

G U T A C H T E N

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
Daerstorfer Weg 8m in 21149 Hamburg-Neugraben-Fischbek
unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025

200.000,- EURO

616 K 15/24 Geschäftszahl des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1, 21073 Hamburg
Gutachten-Nr.: / V mit 48 Seiten zuzüglich 17 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Daerstorfer Weg 8m in 21149 Hamburg-Neugraben-Fischbek“. Typologisch handelt es sich um ein Mittelreihenhaus des Ursprungsbaujahres um 1960 (Anbau 1973) mit 2 Vollgeschossen, Satteldach und Keller.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Fischbek, Blatt 3725 und besteht aus dem Eigentum an den insgesamt 198qm großen Flurstücken 3594 und 3599 der Gemarkung Fischbek. In Abteilung II existieren eine Grunddienstbarkeit betreffend Flurstück 3599 (Wegerecht) und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen nicht. Das Haus verfügt über eine i.W. unbekannte / mutmaßlich knapp mittlere Ausstattung und befindet sich außen in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Zwischen 2006 – 2011 sollen auskunftsgemäß Modernisierungen durchgeführt worden sein. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen vermutlich über eine Gaszentralheizung von 2009. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 75qm; sie ist verteilt auf 2 Ebenen, 3 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und 1 Dachterrasse.

Das Objekt wird mutmaßlich vom Eigentümer genutzt; ein Mietvertrag liegt mir nicht vor.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 200.000,- € *
227.000,- € (ohne Investitions-/Risikoabschlag; nachrichtlich)

Kennzahlen*:	2.667,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	55,6 %	Bodenwertanteil, relativ
	111.221,- €	Bodenwertanteil, absolut
	30 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	31.01.2025	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
<hr/>	
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
<hr/>	
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
<hr/>	
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Ertragswertermittlung	27
4.3 Sachwertermittlung	33
4.4 Vergleichswertermittlung	37
<hr/>	
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	39
5.2 Plausibilitätsprüfung	40
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	43
<hr/>	
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	47
<hr/>	
7. Verzeichnis der Anlagen	48



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1 in 21073 Hamburg vom 22.11.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Harburg	Grundbuch von Fischbek / Blatt 3725 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Fischbek
• Flurstück	3594
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Daerstorfer Weg 8m
• Größe	189qm
• Gemarkung	Fischbek
• Flurstück	3599
• Wirtschaftsart/Lage	Verkehrsfläche, Daerstorfer Weg
• Größe	9qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 31.01.2025. Anwesend zum Termin war der Unterzeichner, nicht aber der Eigentümer (Abt I Nr. 7). Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen / des Bewertungsobjekts nicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde kein 2. Termin angesetzt.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Es lagen von der Antragstellerin mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen sowie ein Maklerexposé aus dem Jahr 2013 mit Wohnflächenangabe vor; beim Eigentümer angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für vorhandene Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.
- Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz und zu Schadensursachen erfolgen nicht. Es werden im Gutachten als Regelfall ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen bzw. Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und 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 Auftragsspezifikation 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 Harburg zugehörigen Stadtteil Neugraben-Fischbek, ca. 14,2km südwestlich des Stadtzentrums und rd. 1,7km östlich der Stadtgrenze zu Niedersachsen.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge

Der Stadtteil wird geprägt durch tw. einfachere Einzel-/Reihenhäuser und Geschosswohnzeilen, den Gewerbegebiet „Cuxhavener Straße“ sowie die Nähe zu den Naturschutzgebieten „Fischbeker Heide“ und „Moorgürtel“.

Neugraben-Fischbek hat rd. 34.400 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein tw. unterdurchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteilzentrum und EKZ „Süderelbe“ (ca. 2,0km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergarten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bieten sich o.g. Naturschutzgebiete an.

Verkehrslage

Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 21,9km, zur Autobahn ca. 6,8km (A7: Heimfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 1,1km (S5: Fischbek) und zum Linienbus ca. 0,4km (240, 251: Fischbeker Heuweg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Cuxhavener Straße / B75 (ca. 300m); die Verkehrslage ist knapp durchschnittlich.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil von Neugraben-Fischbek bzw. im Siedlungsraum zwischen der B73 (ca. 300m nach Norden), dem NSG Fischbeker Heide (300m nach Süden) sowie der Stadtgrenze im Westen (ca. 1,3km).



Nachbarumfeld Der „Daerstorfer Weg“ zweigt im Osten vom Scharlbarg ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch Reihen- bzw. 3-stöckige Mehrfamilienhauszeilen aus i.W. älteren Baujahren und eine offene Blockbebauung auf kleineren Grundstücken. Etwa 100m Luftlinie nördlich befindet sich o.g. Bundesstraße. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte knapp ausreichend.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugt sind Bereiche in der Falkenbergsiedlung (> Fischbeker Holtweg) oder westlich vom Ehestorfer Heuweg. Ein mäßig verdichteter, baulich homogener Quartierscharakter mit i.W. konventionellen Wohnbauten und wenig Straßenverkehr sowie die Sozialindikatoren sind neutral bis positiv zu werten; nachteiliger sind die Distanz zu Infrastruktureinrichtungen und die schwächer ausgeprägte Zentralität.

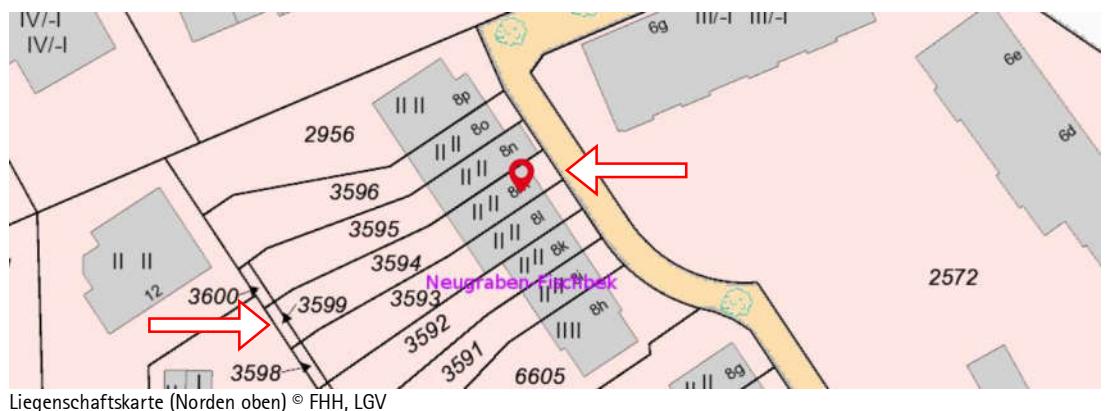
Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage im oberen Bereich aus (Adresswert: 524,95; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einzelwohnhäuser eine „mäßige Lage“ im untersten Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine mäßige, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Die Flurstücke 3594+3599 / Gemarkung Fischbek / Daerstorfer Weg 8m werden im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 189qm bzw. 9qm (= 198qm) als Wohnbaufläche geführt und liegen innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Neugraben-Fischbek“.



Grenzverhältnisse Die Flurstücke verfügen über einen tw. unregelmäßigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Sie liegen in Hinterlage ohne Straßenfront; die Front zum Wohnweg beträgt rd. 4m (FLS 3594) und die mittlere Tiefe in Nordost-Südwest-Richtung rd. 38m. Das Flurstück 3599 misst etwa 6m x 1,5m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 3594 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohngebäude; 3599 ist unbebaut. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 3m ab Wohnweg bzw. 75m ab Fahrbahn im nordöstlichen/ straßenabgewandten Grundstücksteil, ist 2-seitig grenzstehend und angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Nordosten; eine Grundstückszufahrt existiert nicht. Insgesamt liegen wenig verschattete und normale Grundstücksverhältnisse vor.

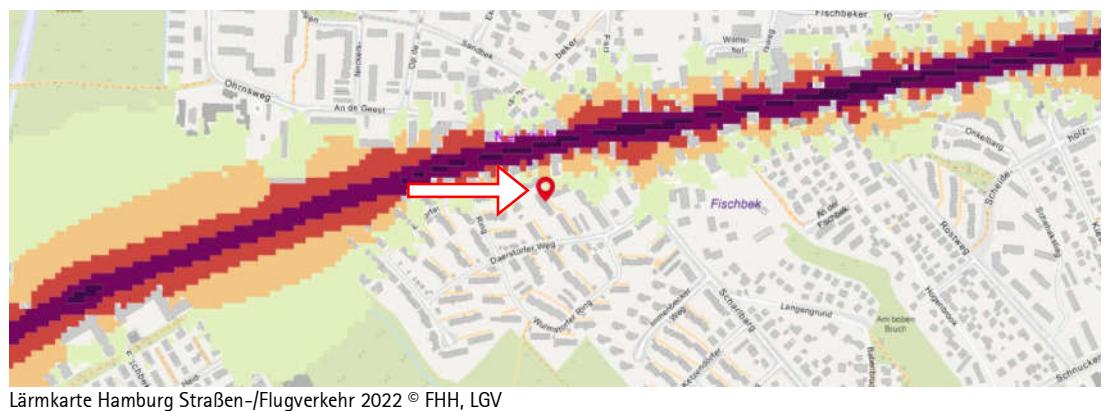
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 16.12.2024 liegt das Flurstück 3594 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Daerstorfer Weg/Wohnweg Daerstorfer Weg“. Straße und Wohnweg sind endgültig hergestellt und mit Asphaltbelag bzw. Betonplatten als Gehweg ausgebaut. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwassersiel; der Wohnweg ist unbesiedelt. Die Existenz der zur Bebauung erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. -leitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Die Flurstücke 3594+3599 liegen an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße und rd. 100m südlich der stark frequentierten Cuxhavener Straße / B73 (Verbindung des Süderelberaus an die Stadtgrenze nach Niedersachsen im Westen).



