

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Endreihenhauses im Wohnungseigentum nebst Anteil an 2 Flurstücken
Kirchdorfer Straße 32d / Möhlenhoff in 21109 Hamburg-Wilhelmsburg
zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2023

425.280,- EURO

616 K 6/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1, 21073 Hamburg
Gutachten- Nr.: / VII mit 42 Seiten zuzüglich 19 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gegenstand dieser Bewertung sind 1.) ein Endreihenhaus sowie 2.) ein Anteil an 2 unbebauten Flurstücken belegen „Kirchdorfer Straße 32d / Möhlenhoff in 21109 Hamburg-Wilhelmsburg“.

Das Objekt zu 1.) ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Wilhelmsburg, Blatt 8771 und besteht aus dem 1/23 Miteigentumsanteil an dem 5.219qm großen Flurstück 11469/Gemarkung Wilhelmsburg, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. I.11. Dem Objekt ist das Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen (Garten/Carport) zugeordnet. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk.

Das Objekt zu 2.) ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Wilhelmsburg, Blatt 8748 und besteht aus dem 1/44 Anteil an den 746qm bzw. 1.015qm großen Flurstücken 11468 und 11470/Gemarkung Wilhelmsburg. In Abteilung II existiert als Belastung der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und der Zwangsversteigerungsvermerk (lastend auf Anteil Nr. 1qq/I.+II.).

| **Typologisch** | handelt es sich bei 1.) um ein nicht unterkellertes Endreihenhaus des Ursprungsbaujahres 2005 mit 1 Nutzungseinheit, 2 Vollgeschossen sowie Flach-/Pulldach. Gegenstand zu 2.) sind zwei (mit Ausnahme eines Spielplatzes) unbebaute Grünflächen.

Die Innenbesichtigung des Gebäudes wurde ermöglicht; es verfügt über eine knapp mittlere/baujahresgemäße Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Instandhaltungszustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 116,5qm; diese ist i.W. verteilt auf 4,5 Zimmer, 2 Sanitärräume, Küche und Verkehrs-/Terrassenflächen. Es existieren 1 Kellerersatz-, 1 Heizungsraum und 1 Gartenhaus (rd. 12qm). Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung/Therme.

Das Objekt ist auskunftsgemäß nicht vermietet. Hinsichtlich Lage und Bauart/struktureller Verhältnisse resultiert ein | **mittlerer Nutzwert** |.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 425.280,- € * Endreihenhaus zuzüglich Anteil an 2 unbebauten Flurstücken

Kennzahlen*:	3.650,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	31,5 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	133.753,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	62 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse	19
3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	29
4.3 Vergleichswertermittlung	34
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	37
5.2 Plausibilitätsprüfung	38
5.3 Wertfeststellung	40
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	41
7. Verzeichnis der Anlagen	42



1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts HH-Harburg, Bleicherweg 1 in 21073 Hamburg vom 12.10.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert des nachfolgenden Wohnungseigentums und eines Anteils an 2 Flurstücken zu ermitteln.

Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Wilhelmsburg / Blatt 8771

- Nr. 1**
- 1/23 Miteigentumsanteil am Grundstück; Gemarkung Wilhelmsburg;
 - Flurstück 11469; Gebäude- und Freifläche, Wohnen Möhlenhoff 2, 2a-f, 4a-d / Kirchdorfer Straße 30-32d
 - Größe 5.219qm
 - verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. I/11 (...)

Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Wilhelmsburg / Blatt 8748

- Nr. 1**
- Eigentum am Grundstück; Gemarkung Wilhelmsburg;
 - Flurstück 11468; Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche Möhlenhoff 11470; Gebäude- und Freifläche, Möhlenhoff
 - Größe 746qm (zu FLS 11468) 1.015qm (zu FLS 11470)
Bewertungsgegenstand sind hier 1/44 Anteile an o.g. Flurstücken

Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

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

Die für den 25.01.2023 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Anwesend zum Termin waren die Eigentümerin/Gesellschafterin zu Abt. I/Nr. 2b (bzw. zu Nr. 1qg-II) und der Unterzeichner; nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht; für Unsicherheiten über den Zustand unzugänglicher/uneinsehbarer Bereiche/Einheiten wird hier kein Risikoabschlag angesetzt.

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



Leistungsabgrenzung

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

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

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

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

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

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

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

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



2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

■ Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Wilhelmsburg, Bezirksamtsbereich HH-Mitte, ca. 6,1km Luftlinie südlich des Stadtzentrums und ca. 1,0km nordöstlich der Stadtteilmitte (Krögerplatz).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses südwestlich der Norderelbe gelegenen Stadtteils wird geprägt von Einzel-/Reihenhäusern, der Großwohnsiedlung („Kirchdorf-Süd“) sowie der Nähe zu Hafenanlagen und zum Landschaftsschutzgebiet „Wilhelmsburg Elbinsel“. Größere Gewerbe-/Industriegebiete existieren beiderseits vom „Rethedamm“. In Wilhelmsburg leben ca. 52.638 Einwohner bzw. 1.489 EW/km² (2.525 EW/km² in Hamburg); statistische Daten zur Sozial-/Bevölkerungs-/Wohnstruktur zeichnen ein heterogenes, tw. ungünstiges Stadtteilprofil [L9].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 14,7km, zur Autobahnzufahrt ca. 2,6km (A255: Elbinsel), zur Bahnhaltestelle ca. 0,5km (S3/31: Wilhelmsburg) und zum Linienbus ca. 0,1km (154: Wilhelmsburger Mühle). | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „LunaCenter“ (ca. 1,7km entfernt) und am Bahnhof Wilhelmsburg. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im erweiterten Umfeld. Zur Naherholung bietet sich das o.g. Landschaftsschutzgebiet bzw. Wege entlang der Norderelbe an (> Anlage 1).

■ Nachbarumfeld

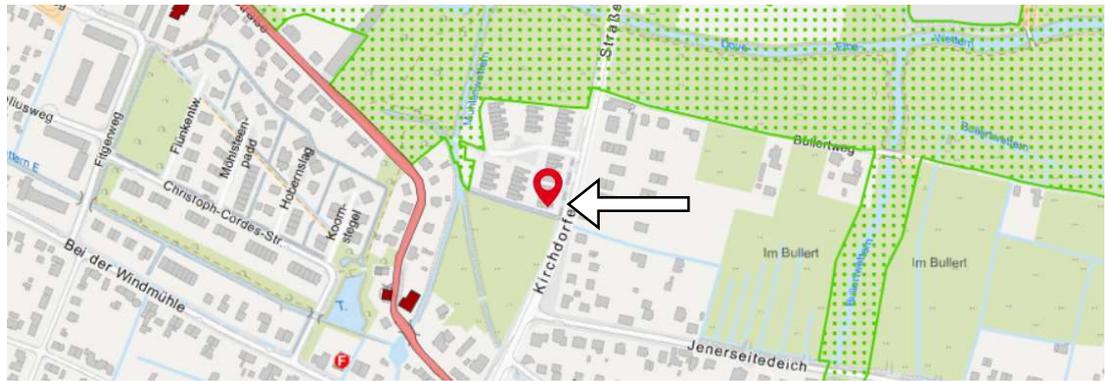
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils, einem Siedlungsraum nahe dem Landschaftsschutzgebiet „Wilhelmsburger Elbinsel“. Die Straße „Kirchdorfer Straße“ zweigt im Norden vom „Neugeorgswerder Deich“ ab, ist im betreffenden Abschnitt 2-spurig als nicht verkehrsberuhigte Straße ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums. Beim „Möhlenhoff“ handelt es sich um eine Spielstraße.

Der | **Nutzungscharakter** | im Sichtbezug entspricht einem reinen Wohngebiet. Typologisch bestimmen das Straßenbild bis 2-geschossige Reihenhauszeilen und Einzelhäuser auf kleineren Grundstücken. Der Nahbereich wird durch offene Bauweisen und einigen Baumbestand geprägt. Struktureller Leerstand war nicht erkennbar; lageuntypische Gewerbenutzungen existieren nicht. Im erweiterten Umfeld befinden sich i.W. Wohnnutzungen.



Wohn- bzw. Gewerbelage

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



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-, Ensemble- und LSG-Kartierung © FHH, LGV

Es handelt sich um einen Standort in dezentraler Stadtteillage mit gering verdichtetem, i.W. homogenem Nutzungs-/Baugefüge. Vorteilhaft wirkt sich der von recht modernen Wohnbauten geprägte Quartierscharakter und der überdurchschnittliche Grünbezug aus. Die infrastrukturelle Diversität durch Kultur-/ÖPNV-/Versorgungs-/Gastronomieangebote im Nahbereich ist mäßig. Am Objektstandort sind Einflüsse durch PKW-/LKW-Verkehr wahrnehmbar (s.u.); die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungsdichte etwas angespannt.

Wilhelmsburg verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen unterdurchschnittlichen Sozialstatus und insgesamt ein niedriges Preisniveau [L4]. Bezogen auf den Stadtteil liegt im Bewertungsfall eine durchschnittliche Wohnlage vor.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Bodenrichtwert, Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 502,43; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Einfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „schlechte Lage“ im mittleren Spannenbereich. Insgesamt liegt eine | **unterdurchschnittlich gefragte Wohnlage** | vor.

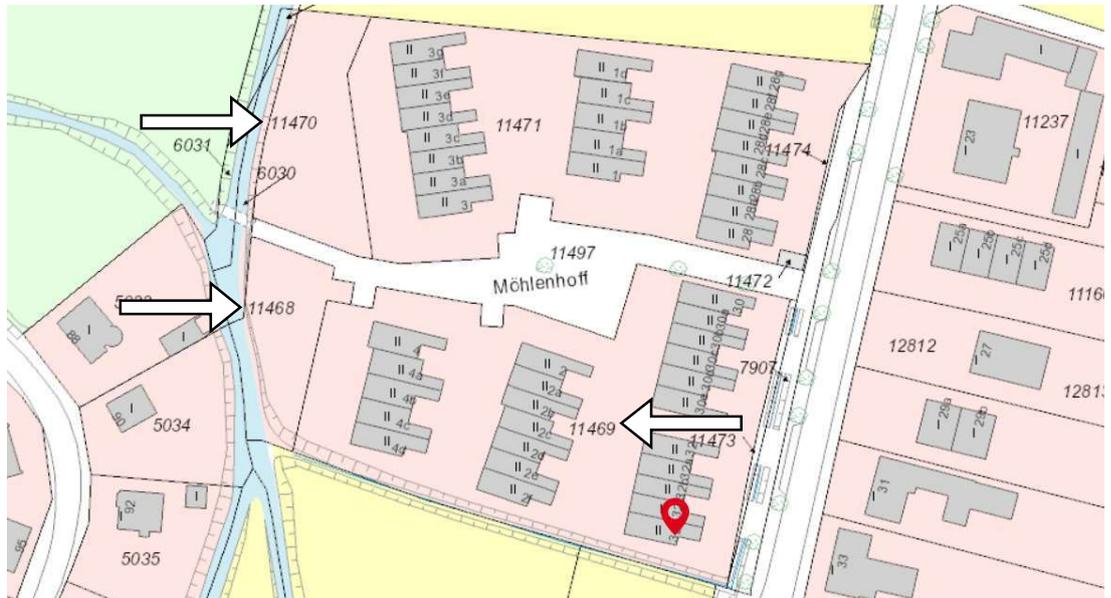
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 09.11.2022 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Möhlenhoff“; auskunftsgemäß ist die „Kirchdorfer Straße“ keine Erschließungsanlage i.S.d. Baugesetzbuches. Die Straße Möhlenhoff ist im betreffenden Abschnitt mit Betonsteinpflaster und Beleuchtung als Spielstraße ausgebaut und endgültig hergestellt. Vor den Straßenfronten liegen Schmutzwassersiele. Die Existenz der für Bepflanzungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind | **keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge** | fällig.



Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung sind die Flurstücke 11468, 11469 und 11470/Gemarkung Wilhelmsburg; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. Angaben/Messung auf geoportal-hamburg.de ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse:



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Gestalt/Form Die Flurstücke verfügen laut Grundbuchauszug/Liegenschaftskataster über eine Größe von 746qm (11468), 5.219qm (11469) bzw. 1.015qm (11470). Es handelt sich um Reihengrundstücke mit unregelmäßigem, mehrwinkligem Zuschnitt und ebener Topographie. Eine Straßenfront des Flurstücks 11469 zur „Kirchdorfer Straße“ existiert nicht (es verläuft auf ca. 66m straßenparallel); die Fronten zum Möhlenhoff betragen zwischen ca. 32-127m.

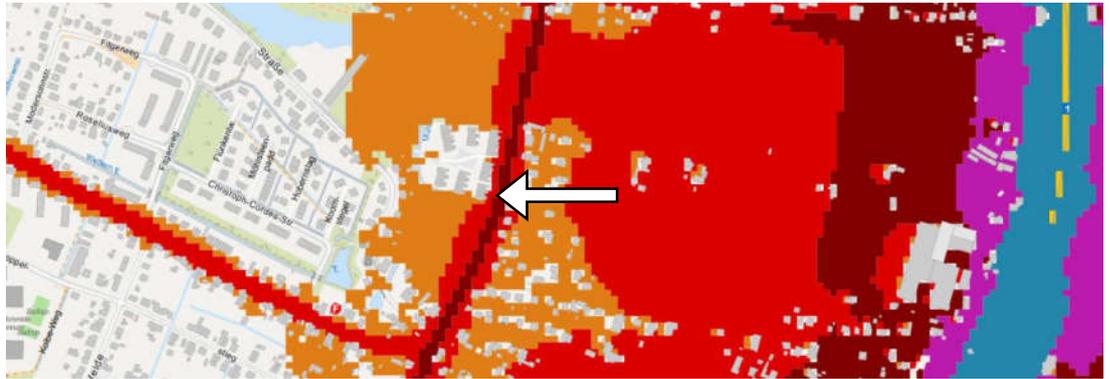
Grenzverhältnisse Die Flurstücke 11468 und 11470 sind unbebaut; auf dem Flurstück 11469 befinden sich 4 Reihenhauszeilen und Carportanlagen. Das hier betreffende Gebäude ist nicht grenzstehend, aber 1-seitig angebaut. Hinweise auf wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 16,0m ab Fahrbahn „Kirchdorfer Straße“ im östlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil. Der Hauseingang liegt im Süden; eine Garten-/Sondernutzungsfläche ist nach Südwesten ausgerichtet. Hier grenzt ein Wohnweg an. Eine Grundstücks-/Carportzufahrt erfolgt von Osten. Die Belichtungssituation ist im Bereich des Bewertungsobjekts hinsichtlich Himmelslage/Baumbestand gut. Die Gebäude-/Freiraumrelation ist kompakt; nutzungstypologisch liegen | **übliche Grundstücksverhältnisse** | vor.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 11469 liegt nahe einer stärker befahrenen Hauptverkehrsstraße und ca. 700m westlich einer Bundesautobahn. Laut „Lärmkarte Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht (L_{DEN}) 2017“ bzw. geoportal-hamburg.de sind für den Bewertungsbereich folgende Verhältnisse dargestellt:



Lärmkarte Hamburg 2017 © FHH, LGV

Für das Flurstück 11469 wird ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „ L_{DEN} “ von 55-60 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „ L_{night} “ von 50-55 dB(A) kartiert. Die Werte deuten auf ein | **etwas erhöhtes „Lästigkeitspotential“** |. Sonstige Emissionsquellen wurden nicht bekannt; eine weitergehende Erkundung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (> Seite 5).

Altlasten / Bodengüte

Laut geoportal-hamburg ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 3,0-4,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 8m uG ein sandig/schluffiger Boden zu erwarten.

Altlasten Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 08.11.2022 liegen für o.g. Flurstücke keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor.

Kampfmittel Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster besteht für o.g. Flurstücke ein Bombenblindgängerverdacht. Danach müssen bei baulichen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, vor Baubeginn zur Erfüllung der Vorsorgepflicht z.B. nach §5 Kampfmittelverordnung, systematische Sondierungen durch Fachfirmen vorgenommen werden.

Im Bewertungsfall werden aktuell keine Eingriffe in den Baugrund aufgrund von Baumaßnahmen für erforderlich gehalten. Es wird unterstellt, dass insoweit kein Handlungsbedarf besteht und ggfs. in der Vergangenheit Untersuchungen/Räumungen stattgefunden haben. Eine Gewähr hierüber kann nicht gegeben werden; es wird unterstellt, dass Risiken von Räumungskosten in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Baugrund, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelablagerungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

■ | Amtsgericht Hamburg / Grundbuch von Wilhelmsburg / Blatt 8771 + 8784

Aus der Gerichtsakte lagen Grundbuchauszüge vom 13.10.2022 vor. Sie werden inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend/gesondert zu würdigen.

Blatt 8771 (Abteilung II – Lasten und Beschränkungen)

- Lfd.-Nr. 3/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen 02.03.2022
Hinsichtlich Nr. 3/1 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz.

Blatt 8784 (Abteilung II – Lasten und Beschränkungen)

- Lfd.-Nr. 46/BV 1 Belastung jedes Anteils: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach §1010 BGB, eingetragen 04.01.2007
- Lfd.-Nr. 67/BV 1 Nur lastend auf Abt. I/Nr. 1qq: Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen 02.03.2022 (hier ohne Verkehrswertrelevanz)

Hinweis zu Nr. 46/1 Die Flurstücke 11468 + 11470 dienen als gemeinschaftlicher Kinderspielfeld bzw. als Grünfläche. Die Gemeinschaft hat die dauerhafte und fachgerechte Pflege der Hecken und Gehölze zu gewährleisten. Die Miteigentümer an den Flurstücken bilden eine Gemeinschaft, deren Aufhebung nicht verlangt werden kann. Eigentümer verpflichten sich Unterhaltungskosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Ungewöhnliche Nutzungsbeschränkungen/Kosten resultieren m.A.n. für das Bewertungsobjekt nicht. Die Belastung bewirkt im Bewertungsfall keine Verkehrswertrelevanz.

■ | Wilhelmsburg, Blatt 8771: Teilungserklärung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Dieses besteht aus dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen i.V.m. Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Hierzu gehören das Grundstück, für den Bestand wesentliche Konstruktionen/Anlagen/Installationen und das Verwaltungsvermögen. Das Verhältnis innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird i.W. nach dem WEG und der Teilungserklärung (TE) bestimmt.

Aufteilung Die TE wurde am 13.12.2004 notariell beurkundet und lag bei der Grundakteinsicht am 10.11.2022 vor. Die bauliche Abgeschlossenheit wurde am 30.05.2005 bescheinigt. Danach umfasst die Eigentümergemeinschaft 23 Sondereigentume (23 Reihenhäuser) verteilt auf 4 Reihenhauseingänge bzw. 23 Hauseingänge.



Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an einem Endreihenhaus; laut TE und Aufteilungsplan bezeichnet mit „Nr. I.11“. Der Einheit wurden Sondernutzungsrechte an einer Grundstücks- sowie einer Carportfläche zugeordnet. Wesentliche räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich wurden nicht bekannt (> Anlage).

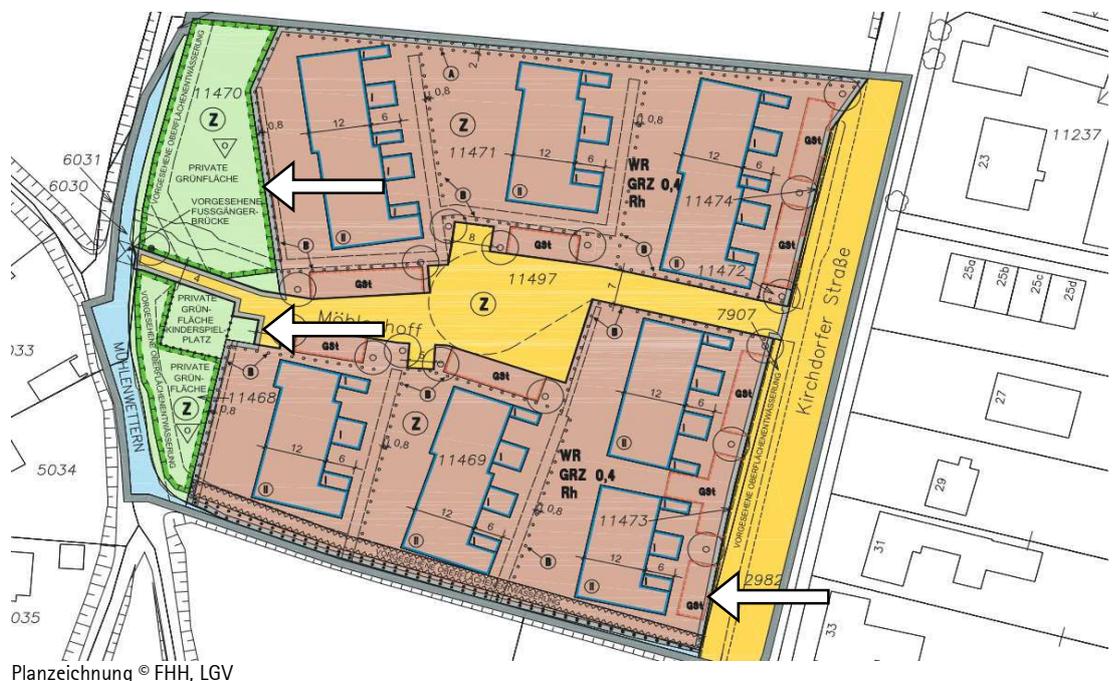
Nutzung Hinsichtlich der Gemeinschaftsordnung wird auf das WEG und die TE verwiesen; wertrelevante bzw. unübliche Gebrauchsregeln hinsichtlich Nutzung, Kostentragung, Instandhaltung, Stimmrecht oder Veräußerung bestehen m.A.n. nicht. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum/Sondernutzungsrechtsflächen obliegt allein den jeweiligen Sondereigentümern. Die Zuwegung ist gemeinschaftlich zu unterhalten. Es wurde vereinbart, dass der Anteil an o.g. Flurstücken nur gemeinsam mit dem Wohnungseigentum veräußert werden darf. Eine WEG-Verwaltung ist auskunftsgemäß bestellt (Name wird dem Gericht mitgeteilt).

