenkopf und stärkerer Verwitterung an Stirnbrettern in einem knapp durchschnittlichen/noch nutzungstypischen Zustand.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Nach §8.3 ImmoWertV ist für Bauschäden, wirtschaftlich/rechtlich unabweisbare Maßnahmen und für Modernisierungs-/Defizite, die über die im Geschäftsverkehr akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen, eine Wertminderung anzusetzen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich i.W. in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit einigen Schäden bzw. Instandhaltungsdefiziten (> s.o.).

Gemessen an üblichen dekorativen/technischen Erneuerungsintervallen weist das Objekt einen eher unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad auf. Es existieren nutzungs-/ertragsrelevante Bereiche, die zwar funktionsfähig, aber wirtschaftlich überaltert sind.



Dies gilt für Fassadenanstriche, Raumboflächen und die Sanitärausstattung im OG; Vergleichsobjekte lassen hier einen etwas neueren Zustand erwarten. Die Verhältnisse sind marktgerecht zu würdigen; zusätzlich die Unsicherheit bezüglich der Deckenleuchten/Elektroinstallation. Kein Abschlag ist m.A.n. für die Energieeffizienz der Fenster begründet; Wohngebäude des Baujahres 1999 verfügen i.d.R. über keine modernisierte Gebäudehülle/Wärmeschutzverglasung.

Ein Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten Objekten beimisst (s.o.). Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau- oder Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf. Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qmWNF, für Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Unabweisbare und als durchgeführt unterstellte Modernisierungs-/Maßnahmen werden in voller Höhe angesetzt. Abschläge für wirtschaftlich überalterte/mittelfristig erneuerungsbedürftige Bauteile bzw. für Instandhaltungsrückstau unterliegen einem Marktfaktor:

| Zuordnung / Bauteil / Maßnahme | Marktfaktor | Einheit | Ansatz | | | |
|---|-------------|----------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| • Fassade/Anstrich (Instandsetzung, 15qm) | 1,00 | 2.500 € | 2.500 € | | | |
| • Haustür/"Katzenklappe" (Instandsetzung) | 1,00 | 1.000 € | 1.000 € | | | |
| • Fenster/Wohnzimmer (Instandsetzung) | 1,00 | 1.000 € | 1.000 € | | | |
| • Sanitär OG (Instandsetzung/Modernisierung) | 1,00 | 5.000 € | 5.000 € | | | |
| • Installationen/Elektro (Instandsetzung) | 1,00 | 5.000 € | 5.000 € | | | |
| • Raumboflächen (Modernisierung, ohne SanitärR) | 0,58 | 5.000 € | 2.900 € | | | |
| • Zuschlag (Unvorhergesehenes) | 15,0% | 17.400 € | 2.610 € | | | |
| | | | = 20.010 € | | | |
| • Anteil Bewertungsobjekt (MEA) | 1 | 1 | = 20.010 € | | | |
| Summe | | | 20.010 € | | | |
| Marktfaktor (I x II) | Gewicht (I) | bis 0,25 | bis 0,75 | bis 1,0 | Wert (II) | 0,58 |
| Art/Umfang | 0,25 | optisch | strukturell | elementar | 0,50 | 0,13 |
| Funkt. Dringlichkeit | 0,20 | < 10 J. | < 5 J. | < 1 J. | 0,50 | 0,10 |
| Lage | 0,25 | sehr gut | gut/mittel | mäßig | 0,50 | 0,13 |
| Baualter | 0,15 | > 50 J. | 30-10 J. | < 5 J. | 0,50 | 0,08 |
| Bautyp | 0,15 | Gewerbe | MFH/ETW | EFH | 1,00 | 0,15 |
| Summe | | | 132,0 qmWF | | 150 €/qm = | 20.010 € |

Wertminderung, gerundet 20.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit gut detaillierten Maßketten sowie Berechnungen zur Wohn-/Nutzfläche. Laut Aufstellung des Bauträgers vom 03.1998 existieren rd. 132qm Wohnfläche (= rd. 98,5qm EG/OG + 33,6qm DG; inkl. DG-Balkon/Putzabzug). Vom Antragsteller wurde ebenfalls o.g. Flächenangabe/-liste zur Verfügung gestellt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt; die vorliegenden Pläne/Maße werden als hinreichend genau herangezogen.

Der DG-Balkon wird aufgrund der Südausrichtung zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet; ein Ansatz für die Gartenterrasse ist m.A.n. nicht marktgerecht. Die gilt auch für die Grundfläche im Kellergeschoss. Sie ist nicht als Aufenthaltsraum genehmigt und erfüllt die Anforderungen i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließungsart, Raumhöhe, Belichtung/bauphysikalischer Verhältnisse und Rettungsweg nicht. Es werden zugrunde gelegt:

| | |
|---|-------------|
| • Bebaute Grundfläche (EG, ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.) | 62 qm |
| • Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.) | 160 qm |
| • Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.) | 223 qm |
| Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage) | 1,14 |

| | | |
|------------------------------------|---------------|-----------------|
| • Wohnfläche (EG, rd.) | 26,9% | 49,5 qm |
| • Wohnfläche (OG, rd.) | 26,6% | 49,0 qm |
| • Wohnfläche (DG, rd.) | 18,3% | 33,6 qm |
| • Nutzfläche (KG, rd.) | 28,2% | 51,8 qm |
| Summe | 100,0% | 183,9 qm |
| Nebengebäude (Carport, rd.) | | 15,0 qm |

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **132,0 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Reihenmittelhaus des Ursprungsbaujahres 1999 nebst Anteil an einem Grundstück mit Carportanlage. Es umfasst 1 Wohneinheit mit rd. 132qmWF verteilt auf 5,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume und Flure (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Aufzug (Geschosstreppe vom KG-DG). Die Grundrisse sind über zentrale Flure organisiert; es existieren keine Durchgangs-/„gefangenen“ Zimmer. Das Wohn-/Esszimmer ist zum Garten ausgerichtet und mit dem offenen Küchenraum verbunden. Eine Terrasse und der DG-Balkon sind nach Süden orientiert und vom Wohn-/DG-Zimmer zugänglich; das Kellergeschoss von innen. Abstellflächen existieren im Keller und im Carport (Flurstück 3016, ohne direkten Hauszugang).

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Reihenwohnhaus mit baujahrestypischen Stilelementen in etwas überdurchschnittlicher Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist knapp durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Haus verfügt über eine mittlere/baujahresgemäße Ausstattung, eine durchschnittliche/lagegerechte Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Aus typologischer Sicht sind ein gut bemessener Wohn-/Essbereich (rd. 27,4qm), üblicher Bewegungsraum im Bad sowie ein recht hoher Fensteranteil vorhanden; die Decken sind im EG/OG vergleichsweise niedrig. Die Belichtung erfolgt in den Haupträumen von Süden. Es existieren Garten- und Balkonflächen mit üblichem Nutzwert (> Größe/Zuschnitt, Besonnung, Aussicht/Einsehbarkeit) und ein gut anfahrbarer Carport. Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Konventionelle Wohnhausarchitektur und übliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypisch kompakte, tw. recht großzügige Raumproportionen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (alle Bäder mit Fenster)
- Raumhöhen: 2,36m (EG/OG abgehängt) / 2,44-3,64m (DG; Schrägen niedriger) / 2,22m (KG)

Als nachhaltige/beste Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zum Eigengebrauch unterstellt. Die architektonische Gestaltung passt zur Lagequalität; die Grundrisse bieten noch ausreichend Nutzungsperspektiven. Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird für das Wohnhaus 1999 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 55 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 25 Jahren Baualter).

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **55 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- bzw. Wohnwertverfahren anhand von qm-Gebäundefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, 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 eine Vermietung nicht als vorrangige/dauerhafte Option angesehen; das Ertragswertverfahren wird 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 für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

Flurstück 3024

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenmittelhäuser |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 250qm / - |
| • Richtwertgrundstück | Am Waldpark 2 |
| • BRW-Nr. | 011 54 600 |

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage) 1.570,26 €/qm

Flurstück 3016

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenmittelhäuser |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 250qm / - |
| • Richtwertgrundstück | Wüstland 6 |
| • BRW-Nr. | 011 54 602 |

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage) 1.570,26 €/qm



Objektspezifischer Bodenwertansatz (Hausgrundstück/Am Waldpark 6)

Die Ausgangsrichtwerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 1.713,- €/qm (-20,0%); 12.2020: 1.342,- €/qm; 12.2019: 1.156,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 3024 = 140qm) angesetzt. Da qm-Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und Bebauungsart/Gebäudestellung abhängen, ist der o.g. Richtwert (011 54 600) umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Mittelreihenhaus ein Ausgangswert von zunächst 1.830,00 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

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

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

Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine höhere Ausnutzung/Erweiterung des Bestandsgebäudes wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

Bodenwertansatz Hausgrundstück **1.830,00 €/qm**

Objektspezifischer Bodenwertansatz (Stellplatzgrundstück/Wüstland)

Das Flurstück 3016 ist laut BS-Plan als „Außengebiet“ ausgewiesen bzw. für Stellplatzzwecke zu nutzen. Da keine Richtwerte für Stellplatzflächen veröffentlicht werden, ist hier eine differenzierte Ableitung erforderlich.

Grundsätzlich sind Bodenwerte nutzungsabhängig; Stellplatzgrundstücke entsprechen nicht den Wertverhältnissen von z.B. Wohnbauland, bieten aber einen höheren Vorteil als reine Verkehrsflächen. Laut Gutachterausschuss kann für stellplatzbezogene „Nicht-Bauland-Nutzungen“ wie z.B. Campingplätze der 4-fache Bodenrichtwert für Erwerbsgartenanbauflächen (umgerechnet auf 10.000qm) näherungsweise angesetzt werden; mithin 22,00 €/qm (= 5,50 €/qm x 4). Dies entspricht jedoch nicht exakt der Nutzbarkeit des Flurstücks 3016.