Lärmkarte

Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von <55 dB(A) bzw. <50 dB(A) / Nachtzeit verzeichnet; aufgrund der Distanz zu o.g. Straße ist das „Lästigkeitspotential“ durch Geräusche m.A.n. kaum erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige, hier wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für die o.g. Flurstücke ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7,0-10,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 5,0m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in den Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 19.11.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Fischbek / Blatt 3725
• Nr. 1/BV 1	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Wegerecht)
• Nr. 9/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 9/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Das Recht Nr. 1/1 wird auftragsgemäß gesondert in Abschnitt 5.3.2 bewertet.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die Flurstücke 3594/3599 liegen im Bereich eines einfachen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §34 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Neugraben-Fischbek“
• Ausweisung	W – II – o
• Feststellung	08.06.1956
• Planrecht i.V.m.	Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938

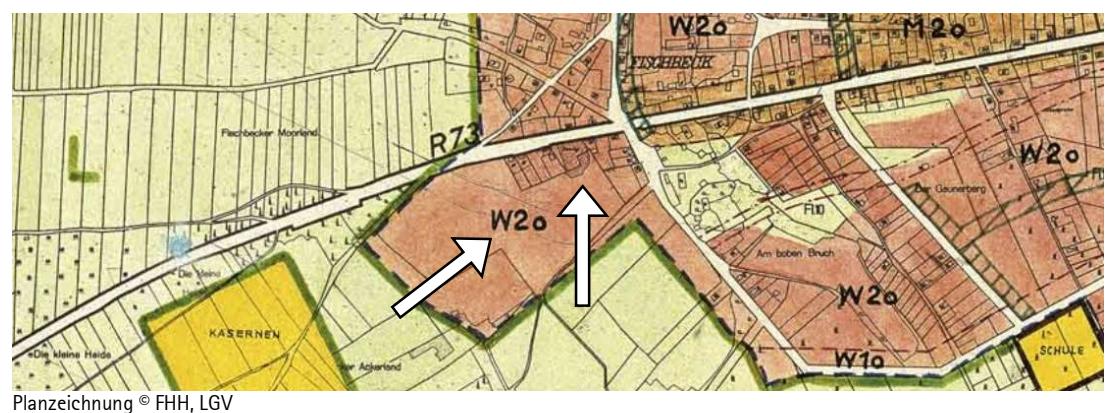
Anmerkung Für die Flurstücke 3594/3599 gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise; es sind keine Baukörpergrenzen ausgewiesen oder Mindestgrundstücksgrößen bestimmt. Weitere, hier relevante Ausführungs-vorschriften bestehen gemäß Legende zum Bauleitplan nicht.

Nach §10 (4) BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; bestimmte Geschäfts-/Gewerbe-betriebe sind u.U. zulässig. Laut Bauprüfdienst 7/2016 schließt der Begriff „Wohnbedürfnisse“ Nutzungsarten ein, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden können bzw. mit ihm



verträglich sind. Zur Konkretisierung können §§ 3+4 Baunutzungsverordnung als Anhaltspunkt herangezogen werden. Nach §11 BPVO (Baustufentafel) ist in „W-II-o“-Gebieten eine bebaubare Fläche von 3/10 zulässig, im Übrigen unterliegen Bauvorhaben bzw. Art/Maß der baulichen Grundstücksnutzung einer Einzelfallentscheidung von Fachbehörden.

Durch die Bestandsbebauung existiert m.A.n. keine ungenehmigte Über- oder relevante Unter- ausnutzung des Grundstücks. Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

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

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 17.09.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltflächen bekannt.

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, jedoch innerhalb des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge („Schutzzzone III“). Es gelten Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten gemäß §5 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet vom 17.08.1993; diese sind lagetypisch und werden als in den Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 19.12.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Daerstorfer Weg 8m (Generalakte Elstorfer Weg ohne Nr.)
• 05.1958 (00129/58)	Genehmigungsbescheid 56 Reihenhäuser (Typ A), 43 Reihenhäuser (Typ B)
• 08.1959 (00129/58)	Ergänzungsbescheid für weitere 8 Reihenhäuser (Typ A) (Es lag keine Baubeginnsanzeige vor; als Ursprungsbaujahr wird gemäß Gebrauchsschein von 1960 unterstellt)
• 07.1973 (00468/73)	Unterkellerter Anbau an das Reihenhaus mit Dachterrasse (Schlussabnahmehescheinigung 28.01.1973)
• 10.1982 (00692/82)	Gartengerätehaus an der südlichen Grundstücksgrenze (2,0 x 2,0m) (Schlussabnahmehescheinigung 05.10.1982)

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

Baulastenverzeichnis

Für die Flurstücke 3594/3599 sind laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung keine Baulisten verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag auskunftsgemäß bzw. dem Klingelschild zufolge vom Eigentümer zu Abt. I Nr. 7 genutzt. Zum Besichtigungstermin war dieser nicht anwesend. Ein Mietvertrag wurde mir nicht übergeben.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Mietpreisbindungen oder Baukostenzuschüssen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird aufgrund fehlender Informationen Miet-/Vertragsfreiheit unterstellt. Sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert anzupassen.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein 2-seitig angebautes, vollunterkellertes Mittelreihenhaus des Ursprungsbaujahres um 1960 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach, 1-geschossigen/unterkellertem Anbau nebst Dachterrasse (gartenseitig) sowie ein Gartenschuppen. Das Gebäude ist Teil einer Reihenhaussiedlung mit insgesamt 107 Einheiten (hier Bautyp „A“).

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zum Bewertungsobjekt nicht. Grundstücks- bzw. Fassadenteilflächen, Dachstuhl/Eindeckungen, Innenräume der baulichen Anlage (mit Ausnahme einiger von außen erkennbarer Wohnzimmerbereiche) sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV

3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und gartenseitig durch einen 1-geschossigen Anbau mit Dachterrasse gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz mit hellfarbigem Anstrich ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG/OG/DG-Giebel: 24,0cm (laut Akte KSL-Mauerwerk ohne Luftsichtschicht/Dämmung). Anbau: 24,0cm HLZ-Mauerziegel; Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände in Betonschalungssteinen auf Massivfundament. Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit 3,5cm schwimmendem Estrich.

Dach/-eindeckung Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 35° Neigung, ohne Drempel, Betonsteineindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachausbau zu Lagerzwecken (Dämmung unbekannt). Anbau: Betonflachdach vermutlich mit Bitumenabklebung.

Fenster Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen/2-fach-Verglasung von 2011 in üblichen 1-/2-flügeligen Formaten bzw. als feststehendes Element (gartenseitig). Terrassenzugänge über 1-flügelige Fenstertüren sowie im DG teilweise als Dachflächenfenster.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige, glatte Kunststoffrahmentür von ca. 2011 mit Lichtausschnitt/Isolierglasfüllung. Haupttreppe KG-OG vermutlich als tw. gewandelte Holz- oder Betonkonstruktion; zum DG vermutlich als Einschubtreppe in Holzkonstruktion (Stufen/Belag, Geländer/Handlauf unbekannt).

Sonstige Bauteile Dachterrasse am Anbau

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen/Laminat als Fußboden und Glattputz/Tapete mit Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenraum (DG) unbekannt; vermutlich wie vor oder mit Auslegware als Fußboden sowie ohne Fenster.

Innentüren Zimmertüren unbekannt; vermutlich leichte Span- oder Hohlkammerkonstruktionen mit Kunststoffbeschichtung bzw. hellen/glatten Türblättern und Zargen.

Oberflächen Wohnräume unbekannt; laut Exposé mit Keramikfliesen bzw. Laminat im DG als Fußboden und Glattputz/Rauhfaser mit hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär Ausbau mit WC im EG und Duschbad im DG (laut Exposé). Ausstattung unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild, üblichen Objekten (> Hänge-/Stand-WC/Unterputz-Spülkasten, Einzelwaschbecken/-tisch, eingefliest Duschtasse mit Spritzschutz) sowie mit mittleren Armaturen.

Küche Ausbau unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild, üblicher Ausstattung (> Arbeitsfläche und Ober-/Unterschränke mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle, Bj. 2010 laut Exposé) sowie mit mittleren Elektrogeräten.



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung/Kessel (Bj. ca. 2009 laut Exposé), vermutlich Konvektoren und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation; Warmwasserbereitung vermutlich zentral über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/Unterverteilung unbekannt; laut Exposé 2008 erneuert bzw. vermutlich mit Automatensicherungen, Unterputzinstallation. Ausbau mit Klingelanlage und üblicher Schalter-/Steckdosenzahl. Nassräume vermutlich mit Passivlüftung (ohne Fenster).

Nebenflächen Dachterrasse mit Estrichboden und Metall-/Holzbretterbrüstung.

Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über o.g. Innentreppen sowie Außen-/Gartentreppen. Ausbau unbekannt; vermutlich mit Estrich oder Keramikfliesen als Fußboden, gestrichenen Wände/Betondecken, Span-/Metalltüren und einfachverglasten Metallfenster.

Sonstiges/Einbauten Nicht bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (nur gartenseitig: niedriger Maschendraht-/Metallzaun und 1-flügelige Holzpfotter), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Wasche-/Betonsteinplatten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangs-/Außenstufen mit Spaltklinkerbelag, Eingangsdach in Glas-/Metallkonstruktion, Metall-/Holzbretterbrüstung an Kelleraußentreppen.

Nebengebäude Gartenschuppen. Holzkonstruktion mit Satteldach, Bitumenabklebung, Holzbretterschalung und 1-flügeliger Tür. Ausbau 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:

- 1960 Ursprungsbaujahr
- 1973 Unterkellerter Anbau mit Dachterrasse
- 2006f Erneuerungen von WC/Dusch-Bad (2006), Bodenbeläge (2007), Elektrik (2008), Heizung/Heizkörper (2009), EBK und Fenster (2010f)

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Primärstruktur Dach: Neben deutlichen Witterungsspuren/Algen-/Moosbewuchs und einer Leckage an der Regenrinne (gartenseitig) waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten des Hauptdaches keine größeren Schäden erkennbar.

Am Anbau sind stirnseitig Beton- und/oder Estrichschäden vorhanden (Ursache ungeprüft; u.U. ist die Abklebung defekt und hat im darunter liegenden Wohnzimmer zu Wasserschäden an der Decke geführt). Die Eindeckungen stammen vermutlich aus der Zeit um 1960 / Anbau 1973; Rinnen/Fallrohre wurden tw. in späteren Jahren überarbeitet/erneuert. Eine Dachdämmung wurde nicht bekannt bzw. ist nicht zeitgemäß.

Fassade/Fenster: Es sind deutliche Witterungsspuren und Schäden (> Farbablösungen, Risse an Fensterstürzen) erkennbar; der energetische Zustand der Außenwände ist unmodernisiert/nicht zeitgemäß. Die Fenster sind von 2011 und aus wärmetechnischer Sicht noch lagegerecht; die Kellerfenster stammen vermutlich von 1960.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist kaum Gebrauchsspuren auf; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von 2011.

Innenausbau Raumoberflächen, Innentüren, Küche, Sanitärräume, Innen-treppen, Kellergeschoss sowie Strom-, Heizungs- und Wasserinstallationen im Bewertungsobjekt waren überwiegend nicht einsehbar. Teilbereiche im Haus sollen um 2006f modernisiert worden sein.



Von außen war ein Feuchtigkeitsschaden an der Decke des Wohnzimmers erkennbar. Hinweise zum sonstigen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand bzw. zu Gestaltung, Schäden sowie Funktionsdefiziten liegen mir von Verfahrensbeteiligten nicht vor.