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

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

Bebauungsplan Bezeichnung: (1) „B-Plan Wilhelmsburg 80“
 Ausweisung: (1) „WR – GRZ 0,40 – Rh“
 Festgestellt: (1) 30.09.2005 i.V.m. BauNVO v. 23.1.1990/23.4.1993



Festsetzungen Für das Flurstück 11469 gilt eine Festsetzung als reines Wohngebiet. Zulässig ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen in Reihenhausbauweise und Grundflächenzahl GRZ = 0,40. Es sind Baugrenzen/Baukörperausweisung mit 12m Tiefe sowie Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bestimmt. Laut §2 der B-Plan-Verordnung existieren Ausführungsvorschriften u.a. betreffend Bepflanzungen und Lärmschutz. Für die Flurstücke 11468 + 11470 gilt eine Festsetzung als Kinderspielplatz bzw. als private Grünfläche (Obstwiese).

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

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

Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung. Derzeit ergibt sich eine Grundflächenzahl „GRZ“ = 0,32 (> s. Abschnitt 3.3); die Beurteilung über eine höhere Bebauungsintensität unterliegt grundsätzlich Fachbehörden (> Abschnitt 4.1).

■ | Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 11469 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

■ | Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Die Flurstücke 11468-11470 liegen nicht im Gebiet einer Sozialen/Städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB; Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO wurden nicht bekannt.

Schutzzonen Die Flurstücke liegen nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone; jedoch im Bereich des Wasserverbandsgebiets „Wilhelmsburger Osten“ (Mitgliedschaft ist verpflichtend; hier ohne Wertrelevanz). Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

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



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 20.12.2022 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **12.2004** (00681/04) Genehmigung: Errichtung Reihenhaussiedlung mit 11 Wohneinheiten und 6 Doppelcarports (für das hier betreffende Baufeld)
- **12.2005** (00681/04) Fertigstellungsmitteilung

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

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

Baulastenverzeichnis

Für die Flurstücke 11468-11470 ist laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 03.03.2022 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag zu Wohnzwecken genutzt (soweit bekannt) und auskunftsgemäß nicht vermietet. Es liegt kein Mietvertrag vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt. Es wird hier Vertrags- bzw. Bezugsfreiheit unterstellt.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

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

Der Zutritt zum Bewertungsgrundstück wurde ermöglicht. Die Besichtigung umfasste Teilbereiche der Freiflächen, der Gebäudehülle sowie Innenräume des betreffenden Wohnungseigentums (EG, OG, Treppenhaus). Dacheindeckungen und z.B. durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht zugänglich/einsehbar; die besichtigten Bereiche werden hinsichtlich Ausstattung/Zustand als repräsentativ unterstellt).

Typologische Gesamtkonzeption

Es existieren auf dem Grundstück 4 Reihenhauszeilen mit 23 Wohneinheiten; beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes Endreihenhaus des Ursprungsbaujahres um 2005 mit 2 Vollgeschossen und Flach-/Pulldach.

Das Bewertungsobjekt umfasst 1 Wohneinheit mit 4,5 Zimmern, 2 Sanitärräumen, Küche, Verkehrs-/Terrassenflächen und 1 Carportstellplatz. Die Erschließung erfolgt über 1 Hauseingang, 1 Haupttreppe und zentrale Innenflure (> Anlage 2); ein Personenaufzug existiert nicht.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als Massivkonstruktion mit Lochfassade und in kompakter, durch einen zurückgesetzten Eingangsbereich und Fensterbänder gegliederter Bauform. Fassadenansichten in Putz/tw. farbigem Anstrich.

Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Kalksandstein-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem auf Bodenplatte/Streifenfundament in Stahlbeton; Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecke als Stahlbetonkonstruktion mit schwimmendem Estrich.

Dach/-eindeckung Pultdach in Holzkonstruktion mit extensiver Begrünung, Attikaeindeckung aus Zinkblech, 1 Dachoberlicht im Treppenhaus, Zwischensparrendämmung (laut Akte 22cm Mineralwolle) und Entwässerung in Metall/Zink; ein Dachraum existiert nicht.

Geschoss-/Treppen Haupt-/Geschosstreppe als geschlossene, gerade Holzkonstruktion (Holzstufen/Buche mit Textilauflage, Metallstabgeländer im OG und Holzhandlauf).

Sonstige Bauteile Eckstütze am zurückgesetzten Eingangsbereich

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Das Gebäude verfügt über einen, um 1 Podeststufe erhöht liegenden, Haupteingang als Kunststoffrahmenkonstruktion mit 1-flügeligem Türblatt und Lichtausschnitt sowie feststehendem Seitenfeld mit Isolierglasfüllung (Bj. 2005).

Allgemeinbereiche Eingang/Flur mit terracottafarbenen Keramikfliesen als Fußboden und Rauhfasertapete/Anstrich als Wandbelag/Deckenbekleidung. Flur im OG mit Laminat und Dekortapete bzw. Rauhfaser mit Anstrich. Kellerersatzraum im EG mit PVC-Bodenbelag und glattem Wandputz mit hellem Anstrich.

Ausbau/Fenster Aufenthaltsräume mit Kunststofffenstern in 1-/2-flügeligen Formaten und Isolierverglasung (2005). In der Küche ist ein Eckfensterelement mit Sprossen und im Wohnzimmer eine 2-flügelige Fenstertür mit feststehenden Seitenfeldern vorhanden; im Treppenhaus die o.g. Lichtkuppel in Kunststoff.

Ausbau/Innentüren Zimmertüren als leichte/glatte Span-/Hohlkammertüren mit Kunststoffurnier in Holzoptik und glatten Zargen. Zur Küche existiert eine Falttür in Kunststoff.

Ausbau/Oberflächen Aufenthaltsräume mit Laminat als Fußboden, verschiedenen Struktur-/Dekortapeten bzw. Rauhfaser mit Anstrich als Wandbelag/Deckenbekleidung. Im OG existieren schmale Zier-/Wandleisten unterhalb der Decke.



Ausbau/Sanitär Nasszellen mit PVC-Belag als Fußboden bzw. Keramikfliesen als Wandschild (umlaufend ca. 1,0m bis türhoch, sonst Rauhfaser/Anstrich) und mittlerer Ausstattung (eingeflieste Wanne, Dusche mit Kunststoffkabine/Faltdür, Hänge-WC's/Unterputz-Spülkasten, Waschbecken/Unterbauschrank, übliche Armaturen).

Ausbau/Küche Kochzone in L-Form mit Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandschild im Arbeitsbereich (sonst Rauhfaser/Anstrich) und mittlerer Ausstattung (Arbeitsplatte mit Dekorbeschichtung, Ober-/Unterschranke mit Kunststofffronten/Glastüren, Metallspüle, übliche Elektrogeräte). Zum Wohnzimmer existiert eine Durchreiche.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gaszentralheizung (Vaillant, Standort im OG), Konvektor-/im Bad Röhrenheizkörper und Heiz-/Steigleitungen i.W. als Unterputzinstallation; zentrale Warmwasserbereitung mit 115L-Speichergefäß. Entwässerung ins öffentliche Siegel.

Elektro/Lüftung Installation mit Automatenicherungen, i.W. Unterputz-Leitungen und üblicher Ausstattung (älteres Steckdosen-/Schalterprogramm, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion). Fenster- und Aktivlüftung in Nasszellen (Bad, nur Lüfter im WC).

Ausbau/Sonstiges Besondere/verdeckte Einbauschränke/-elemente sind nicht bekannt.

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Sonstige Anlagen/Zubehör

Es existieren Grundstücksanschlüsse, tw. Einfriedungen (Mattenstab-/Holzzäune) und in den gemeinschaftlichen Bereichen mit Betonsteinpflaster befestigte Wege.

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche zugeordnet. Der Garten ist mit Holzzäunen, Pforte zum hinteren Wohnweg bzw. Vegetation eingefriedet; es existieren mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen, Nadel-/Laubbäumen und Waschbetonplatten/Betonsteinen angelegte/befestigte Freiflächen/Wege/Terrassenflächen.

Als Zubehör/Außenanlagen sind vorhanden ein Eingangspodest mit Betonsteinfliesen, eine Holzbalkenkonstruktion an der Terrasse, ein kleines Gartenhaus mit Satteldach/Bitumeneindeckung sowie ein (Doppel-)Carport in Metallständerkonstruktion mit Trapezblecheindeckung. Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an dem straßenseitigen Stellplatz zugewiesen.

Die Flurstücke 11468 und 11470 verfügen über Mattenstab- bzw. Holzbohlenzäune, Kinderspielgeräte, Sitzbänke und Betonsteinpflasterbeläge (ohne Wertrelevanz). Im Übrigen existiert hier übliche Vegetation (Rasen, Hecken, Laubbäume).



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen und Modernisierungen

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

- 2005 Ursprungsbaujahr
- 2010f. Sanierung der Dacheindeckung und Fassade/Wärmedämmverbundsystems

Instandhaltungszustand und Bauschäden/-mängel

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

Gebäudehülle Dachkonstruktion, Fassade/Außenwände, Fenster und Hauseingangstür stammen i.W. aus dem Ursprungsbaujahr; mit Ausnahme der Dachflächen waren die Bauteile einsehbar. Auskunftsgemäß wurden aufgrund von Ausführungsmängeln, die Dacheindeckung und das Wärmedämmverbundsystem 2010f vollständig erneuert. Fassaden, Fenster und Haustür weisen einen recht guten Zustand auf; sie sind aus wärmetechnischer Sicht noch zeitgemäß. Größere Schäden wurden nicht bekannt.

Innenausbau Raumbooberflächen und Innentüren stammen aus etwas älteren Zeiten; in der Vergangenheit wurden u.U. einige Bereiche renoviert (> Boden-/Wandbeläge, Anstriche). Die Ausstattungen/Türen sind tw. individuell und aus dekorativer Sicht noch zeit-/lagegemäß. Treppe bzw. Stufenbeläge weisen wenige Abnutzungen auf.

Sanitär/Küche Die Sanitärausstattungen stammen i.W. aus dem Ursprungsbaujahr. Größere Fliesen-/Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar; der Ausbaustandard ist i.W. durchschnittlich. Die Kücheneinrichtungen wurden vermutlich um 2005 eingebaut und weisen übliche Gebrauchsspuren auf. Die Raumbooberflächen sind tw. individuell, aber noch zeitgemäß.

Gebäudetechnik Heizungs-, Elektro- und Wasserinstallationen stammen vermutlich i.W. aus dem Ursprungsbaujahr; diverse Bereiche waren nicht einsehbar. Soweit erkennbar wurden in der Vergangenheit keine Leitungssysteme oder Sanitäranlagen erneuert. Zwingend erforderliche Modernisierungen oder Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit üblichen Witterungsspuren, aber sind noch marktgängig. Die Eindeckung am Terrassendach fehlt. Der Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt mir nicht vor.



Energieausweis Ein Energienachweis liegt vor und weist einen Primärenergiebedarf von 89,5 kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung aus. Die Gebäudehülle weist demnach den wärmetechnischen Stand von 2005 auf; dies ist noch marktgerecht. Ob sich durch die o.g. Mangel-/Schadensbeseitigungsmaßnahmen der energetische Zustand verändert hat, wurde nicht geprüft.

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

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hinblick auf die Lage, das Baujahr und übliche technische Erneuerungszyklen in einem durchschnittlichen, tw. recht guten Zustand. Es verfügt über eine i.W. knapp mittlere/baujahresgemäße Ausstattung.

Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz sind hier keine größeren Instandhaltungsdefizite zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Nutzungstyp und Modernisierungsgrad sind die meisten Teilbereiche noch zeitgemäß bzw. weisen keine wirtschaftliche Überalterung auf.