Garagengrundstücke empfiehlt der Gutachterausschuss wie die Nutzung zu behandeln, die der Garage zugeordnet ist. Dies wäre hier Wohnbauland mit Reihenhausbebauung. Bezogen auf o.g. Richtwert (011 54 602), die Grundstücksfläche (370qm) und die Bauart resultiert ein Ausgangswert von 1.415,87 €/qm. Da das Flurstück 3016 nicht mit Garagen bebaut ist, tw. als Standplatz für Abfallcontainer dient und nur eingeschränkt marktfähig ist, ist dieser Ansatz m.A.n. zu hoch. Er muss zwischen den o.g. Werten liegen.

Im Hinblick auf den Nutzwert halte ich hier einen Ansatz von rd. 368,94 €/qm für marktgerecht (= 136.508,- € : 370qm; bei 12 Pkw-Stellplätzen x 30,- € Miete/STPL x 12 Monate x 31,599 Barwertfaktor bei 3,00% Kapitalisierungszinssatz und ewiger Laufzeit).

Dies entspricht einem Anteil von 26,06% des Richtwerts für Wohnnutzungen. Im Hinblick auf Wertansätze für Straßenverkehrsflächen laut Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (maximal 20% des Wohnbaulandwerts eines in gleicher Lage belegenen, unbebauten Grundstücks) wird der o.g. Anteil für plausibel gehalten. Eine wirtschaftliche Alternative der Grundstücksnutzung z.B. zu Wohn-/Gewerbebezwecken oder eine Arrondierung sind perspektivisch nicht zu erwarten.

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 3016 = 370qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 1/12, wonach rd. 30,8qm resultieren. Dies entspricht dem (nutzungsrelevanten) Wertanteil.

| | |
|---|--------------------|
| Bodenwertansatz Stellplatzgrundstück | 368,94 €/qm |
|---|--------------------|



4.1.3.1 Bodenwertermittlung (Flurstück 3024)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.570,26 €**

1. Eingangsdaten

| | | |
|--|---|--------|
| Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts | = | 250,00 |
| A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm) | = | 140,00 |
| B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm) | = | 0,00 |

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

| | | |
|--|---|----------|
| 2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm) | = | 1.830,00 |
| Ausgangswert (€/qm) | = | 1.570,26 |
| Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm) | = | 1.830,00 |
| Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag | x | 1,000 |
| Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) | = | 1.830,00 |
| Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert | + | 0,00 |
| | = | 1.830,00 |

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

| | | |
|---|---|-----------|
| 3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€) | = | 256.200,0 |
| Grundstücksflächenanteil (qm) | = | 140,0 |
| Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) | x | 1.830,00 |
| Sonstiges (€) | = | 0 |

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **256.200,0 €**

| | | |
|--|---|------------------|
| Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts | = | 256.200 € |
|--|---|------------------|



4.1.3.2 Bodenwertermittlung (Flurstück 3016)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.570,26 €**

1. Eingangsdaten

| | | |
|--|---|--------|
| Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts | = | 250,00 |
| A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm) | = | 30,80 |
| B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm) | = | 0,00 |

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

| | | |
|--|---|----------|
| 2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm) | = | 368,94 |
| Ausgangswert (€/qm) | | 1.570,26 |
| Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm) | = | 368,94 |
| Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag | x | 1,000 |
| Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) | = | 368,94 |
| Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert | + | 0,00 |
| | = | 368,94 |

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

| | | |
|---|---|----------|
| 3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€) | = | 11.363,4 |
| Grundstücksflächenanteil (qm) | | 30,8 |
| Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm) | x | 368,94 |
| Sonstiges (€) | | 0 |

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **11.363,4 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **11.363 €**



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

| Bauabschnitt | BGF | Anteil an BGF | NHK-Ansatz | Gewichtete NHK |
|--|--------------|---------------|--------------|-------------------------|
| MRH | 223qm | 100,0% | 2.196,- €/qm | 2.196,- €/qm |
| Sonstiges | 0qm | 0% | 0,- €/qm | 0,- €/qm |
| Gesamt, rd. | 223qm | 100,0% | | rd. 2.196,- €/qm |
| Plausibilisierung: (2.196,- €/qm x 223qmBGF) : 132qmWF = | | | | rd. 3.710,- €/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 den DG-Balkon angesetzt (5.000,- €); die weiteren Teile sind in den NHK bzw. der BGF hinreichend gewürdigt. Für sonstige Ausbauten (> EBK, KG) ist m.A.n. kein Zeitwert marktgerecht.

Außenanlagen Die Außenanlagen werden alters- und zustandsbedingt mit einem Zeitwertanteil von 4,0% vom Gebäudesachwert angesetzt (üblich: 2–8%). Ein Zeitwert-Zuschlag für die Markise ist nicht marktgerecht.

| | |
|---|----------------------------------|
| Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen | 5.000,- € / 0,- € / 0,- € |
| Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK) | 4,0 % |

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

| | |
|--|---------------|
| Alterswertminderungsfaktor (Wohnhaus) | 0,3125 |
|--|---------------|

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 | (= 940,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020) | x | 1,0791 |
| • Sachwerthöhenfaktor | (Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2022) ^{-0,3558} (609.916,- € / 1.062.536,- €) | x | 1,2184 |
| • BW-Anteilsfaktor | (0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 42,01%) | x | 0,9020 |
| • Grundstücksfaktor | (Grundstücksfläche 140qm / 600 qm) ^{-0,1138} | x | 1,1801 |
| • Stadtteilfaktor | (Sülldorf) | x | 1,0630 |
| • Baujahrsfaktor | (bei Baujahresklasse ab 1990) | x | 1,0180 |
| • RND-Faktor | (16-50 Jahre: -0,0013 * RND:37 + 1,065; > 50 J.: 1,0) | x | 1,0000 |
| • Kellerfaktor | (wenn Keller vorhanden: 1,054; hier Voll-KG) | x | 1,0540 |
| • Wohnflächenfaktor | (wenn >300qm=1,427, sonst WF=132qm/120qm) ^{0,3881} | x | 1,0377 |
| • Modernisierung | (1+ 0,0076 * (2,00 - 2,32) (IST-Punkte = 2,00; Mittel BJ-Klasse 1990-99 = 2,32) | x | 0,9976 |
| • 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 2-geschossig mit Dachausbau) | x | 1,0105 |
| • Heizungsfaktor | (wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier nur Bad) | 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 Mittelreihenhaus) | x | 0,9980 |
| Aktualisierungsfaktor | (= zum Stand 01.01.2023; Modellvorgabe) | x | 0,9320 |
| Sachwertfaktor | | = | 1,2292 |

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: niedrige Raumhöhe) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor 1,20 / +20,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach §8 ImmoWertV sind objektspezifische Merkmale zu würdigen, soweit diese in den Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind (z.B. Bauschäden, Mietbesonderheiten).

Wertmindernd (Investitionsbedarf/Schäden > Abschnitt 3.2.2) -20.000,- €



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 494.708 €

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------|--|
| | | AW6 | |
| NHK (€/qm/m ³) | | 2.196 | |
| BGF / BRI (qm/m³) | x | 223 | |
| Besondere Bauteile (€) | + | 5.000 | |
| BNK-Anpassung (%-Pkt) | x | 0,0 | |
| | | 494.708 | |

| | | | |
|------------------------------|--|----------|--|
| 1. Alterswertminderung (€) = | | -154.596 | |
| GND (Jahre) | | 80 | |
| RND (Jahre) | | 55 | |
| Alterswertminderungsfaktor | | 0,3125 | |

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

| | | | |
|-------------------------|--|--------|--|
| 3. Außenanlagen (€) = | | 13.604 | |
| Zeitwert-Anteil (%) | | 4,0 | |

II. Gesamt-/Zeitwert = 353.716 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 609.916 €

| | | | |
|---|---|---------|--|
| Gesamtzeitwert der Anlagen (€) | | 353.716 | |
| Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 42,0%) | + | 256.200 | |

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 731.899 €

| | | | |
|---|---|---------|--|
| Vorläufiger Sachwert (€) | | 609.916 | |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | x | 1,200 | |
| Zwischensumme | | 731.899 | |
| Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) | + | 0 | |

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -20.000 €

| | | | |
|--------------------|--|---------|--|
| Werterhöhend (€) | | 0 | |
| Wertmindernd (€) | | -20.000 | |

Sachwert = 711.899 €

Sachwert, gerundet = 712.000 €



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.

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

| Einordnung | Größenklasse (Wohnfläche) | Spanne (€/qm) | Mittelwert (€/qm) |
|--|------------------------------|------------------|----------------------|
| • MSP-2021 (Normale Lage / BJ 1994-2010 / Feld „M4“) | Ab 91qm | 9,13-14,50 | 11,82 |
| • MSP-2021 (Gute Lage / BJ 1994-2010 / Feld „M9“) | Ab 131qm | 12,07-17,40 | 14,85 |
| • IVD-Preisspiegel 2023, (Wohnwert einfach – sehr gut) | ca. 70qm | 9,65-18,10 | 11,80 |
| • Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil) | ca. 70qm | 12,63-14,30 | 13,37 |
| • Marktrecherche Wohnen (Haus, Stadtteil) | ca. 130qm | 14,70-16,40 | 16,15 |

Die Wohnmiete wird unter Würdigung der Lage, unterstellten Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, der Objektart/-größe/Nebenflächen, der absoluten Miethöhe und des Nutzwerts angesetzt. Ich halte für angemessen (ohne Carport):

Mietansatz / Monat (Wohnen) 2.050,- € (= 15,53 €/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. Sie sind 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. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

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. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 650,- € 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. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,0% angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen. Nach der 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/Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen meist (deutlich) zu niedrig. Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohnfläche 15,00 €/qm (inkl. Nebenflächen) angesetzt.