Sonstiges Dachterrasse: Bodenbeläge und Geländerkonstruktion/-befestigung waren nicht einsehbar. Aufgrund o.g. Schäden besteht hier u.U. Instandsetzungsbedarf.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand ohne größere Schäden; der Garten wirkt normal gepflegt. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

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

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabewisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponibile Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

Gesamtbeurteilung Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen der Ursprungsbaujahre. Größere Maßnahmen wurden mit Ausnahme des Anbaus und o.g. Bauteilerneuerungen nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die einsehbaren Bereiche der Gebäudehülle befinden sich mit Ausnahme der Haustür und Fenster in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Am Anbau und der Eingangsfassade wurden diverse Feuchtigkeits-/Schäden bzw. Instandsetzungsbedarfe bekannt. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden; für diesbezügliche Unsicherheiten erfolgt ein Risiko-/Abschlag in Abschnitt 5.3.



Der energetisch/technische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungssintervallen, am Nutzwert und am Lageumfeld – teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. ist unterdurchschnittlich. Es sind v.a. an Dachdeckung/-entwässerung und Außenwänden (> Energieeffizienz) größere Maßnahmen zeitnah absehbar/ erforderlich; hierfür ist m.A.n. ein anteiliger Abschlag marktgerecht.

Als Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte aus [L 2/5/6 und ImmoWertV], unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Markt-anpassungsfaktors für disponibile Maßnahmen geschätzt:

Kostenansatz (bezogen auf qm-Wohnfläche)	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region	
	590 €/qm	0,78	1,85	1,75	1.487,5 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe-faktor	Markt-faktor	
Dach / Deckung + Dämmung (Hauptdach)	4,5%	100%	1,25	0,71	59,4 €/qm
Dach / Entwässerung (Hauptdach + Anbau)	1,5%	100%	1,25	0,71	19,8 €/qm
Fassade / Instandsetzung (Risse)	12,0%	25%	1,50	1,00	66,9 €/qm
Fassade / Dämmung	5,5%	100%	1,25	0,71	72,6 €/qm
Anbau / Instandsetzung (Dachterrasse)	3.500 €	100%	1,00	1,00	46,7 €/qm
Risikozuschlag	0 €				0,0 €/qm
Summe				=	265,4 €/qm
Wertminderungsansatz (ungerundet)				75,0 qm =	19.906 €
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,75
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	1,00
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00
					0,15

Wertminderung, gerundet (= 267,- €/qm bei 75qmWF)

-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 (WGZ)“ 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 recht detaillierten Maßketten und Flächenangaben (Raumstempeln). Danach existieren rd. 62qm Grundfläche (ohne DG und ohne den Anbau, auf den rd. 13qm Wohnfläche entfallen). Das o.g. Exposé beziffert die Wohnfläche mit rd. 75qm; der Eigentümer hat keine Berechnungen zur Wohnfläche vorgelegt.

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

- Die Dachterrasse wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% als Wohnfläche angesetzt. Die Kellerräume und der Dachboden werden auf die Nutzfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.) 51 qm

• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.) 116 qm

• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.) 167 qm

Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage) 0,59

Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage) 0,26

• Wohnfläche (rd.) 52,8% 75,2 qm

• Nutzfläche (KG, DG, rd.) 44,9% 63,9 qm

• Nutzfläche Sonstiges (Nebengebäude, rd.) 2,2% 3,2 qm

Summe 100,0% 119,6 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einelnachweis s. Anlage; rd.) 75,0 qm



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Mittelreihenhaus des Ursprungsbaujahres um 1960 nebst Anbau von 1973 mit 2 Wohngeschossen, Satteldach und Keller; laut Exposé ist das DG nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Es umfasst rd. 75qmWF verteilt auf 3 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen sowie anteilig eine Dachterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Das Haus wird über einen kleinen Eingangsflur mit Treppenraum sowie einen Flur im OG erschlossen (DG-Zugang unbekannt). Wohnzimmer und Küche sind räumlich getrennt bzw. jeweils über den Flur erreichbar. Der Hauptwohnraum ist nach Westen/zum Garten orientiert; die Küche zur Eingangsseite im Osten. In der oberen Ebene existieren 2 Schlafzimmer; davon 1 mit Zugang zur Dachterrasse. Es sind 1 Gäste-WC sowie 1 Duschbad im OG (laut Exposé) vorhanden; der Keller verfügt über einen gartenseitigen Außeneingang.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Wohnhaus mit konventionellen Stilelementen in mäßiger Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß, liegt an einem Wohnweg ohne Anfahrbarkeit, weist einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad auf und verfügt über eine Ost-Westorientierung.

Das Objekt verfügt über eine mittlere Ausstattung (mutmaßlich), eine unterdurchschnittliche Wohnfläche und genügt einfacheren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Eindruck in den Wohnbereichen ist i.W. normal bemessen; es sind kompakte Grundrisse und baujahrestypische Raumhöhen vorhanden. Bezogen auf die Bautypologie / Gesamtgröße existieren eine recht kleine Küche, üblicher Bewegungsraum in Bad/WC und ausreichend Abstellmöglichkeiten im KG+DG. Die Wohnräume sind i.W. gut belichtet sowie von der Aussicht auf Vegetation und Nachbarbebauung geprägt; die Sanitärräume verfügen über keine Fenster. Es existieren Außenwohnflächen mit recht gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen), jedoch kein privater Pkw-Stellplatz. Die strukturelle Konzeption ist i.W. marktgerecht:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und durchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- I.W. funktionale Grundrissorganisation mit geringem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Mäßige (Bad) bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,50m (EG+OG) / 2,30m (DG; Teilbereiche niedriger) / 2,00m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist objekt-/größenbedingt nicht erhöht. Die architektonische Gestaltung passt noch zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

knapp mittel



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 1960 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 15 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 65 Jahren Baualter).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2011	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2008 (teilweise)	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2009	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2006	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	2007 (teilweise)	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		1973/2006	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					5,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

30 Jahre / 50 Jahre Alter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen die langfristige Erzielung von Mieteinnahmen, die Kapitalanlage bzw. steuerliche Zwecke im Vordergrund stehen, oder bei denen im Fall eines Erwerbs zur Eigennutzung die kalkulatorische Miete vergleichbarer Objekte berücksichtigt wird. Im Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen (stützend).

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-/Entwicklungsstand, 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 ausgebauten/ausbaufähigen Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, auch wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht auf die Geschossflächen anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Ein-/Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften |
| • Grundstücksfläche / Merkmale | 450qm / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Daerstorfer Weg 8a / 011 44 556 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	433,99 €/qm
---	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betrugen sie in den Vorjahren: 469,- €/qm (zum 31.12.2020), 575,- €/qm (01.2022) und 516,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den EFH-Richtwert bezogen auf die Bewertungsfläche (198qm) und die Gebäudeart/-stellung als 2-seitig grenzstehendes Mittelreihenhaus zunächst ein Ausgangswert von 561,72 €/qm.

Lageanpassung Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Aussichts-/Sonnen-/Wasserlagen etc.) sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemarkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Südwestausrichtung des Grundstücks sind hier bereits berücksichtigt. Eine Anpassung für die größere Distanz zur Straße bzw. die Erschließung über einen Wohnweg halte ich aufgrund der Straßenart (> Immissionen) nicht für angemessen; Vorteile einer etwas ruhigeren Lage gleichen sich mit den Nachteilen der fehlenden Anfahrbarkeit m.A.n. aus.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine Bebauungsoption besteht gemäß Bauleitplan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB nicht; separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind hier nicht zu würdigen. Angesetzt wird:

Bodenwertansatz MRH (561,72 €/qm x 1,00 für Lageanpassung)

561,72 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = 433,99 €

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	450,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	198,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm) = 561,72

Ausgangswert (€/qm)	=	433,99
Wert nach Qm-/GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	561,72
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	<u>561,72</u>
Barwert Differenz zw. BW planungsdäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	<u>561,72</u>

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)	=	<u>0,00</u>
Barwert Differenz zw. BW planungsdäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	<u>0,00</u>

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€) = 111.220,6

Grundstücksflächenanteil (qm)	=	198,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	561,72
Sonstiges (€)		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€) = 0,0

Grundstücksflächenanteil (qm)	=	0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = 111.220,6 €

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = 111.221 €



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokalmtmiete (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 ggf. zu berücksichtigen.

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

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

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



Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)		Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H3“)	66-91qm	7,27	9,99	8,49
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	10,05	19,40	12,40
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	8,77	16,39	10,36	-11,9% 10,36
Empirica/Value AG	-	-	11,15	-5,2% 11,15
Immowelt	-	-	11,86	0,8% 11,86
Wohnungsbörse	-	-	13,13	11,6% 13,13
Immobortal	9,72	14,52	12,20	3,7% 12,20
Engel&Völkers	-	-	12,80	8,8% 12,80
miete-aktuell	9,94	14,61	10,83	-7,9% 10,83
Arithmetisches Mittel, €/qm			11,76	11,76
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm			0,09	1,03
Unter-/Obergrenze			10,73	12,79
Mietspanne; €/qm				2,06
I - Einordnung typischer Merkmale				
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)		25%	0,50	0,26
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)		20%	-1,00	-0,41
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)		20%	-1,00	-0,41
Ausstattung: Raumoberflächen, Türen, Fenster (> 3.1)		15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)		20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge				-0,57
II - Besondere Merkmale				
(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)		Zu-/Abschlag		Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe		0,0%	0,00	
Objektart (MRH), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad, Geschosslage		10,0%	1,18	
Angebots-/Kontrahierungsabschlag		-2,5%	-0,29	
Summe Zu-/Abschläge			0,88	
Summe Zu-/Abschläge (I+II)			0,32	
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)				12,08

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

Mietansatz / Monat (nettokalt)

900,- € (= 12,00 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Miteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 550,- € (= rd. 5,1%) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 216,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 14,00 €/qm Wohnfläche angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

1.816,- € / 16,8 %



Liegenschaftzinssatz (LSZ) / Kapitalisierungzinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftzinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftzinssätze stellen Marktfaktoren dar, die die strukturellen Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter wie z.B. der Erträge, Bewirtschaftungskosten und der allgemeinen Wertverhältnisse abbilden. Folglich führt ein höherer Zinssatz zu einem niedrigeren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftzinssatz

Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftzinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 5,40%.

Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge von +/- 1,0%-Punkt gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern, bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Hierzu wird im Bewertungsfall ein stadtteilüblicher Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen ermittelt und hinsichtlich der objektspezifischen Risikofaktoren abgeleitet.