Für mittelfristige Investitionen (> Raumboflächen, Innentüren) bzw. Maßnahmen bei Nutzerwechseln z.B. an Sanitär-/Küchenausstattungen wird kein Wertabschlag angesetzt. Diese Bereiche entsprechen i.W. üblichen/akzeptierten Verhältnissen eines Wohnobjekts des Baujahres um 2005; der Vergleich zu modernisierten Gebäuden ist hier nicht maßgeblich.

Wertminderung, gerundet

0 €



3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

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

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

• BGF-SE-Nr. I.11 (GRZ I – Haupthaus ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte, rd.)	161 qm
• Be-/Überbaute Grundfläche (GRZ I – Gesamtgrundstück ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte, rd.)	1.664 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ – Gesamtgrundstück, lt. Bauakte, rd.)	3.329 qm

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 5.219qm; s. Anlage) **GRZ = 0,32 / WGFZ= 0,64**

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

Flächenansätze orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). Aus der Bauakte lagen diverse Grundrisse mit einigen Maßketten und Raumstempeln vor; zudem waren Flächen-/Berechnungsnachweise enthalten. Danach existieren rd. 111qm Wohnfläche (ohne Terrasse); von Eigentümern/Beteiligten wurden keine prüfbaren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Eine Kontrolle o.g. Unterlagen durch Messungen war im Rahmen des Ortstermins tw. möglich. Relevante strukturelle/maßliche Abweichungen wurden nicht bekannt. Letztlich werden hier die Angaben aus Bauakten/-plänen als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

- Die überdachten Terrassenflächen werden hinsichtlich Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% der Wohnfläche zugerechnet.
- Sonstige Neben-/Außenflächen und strukturelle Verhältnisse wie Zuschnitt, Raumhöhe oder Belichtung werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren ggfs. gesondert gewürdigt.

• Wohnfläche (EG; inkl. Terrasse anteilig), rd.	54,4 qm
• Wohnfläche (OG), rd.	62,1 qm
• Nutzfläche (KG-ErsatzR + Gartenhaus) rd.	12,3 qm
• Summe	128,8 qm

Wohnfläche, netto gerundet (s. Anlage) **116,5 qm**



3.3.2 Flächen- und Strukturanalyse

Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein nicht unterkellertes Endreihenhaus im Wohnungseigentum. Es verfügt über eine (knapp) mittlere Ausstattung mit Stilelementen des Baujahres um 2005 und entspricht hinsichtlich Architektur/Fassaden-/Grundrissgestaltung i.W. einem konventionellen Typenhaus; die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind üblich/kompakt.

Das Objekt ist mit rd. 129qm Gesamtnutzfläche durchschnittlich groß und umfasst 1 Wohneinheit mit 4,5 Zimmern, 2 Sanitärräumen, Küche sowie Neben-/Verkehrsflächen. Es existiert ein Kellerersatzraum, jedoch kein KG oder DG. Typologisch liegt die Wohnfläche mit rd. 116qm im mittleren Bereich; die Abstell-/Lagermöglichkeiten sind etwas unterdurchschnittlich.

Die Proportionen/Verhältnisse von Aufenthaltsräumen sind knapp durchschnittlich bemessen, aber zueinander stimmig. Der Bewegungsradius in Bad/Küche ist normal, der im Treppen- und WC-Raum eher eng. Die Grundrisse verfügen über eine baujahrestypische Struktur mit etwas höherem Fluranteil und recht kompaktem Charakter (v.a. im OG); die Raumfolgen sind durch eine zentrale Erschließung, Durchreiche zwischen Ess-/Küchenraum und separierte Schlafbereiche im OG gegliedert. Die Geschosse sind nicht barrierefrei.

Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,53m und im OG zwischen ca. 2,39-2,77m; dies entspricht i.W. objektüblichen Verhältnissen.

Die Belichtung erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster/tw. Fenstertüren und ist i.W. gut. Im Badezimmer existiert ebenfalls ein Fenster (nicht im Gäste-WC; die Belüftungsverhältnisse sind hier etwas schlechter). Die Aussichten sind von Nachbarbebauung und Vegetation geprägt. Es existieren Terrassen- bzw. Gartenflächen (Sondernutzungsrecht); sie sind in Bezug auf Größe, Proportion, Besonnung, Einsehbarkeit und Immissionen normal nutzbar. Der Carport (Sondernutzungsrecht) ist gut erreichbar und befindet sich nahe dem Hauseingang. Insgesamt resultiert m.A.n. ein | **mittlerer Nutzwert** |.

3.3.3 Verwertungsfähigkeit

Wirtschaftliche Folgenutzung

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

Das Bewertungsobjekt liegt in mäßig gefragter, stadträumlich dezentraler und tw. lärmbelasteter Lage. Die allgemeinen/soziodemografischen Standortverhältnisse für Hamburg sind überwiegend vorteilhaft; der Sozialstatus im Quartier ist vergleichsweise schwach ausgeprägt.



Die bauliche Anlage verfügt über ein i.W. recht positives Objekt-, Flächen- und Nachfrageprofil. Die architektonische Konzeption ist marktgängig und passt hinsichtlich der Gesamtgröße/Wohnfläche gut zur Lagequalität. Die Grundrisse weisen einen etwas kleinteiligen Charakter auf, sind aber funktional und eignen sich gut für Mehrpersonen-/Haushalte mit üblichen Anforderungen. Besondere Verwertungsrisiken resultieren hieraus nicht.

Das Gebäude bietet aus rein technischer Sicht (> Bau-/Materialqualität) noch eine längerfristige Nutzungsperspektive; der Modernisierungszustand ist baujahresgemäß. Auch in Bezug auf die Energieeffizienz und den dekorativen Ausbaustandard entspricht das Objekt i.W. noch zeitgemäßen Verhältnissen. Größere Investitionen/Umbauten sind nicht zwingend erforderlich. Das Grundstück ist baulich gut bzw. lage-/objektypisch ausgenutzt. Die Bauleitplanung/Lageentwicklung lässt keine Nutzungspotentiale oder Strukturrisiken erwarten; innerhalb des Gebäudes bestehen keine Ausbaumöglichkeiten.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. dem Eigengebrauch für Wohnzwecke. Eine rein gewerbliche Nutzung kommt nicht als zulässige Drittverwendung in Frage; eine Aufteilung i.S.d. WEG bietet sich nicht an. M.A.n. reflektiert die vorhandene Bestandsnutzung die bestmögliche Verwertungsoption; das Ertrags-/Vermietungsrisiko wird in Bezug auf Vermarktungszeiten, Fluktuations-/Ausfallintervalle und Objektkosten i.S.d. der Gesamtmiete als erhöht erwartet.

Insgesamt handelt es sich um ein jüngeres Wohnobjekt mit marktgängiger Größe und etwas kleinerem Grundstück, das sich für einen größeren Interessentenkreis eignet. Nachteiliger sind das fehlende KG/DG, die Rechtsform (> Wohnungseigentum) und die Lageverhältnisse. Bei angemessenem Preisniveau resultiert m.A.n. dennoch ein | **recht gutes Verwertungspotential** |.

3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

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



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

„Rechnerische“ RND Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 2005 angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 62 Jahre (= 80 Jahre GND – 18 Jahre Alter).

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

Zusätzlich zu in der Vergangenheit durchgeführten/bekannt gewordenen Maßnahmen (Dach, Fassade) resultiert nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV ein „geringer Modernisierungsgrad“ bzw. eine v.a. technisch geprägte Restnutzungsdauer von rd. 62 Jahren. Im Hinblick auf marktorientierte Verwertungsperspektiven (> Abschnitt 3.3.2-3) sowie Anlage 2/ Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV sind m.A.n. folgende Ansätze marktgerecht:

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichjahr 2023 + 62 Jahre RND – 80 Jahre GND)

62Jahre/2005



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Im Bewertungsfall liegt für diesen Teilmarkt ein aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vor. Das Sachwertverfahren wird maßgeblich zur Verkehrswertableitung herangezogen.



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen der betreffenden Richtwertzone; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasser-/Hanglagen oder Altlasten. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz bewirken i.d.R. keinen Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind ausgebaute bzw. ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen auch, wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften (> §20 BauNVO) nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Es ist der Bodenwert für 3 Flurstücke mit tw. unterschiedlicher Nutzung und bauplanungsrechtlicher Ausweisung zu ermitteln. Das Bewertungsobjekt ist hieran mit Miteigentumsanteilen bzw. Anteilen an einer Bruchteilsgemeinschaft verbunden. Im Einzelnen handelt es sich um:

Teilbereich A - 1/23 Anteil an Flurstück 11469: 5.219qm Bauland mit Reihenhausbauung
Teilbereich B - 1/44 Anteil an Flurstück 11468: 746qm Grünland unbebaut
Teilbereich C - 1/44 Anteil an Flurstück 11470: 1.015qm Grünland/Wasserfläche unbebaut

Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	1-/2-Familienhäuser / Doppelhaushälfte
• Grundstücksfläche / Merkmale	500qm / -
• Richtwertgrundstück	Kirchdorfer Straße 38 ca.
• BRW-Nr.	011 14 862

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	387,86 €/qm
--	--------------------



• Art der Nutzung / Anbauart	1-/2-Familienhäuser / Doppelhaushälfte
• Grundstücksfläche / Merkmale	500qm / -
• Richtwertgrundstück	Möhlenhoff 4
• BRW-Nr.	011 14 863
<hr/>	
Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	467,71 €/qm

• Art der Nutzung	Grünland
• Grundstücksfläche / Merkmale	1.200qm / -
• Richtwertgrundstück	Möhlenhoff 4
• BRW-Nr.	092 14 863
<hr/>	
Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)	6,86 €/qm

Nutzungsrelevanter Grundstücksanteil

Teilbereich „A“: Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 11469 = 5.219qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt hiervon laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 1/23, wonach rechnerisch rd. 226,91qm resultieren.

Diese Fläche entspricht nicht exakt der hier zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche, die im Geschäftsverkehr als nutzungsrelevant und maßgeblich preisbildend heranzuziehen ist. Anhand der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan ergibt sich eine Gebäude- und Freifläche von rd. 290qm. Da diese Größe allerdings auch eine nur sehr eingeschränkt nutzbare Böschung an einem Entwässerungsgraben sowie Flächen unmittelbar am Doppelcarport und an der Straße umfasst, halte ich einen nutzungsrelevanten Anteil von rd. 250qm für marktgerecht.

Teilbereiche „B+C“: Zur Bodenwertermittlung werden die Gesamtgrundstücke (FLS 11468 = 746qm + 11470 = 1.015qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Anteil von 1/44, wonach rechnerisch rd. 16,9qm bzw. 23,1qm (= 40qm) resultieren.

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Teilbereich „A“: Zur Bodenwertermittlung ist als Grundstücksanteil rd. 250qm anzusetzen. Da kleinere Einzelwohnhausbauplätze höhere qm-Kaufpreise erzielen als größere Grundstücke, ist o.g. Richtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergeben sich für die Bewertungsfläche und bezogen auf die Bauart als Endreihenhaus Ausgangswerte von zunächst 485,35 €/qm (Kirchdorfer Straße) bzw. 585,28 €/qm (Möhlenhoff).

Teilbereiche „B+C“: Zur Bodenwertermittlung erfolgt ebenfalls eine Umrechnung in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksflächen. Laut geoportal-hamburg.de ergeben sich Ausgangswerte von zunächst 7,07 €/qm (bei 746qm) bzw. 6,93 €/qm (bei 1.015qm). Weiter ist zu differenzieren:



Marktanpassung Abweichungen zum Vergleichsgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV). Die Nähe zu repräsentativen/lageuntypischen Anlagen bzw. Immissionsquellen oder Topografie, Zu-/schnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen können Kriterien für eine Anpassung darstellen.