Bewirtschaftungskosten 3.122,- € / 12,6 %

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der



Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage und je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten und längerer Restnutzungsdauer. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss liegt kein im Bewertungsfall verwendbarer Liegenschaftszinssatz vor. Ersatzweise wird eine Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten, reinen Mehrfamilienhäusern herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 3,19 %. Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren.

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

| | | | |
|---|--|------------|-------------|
| LSZ-MFH (lagebezogen) | = 3,19% | 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% | -1,50 -0,38 |
| Nachfragerisiko | (Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrissen) | 15% | -1,00 -0,15 |
| Modernisierungsrisko | (Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur) | 10% | 0,00 0,00 |
| Entwicklungsrisko | (Potentiale/Qualität der Mikrolage) | 10% | 0,00 0,00 |
| Ertragsrisiko | (Mietniveau/relative Ertragsverteilung) | 15% | 0,00 0,00 |
| Laufzeitrisiko | (Wirtschaftliche Restnutzungsdauer) | 25% | 0,50 0,13 |
| Summe | | 100% | -0,40 |
| LSZ-Näherungswert, % | | | = 2,79 |

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe ist der o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der etwas niedrigeren Zinssätze für Einfamilien-/Reihenhäuser wird auf 0,25%-Punkte abgerundet angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,50 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

| | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|---|-----------------|
| I. Jahresrohertrag | | | | | | = | 24.600 € |
| | Qm- / Ertragsanteil | WMF/qm | €/qm | monatl. | | | |
| AW6 | 100,0% | 100,0% | 132,0 x | 15,53 = | 2.050,0 | | |
| Sonstiges | 0,0% | 0,0% | 0,0 x | 0,00 = | 0,0 | | |
| STPL (separat) | | 0,0% | 0 stk x | 0,00 = | 0,0 | | |
| | 100,0% | 100,0% | 132,0 | 15,53 | 2.050,0 | | |

| | | | |
|--|------------|-----------|--------|
| 1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€) | | -12,6 % = | -3.122 |
| Betriebskosten | € - Ansatz | 0,0 % = | 0 |
| Verwaltungskosten | € - Ansatz | 2,6 % = | 650 |
| Mietausfallwagnis | % - Ansatz | 2,0 % = | 492 |
| Instandhaltung (W) | 15,00 €/qm | 8,0 % = | 1.980 |
| Instandhaltung (STPL) | 0,00 €/Stk | 0,0 % = | 0 |

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 21.478

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -6.405
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,50
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 256.200

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **15.073 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **447.879 €**
 Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 15.073
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 55 x 29,714

IV. Ertragswert (vorläufig) = **704.079 €**
 Gebäudeertragswert (€) 447.879
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 256.200
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-20.000 €**
 Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -20.000

Ertragswert = **684.079 €**

| | | |
|------------------------------|---|------------------|
| Ertragswert, gerundet | = | 684.000 € |
|------------------------------|---|------------------|



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 in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch den Endenergiebedarf, die Grundstücksform und das Vorhandensein eines Carports bzw. einer Wärmepumpe festgestellt. Eingangsdaten/Zu-/Abschläge erfolgen gemäß den Angaben in [L4]. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche (> geoportal-hamburg.de) und ein Stadtteilkfaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/Urspursungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse und die Bautypologie. Die Einordnung 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 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; 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 Aussichtslagen beehrter, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für den Nutzwert (> Abschnitt 3.4) und den Modernisierungsgrad in Anlehnung an die Anpassungen im Sachwertverfahren ein Abschlag (-3,0%).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

| | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) | = | 6.759,44 € |
| <u>Ausgangswert €/qm</u> | <u>5.355</u> | |
| Lagefaktor | | |
| (BRW2020 bei 1.000qm = 940 / 630) ^{0,6798}) = | 1,313 | |
| Altersfaktor | | |
| (Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 25) = | 1,015 | |
| Grundstücksgrößenfaktor | | |
| (0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 140) = | 0,932 | |
| Baujahresfaktor | BJ-Klasse ab 1990) = | 1,000 |
| Kellerfaktor (wenn > 75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0) = | 1,042 | |
| Garagenfaktor (EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026) = | 1,000 | |
| Ausstattungsfaktor (0,8452+0,0516*AS-Stufe 2,89) = | 0,994 | |
| 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 2 Vollgeschossen) = | 1,023 | |
| 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 (Mittelreihenhaus) = | 0,827 | |
| Stadtteilfaktor (Sülldorf) = | 1,018 | |
| Aktualisierungsfaktor (zum Modellstichtag 01.01.2023) = | 1,159 | |
| Wohnflächenfaktor (MRH) | | |
| (wenn > 260qm = 0,872, sonst 132,0 / 120) ^{-0,1772}) = | 0,983 | |
| II. Vergleichswert (vorläufig) | = | 865.479 € |
| Spezifischer Gebäudefaktor (€) | 6.759,44 | |
| Objektgröße / qmWF | x 132,00 | |
| Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad | x 0,970 | |
| III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | -20.000 € |
| Werterhöhend (€) | 0,0% = 0 | |
| Wertmindernd (€) | -2,3% = -20.000 | |
| Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€) | 0,0% = 0 | |
| Vergleichswert | = | 845.479 € |
| Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 845.000 € | | |



4.4 Vergleichswertermittlung (Flurstück 3016)

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

Im Fall eines vorrangig zu Stellzwecken nutzbaren/bebauten Grundstücks kann eine Vergleichswertermittlung anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg erfolgen, die auf der Auswertung von 6.706 Kauffällen von Tiefgaragenstellplätzen, von 319 Einzelgaragen und von 505 offenen Stellplätzen basiert [L4]. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor bzw. Vergleichswert je Stellplatz/Stück inkl. Bodenwert.

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung der Lage sowie eines Aktualisierungsfaktors für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen gemäß den Angaben in [L4]. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lagefaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.850,- €/qm).

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2023).

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf lagebezogene Aspekte ab; m.A.n. unzureichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts auf die Preisbildung einer Stellfläche. Ihr Wertvorteil bemisst sich i.W. nach der Vermietbarkeit und der allgemeinen/kleinräumlichen Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Verkehrslage, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler/Magnetnutzungen, Einwohnerdichte).

Von Bedeutung sind zudem die Bautypologie (> Anfahrbarkeit, Abmessungen, Ausstattungs-/Sicherungsmerkmale), die Bewirtschaftungskosten, Kaufkraft/Mietniveau und das Bebauungsumfeld im Quartier (> v.a. in Groß-/Wohnanlagen mit kleinen Wohnungen und/oder mit guter ÖPNV-Anbindung verzichten Bewohner auf einen eigenen PKW; da sich die Nachfrage meist auf Nutzer aus dem nahen Umfeld beschränkt; dämpft dies die Nachfrage deutlich).



4.3.3 Vergleichswertermittlung

Stückpreis von offenen Stellplätzen

| | | | |
|--------------------------------|---|---|------------|
| Basiswert (Modellvorgabe) | | | 11.305,- € |
| Lagefaktor | (= 1.850,- €/qm / 1.100,- €/qm) ^{0,6535} | x | 1,405 |
| Aktualisierungsfaktor | (= Stand 01.2023) | x | 1,340 |
| Summe | | = | 21.284,- € |
| Vergleichswert, vorläufig, rd. | | = | 21.300,- € |

Plausibilisierung Eine Kontrolle des Vergleichswerts erfolgt anhand eines überschlägigen Sach- bzw. Ertragswertverfahrens. Bewertungsobjekt ist der 1/12-Anteil an einem Stellplatzgrundstück. Im hier betreffenden Bereich wurde ein Carport in Holzkonstruktion mit Metall-/Trapezblechdach und Abstellraum errichtet; auch das weitere Grundstück wird i.W. für Pkw-Stellzwecke genutzt und ist nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt. Es existieren Randsteine, Vegetation, Müllcontainerboxen in Waschbeton und Carports. Wertrelevante Bauschäden oder Investitionsbedarf wurden nicht bekannt.

Sachwert. Der Bodenwertanteil wurde mit 11.363,- € ermittelt. Der Zeitwertanteil der baulichen Anlagen wird mit 2.813,- € geschätzt (= 7.500,- € Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen x 0,3750 Alterswertminderung bei rd. 15 Jahre RND/40 Jahre GND). Es resultiert ein vorläufiger, nicht marktangepasster Sachwert von rd. 14.176,- €.

Ertragswert. Zugrunde gelegt wird ein Mietwert von 30,00 €/Monat bzw. von 360,- €/Jahr. Abzüglich 72,- Bewirtschaftungskosten (= 20,0% = 30,- € Verwaltung, 2,0% Mietausfallwagnis, 35,- € Instandhaltung) und 284,- Bodenwertverzinsungsbetrag (= bei 2,50% LSZ) verbleibt ein zu kapitalisierender Reinertrag von 4,- €. Bei 15 Jahren RND und 2,50% Zinssatz beträgt der Barwertfaktor 12,381 und es resultiert ein vorläufiger Ertragswert von rd. 11.409,- €.