Den Marktdaten zufolge resultiert nach Iterationsrechnung ein Zinssatz von rd. 3,25%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage, Nachfrage, Ertrags situation und Laufzeit (RND) positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Objektverhältnisse wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 3,25%	Zinsspanne (+/-)	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerrisiko (Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	-1,00	-0,25
Objektrisiko (Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	0,50	0,08
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objektart/-größe)	20%	-1,50	-0,30
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko (Modernisierungs-/Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	-1,00	-0,25
Summe (Zu-/Abschlag)	100%		-0,73
LSZ Näherung (%, objektspezifisch)		=	2,53

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

Liegenschaftzinssatz **2,50 %**



Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-20.000,- €).

Grundstücksmerkmale	-20.000,- €
----------------------------	--------------------



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.	=	10.800 €
DW8m	100,0%	100,0%	75,0 x	12,00 =	900,0	
STPL		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0	
	100,0%	100,0%	75,0	12,00	900,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€) -16,8 % = -1.816

Betriebskosten € - Ansatz 0,0 % = 0

Verwaltungskosten € - Ansatz 5,1 % = 550

Mietausfallwagnis % - Ansatz 2,0 % = 216

Instandhaltung (W) 14,00 €/qm 9,7 % = 1.050

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

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 8.984

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -2.781

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,50

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 111.221

II. Reinertrag der baulichen Anlagen

= 6.203 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen

= 129.841 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 6.203

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 30 x 20,930

IV. Ertragswert (vorläufig)

= 241.061 €

Gebäudeertragswert (€) 129.841

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 111.221

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -20.000 €

Werterhörend (€) 0

Wertmindernd (€) -20.000

Ertragswert

= 221.061 €

Ertragswert, gerundet

= 221.000 €



4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 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

4.3.2 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 ggf. 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 (KG-DG)	144,0qm	85,7%	1.850,- €/qm	1.585,- €/qm
Anbau (KG, EG)	24,0qm	14,3%	1.956,- €/qm	280,- €/qm
EFH	168,0qm	100,0%		rd. 1.865,- €/qm
Sonstiges	0qm	0,0%	0,- €/Stk.	0,- €/qm

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% für MRH in NHK berücksichtigt)

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 Bauteilen/Einrichtungen ist ihr Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver-/Entsorgungsanlagen, Einfriedungen und Gartenanlagen zu bestimmen.

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird für die Dachterrasse am Anbau (2.000,- €) angesetzt; das Bewertungsobjekt ist im Übrigen über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz erfolgt für die Kelleraußentreppe/-tür (3.500,- €); für sonstige Möbel-/Einbauten ist kein weiterer Zuschlag sachgemäß.

Außenanlagen Übliche Außenanlagen sind im Ableitungsmodell zum Sachwertfaktor enthalten; Zeitwert-Zuschläge vom Gebäudesachwert sind hier für das Nebengebäude bzw. die Eingangsdachkonstruktion marktgerecht (> insgesamt 2,5%).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	2.000,- € / 3.500,- € / 0,- €
Zeitwert-Zuschlag Außenanlagen (inkl. BNK)	2,5 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

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

Alterswertminderungsfaktor	MRH: 0,6250
-----------------------------------	--------------------

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	(= 400,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9172
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} ((236.018,- € / 915.202,- € = >1,87, dann 0,80)	x	1,6196
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 47,12%)	x	0,9299
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 198qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	1,1345
• Stadtteilstfaktor	(Neugraben-Fischbek)	x	0,9150
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse 1960-79)	x	0,9610
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 30 + 1,065; >50 J.: 1,0)	x	1,0260
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier 100% KG)	x	1,0540
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=75qm/120qm) ^{0,3881}	x	0,8333
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (5,00 – 4,70); wenn BJ >2009 = 1,00 (IST-Punkte = 5,0; Mittel BJ-Klasse 1960-79 = 4,70)	x	1,0023
• 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 ohne Dachausbau)	x	0,9900
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier 50%)	x	1,0000
• Solarenergiefaktor	(wenn Photovoltaik/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 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,9408

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor	0,95 / -5,0 %
--	----------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Grundstücksmerkmale (> Investitionsrückstau / Abschnitt 3.2)	-20.000,- €
---	--------------------



4.3.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = **315.344 €**

	Anbau	EFH
NHK (€/qm/m³)	1.956	1.850
BGF / BRI (qm/m³)	x 24	144
Besondere Bauteile (€)	+ 2.000	0
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x 0,0	0,0
	48.944	266.400
1. Altersminderung (€)	= -30.590	-166.500
GND (Jahre)	80	80
RND (Jahre)	30	30
Alterswertminderungsfaktor	0,6250	0,6250
2. Besondere Zeitwerte (€)	= 3.500	0
Bauteile (€)	3.500	0
Einrichtung (€)	0	0
3. Außenanlagen (€)	= 546	2.498
Zeitwert-Anteil (%)	2,5	2,5

II. Gesamt-/Zeitwert = **22.400** **102.398** = **124.798 €**

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = **236.018 €**

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)	124.798
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 47,1%)	+ 111.221

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = **224.217 €**

Vorläufiger Sachwert (€)	236.018
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 0,950
Zwischensumme	224.217
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+ 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-20.000 €**

Werterhörend (€)	0
Wertmindernd (€)	-20.000

Sachwert = **204.217 €**

Sachwert, gerundet	= 204.000 €
---------------------------	--------------------



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

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

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

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnene Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtslagen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für die strukturellen Verhältnisse gemäß Abschnitt 3.4 erfolgt eine Anpassung (-2,5% für die Küchensituation; +2,5% für die Dachterrasse). Die Grundstücksfläche ist für diese Formel gemäß Abschnitt 4.1 mit 198qm anzusetzen; für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist ein Abschlag marktgerecht (-20.000,- €).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	2.932,54 €
<i>Ausgangswert €/qm</i>		5.355

Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = 400 / 630) 0,6798)	=	0,734
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 50)	=	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 198)	=	0,940
Baujahresfaktor		
BJ-Klasse 1960-69)	=	0,881
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 2,36)	=	0,967
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 Sondereigentum)	=	1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor (MRH)	=	0,827
Stadtteilstfaktor (Neugraben-Fischbek)	=	0,963
Aktualisierungsfaktor (zum Modellstichtag 01.01.2024)	=	1,009
Wohnflächenfaktor (MRH)		
(wenn > 260qm = 0,872, sonst 75,0 / 120) $^{-0,1772}$)	=	1,087

II. Vergleichswert (vorläufig)	=	219.941 €
Spezifischer Gebäudefaktor (€)		2.932,54
Objektgröße / qmWF	x	75,00
Anpassung Nutzwert/Struktur/Grundriss	x	1,000

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-20.000 €
Werterhöhend (€)	=	0
Wertmindernd (€)	=	-20.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	=	0

Vergleichswert	=	199.941 €
-----------------------	---	------------------

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	200.000 €
---	---	------------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Sach- und dem Vergleichswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten das maßgebliche Gewicht beigemessen; der Ertragswert dient hier der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Sachwert	204.000,- €
• Vergleichswert	-2,0 % 200.000,- €
• Ertragswert	+8,3 % 221.000,- €

Verkehrswert (vorläufig)	2.760,- €/qm	207.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	3.026,- €/qm	227.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 3.026,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug im Jahr 2023 der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Neugraben-Fischbek i.M. 421.000,- € (= 3.508,- €/qm bei 120qmWF); für „Mittelreihenhäuser der Ursprungsbaujahre 1960–1979 in schlechter bzw. mäßiger Lage“ werden 3.250,- bzw. 3.618,- €/qmWF genannt (Spanne aus 19 Verkäufen ohne Erbbaurechte in mäßiger Lage: 2.615,- bis 5.072,- €/qm; [L4]).

Laut Gutachterausschuss liegt eine „mäßige Lage“ im untersten Spannenbereich vor. Die Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für mäßige Stadtteillagen (3.000,- bis 3.500,- €/qm, [L10]); im Hinblick auf die Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel durchgeführt. Dabei werden wertbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 50 „Punkten“ einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Kaufpreis. Der Datenbasis umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum jeweiligen Grenzwert einer Wohnwertkategorie und besondere Gebäude-/Grundstücksverhältnisse werden gesondert berücksichtigt.

- Der Preisspiegel umfasst Reihenhäuser im Bestand; diese verfügen i.M. über ein Baualter von 35–40 Jahren, rd. 90–110qm Wohnfläche und etwa 200qm Grundstück. Im Bewertungsfall sind Korrekturen für die Baujahresklasse (-15,0%), die Differenz zur Standardobjektgröße (+5,0%, in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren) und den Nutzwert (-2,5%; Küche) marktgerecht bzw. erforderlich.
- Die Datenbasis umfasst das 1. Halbjahr 2024; eine Aktualisierung zum Stichtag erfolgt ggfs. in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. +10.000,- € bzw. +4,41% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2024 (€)			
Einfacher Wohnwert	30 Pkt.	3.378	-1,5 %	3.327	€
Mittlerer Wohnwert	50 Pkt.	4.010	-1,5 %	3.950	€
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.483	-1,5 %	4.416	€
Sehr guter Wohnwert	85 Pkt.	0	-1,5 %	0	€
II. Objektspezifischer Wohnwert / Note		=			
	Note	Punkte	Gewicht	Summe	3,74
				39,3	Pkt.
1 - Lage	3,91		55,0 %	19,4	
Beliebtheit der Stadtteilage	4,50	2,0	30,0	6,7	
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,50	4,0	10,0	4,4	
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6	
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8	
2 - Gebäudetyp	3,75		20,0 %	7,8	
Bauart / Repräsentationswert	4,00	3,0	7,50	2,5	
Gestaltung / Zustand der Fassade	4,00	3,0	5,00	1,7	
Eingang / Treppenhaus	3,50	4,0	5,00	2,2	
Außenanlagen	3,00	5,0	2,50	1,4	
3 - Ausstattung	3,36		25,0 %	12,1	
Balkon / Terrasse	3,00	5,0	5,00	2,8	
Küchenausstattung	3,50	4,0	3,00	1,3	
Sanitärausstattung	3,50	4,0	3,00	1,3	
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4	
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4	
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4	
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4	
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1	
Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0	
III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie		=			
Nächster unterer Wohnwert (1)		30 Pkt.	3.327	€	
Nächster oberer Wohnwert (2)		50 Pkt.	3.950	€	
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.			
III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale		+			
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	623	€	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	623	/	20,00	=	31,13 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	30,00	zu	39,33	=	9,33 Pkt.
IV. Sonstige Anpassungen		+			
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			3.618	€	
Anpassung: Baujahr/Modernisierungsgrad	-15,0 %	=	-542,68	€	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	-2,5 %	=	-90,45	€	
Anpassung: Wohnflächenfaktor	5,0 %	=	180,89	€	
Anpassung: -	0 €	=	0,00	€	
Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)		3.165,60 €/qm			
Marktpreis / IVD	75,00 qmWF =	237.000	€		