- Die o.g. Bodenrichtwertzonen (Wohnen) umfassen kürzere Straßenabschnitte mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt der jeweiligen Richtwertzonen. Diesbezüglich wird kein Zu-/Abschlag angesetzt. Dies gilt auch für die Richtwerte für die unbebauten Grünland-/Wiesen-/Wasserflächen.

- Eine Anpassung erforderlich ist für die Differenz zwischen den Lagewerten für Wohnnutzungen (= 99,93 €/qm, rd. 17%). Aufgrund der Lage bzw. der teilweise straßenabgewandten Ausrichtung des Bewertungsobjekts wird gegenüber dem Richtwert „Kirchdorfer Straße“ ein Zuschlag von 10% für marktgerecht gehalten. Es resultiert somit 533,89 €/qm.

- Die o.g. Ausgangswerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar und sind zum Stichtag rd. 1,06 Jahre alt. Monatsgenaue Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Zwischen Ausgangsrichtwert (388,- €/qm; Wohnen Kirchdorfer Straße) und Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben; 12.2020: 319,- €/qm, 12.2019: 308,- €/qm und 12.2018: 274,- €/qm. Eine Fortschreibung seit mehreren Jahren tw. sehr dynamischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß. Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage und Preisstabilität i.W. von bevorzugten Stadtteillagen ist m.A.n. kein Zu-/Abschlag marktgerecht (1,0). Dies gilt auch für den Richtwert für Grünland.

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.

- Laut Abschnitt 2.3.2 existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom B-Plan. Eine separate Verwertung von Grundstücksteilen oder eine höhere Verdichtung bietet sich aus struktureller/technischer und rechtlicher Sicht nicht an.

- Im Bewertungsfall bietet die planungsrechtliche Ausweisung keine wirtschaftliche Alternative zur derzeitigen Nutzungsart (Wohnen/Grünland). Die o.g. Bebauungsart/-intensität wird als nachhaltig/im fiktiven Neubaufall als genehmigungsfähig angesetzt.

Endreihenhaus (250qm; 485,35 €/qm x 1,10 x 1,00)	533,89 €/qm
Grünland (((746qm x 7,07 €/qm + 1.015qm x 6,93 €/qm) x 1,00) : 1.761qm)	6,99 €/qm

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



4.1.3.1 Bodenwertermittlung (Teilbereich "A", Wohnen)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **387,86 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	500,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	250,00
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	533,89
Ausgangswert (€/qm)	=	387,86
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	533,89
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	533,89
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	533,89

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	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	133.472,5
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	250,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	533,89
Sonstiges (€)	=	0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **133.472,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	133.473 €
--	---	------------------



4.1.3.2 Bodenwertermittlung (Teilbereich "B+C", Grünland)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **6,86 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1.200,0
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	16,9
C - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	23,1

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	7,07
Ausgangswert (€/qm)		6,86
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	7,07
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	7,07
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	7,07

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	6,93
Ausgangswert (€/qm)		6,86
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	6,93
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	1,00
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	6,93
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	6,93

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	119,5
Grundstücksflächenanteil (qm)		16,9
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	7,07
Grundstücksteilungskosten (€)		0

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)		160,1
Grundstücksflächenanteil (qm)		23,1
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	6,93
Grundstücksteilungskosten (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **279,6 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	280 €
--	---	--------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
1 ERH (2 VG/ohne DG/KG)	160,6qm	100,0%	1.714,- €/qm	1.714,0 €/qm
sonstige	0,0qm	0,0%	0,- €/qm	0,0 €/qm
Gesamt, rd.	160,6qm	100,0%		rd. 1.714,- €/qm
Plausibilisierung: $(1.714,- \text{ €/qm} \times 160,6\text{qm BGF}) : 116,5\text{qm WF} =$				rd. 2.363,- €/qmWF



Baunebenkosten (BNK)

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

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

Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (> Außentreppen, Balkon, Dachgauben) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition nach [L1, 2] bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver- bzw. Entsorgungsanlagen außerhalb der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege-/Hof- bzw. Stellplatzbefestigungen und besondere Gartenanlagen zu bestimmen.

Herstellungs-/Zeitwerte Besondere Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Zeitwert-Zuschläge werden für den Carport (5.000,- €) und das Terrassendach (1.000,- €) vorgenommen; für z.B. Zubehör oder Einrichtungen (Küchengeräte) ist kein Zuschlag marktgerecht. Sonstige, wesentliche Bauteile sind im Ansatz der NHK bzw. BGF enthalten. Für Außenanlagen ist ein Ansatz von 4,0% vom Gebäudesachwert sachgerecht (üblich: 2–8%).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	0,- € / 6.000,- € / 0,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	4,0 %

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

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

Alterswertminderungsfaktor	0,7750 (- 22,50 %)
----------------------------	--------------------



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

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,788
• Lagefaktor	(= 308,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,872
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2022) ^{-0,3558} (362.006,- € / 1.014.773,- €)	x	1,443
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 36,9%)	x	0,874
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 250qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	1,105
• Stadtteilfaktor	(Wilhelmsburg)	x	1,093
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse ab 1990)	x	1,018
• RND-Faktor	(bei RND > 50 Jahre, dann 1,0; hier RND: 62 Jahre)	x	1,000
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier kein Keller)	x	1,000
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=116,5qm/120qm) ^{0,3881}	x	0,988
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (2,0 - 1,79) (IST-Punkte = 2,0; Mittel BJ-Klasse 2000-2009 = 1,79)	x	1,001
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	0,976
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,000
• Dachfaktor	(wenn 2-geschossig mit Flachdach; sonst 1,0)	x	1,020
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0)	x	1,000
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,000
• Stellungsfaktor	(wenn ERH/einseitig angebaut)	x	0,981
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2022; Modellvorgabe)	x	1,000
Sachwertfaktor		=	1,03



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

Eine gute Orientierung für die Höhe des Sachwertfaktors bietet das Verhältnis des vorläufigen Sachwerts zum Ergebnis des Vergleichs- und des Marktwertverfahrens (VW/Seite 35: +19,6%; MW/Seite 39: +22,4%). Dies deutet auf einen Sachwertfaktor von >1,0.

Im Bewertungsfall entspricht das Bodenwertniveau laut Gutachterausschuss einer „schlechten“ Wohnlage; der nutzungsrelevante Bodenanteil ist durchschnittlich. Unter Würdigung des recht guten Instandhaltungszustands und jüngeren Baujahres (> Modernisierungsrisiko), die Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3) und die Marktlage wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor	1,15 / +15,0 %
---------------------------------	----------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- **Investitionsrückstau** Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt kein Abschlag (0,- €).

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)	0,- €
---	-------

Tabelle zur Sachwertermittlung: nächste Seite.



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen = 275.268 €

		KS32d	
NHK (€/qm/m ³)		1.714	
BGF / BRI (qm/m ³)	x	161	
Besondere Bauteile (€)	+	0	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		275.268	

1. Altersminderung (€)	=	-61.935	
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		62	
Minderung (%)		-22,50	

2. Besondere Zeitwerte (€)	=	6.000	
Bauteile (€)		6.000	
Einrichtung (€)		0	

3. Außenanlagen (€)	=	8.773	
Zeitwert-Anteil (%)		4,0	

II. Gesamt-/Zeitwert = 228.106 €

Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag

III. Sachwert (vorläufig) = 361.579 €

Gesamtzeitwert der Anlagen (€)		228.106	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 36,9%)	+	133.473	

IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig) = 415.816 €

Vorläufiger Sachwert (€)		361.579	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,150	
Zwischensumme		415.816	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

Werterhöhend (€)		0	
Wertmindernd (€)		0	

Sachwert = **415.816 €**

Sachwert, gerundet	=	416.000 €
---------------------------	----------	------------------



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

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

Lage-/Stadtteilfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für freistehende Einfamilienhäuser zum 31.12.2020 bezogen auf 1.000qm Grundstücksfläche (> geoportal-hamburg.de: 308,- €/qm inkl. Lagezuschlag; > Seite 26) und ein Stadtteilfaktor (> Wilhelmsburg: 1,079; Modellvorgabe). Aufgrund der Ortsteillage im Bewertungsfall wird dieser Faktor angesetzt.

Grundstücksfaktor Maßgeblich ist die nutzungsrelevante Grundstücksgröße (hier: 250qm) und, ob es sich um ein Eckgrundstück handelt.

Baujahr/Ausstattung Maßgeblich ist das Gebäudealter zum Stichtag (hier: 18 Jahre bezogen auf das Ursprungsbaujahr 2005) und die Baujahresklasse (hier: ab 1990). Unter Würdigung der Gesamtanlage werden die in [L4] angegebenen Korrekturfaktoren angesetzt. Die Einordnung der Ausstattung/Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> hier: AS = 3,25; > Gutachten Anlage 4).

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



bestimmten Bautypologien (> Bungalow, Gebäude mit mehreren Wohnungen und Geschossen), Rechtsformen (> ERH im Wohnungseigentum: 0,971) oder die Grenzstellung des Gebäudes. Laut Modellschema ist für eine 1-seitige Grenzbebauung/Reihenhaus ein Faktor von 0,862 (-13,8%) anzusetzen. Im Bewertungsfall ist dieser Abschlag m.A.n. marktgerecht und wird aus typologischer Sicht (> Grundstücks-/Baukörperbreite) nicht reduziert/erhöht.

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

Aktuelle (monatsgenaue) Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Modell- und Bewertungstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Eine Fortschreibung historischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß. Im Hinblick auf die derzeit nachfragedämpfenden Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und die geringere Preisstabilität von mäßigen Stadtteillagen gegenüber sehr guten Standorten ist m.A.n. kein Zuschlag marktgerecht. Der Marktanpassungsfaktor im Bewertungsfall wird mit 1,00 angesetzt.

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

Nutzwert Die Regressionsformel stellt i.W. auf technische Komponenten ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse der individuellen Bau-/Nutzungsstruktur bzw. des Nutzwerts auf die Preisbildung; so sind z.B. unzeitgemäße Bau-/Grundrissgestaltungen in Bezug auf Raumhöhe, Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse oder Bautypologie, ungünstige Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits dürften Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtsflächen begehrter sein, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht (hier: -2,5% für Kleinteiligkeit bzw. vergleichsweise geringe Abstellmöglichkeiten).

Analog zu anderen Wertermittlungsverfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Aufgrund des Instandhaltungszustands resultiert kein Abschlag (0,- €). Des Weiteren wird unterstellt, dass Vergleichspreise übliche Zubehör-/Bauteile/Außenanlagen enthalten. Für die (Standard-)Einbauküche und den Carport ist keine Anpassung sachgerecht.