Der ermittelte Sach- bzw. Ertragswert liegt deutlich unter dem vorläufigen Vergleichswert. Ich halte den Vergleichswert nicht für marktgerecht. Da Stellplätze grundbuchrechtlich selten als Teileigentume begründet werden, besteht kein repräsentativer Grundstücksverkehr und es ist zu vermuten, dass die Preisbasis i.W. Erstverkäufe aus Projektentwicklungen umfasst. Diese wären um den Bauträgergewinn zu bereinigen (8-30%). Im Bewertungsfall resultiert im Hinblick auf das Lageniveau, die Einwohnerdichte, das geringe öffentliche Stellplatzangebot, die begrenzte Bedarfssituation und das Baualter m.A.n. ein unterdurchschnittlicher Nutzwert; die fehlende separate Veräußerbarkeit ist nachteilig. Insgesamt halte ich für marktgerecht:

Vergleichswert, gerundet **12.500,- €**



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 zum Gebädefaktor unter Würdigung der vorhandenen Grundstücks-/ Stadteillage 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 (> Eigennutzungsinteresse) und Qualität der Eingangsdaten ein höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Ertragswert dient der Stützung. Danach resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

| | | |
|---|---------------------|--------------------|
| • Sachwert | | 712.000,- € |
| • Vergleichswert | +18,7 % | 845.000,- € |
| • Ertragswert | -3,9 % | 684.000,- € |
| • Vergleichswert (Flurstück 3016) | | 12.500,- € |
| Verkehrswert (vorläufig) | 5.652,- €/qm | 746.000,- € |
| Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonder-/Minderwerte) | 5.802,- €/qm | 766.000,- € |



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichspreise

Gebäudedefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 5.802,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der mittlere Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern im Jahr 2022 in Sülldorf 997.000,- € (= 7.669,- €/qm bei etwa 130qm Wohnfläche); für „Mittelreihen-häuser der Ursprungsbaujahre 1990-1999 in mittlerer Lage“ werden 4.926,- €/qm genannt (Spanne aus 6 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 3.769,- bis 5.594,- €/qm; Daten für diese Baujahre und in „guten“ Lagen liegen keine Daten vor [L4]). Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage ist das Preisniveau zum Stichtag deutlich niedriger (s.u.).

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichspreisen durchgeführt. Dabei werden preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet. In diesem Bewertungssystem entspricht eine Summe von 50 „Wertpunkten“ dem Arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Werteeinfluss 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.

Das Verfahren basiert auf stadtteilbezogenen Angebots-/Marktdaten von Immobilienportalen/-dienstleistern [L5]; vom Durchschnitt der Datenbasis abweichende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse werden im Einzelfall gesondert berücksichtigt.

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien, Grundstücks-/Größen und Zustandsmerkmale. Im Bewertungsfall erfolgen für die Wohnflächendifferenz sowie den Nutzwert (> Deckenhöhe) eine Korrektur von insgesamt -4,7%.
- 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. 210,- €/qmWF einen sehr guten Varianzkoeffizienten von 3,5% auf. Die Ergebnisdifferenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -56.000,- € bzw. -7,3%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)

| | |
|---|----------------|
| ImmoScout 24 | 5.939 € |
| LBS Hamburg AG | 5.643 € |
| ongeo | 6.077 € |
| Immowelt GmbH | 6.161 € |
| Sonstige Marktdaten [L10] | 5.791 € |
| Arithmetisches Mittel (AM) | 5.922 € |
| Standardabweichung (STABW, je qmWF) | 210,0 € |
| Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%) | 3,5 % |

II. Objektspezifischer Wohnwert

| | Note | Punkte | Gewicht | Summe | 2,74 53,8 | Note Pkt. |
|-------------------------------------|-------------|--------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| 1 - Lage | 2,50 | | 55,0 % | 31,6 | | |
| Lage im Stadtteil | 2,50 | 57,5 | 30,0 | 17,3 | | |
| Qualität Straße / Nachbarschaft | 2,50 | 57,5 | 10,0 | 5,8 | | |
| Immissionen / Verkehrslärm | 2,00 | 65,0 | 10,0 | 6,5 | | |
| Infrastruktur / Stellplätze / Parks | 3,50 | 42,5 | 5,0 | 2,1 | | |
| 2 - Gebäude | 3,00 | | 20,0 % | 10,0 | | |
| Bauart/Repräsentationswert | 3,00 | 50,0 | 7,5 | 3,8 | | |
| Gestaltung/Zustand der Fassade | 3,00 | 50,0 | 5,0 | 2,5 | | |
| Eingang/Treppenhaus | 3,00 | 50,0 | 5,0 | 2,5 | | |
| Außenanlagen | 3,00 | 50,0 | 2,5 | 1,3 | | |
| 3 - Ausstattung | 3,06 | | 25,0 % | 12,2 | | |
| 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 | 2,00 | 65,0 | 2,00 | 1,3 | | |
| Bes. Einbauten / Zubehör | 6,00 | 0,0 | 2,00 | 0,0 | | |

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

| | | | | |
|---|--|---------|---------|---------------------|
| | | | = | 5.922,2 €/qm |
| Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1) | | 80 Pkt. | 6.132 € | |
| Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2) | | 20 Pkt. | 5.712 € | |
| Basiswert des Wohnwertbereichs (3) | | 50 Pkt. | | |

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

| | | | | |
|--|-------|---------|-----------|--------------------|
| | | | | + 31,9 €/qm |
| Spanne (1) zu (2) | | = | 420,0 € | |
| Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt | | = | 8,40 € | |
| Differenz (3) zu Objektpunktzahl | 50 zu | 53,80 = | 3,80 Pkt. | |

IV. Sonstige Anpassungen

| | | | |
|--|--------|---|----------------------|
| | | | + -577,6 €/qm |
| Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2) | | | 5.954 € |
| Anpassung Wohnfläche | -1,7 % | = | -101,2 €/qm |
| Anpassung: Bautyp/-jahr/Modernisierungsgrad | -3,0 % | = | -178,6 €/qm |
| Kontrahierungsabschlag | -5,0 % | = | -297,7 €/qm |

Vergleichsfaktor

rd. **5.376,57 €/qm**

| | | | |
|-----------------|--------------------|----------|------------------|
| Wohnwert | 132,00 qmWF | = | 710.000 € |
|-----------------|--------------------|----------|------------------|



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von 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 sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 747.065,- € erreicht; d.h. die mit 3,25% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -18.935,- € bzw. -2,5%.

| Kalkulationsdaten / Zielrendite | | = | | | | | | | | | | 3,25% |
|--|--------|------------------|------------------|----------|-----------|--------|----------|--------|--------|------------|--|-----------|
| Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0) | | 747.065 € | | | | | | | | | | |
| Kaufnebenkosten (ohne Courtage) | | 7,50% | | | | | | | | | | 56.030 € |
| Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto) | | | | | | | | | | | | 803.095 € |
| Einzelansätze | AfA | Steuern | VKW | RoE | BWK | | | | | | | |
| | 2,0% | 0,0% | | 24.600 € | 12,6% | | | | | | | |
| Änderungsraten/Jahr | | | 1,50% | 2,0% | 3,0% | | | | | | | |
| Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK | | | 256.200 € | | 546.895 € | | | | | | | |
| Eigenkapital | | | 30,0% | | 240.928 € | | | | | | | |
| SOLL-Zins (€ im 1. Jahr) | | | 3,25% | | 18.270 € | | | | | | | |
| Tilgung (€ im 1. Jahr) | | | 2,00% | | 11.243 € | | | | | | | |
| Fremd- und Restkapital (in T0 / T10) | | | 562.166 € | | 431.780 € | | | | | | | |
| Laufzeit (Jahre) / Annuität | | | 10,00 | | 29.514 € | | | | | | | |
| Cashflow (CF) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | |
| NKM | 24.600 | 25.092 | 25.594 | 26.106 | 26.628 | 27.160 | 27.704 | 28.258 | 28.823 | 29.399 | | |
| BWK | -3.109 | -3.203 | -3.299 | -3.398 | -3.500 | -3.605 | -3.713 | -3.824 | -3.939 | -4.057 | | |
| Reinertrag | 21.491 | 21.889 | 22.295 | 22.708 | 23.128 | 23.556 | 23.991 | 24.433 | 24.884 | 25.342 | | |
| - Zinsen | 18.270 | 17.905 | 17.528 | 17.138 | 16.736 | 16.321 | 15.892 | 15.449 | 14.992 | 14.520 | | |
| - AfA (A) | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | 10.938 | | |
| Summe (CF) | -7.718 | -6.954 | -6.171 | -5.368 | -4.546 | -3.703 | -2.839 | -1.954 | -1.046 | -116 | | |
| Steuer (S) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| = (CF - S + A) | 3.220 | 3.984 | 4.767 | 5.570 | 6.392 | 7.235 | 8.099 | 8.984 | 9.892 | 10.822 | | |
| - Tilgung | 11.243 | 11.609 | 11.986 | 12.376 | 12.778 | 13.193 | 13.622 | 14.065 | 14.522 | 14.994 | | |
| Summe | -8.023 | -7.624 | -7.219 | -6.806 | -6.386 | -5.958 | -5.523 | -5.080 | -4.630 | -4.172 | | |
| Abzinsung | 0,969 | 0,938 | 0,909 | 0,880 | 0,852 | 0,825 | 0,799 | 0,774 | 0,750 | 0,726 | | |
| Barwert T0 | -7.771 | -7.152 | -6.558 | -5.989 | -5.442 | -4.918 | -4.415 | -3.933 | -3.472 | -3.030 | | |
| I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor | | | | | 747.065 | x | 1,1605 = | | | 866.999 € | | |
| II-Exitkosten T10 | | | | | 866.999 | x | 3,57% = | | | -30.952 € | | |
| III-Endvaluta T10 (Volltilgung) | | | | | | | | | | -431.780 € | | |
| Summe (I+II+III) abgezinst auf T0 | | | | | 404.267 | x | 0,726 = | | | 293.608 € | | |
| Investiertes Eigenkapital in T0 | | | | | | | | | | -240.928 € | | |
| Summe der Barwerte (B) in T0 | | | | | | | | | | -52.679 € | | |
| Nettobarwert (NPV) | | | | | | | | | | 0 € | | |