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 234.245,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettoarbarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt +7.245,- € bzw. +3,19%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=	3,50%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)		234.245 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		10,00%	23.425 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)			257.670 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW
	0,0%	0,0%	10.800 €
Änderungsraten/Jahr		1,00%	16,8%
		2,0%	3,0%
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK	111.221 €		146.449 €
Eigenkapital	30,00%		77.301 €
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)	3,50%		6.313 €
Tilgung (€ im 1. Jahr)	2,00%		3.607 €
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)	180.369 €		138.049 €
Laufzeit (Jahre) / Annuität	10,00		9.920 €
Cashflow (CF)	1	2	3
NKM	10.800	11.016	11.236
BWK	-1.813	-1.868	-1.924
Reinertrag	8.987	9.148	9.313
- Zinsen	6.313	6.187	6.056
- AfA (A)	0	0	0
Summe (CF)	2.674	2.962	3.257
Steuer (S)	0	0	0
= (CF - S + A)	2.674	2.962	3.257
- Tilgung	3.607	3.734	3.864
Summe	-934	-772	-608
Abzinsung	0,966	0,934	0,902
Barwert T0 (B)	-902	-721	-548
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor	234.245	X	1,1046 =
II-Exitkosten T10	258.752	X	3,50% =
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)			-9.056 €
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0	111.647	X	-138.049 €
Investiertes Eigenkapital in T0			79.148 €
Summe der Barwerte (B) in T0			-77.301 €
Nettoarbarwert (NPV)			-1.848 €
			0 €



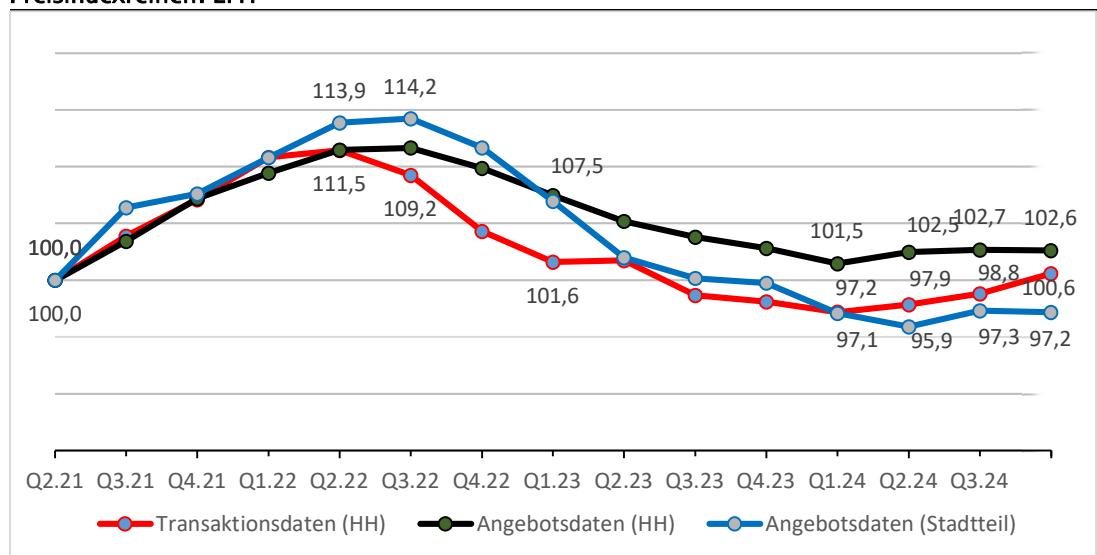
5.3 Verkehrswert

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. Nachfrageretrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungskonditionen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: EFH



Erkennbar sind die flacheren/zuletzt tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q4/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-10,9%), Q1/23 > Q4/24 (-4,3%) bzw. Q1/24 > Q4/24 (+1,2%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q4/2024: -4,4%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in mäßig gefragter, dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen knapp mittleren Nutzwert. Positiv ist die marktgängige Wohnfläche/Objektart; nachteilig für die Verwertbarkeit/Nachfrage ist die Baujahresklasse/Energieeffizienz mit Investitionsbedarf.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die Bodenpreisentwicklung 2023 > 2024 (= -15,9%) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (1.483,- €/qmWF = 53,7%) halte ich keine weitere Anpassung für marktgerecht; nach Rundung resultiert 207.000,- € (= 207.000,- € x 1,00).



5.3.2 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen (Abt. II Nr. 1/1)

Vorbemerkung zur Grunddienstbarkeit

Gemäß Abschnitt 2.2.1 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen; im Gutachten wurde zunächst Lastenfreiheit unterstellt. Auftragsgemäß ist das Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die gesetzlichen Regelungen zu Grunddienstbarkeiten sind §1018f. BGB zu entnehmen. Danach kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder, dass auf dem Grundstücksgewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

Die Grunddienstbarkeit gilt als dingliches Recht und gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks; eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit (§1090f.) steht im Gegensatz dazu einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zu. Sie entsteht und besteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks; mitunter wird auch ein sog. Herrschvermerk im Grundbuch des begünstigenden Grundstücks eingetragen.

Bei der Wertermittlung ist zwischen dem Vorteil für das herrschende und dem Nachteil für das dienende Grundstück zu unterscheiden. Diese müssen nicht identisch sein. Ein Wertausgleich kann durch eine Rente, die sich z.B. nach der Bodenwertverzinsung der belasteten Fläche richtet, oder durch einen einmaligen Entschädigungsbetrag erfolgen. Die Auswirkungen eines Rechts sind durch Abschläge vom Bodenwert der Belastungsfläche oder (bei stärkeren Auswirkungen des Rechts) des Gesamtgrundstücks zu würdigen.

Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit lfd. Nr. 1/1

Laut Bewilligungsurkunde vom 24.02.1964 eines Hamburger Notars (UR-Nr. 661/1964) wurde die Grunddienstbarkeit am 04.08.1964 im Grundbuch von Fischbek/Blatt 3725 eingetragen. Eine Belastungsunterlage / Flurkarte ist der Bewilligung nicht beigefügt. Wortlaut der Urkunde:

„Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 3595 und 3596 haben das Recht, über das Flurstück Nr. 3599 zu gehen, zu fahren und das Flurstück als hinteren Zugangsweg zu ihrem eigenen Grundstück zu benutzen.“

Die Belastungsfläche umfasst das gesamte Flurstück 3599 mit - laut Liegenschaftskataster / Grundbuch - einer Fläche von 9,0qm (= 1,50 x 6,0m). Sie befindet sich im westlichen Grenzbereich des Bewertungsgrundstücks (Gesamtheit der Flurstücke 3599 und 3594) und entspricht einem Anteil von 4,5% der Gesamtgrundstücksfläche bzw. etwa 5,7% der unbebauten Freifläche.



Die Fläche dient sowohl der eigenen Zuwegung zu einem westlich angrenzenden Wohnweg als auch für die o.g. Grundstücke (Flurstück 3595, 3596), die jeweils mit 1 Reihenhaus mit 1 Wohneinheit bebaut sind.



Die Beurteilung der Wertminderung wird in Abhängigkeit von der Art der Grundstücksnutzung und dem Grad der Beeinträchtigung bemessen. Der Abschlag ist umso höher, je zentraler bzw. größer die Belastungsfläche auf dem Grundstück liegt. Meist beträgt die Minderung zwischen 5,0–60,0% des Werts der Belastungsfläche; mitunter jedoch auch deutlich höher [L2].

Für den Bewertungsfall resultiert m.A.n. ein geringer Wertefluss aus dem Recht Nr. 1/1. Die hier betreffende Fläche liegt außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand und kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minaderausnutzung ergibt sich daher nicht. Bei einer mutmaßlich mäßigen Inanspruchnahme der Fläche werden – aufgrund ihrer Größe und Distanz zum Wohngebäude – geringe Störfaktoren/Beschränkungen für das Bewertungsobjekt erwartet; sie dient zudem der eigenen rückwärtigen Erschließung. Aufgrund der Abmessungen ist eine Benutzung durch PKW nicht möglich.

Ich halte für die geringere Privatsphäre, fremde Mitbenutzung und Nutzungsbeschränkungen einen Abschlag von -20% auf den Bodenwert der Belastungsfläche für angemessen. Es wird unterstellt, dass keine unüblichen Unterhaltungsverpflichtungen bestehen; Wertvorteile durch Renten-/Entschädigungszahlungen resultieren nicht bzw. wurden nicht mitgeteilt. Ausgehend vom unbelasteten Bodenwert (> Abschnitt 4.1) resultiert:

Bodenwert, unbelastete Teilfläche ($9,0\text{qm} \times 561,72 \text{ €/qm}$)	5.055,48 €
Wertminderung (-20%)	-1.011,10 €
Barwert der Unterhaltungsverpflichtung/Entschädigungszahlung	+/- 0,00 €
Summe	-1.011,10 €

Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit Nr. 1/1, gerundet **-1.000,- €**



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (207.000,- €) für marktgerecht.

Hiervon wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ein Abschlag von -7.000,- € angesetzt (= rd. 93,- €/qm x 75qmWF). Dies entspricht -3,4% vom vorläufigen Verkehrswert und ist m.A.n. angemessen. Letztlich ist es aber Marktteilnehmern überlassen, Unsicherheiten über den baulichen Zustand gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Fischbek / Blatt 3725 eingetragenen Grundstücks, belegen im „Daerstorfer Weg 8m in 21149 Hamburg-Neugraben-Fischbek“ zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 und unbelastet gerundet auf:

200.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt unbelastet inkl. Risikoabschlag)

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 14.02.2025



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 Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