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



4.3.3 Vergleichswertermittlung

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

I. Basis- Gebädefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 3.810,25 €
Ausgangswert €/qm 5.355

Lagefaktor			
(BRW2020 bei 1.000qm =	308 / 630) ^{0,6798}	= 0,615
Altersfaktor			
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter	18)	= 1,036
Grundstücksgrößenfaktor			
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche	250)	= 0,948
Baujahresfaktor		BJ-Klasse ab 1990	= 1,000
Kellerfaktor		(wenn > 75% der Grundfläche, sonst 1,0)	= 1,000
Garagenfaktor		(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,000
Ausstattungsfaktor (0,8452+0,0516*AS-Stufe	3,25)	= 1,013
Ecklagenfaktor		(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 0,987
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		(Wohnungseigentum)	= 0,971
Stellungs-/Bauart-Faktor		(ERH)	= 0,862
Stadtteilmfaktor		(Wilhelmsburg)	= 1,079
Aktualisierungsfaktor		(zum Modellstichtag 01.01.2022)	= 1,267
Aktualisierungsfaktor		(zum WE-Stichtag 25.01.2023)	= 1,000
Wohnflächenfaktor			
(wenn > 260qm = 0,835, sonst	116,5 / 120) ^{-0,2338}	= 1,007

II. Vergleichswert (vorläufig) = 432.797 €

Spezifischer Gebädefaktor (€)			3.810,25
Objektgröße / qmWF	x		116,50
Anpassung Nutzwert/Struktur/Bauart	x		0,975

III. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

Werterhöhend (€)	0,0%	=	0
Wertmindernd (€)	0,0%	=	0
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0%	=	0

Vergleichswert = 432.797 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 433.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

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

Bodenwert/-anteil (Flurstück 11469)	133.473,- €
• je qm Wohnfläche	1.149,- €
Bodenwert/-anteil (Flurstück 11468+11470)	280,- €
• je qm Wohnfläche	2,40 €
Sachwert	416.000,- €
• je qm Wohnfläche	3.571,- €
Vergleichswert	433.000,- €
• je qm Wohnfläche	3.717,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

Vergleichspreise / Marktberichte

Laut Gutachterausschuss [L4] liegen die Kaufpreise von „Mittelreihenhäusern der Ursprungsbaujahre 2000–2009 in mäßiger Lage“ i.M. bei 4.851,- €/qm (Spanne aus 9 Verkäufen im Jahr 2021 ohne Erbbaurechte: 3.461,- bis 6.487,- €/qm; ohne Angabe der Objekt-/Grundstücksgröße). Das Bewertungsobjekt ist nach Klassifizierung des Gutachterausschusses dem mittleren Bereich der „schlechten“ Lage zuzuordnen; diesbezüglich liegen keine Vergleichsdaten/Kaufpreise vor. Bei Einfamilienhäusern liegt die Abweichung zwischen „schlechter und mäßiger Lage“ bei rd. – 17%; diesen Abschlag übertragen, resultiert hier ein Gebädefaktor von rd. 4.026,- €/qm. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen vergleichsweise kleinen, ideellen Grundstücksanteil; dies bewirkt einen niedrigeren Qm-Preis. Der ermittelte Gebädefaktor (3.571,- €/qm ohne Sonder-/Minderwerte) liegt im unteren Bereich der o.g. Spanne.

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

Wohn-/Marktwertverfahren

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis der im IVD-Wohnpreisspiegel [L8] veröffentlichten Marktpreise durchgeführt. Dabei werden objektspezifische, preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (z.B. Note 1=9 Punkte; Note 1,5=8,5 Punkte; Note 5=1 Punkt) differenziert bewertet. Der Preisspiegel basiert auf regionalen Auswertungen erzielter Kaufpreise und umfasst die 4 Wohnwertkategorien „einfach-mittel-gut-sehr gut“. In dem Bewertungssystem entspricht eine Gesamtsumme von 45 Punkten einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Einfluss des jeweiligen Kriteriums auf die Höhe des qm-Kaufpreises. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem jeweiligen Grenzwert der Wohnwertkategorie, erfolgt anhand der Punkt-/Preisdifferenz ein Ab- oder Zuschlag zum Preis der jeweiligen Wohnwertkategorie.

Die IVD-Daten beziehen sich auf das 2. Quartal 2022 und Bestandsobjekte (Reihenhäuser); zur Aktualisierung wird in Anlehnung an o.g. Ausführungen ein Abschlag angesetzt –2,5%.

Zusätzlich sind Sonderwerte und von „Normobjekten“ deutlich abweichende Gebäudestrukturen zu würdigen; Differenzen zur Standardwohnfläche werden anhand des Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$) berücksichtigt. Im Bewertungsfall erfolgt ein Zuschlag für das vergleichsweise junge Baujahr (+5,0%); für die Rechtsform Wohnungseigentum und kompakte Bauart ein Abschlag (-7,5%). Des Weiteren sind über-/unterdurchschnittliche Grundstücksgrößen wertbeeinflussend. Gegenüber Vergleichsobjekten in einfachen Lagen liegt eine Untergröße von rd. 100qm vor [L4]; hier ist ein Abschlag von rd. -26.750,- € (=100qm x 535,- €/qm x 50% vom Baulandpreis) marktgerecht.



I. Marktdaten	2. Quartal 2022 (€)		ZEIT		KS32d
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	3.789	-2,5 %	3.694 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	4.660	-2,5 %	4.544 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	5.183	-2,5 %	5.053 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	0	-2,5 %	0 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	3,78
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		38,5 Pkt.

1 - Lage	4,1		60,0 %	18,9
Beliebtheit des Stadtteils	4,5	2,0	35,0	7,8
Qualität Straße / Nachbarschaft	3,5	4,0	10,0	4,4
Immissionen / Verkehrslärm	3,5	4,0	7,5	3,3
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,5	4,0	7,5	3,3

2 - Gebäudetyp	2,9		15,0 %	8,7
Bauart/Repräsentationswert	3,0	5,0	7,00	3,9
Gestaltung/Zustand der Fassade	2,5	6,0	3,50	2,3
Treppenhaus/Eingang	3,0	5,0	2,50	1,4
Außenanlagen	3,0	5,0	2,00	1,1

3 - Ausstattung	3,6		25,0 %	10,9
Balkon / Terrasse / Garten	3,0	5,0	5,00	2,8
Küchenausstattung	3,0	5,0	1,50	0,8
Sanitärausstattung	3,0	5,0	2,00	1,1
Raumoberflächen	3,0	5,0	1,50	0,8
Fenster	3,0	5,0	3,50	1,9
Innentüren	3,0	5,0	2,00	1,1
Installationen (Elektro, HZG, WW)	3,0	5,0	3,50	1,9
Abstell-/Nebenräume	5,0	1,0	3,00	0,3
Bes. Einbauten / Zubehör	6,0	0,0	3,00	0,0

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie					=	3.694,28 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		25 Pkt.		3.694 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		45 Pkt.		4.544 €		

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale					+	573,23 €/qm
Wohnwertdifferenz (1) zu Objekt	25,00 zu	38,50 =		13,50 Pkt.		
Punktdifferenz Wohnwert (1) zu (2)	25,00 zu	45,00 =		20,00 Pkt.		
Preisdifferenz Wohnwert (1) zu (2)	3.694 zu	4.544 =		849 €		
Differenz entspricht je Punkt				42,46 €		
Anpassung je qm-WF	13,50 Pkt. x	42,46 =		573,23 €/qm		

IV. Sonstige Anpassungen					+	-466,57 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)				4.268 €		
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		0,97		-130,27 €/qm		
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	116,50 qm =	4,86				
"Y 2" / WF Standard	100,00 qm =	5,02				
Sonder I: Bauart/Rechtsform		-7,5 % =		-320,06 €/qm		
Sonder II: Grundstücksgröße		-26.750 € =		-229,61 €/qm		
Sonder III:		0 € =		0,00 €/qm		
Baualter/Modernisierungsgrad		5,0 % =		213,38 €/qm		
Investitions-/Wertabschlag		0 € =		0,00 €/qm		
Vergleichsfaktor				rd.		3.800,94 €/qm

Marktpreis / IVD	116,50 qmWF =	443.000 €
-------------------------	----------------------	------------------



5.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / wertermittlungsrelevante Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse/Plausibilitätsprüfung halte ich die Verfahrensergebnisse für marktgerecht. Aufgrund der Objektart und Datenqualität wird im Bewertungsfall zu 1. (**Endreihenhaus**) dem Sachwert eine etwa gleiche Relevanz wie dem Vergleichswert beige-messen. Danach resultiert ein vorläufiger Verkehrswert von rd. 425.000,- €. Im Bewertungsfall zu 2. (**Anteil an Grünflächen**) resultiert ein Vergleichswert in Höhe von rd. 280,- €.

Wertrelevante (Grundstücks-)Verhältnisse oder aktuelle Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt, die nicht bereits erfasst wurden und ein verändertes Rendite-/Risikoprofil signalisieren, sind gesondert zu würdigen. Im Bewertungsfall ist m.A.n. keine Anpassung erforderlich.

Vorläufiger Verkehrswert	425.280,- €
Sonstige Anpassung	0,- €
Verkehrswert, gerundet	425.280,- €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des 1.) Endreihenhauses belegen „Kirchdorfer Straße 32d/Möhlenhoff in 21109 Hamburg-Wilhelmsburg“, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. I.11 und eingetragen im Grundbuch von Wilhelmsburg, Blatt 8771 sowie des 2.) Anteils an den unbebauten Flurstücken 11468 und 11470 der Gemarkung Wilhelmsburg, eingetragen in Wilhelmsburg, Blatt 8748 wird zum Wertermittlungstichtag 25.01.2023 geschätzt auf:

425.280,- EURO (Verkehrswert)

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

Hamburg, den 14.02.2023



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

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

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

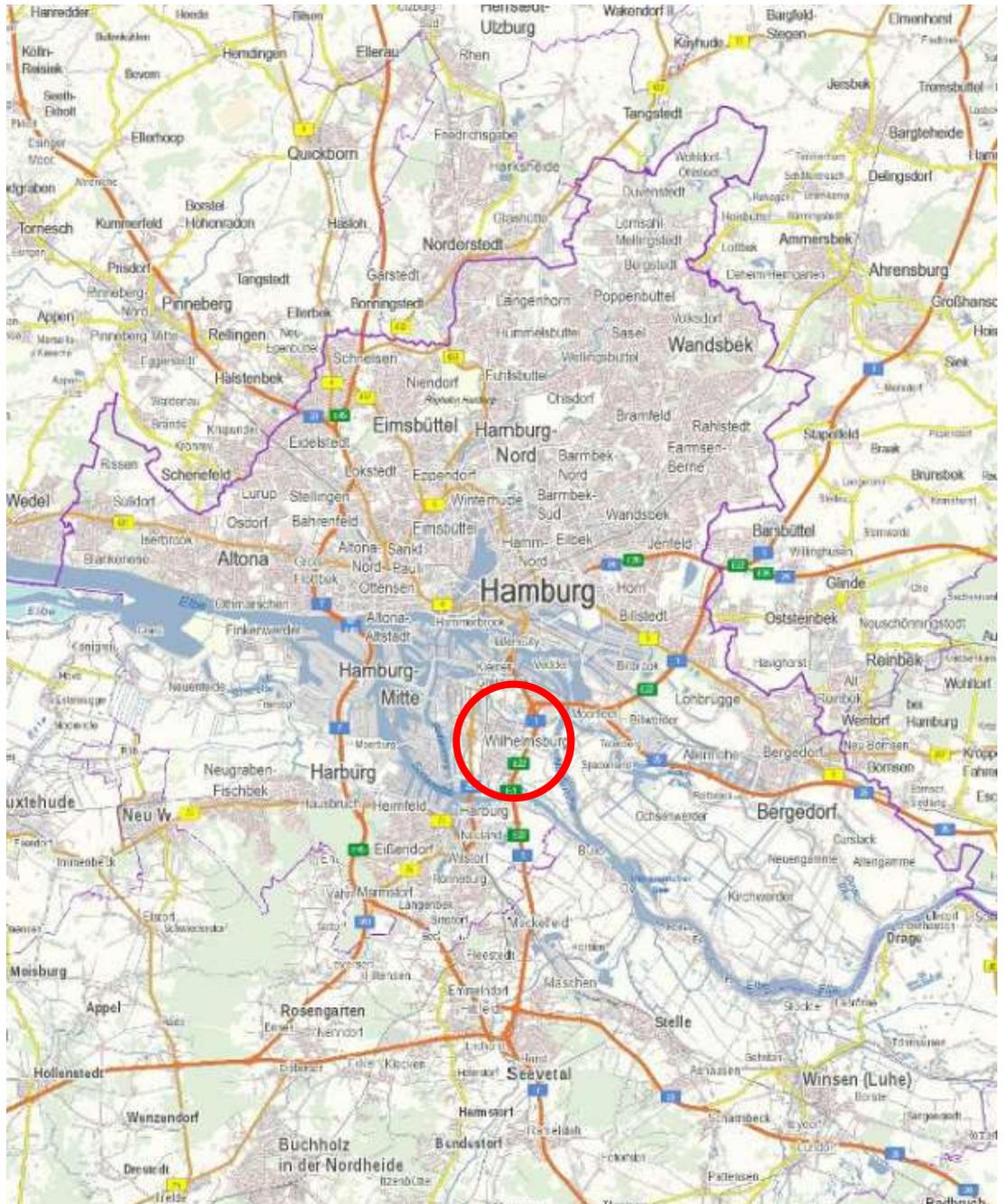
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 07
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 08
Anlage 4.1	Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	Seite 09
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 10
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 11
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 12
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 17