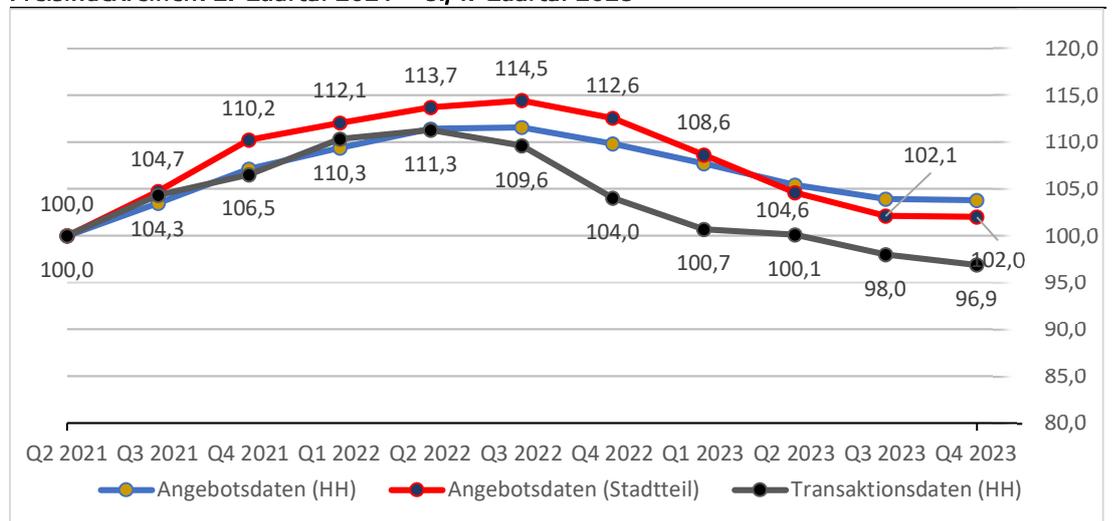
5.3 Verkehrswert

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 energetischen Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktentwicklung gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2023), die auch das hohe Preisniveau des 1. Halbjahres 2022 beinhalten, ziehe ich angebots- und transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 3./4. Quartal 2023



Auffallend sind der zunächst verzögerte Rückgang der Angebotspreise, die weiterhin deutliche Differenz der Indizes für das Stadtgebiet sowie eine leichte Stabilisierung der Transaktionspreise seit Anfang 2023 (Q4/23 zu Q2/22: -14,4%; Q4/23 zu Q1/23: -3,8%).

Die Daten spiegeln Tendenzen; Teilmärkte können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in recht gefragter Lage und verfügt bei einer durchschnittlichen Größe strukturell über einen mittleren Nutzwert. Positiv sind die Energieeffizienz und Unterkellerung; nachteilig die abgehängte, aber unterdurchschnittliche Raumhöhe. Dies dämpft die Nachfrage/Marktfähigkeit.

Im Hinblick auf das Risikoprofil und die Bodenpreisentwicklung (hier: -20,0%, 01.2022-01.2023) halte ich einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -3,00% für angemessen; demnach resultiert ein Betrag von gerundet 724.000,- € (= 746.000,- € x 0,97).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der ermittelte, vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis (724.000,- €) für marktgerecht.

Hinzu kommt der Wert des Anteils an dem Stellplatzgrundstück (12.500,- €). Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des Grundstücks „Am Waldpark 6 nebst Anteil am Stellplatzgrundstück Am Waldpark/Wüstland in 22589 Hamburg“ und eingetragen im Grundbuch von Sülldorf/Blatt 3712, zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 gerundet auf:

735.000,- 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 09.02.2024



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).



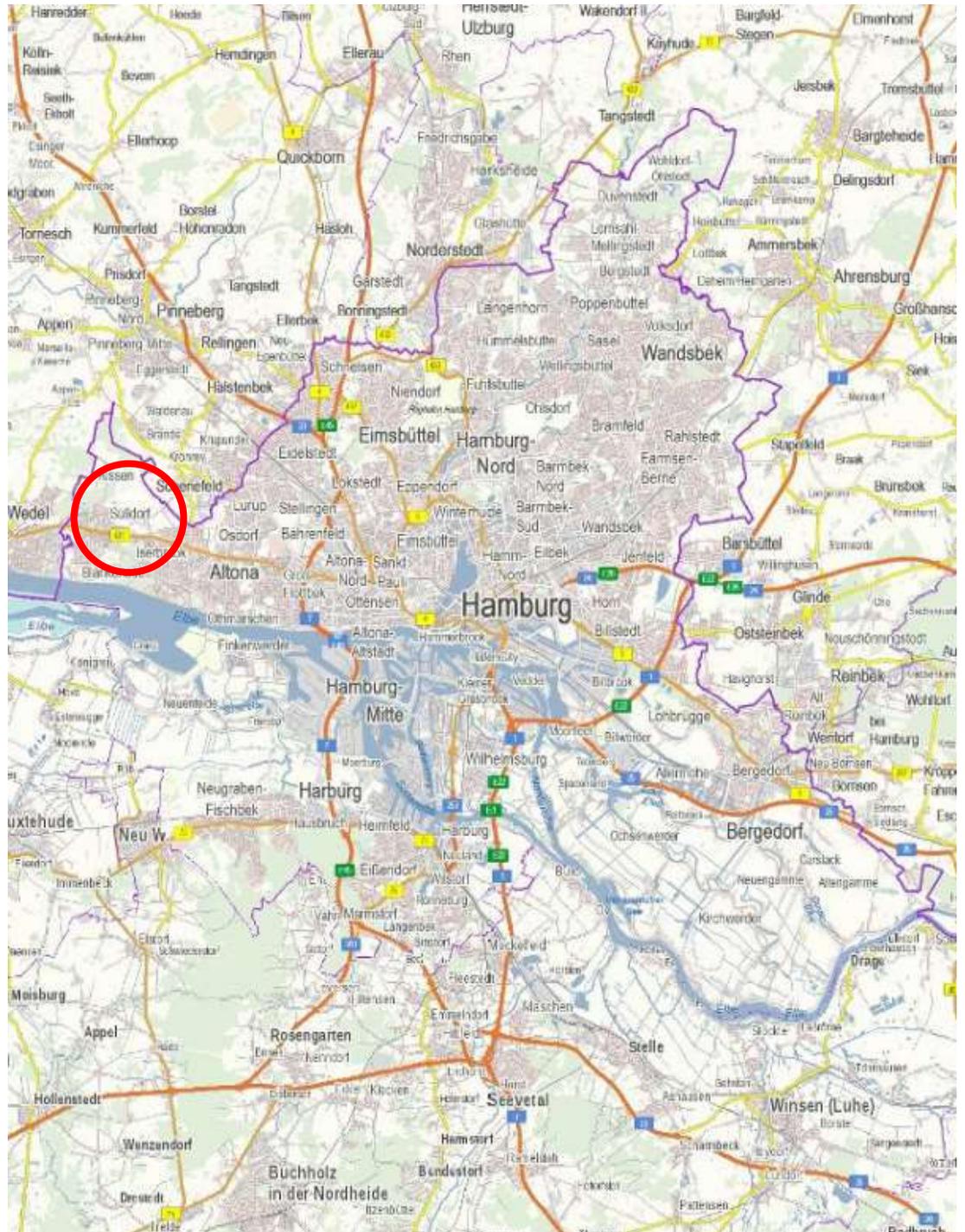
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

| | | |
|------------|-------------------------------------|----------|
| Anlage 1.1 | Regionale Lageverhältnisse | Seite 01 |
| Anlage 1.2 | Örtliche Lageverhältnisse | Seite 02 |
| Anlage 2.1 | Baupläne | Seite 03 |
| Anlage 3.1 | Flächenaufstellungen | Seite 08 |
| Anlage 3.2 | Baukennzahlen | Seite 09 |
| Anlage 4.1 | Ausstattungsstandard | Seite 10 |
| Anlage 4.2 | Normalherstellungskosten | Seite 11 |
| Anlage 5.1 | Objektdokumentation (Lage) | Seite 12 |
| Anlage 5.2 | Objektdokumentation (Außenbereiche) | Seite 13 |
| Anlage 5.3 | Objektdokumentation (Baudetails) | Seite 14 |
| Anlage 6.1 | Bodenrichtwert | Seite 17 |