■ ■ ■ Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

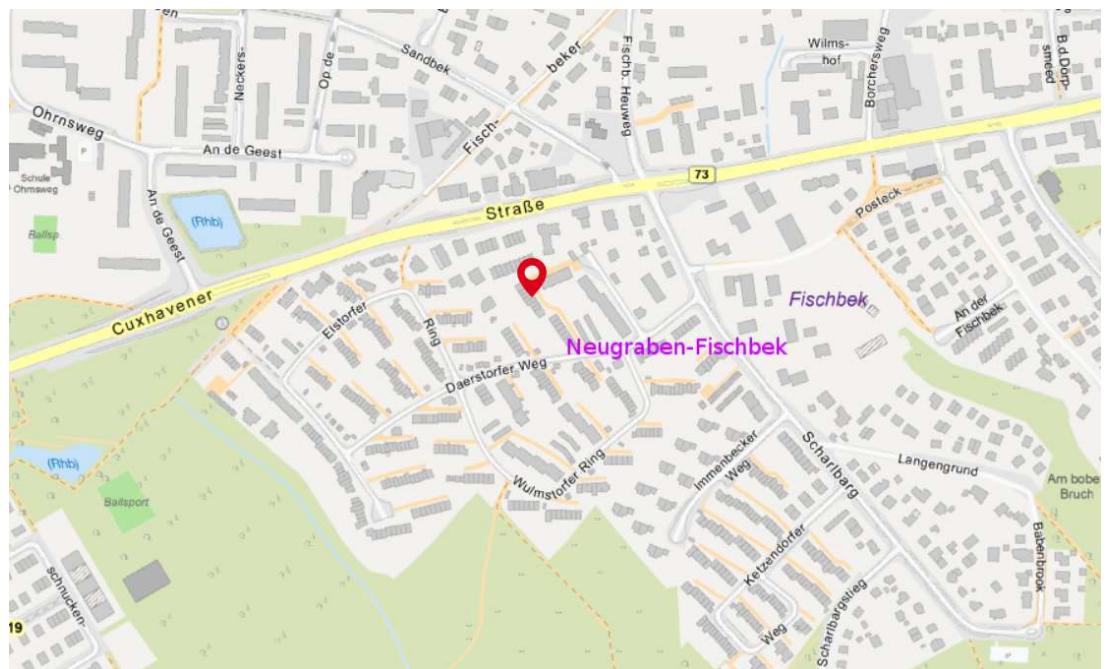
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 13
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 14
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 15
<u>Anlage 6.1</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Seite 17</u>

Gesamtseiten: 17



Regionale Lageverhältnisse

Anlage 1.1



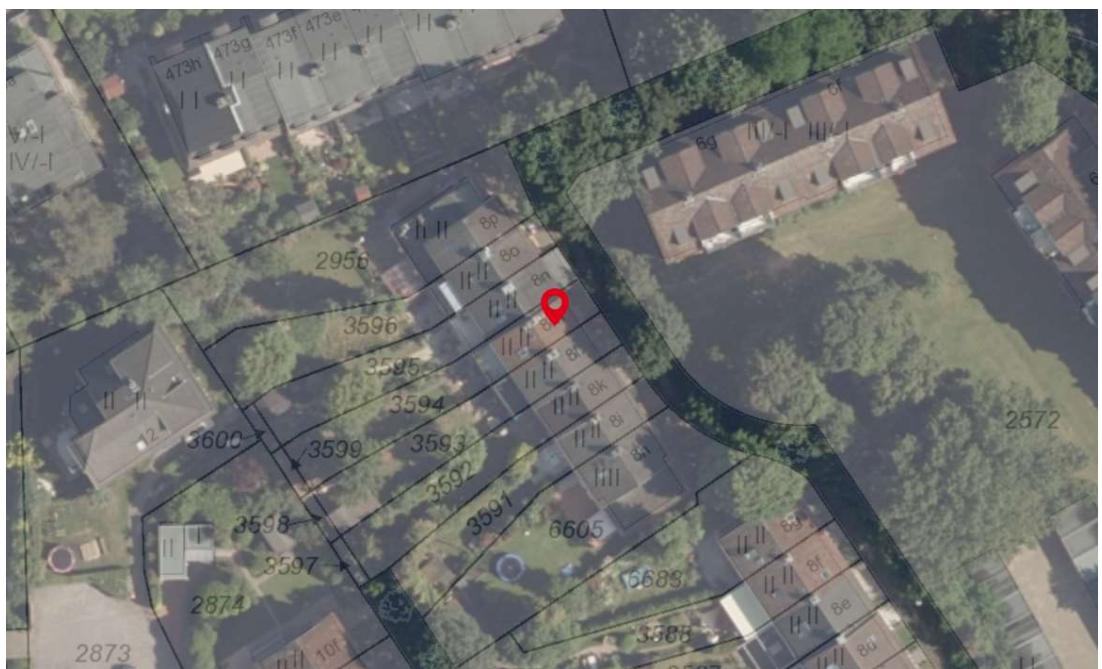
Stadtkarte

(Quelle: geoptal-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).



Örtliche Lageverhältnisse

Anlage 1.2



Stadt-/Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV; Layer: 80%); hier ohne Maßstab