Gesamtseiten: 19

Hinweis zum Urheberrecht

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

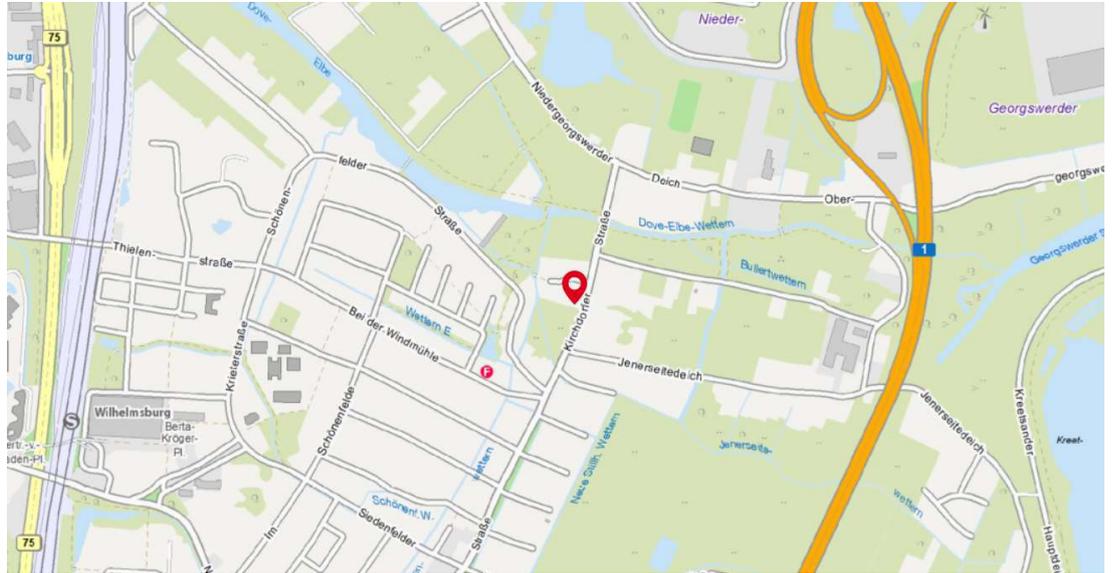




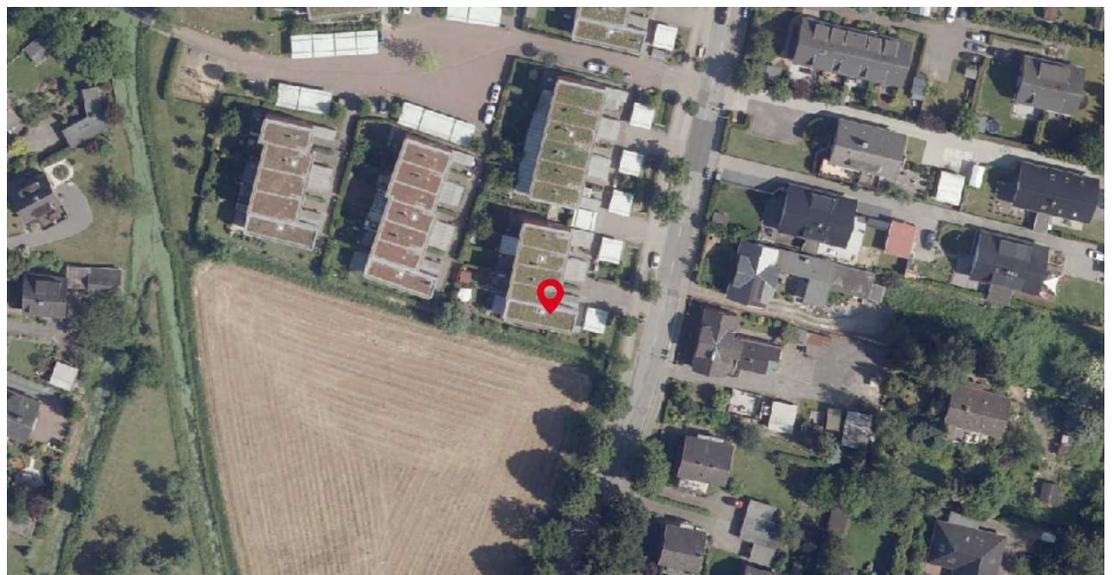
Lage im Stadtraum

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





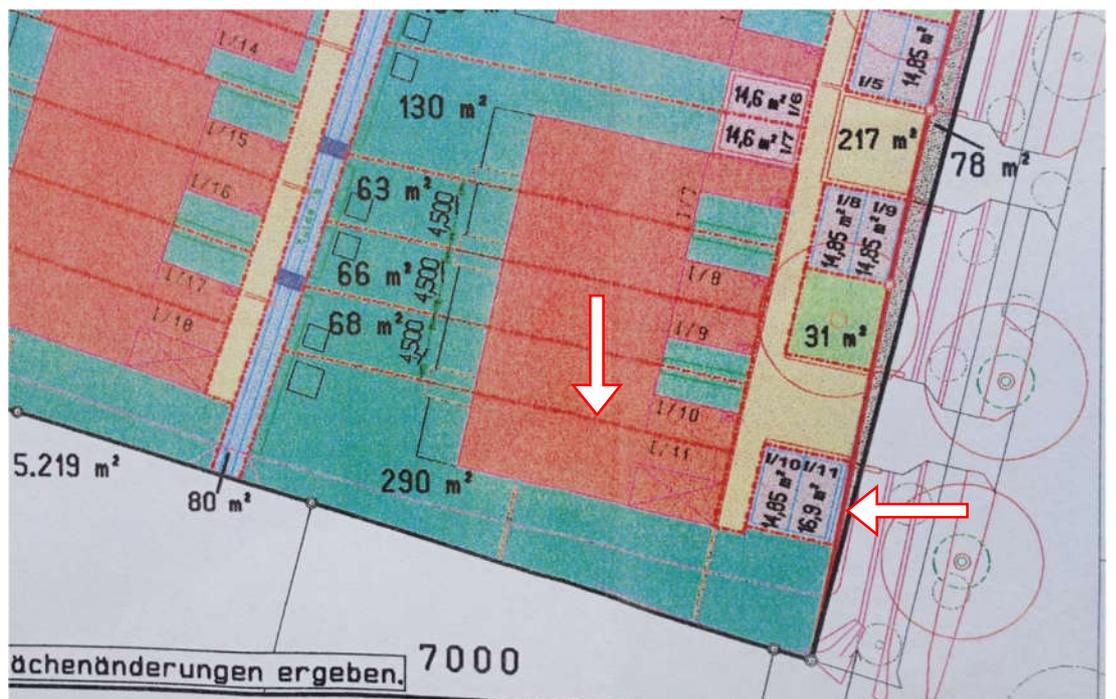
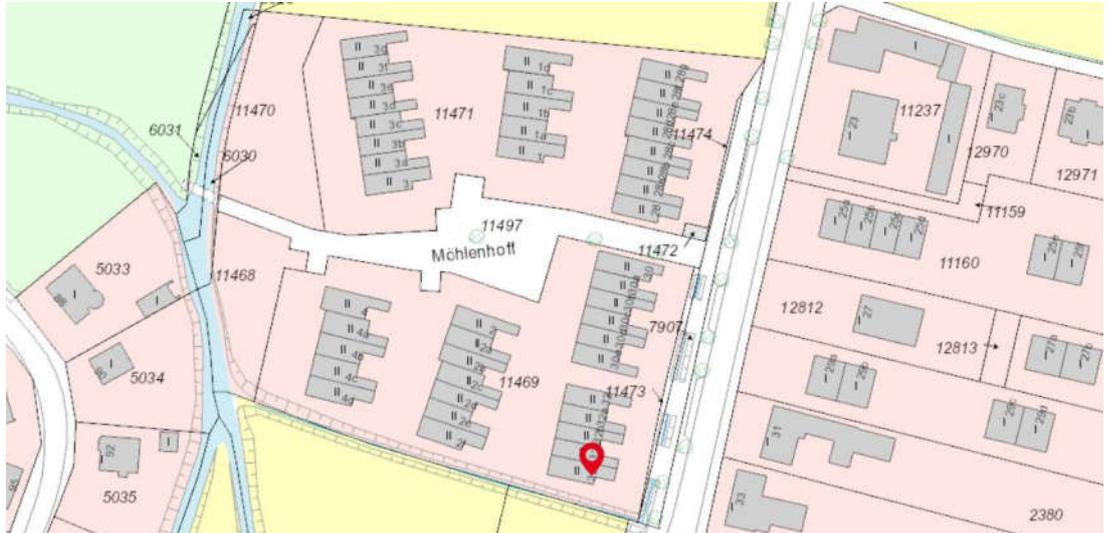
Lage im Stadtgebiet