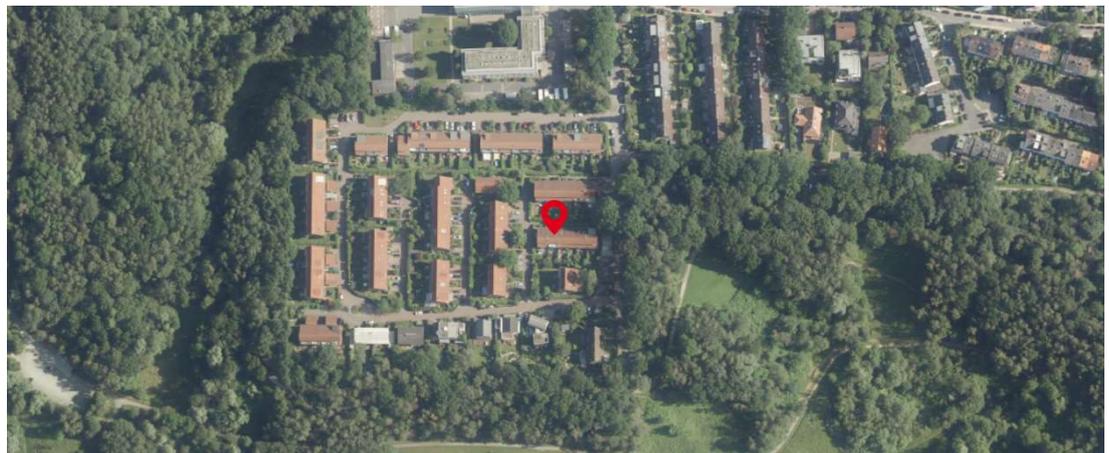
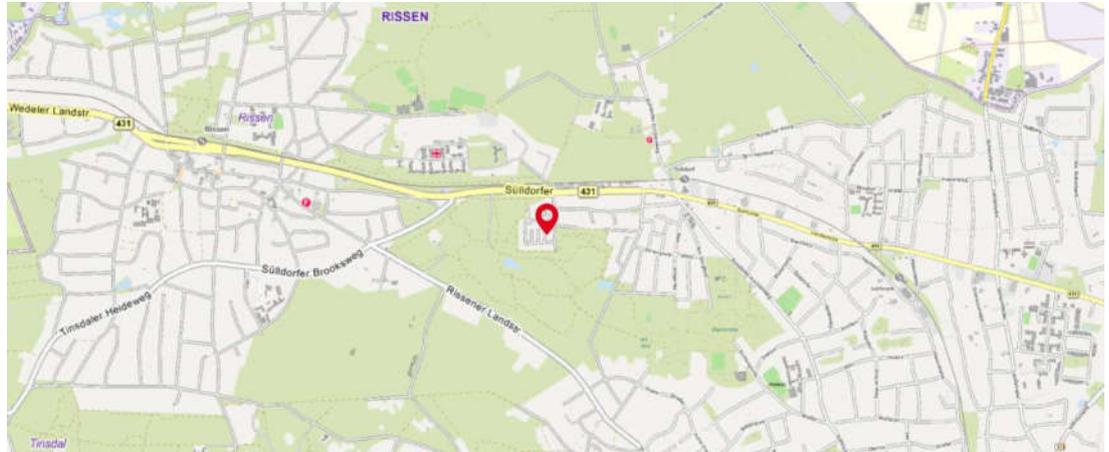
Gesamtseiten: 17





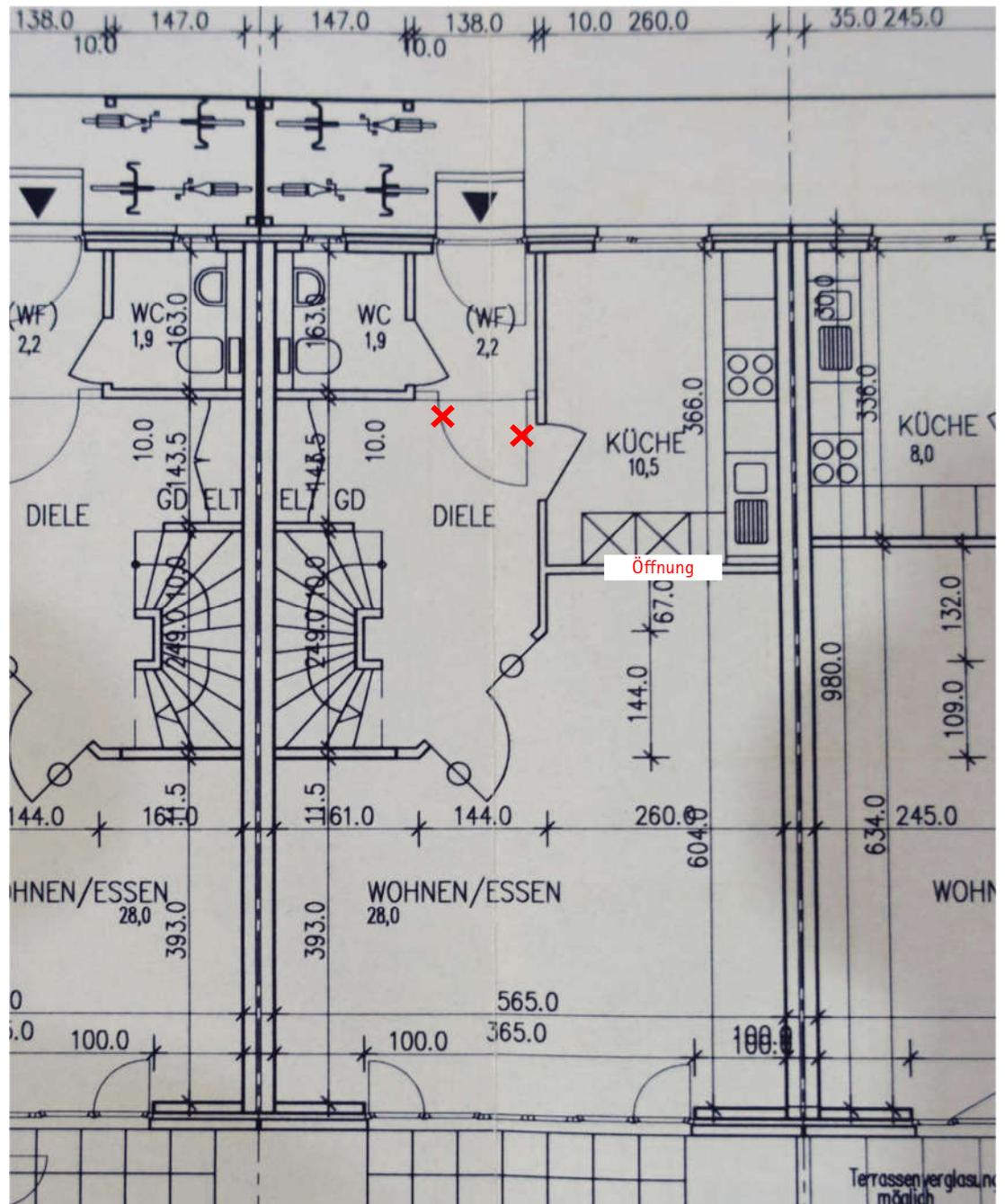
Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportl-hamburg.de © FHH, LGV).