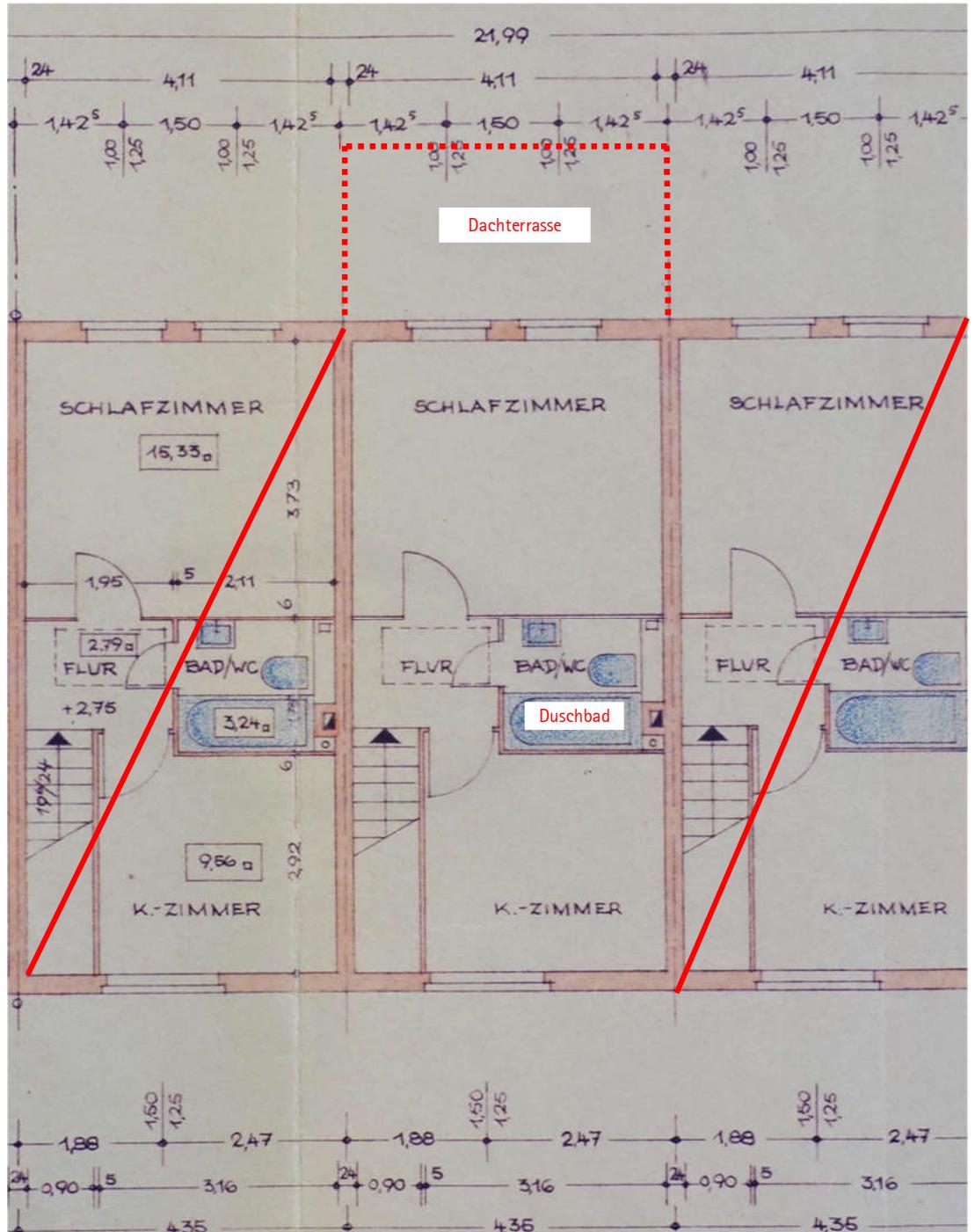


Erdgeschoss

(Planstand 1957 / hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

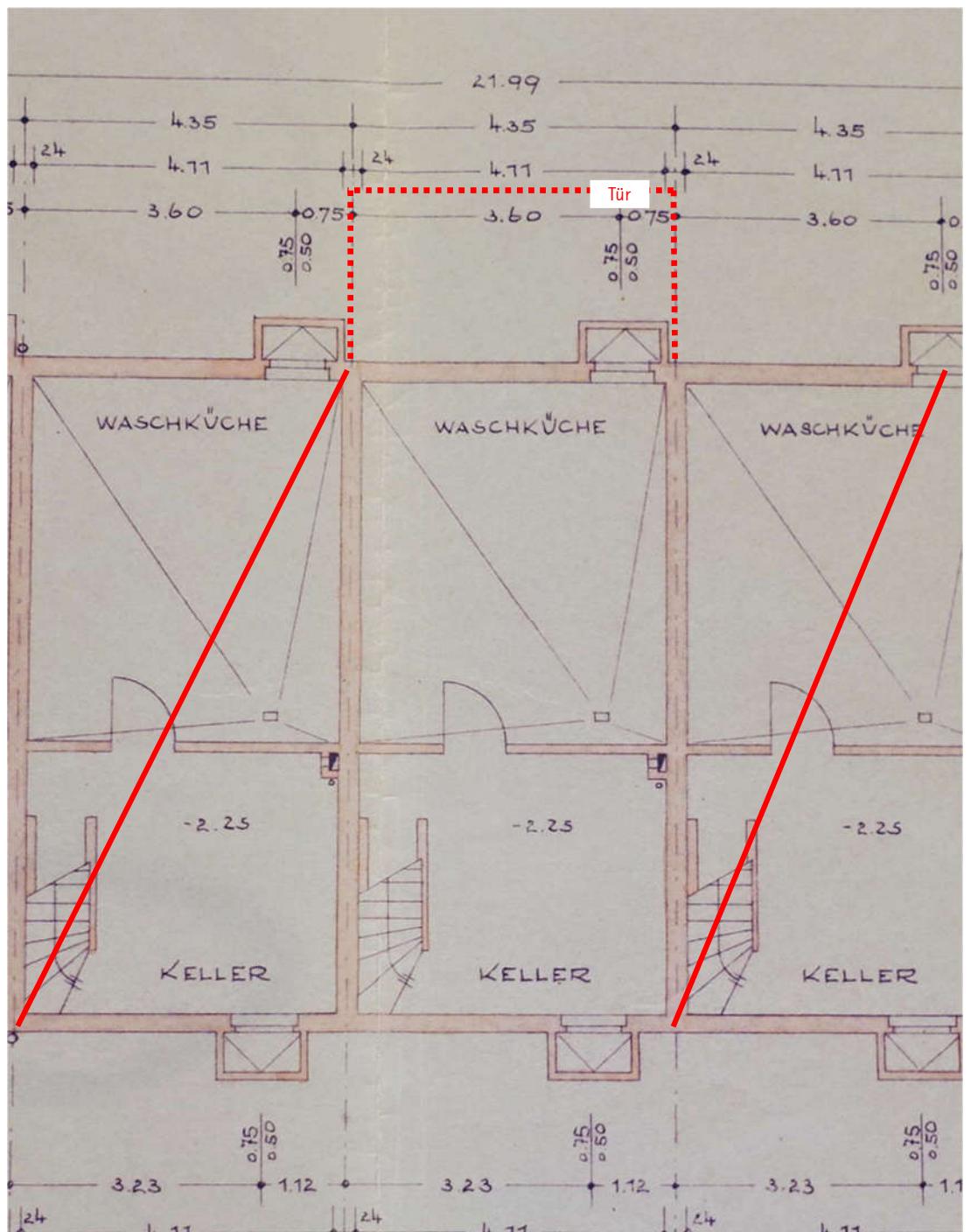


1. Obergeschoss

(Planstand 1957 / hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

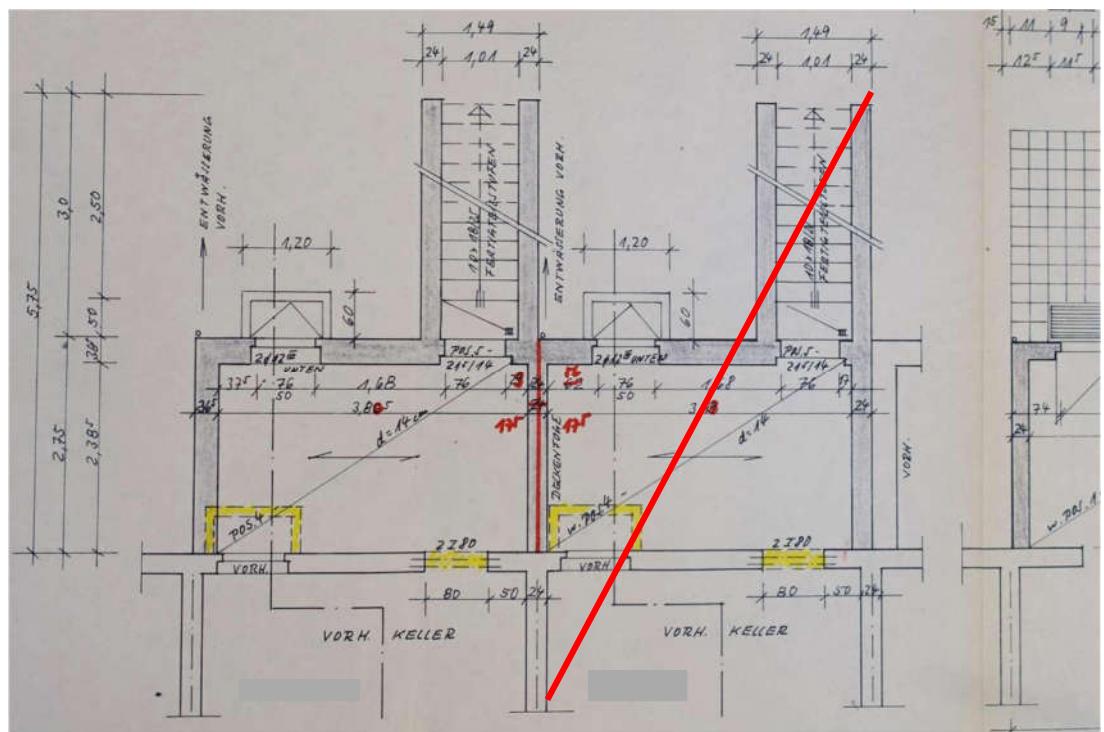
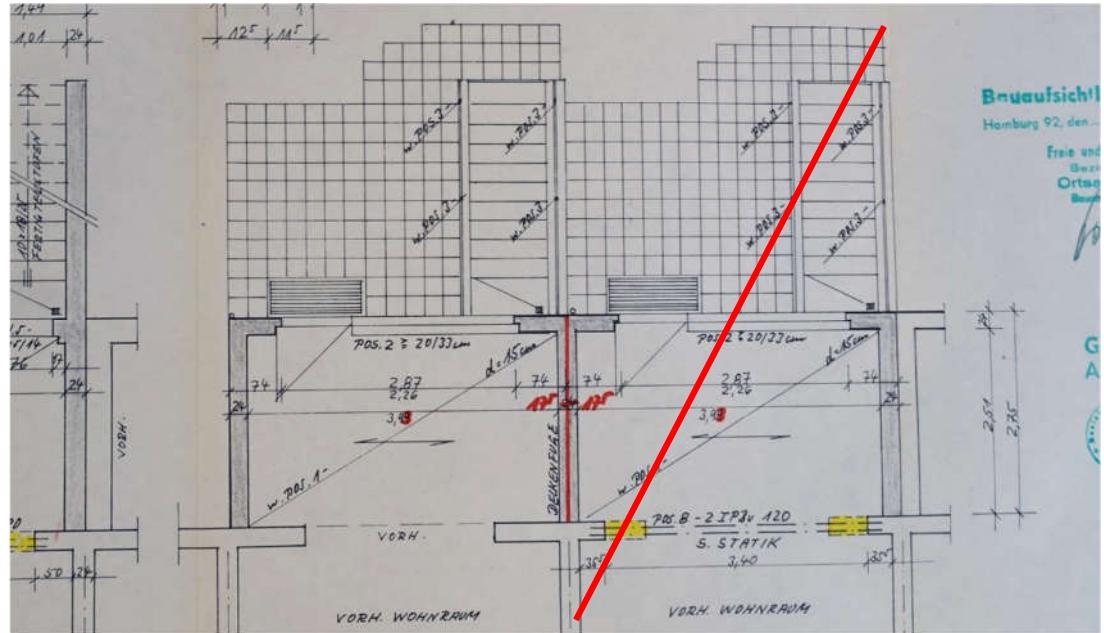


Kellergeschoß

(Planstand 1957 / hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

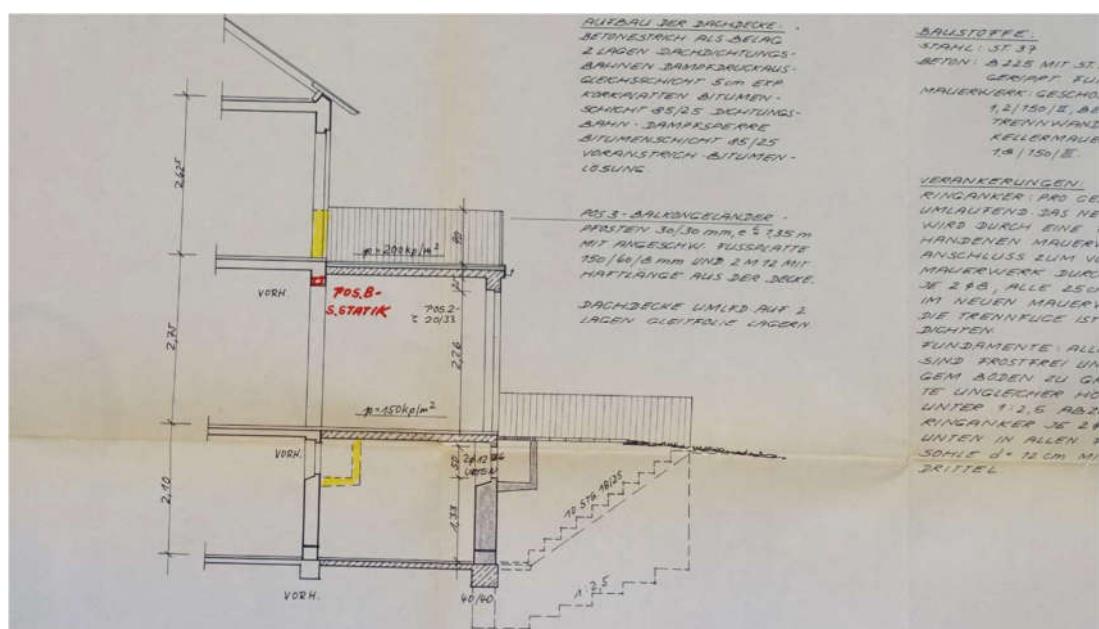
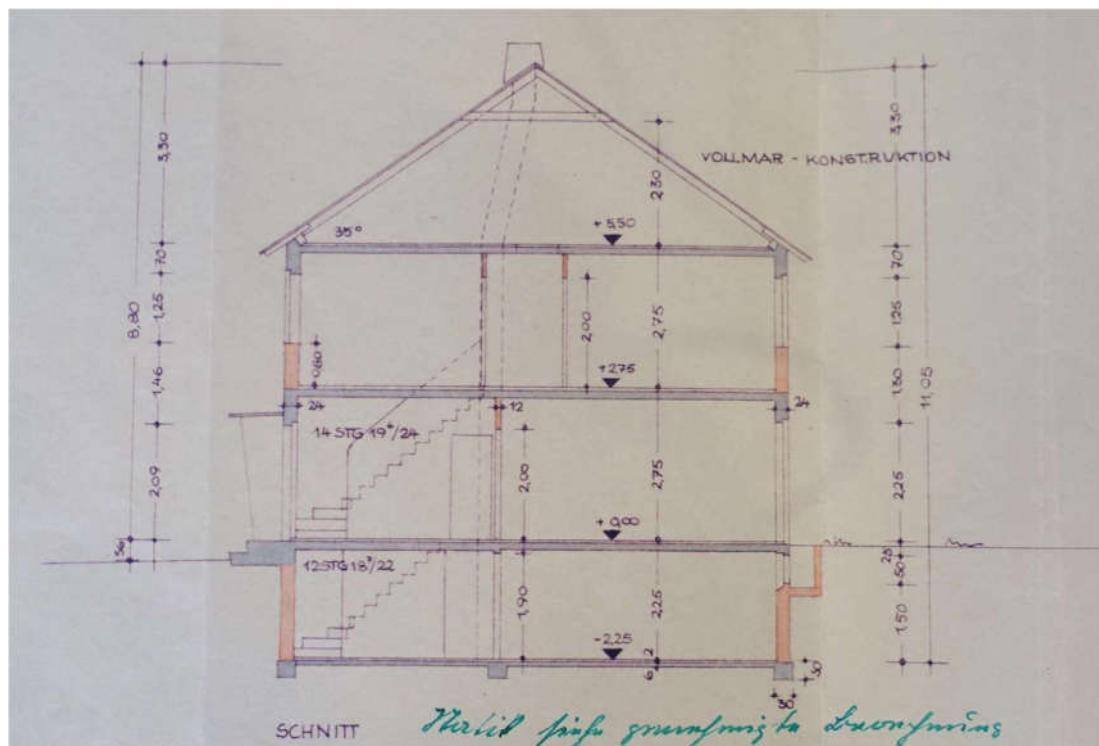