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



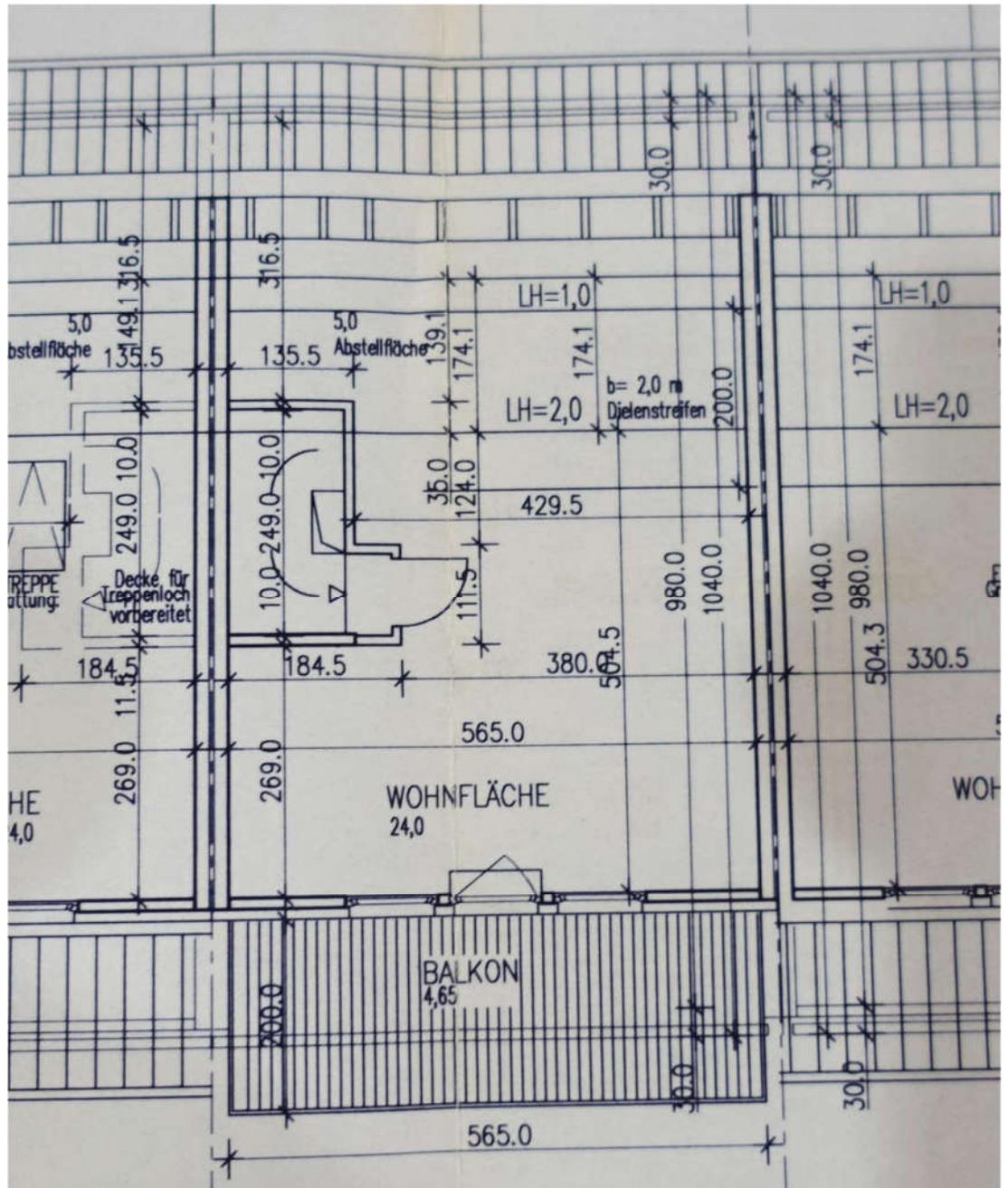


Erdgeschoss / Stand 1998

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



Bau-/Aufteilungspläne

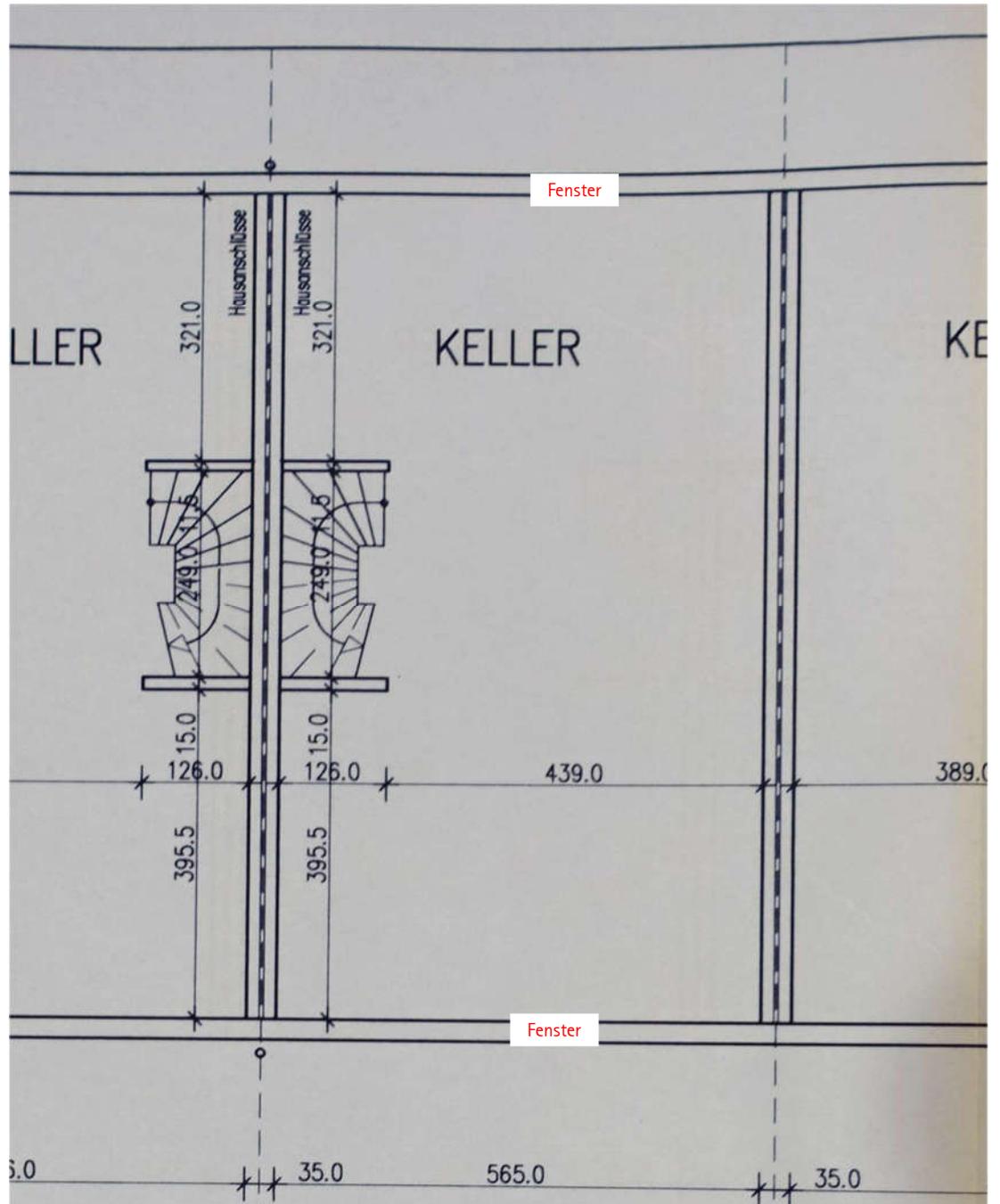


Dachgeschoss / Stand 1998

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



Bau-/Aufteilungspläne

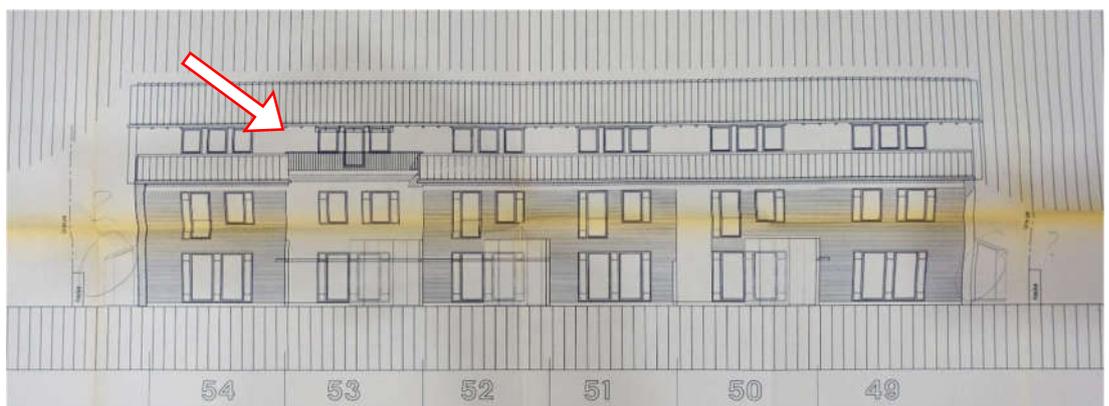
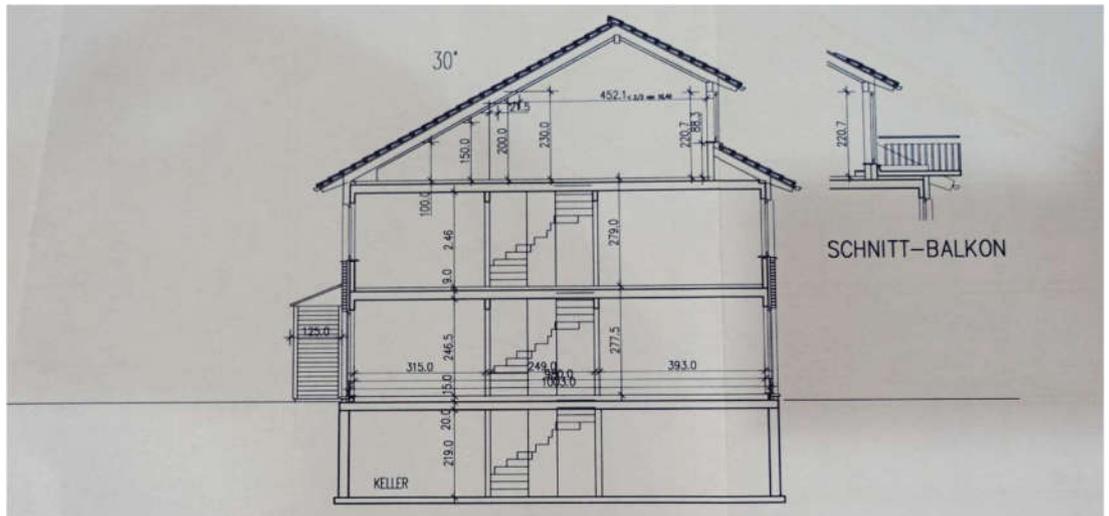


Kellergeschoss / Stand 1998

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



Bau-/Aufteilungspläne



Schnitt / Fassadenansichten / Stand 1998

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

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

| | Wohnfläche, ca. | | | Grund- fläche | x | Nutz- faktor | = | WF in qm | |
|--------------------------------------|------------------------|--------|----------------|------------------|---|-----------------|---------------|-------------|---------------|
| AW6 | | | | | | | | | |
| EG | | | | | | | | | |
| Wohn-/EssZi | 27,39 | x 1,00 | | = 27,39 | x | 1,00 | = | 27,39 | |
| Küche | 9,23 | x 1,00 | | = 9,23 | x | 1,00 | = | 9,23 | |
| Flur +WC | 7,38 | x 1,00 | + 2,32 x 1,00 | = 9,70 | x | 1,00 | = | 9,70 | |
| WF | 2,18 | x 1,00 | | = 2,18 | x | 1,00 | = | 2,18 | |
| AbstR | 1,00 | x 1,00 | | = 1,00 | x | 1,00 | = | 1,00 | |
| | | | | (49,50) | | | | (49,50) | |
| OG | | | | | | | | | |
| Z1+2 | 2,65 | x 3,93 | + 2,90 x 4,91 | = 24,65 | x | 0,97 | = | 23,91 | |
| Z3 | 2,90 | x 4,79 | + 0,35 x 3,15 | = 14,99 | x | 0,97 | = | 14,54 | |
| Bad | 2,30 | x 3,15 | | = 7,25 | x | 0,97 | = | 7,03 | |
| Flur | 1,45 | x 2,49 | | = 3,61 | x | 0,97 | = | 3,50 | |
| | | | | (50,50) | | | | (48,99) | |
| DG | | | | | | | | | |
| Z4+Flur | 0,44 | x 1,00 | + 28,56 x 1,00 | = 29,00 | x | 1,00 | = | 29,00 | |
| Balkon | 4,65 | x 2,00 | | = 9,30 | x | 0,50 | = | 4,65 | |
| | | | | (38,30) | | | | (33,65) | |
| Sonstige | | | | | | | | | |
| - | 0,00 | x 0,00 | | = 0,00 | x | 0,00 | = | 0,00 | |
| | | | | 1 0,00 | | | | (0,00) | |
| | Wohnfläche, rd. | | | | | | | = | 132,1 |
| | Nutzfläche, ca. | | | Grund- fläche | x | Nutz- faktor | = | NF in qm | |
| Haupthaus | | | | | | | | | |
| SpitzB | 0,00 | x 0,00 | | = 0,00 | x | 1,00 | = | 0,00 | |
| R1 KG | 5,65 | x 9,92 | - 2,72 x 1,26 | = 52,62 | x | 0,99 | = | 51,83 | |
| - KG | 0,00 | x 0,00 | | = 0,00 | x | 0,00 | = | 0,00 | |
| - KG | 0,00 | x 0,00 | | = 0,00 | x | 0,00 | = | 0,00 | |
| - KG | 0,00 | x 0,00 | | = 0,00 | x | 0,00 | = | 0,00 | |
| | | | | (52,62) | | | | (51,80) | |
| Nebengeb. | 2,60 | x 5,67 | | = 14,74 | x | 0,00 | = | 0,00 | |
| Carport | Nutzfläche | | | | | | = | 51,8 | |
| Zusammenstellung | | | | | | | | Anteil | |
| Anteil WNF (Haupthaus), rd. | | | | | | | 100,0% | = | 183,90 |
| Anteil WF, rd. | | | | | | | 71,8% | = | 132,10 |
| EG | | | | | | | 26,9% | = | 49,50 |
| OG | | | | | | | 26,6% | = | 48,99 |
| DG | | | | | | | 18,3% | = | 33,65 |
| Sonstige | | | | | | | 0,0% | = | 0,00 |
| Anteil NF (Haupthaus), rd. | | | | | | | 28,2% | = | 51,80 |
| Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd. | | | | | | | | | 183,90 |