Erd- und Kellergeschoß (Anbau)

(Planstand 1973 / hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Schnitte / Hauptgebäude und Anbau

(Planstand 1957+1973 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

DW8m EG	Wohnfläche, ca.							Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
WohnZi 1+2 ca.	4,11	x 4,90	+ 2,51	x 3,93	= 30,00	x 1,00	=	30,00		
Küche ca.	1,95	x 2,60			= 5,07	x 1,00	=	5,07		
WC ca.	1,95	x 0,85	- 0,24	x 0,40	= 1,56	x 1,00	=	1,56		
Flur ca.	2,11	x 3,50	- 0,95	x 2,75	= 4,77	x 1,00	=	4,77		
					(41,41)				(41,41)	
OG										
Kind ca.	3,16	x 2,92	+ 1,00	x 0,33	= 9,56	x 1,00	=	9,56		
Bad ca.	1,76	x 2,11	- 0,24	x 0,40	= 3,62	x 1,00	=	3,62		
Flur ca.	1,43	x 1,95			= 2,79	x 1,00	=	2,79		
SZ ca.	3,73	x 4,11			= 15,33	x 1,00	=	15,33		
					(31,29)				(31,29)	
DG										
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	=	0,00		
					(0,00)				(0,00)	
Sonstiges										
Dachterrasse ca.	2,51	x 3,93			= 9,86	x 0,25	=	2,47		
					1 9,86)				(2,47)	
							=	75,2		
KG+DG	Nutzfläche, ca.							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm
Flur+R1 ca.	0,95	x 1,00	+ 3,16	x 3,50	= 12,01	x 1,00	=	12,01		
R2+3 ca.	4,11	x 4,90	+ 2,39	x 3,81	= 29,21	x 1,00	=	29,21		
DG ca. (H> 1,50m)	8,52	x 4,11	- 3,00	x 4,11	= 22,69	x 1,00	=	22,69		
					(63,91)				(63,91)	
Sonstiges										
Gartenhaus ca.	1,80	x 1,80			= 3,24	x 1,00	=	3,24		
- ca.	0,00	x 0,00			= 0,00	x 0,00	=	0,00		
					(3,24)				(3,24)	
							=	67,2		
Zusammenstellung										
Gesamt WNF, rd.							100,0%		142,30	
WF (Wohnhaus), rd.							52,8%	=	75,20	
NF (Wohnhaus), rd.							44,9%	=	63,90	
NF (Nebengebäude) rd.							2,2%	=	3,20	
Flächenanteile Wohnhaus, rd.							100,0%	=	139,10	
EG							29,8%	=	41,40	
OG							22,5%	=	31,30	
DG							0,0%	=	0,00	
Sonstiges							1,8%	=	2,50	
NF (ohne Garage/Gartenhäuser)							45,9%	=	63,90	



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

DW8m	<u>(Voll-)Geschoßfläche (GF)</u>		Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm
EG	ca. 4,35 x 9,00		= 39,15	x 1,00 =	39,15
EG Anbau	ca. 4,35 x 2,75		= 11,96	x 1,00 =	11,96
OG	ca. 4,35 x 9,00		= 39,15	x 1,00 =	39,15
Abzug	ca. 0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
			(90,26)		(90,26)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG				
DG abzügl.	ca. 39,15 x 1,00		= 39,15	x 1,00 =	39,15
H<1,50m	ca. 3,00 x 4,35		= 13,05	x -1,00 =	-13,05
Gauben	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
			(52,20)		(26,10)
				=	116,36

Gebäude	<u>Grundfläche (GR)</u>		Grund- fläche	Nutz- faktor	GR in qm
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)				
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)				
Tief-/Garage	ca. 0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
Terrasse/Balk.	ca. 0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
Anlagen/S14*	ca. 0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
			(0,00)		(0,00)
				=	51,11

DW8m	<u>Bruttogrundfläche (BGF)</u>		Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm
EG	ca. 39,15 x 1,00		= 39,15	x 1,00 =	39,15
EG Anbau	ca. 11,96 x 1,00		= 11,96	x 1,00 =	11,96
OG	ca. 39,15 x 1,00		= 39,15	x 1,00 =	39,15
KG	ca. 39,15 x 1,00 + 11,96 x 1,00		= 51,11	x 1,00 =	51,11
DG	ca. 39,15 x 1,00		= 39,15	x 1,00 =	39,15
Gauben	ca. 0,00 x 0,00		= 0,00	x 1,00 =	0,00
- (H<1,50m)	ca. 13,05 x 1,00		= 13,05	x -1,00 =	-13,05
SB	ca. 0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
			(193,57)		(167,47)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)				
- ca.	0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
- ca.	0,00 x 0,00		= 0,00	x 0,00 =	0,00
			(0,00)		(0,00)
				=	167,47

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	= 116,4	/ 198 =	0,59
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 51,1	/ 198 =	0,26
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	= 0,0	/ 198 =	0,00

WF (ohne Sonstiges) / BGF	74,5	/ 167,5 =	0,44
WNF (ohne Sonstiges) / BGF	142,3	/ 167,5 =	0,85



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

(Hinweis: Der Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der Bauteilqualitäten nach fiktiven Investitionen)

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangsfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementpatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
	1,00			
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollladen (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rolläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte I.-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
	0,50	0,50		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen-Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	64,50%	35,50%	0,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 = 0,0	
	Standardstufe 2	64,5%	x 2,00 = 1,3	
	Standardstufe 3	35,5%	x 3,00 = 1,1	
	Standardstufe 4	0,0%	x 4,00 = 0,0	
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 = 0,0	
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 2,36



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäude typologisch Reihenmittelhäuser
 NHK-Typ-Nr. 3,12 (EG, OG, KG, DG ohne Ausbau)

Grundwert 2010 / BGF

	505 €/qm Standard 1	560 €/qm Standard 2	640 €/qm Standard 3	775 €/qm Standard 4	965 €/qm Standard 5	Summe
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%		1,00 128,80 €				128,80 €/qm
Dach 15%		1,00 84,00 €				84,00 €/qm
Fenster 11%			1,00 70,40 €			70,40 €/qm
I.-Wände 11%		1,00 61,60 €		0,00 0,00 €		61,60 €/qm
Decken 11%		1,00 61,60 €		0,00 0,00 €		61,60 €/qm
Fußböden 5%			1,00 32,00 €	0,00 0,00 €		32,00 €/qm
Sanitär 9%	0,50 25,20 €	0,50 28,80 €				54,00 €/qm
Heizung 9%			1,00 57,60 €			57,60 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 38,40 €			38,40 €/qm

Anpassung Objekt

	Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qm BGF	588,40 €/qm
Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x 1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzboden ausbau	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	1.029,70 €/qm
Baupreisindex $\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} = x 1,797$	

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.	1.850,0 €/qm



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäude typologisch Reihenendhäuser
 NHK-Typ-Nr. 3.02 (EG, Keller, Flachdach)

Grundwert 2010 / BGF	665 €/qm	735 €/qm	845 €/qm	1.020 €/qm	1.275 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
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	92,95 €		92,95 €/qm
I.-Wände 11%						0,00 €/qm
Decken 11%	1,00	80,85 €				80,85 €/qm
Fußböden 5%			1,00	42,25 €		42,25 €/qm
Sanitär 9%						0,00 €/qm
Heizung 9%		1,00	76,05 €			76,05 €/qm
Sonstiges 6%			1,00	50,70 €		50,70 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						622,10 €/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						1.088,68 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{179,70}{100,00} =$	x			1,797
	Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.					1.956,0 €/qm



Objektdokumentation (Lage)

Anlage 4.1



■ Straßenraum / Wohnweg Daerstorfer Weg



Objektdokumentation (Außenbereiche)

Anlage 4.2



Eingangs- / Gartensituation



Objektdokumentation (Baudetails)

Anlage 4.3



Eingangstür / Gartenfassade / Dachdetail



Objektdokumentation (Baudetails)

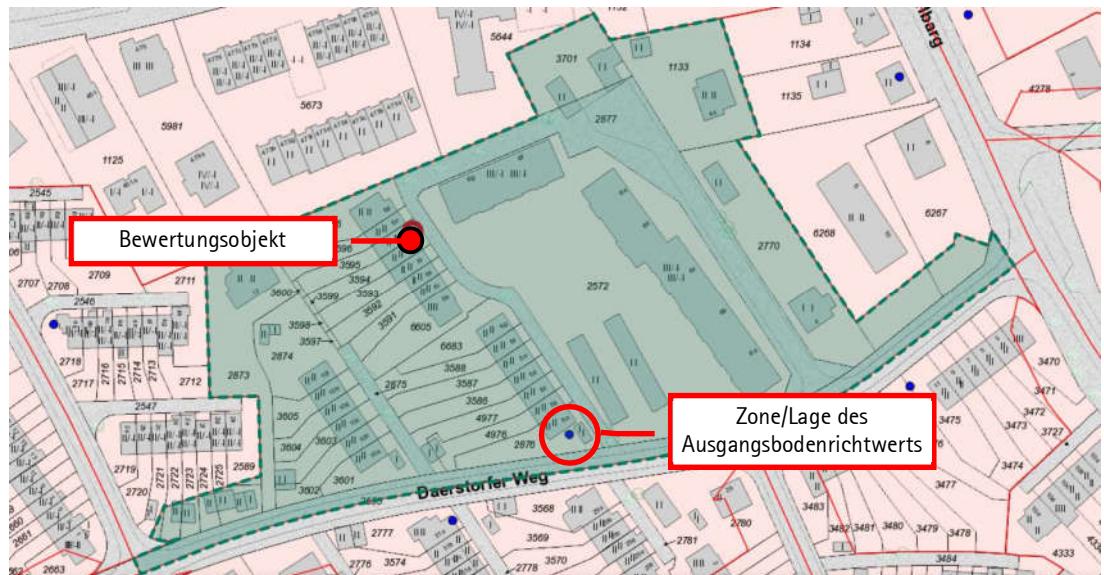


■ ■ ■ **Baudetails Anbau / Kellerabgang**



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.1



Bodenrichtwertnummer: 01144556

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	450
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	433,99 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	rm Reihenmittelhaus
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	198
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	561,72 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Daerstorfer Weg 8a
PLZ, Gemeinde	21149 Hamburg
Bezirk	Harburg
Stadtteil	Neugraben-Fischbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	101010
Baublock	715088

Ausgangsbodenrichtwert „Daerstorfer Weg (MRH)“

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