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

| | | Grund- fläche | Nutz- faktor | GF in qm |
|-------------|--|------------------|-----------------|---------------|
| AW6 | (Voll-)Geschossfläche (GF) | | | |
| EG | 6,00 x 10,40 | = 62,40 | x 1,00 | = 62,40 |
| OG | 6,00 x 10,40 | = 62,40 | x 1,00 | = 62,40 |
| - | 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| - | 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| | | (124,80) | | (124,80) |
| Sonstiges | NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG | | | |
| DG (-LuftR) | ca. 6,00 x 5,92 | = 35,49 | x 1,00 | = 35,49 |
| DG Gauben | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| Spitzboden | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| KG | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| | | (35,49) | | (35,49) |
| | | | | 160,29 |

| | | Grund- fläche | Nutz- faktor | GR in qm |
|----------------|--|------------------|-----------------|--------------|
| Gebäude | Grundfläche (GR) | | | |
| | (Berechnung: Fettdruck, siehe oben) | | | = 62,40 |
| Sonstige | (Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant) | | | |
| Tief-/Garage | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| Terrasse/Balk. | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| Treppen | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| Anlagen/§14* | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| | | (0,00) | | (0,00) |
| | | | | 62,40 |

| | | Grund- fläche | Nutz- faktor | BGF in qm |
|-------------|---|------------------|-----------------|---------------|
| AW6 | Bruttogrundfläche (BGF) | | | |
| EG | ca. 62,40 x 1,00 | = 62,40 | x 1,00 | = 62,40 |
| OG | ca. 62,40 x 1,00 | = 62,40 | x 1,00 | = 62,40 |
| KG | ca. 6,00 x 10,40 | = 62,40 | x 1,00 | = 62,40 |
| DG (-LuftR) | ca. 6,00 x 5,92 | = 35,49 | x 1,00 | = 35,49 |
| Gauben | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| Spitzboden | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| | | (222,69) | | (222,69) |
| Sonstige | (Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich) | | | |
| Außentrepp. | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| DG-Balkon | ca. 0,00 x 0,00 | = 0,00 | x 0,00 | = 0,00 |
| | | (0,00) | | (0,00) |
| | | | | 222,69 |

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

| | | |
|---------------------------------------|---------------|--------|
| WGFZ = GF / Grundstück | = 160,3 / 140 | = 1,14 |
| GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück | = 62,4 / 140 | = 0,45 |
| GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück | = 0,0 / 140 | = 0,00 |

| | | |
|------------------------------|---------------|--------|
| WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt) | 183,9 / 222,7 | = 0,83 |
| WF (Gebäude) / BGF (Gebäude) | 132,1 / 222,7 | = 0,59 |



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

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

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

| Gebäudestandard 1 | Gebäudestandard 2 | Gebäudestandard 3 | Gebäudestandard 4 | Gebäudestandard 5 |
|--|--|--|--|--|
| Außenwände (Wägungsanteil 23%) | | | | |
| Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980 | 1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995 | 1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995 | 2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005 | komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung |
| | | 1,00 | | |
| Dach (Wägungsanteil 15%) | | | | |
| Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung | einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995 | beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995 | glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005 | Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung |
| | | 1,00 | | |
| Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%) | | | | |
| 1-fach Verglasung, einfache Holztüren | 2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995 | 2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995 | 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage | Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material |
| | | 1,00 | | |
| Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%) | | | | |
| Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen | Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge | schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen | Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert | Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente |
| | 1,00 | | | |
| Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%) | | | | |
| Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe | Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe | Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe | wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen | wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen |
| | | 1,00 | | |
| Fußböden (Wägungsanteil 5%) | | | | |
| ohne Belag | Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art) | Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel) | Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD | hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD) |
| | | 1,00 | | |
| Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%) | | | | |
| Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden | Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest | 1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch | 1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen | >2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung |
| | | 1,00 | | |
| Heizung (Wägungsanteil 9%) | | | | |
| Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser | Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995 | elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel | Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW) | wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine |
| | | 1,00 | | |
| Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%) | | | | |
| sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz | wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz | zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung | zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge | wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik |
| | | 1,00 | | |
| 0,00% | 11,00% | 89,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Standardstufe 1 | 0,0% | x | 1,00 = 0,0 |
| | Standardstufe 2 | 11,0% | x | 2,00 = 0,2 |
| | Standardstufe 3 | 89,0% | x | 3,00 = 2,7 |
| | Standardstufe 4 | 0,0% | x | 4,00 = 0,0 |
| | Standardstufe 5 | 0,0% | x | 5,00 = 0,0 |
| | Gewichtete Ausstattungsstandardstufe | | | = 2,89 |



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Reihemittelhäuser
 NHK-Typ-Nr. 3.11 (EG, OG, ausgebaut DG, mit KG)

**Grundwert
2010 / BGF**

| | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------|
| 575 €/qm | 640 €/qm | 735 €/qm | 885 €/qm | 1.105 €/qm | |
| Standard 1 | Standard 2 | Standard 3 | Standard 4 | Standard 5 | Summe |

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

| | | | | | |
|--------------|------|------|----------|--|-------------|
| Fassade 23% | | 1,00 | 169,05 € | | 169,05 €/qm |
| Dach 15% | | 1,00 | 110,25 € | | 110,25 €/qm |
| Fenster 11% | | 1,00 | 80,85 € | | 80,85 €/qm |
| I.-Wände 11% | 1,00 | | 70,40 € | | 70,40 €/qm |
| Decken 11% | | 1,00 | 80,85 € | | 80,85 €/qm |
| Fußböden 5% | | 1,00 | 36,75 € | | 36,75 €/qm |
| Sanitär 9% | | 1,00 | 66,15 € | | 66,15 €/qm |
| Heizung 9% | | 1,00 | 66,15 € | | 66,15 €/qm |
| Sonstiges 6% | | 1,00 | 44,10 € | | 44,10 €/qm |

Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF **724,55 €/qm**

**Anpassung
Objekt**

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|---|------|
| 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 |

Objektbezogene NHK / BGF **1.267,96 €/qm**

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex $\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{173,20}{100,00} = x \quad 1,732$

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. **2.196,0 €/qm**





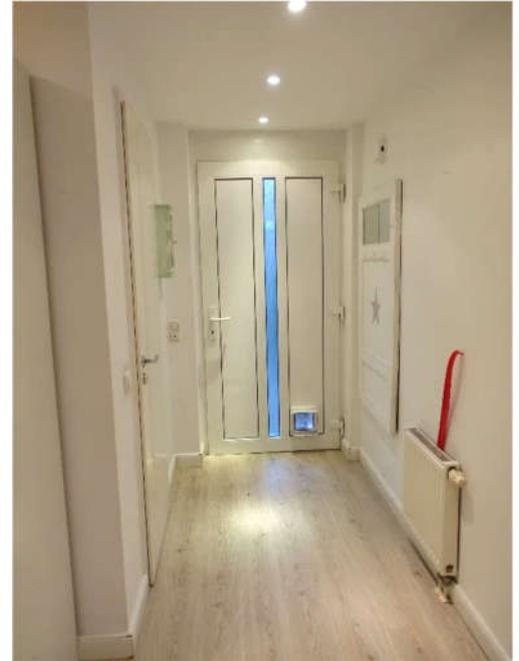
■ Straßenraum Wüstland / Am Waldpark





■ | ■ Eingangs- und Gartenfassaden





■ | Eingang-/Treppensituationen



Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Küche / OG-Bad / EG-WC



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ EG / Dachterrasse / Heizung (DG) / Elektroverteilung (KG)





Bodenrichtwertnummer: 01154600

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

| | |
|------------------------------------|--|
| Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz |
| Art der Nutzung | EFH Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Gebäudestellung | rm Reihemittelhäuser |
| Lage zu Straße | F Frontlage |
| Grundstücksfläche | 250 |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2023 |
| Bodenrichtwert | 1.570,26 €/m² |

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Gebäudestellung | rm Reihemittelhaus |
| Lage zur Straße | F Frontlage |
| Grundstücksfläche | 140 |
| Gewählter Stichtag | 01.01.2023 |
| | 1.830 €/m² |

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

| | |
|----------------------------|---------------|
| Adresse | Am Waldpark 2 |
| PLZ, Gemeinde | 22589 Hamburg |
| Bezirk | Altona |
| Stadtteil | Sülldorf |
| SGE (Stat. Gebietseinheit) | 33003 |
| Baublock | 226056 |

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Am Waldpark“

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