Luftbild

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

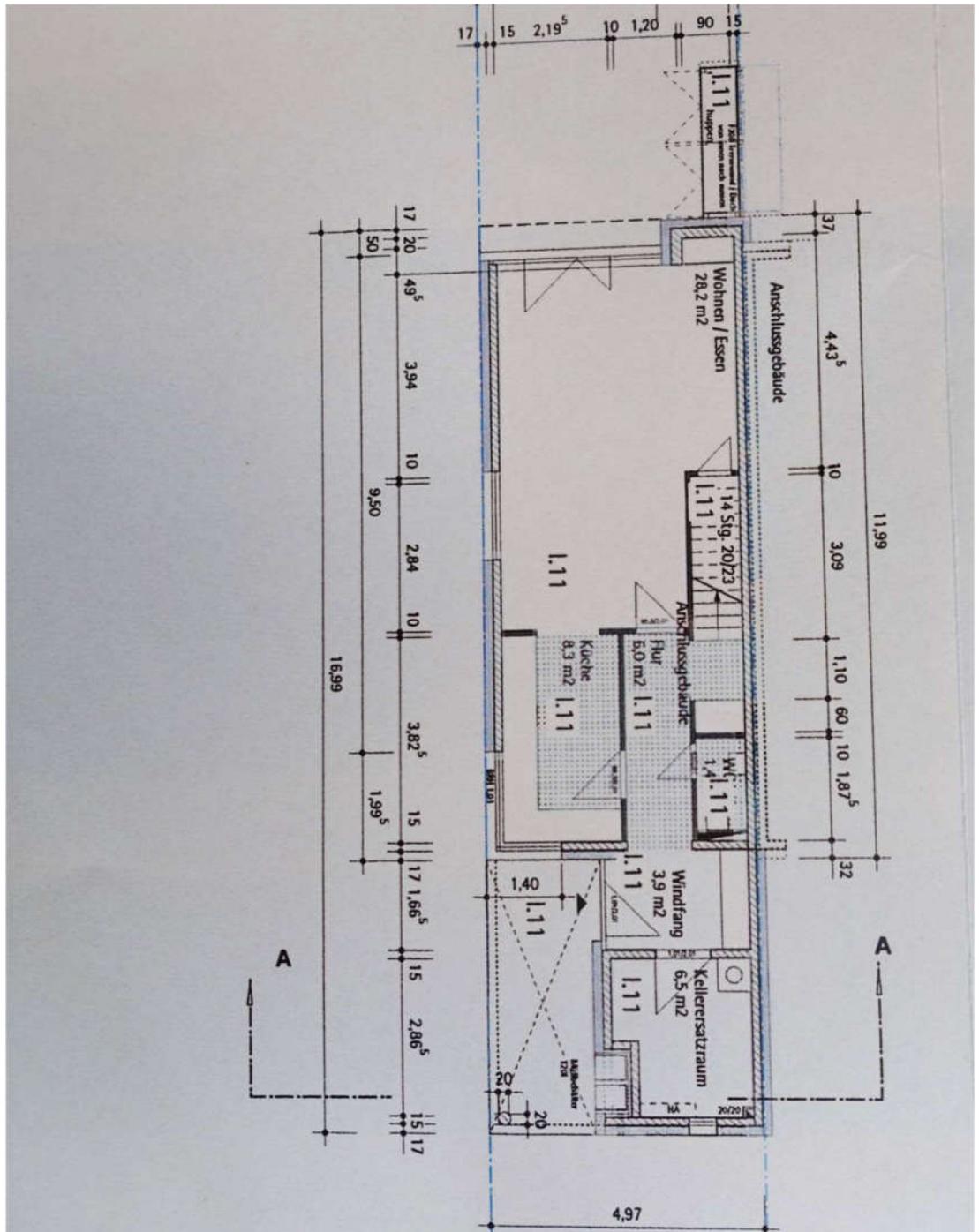




Übersichtsplan / Zugeordnete Sondernutzungsrechtsflächen

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



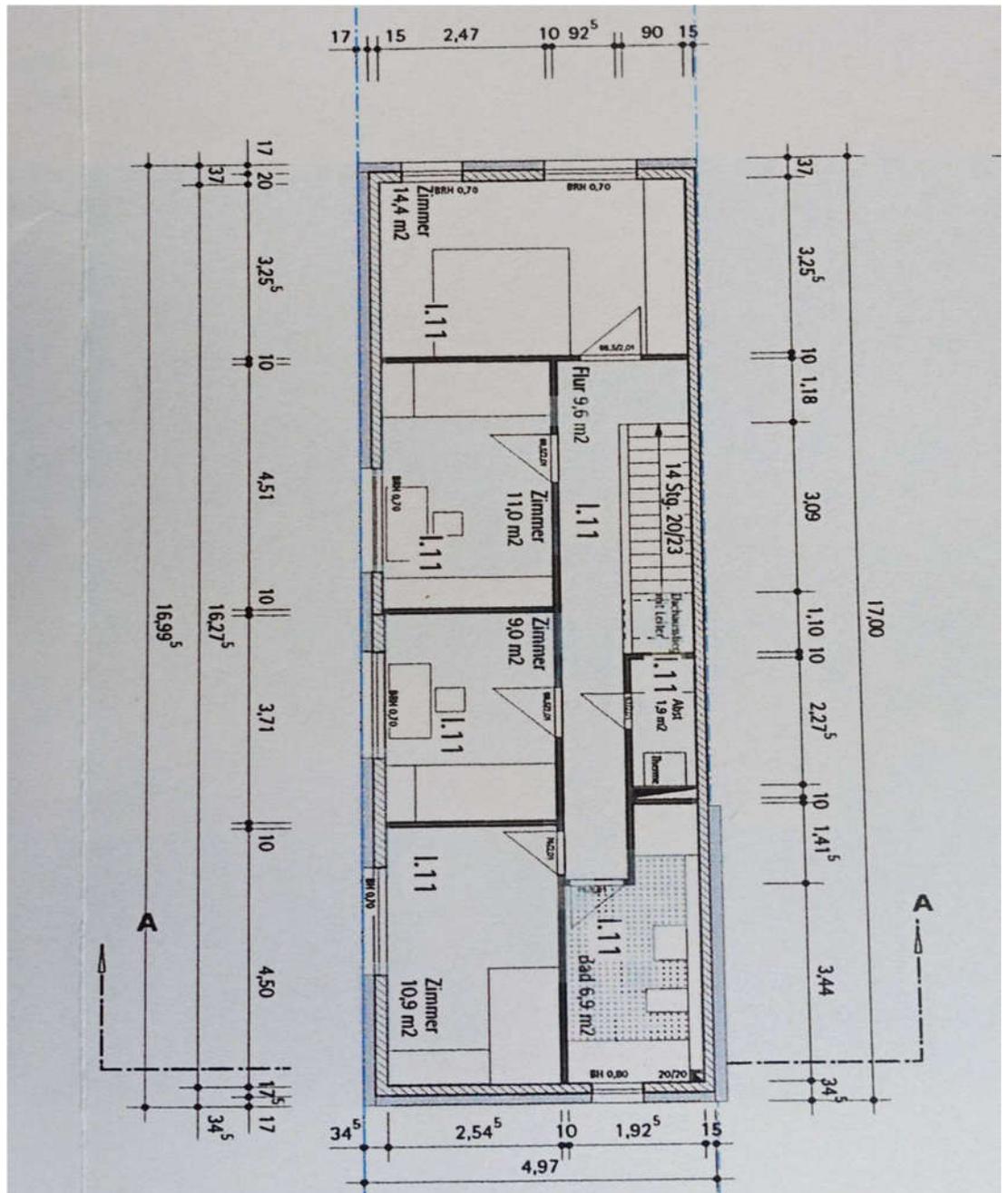


Erdgeschoss

(Planstand 2004 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

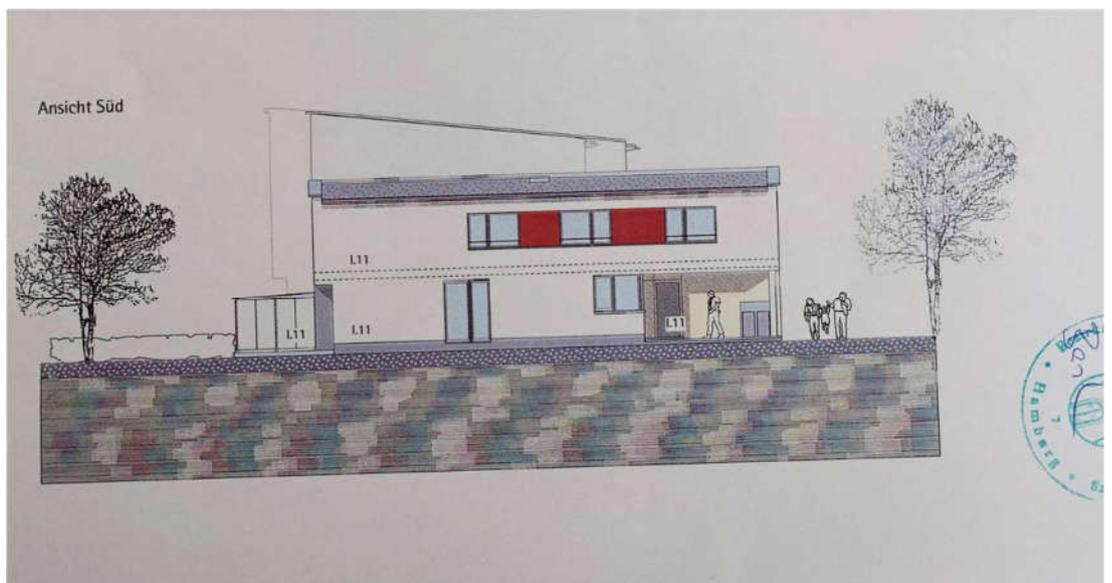
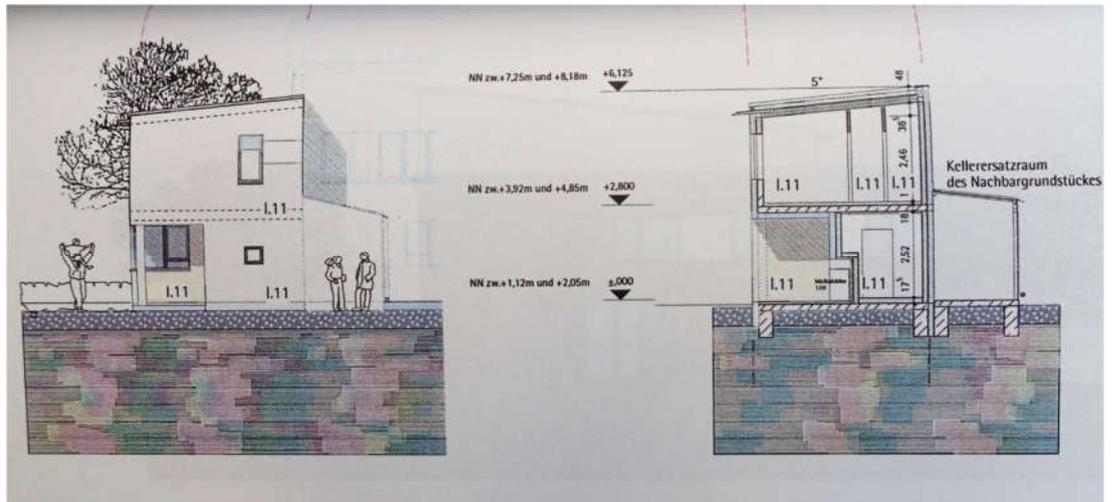


Obergeschoss

(Planstand 2004 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Fassadenansichten / Querschnitt

(Planstand 2005 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

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

			Grund- fläche	Nutz- faktor		WF in qm	
KS32d	Wohnfläche						
EG							
WohnZ	28,20	x 1,00	= 28,20	x 1,00	=	28,20	
Küche	8,31	x 1,00	= 8,31	x 1,00	=	8,31	
Windfang	3,92	x 1,00	= 3,92	x 1,00	=	3,92	
Flur	6,08	x 1,00	= 6,08	x 1,00	=	6,08	
AbstR	1,20	x 1,00	= 1,20	x 1,00	=	1,20	
WC	1,43	x 1,00	= 1,43	x 1,00	=	1,43	
			(49,14)			(49,14)	
OG							
Zimmer 1	14,47	x 1,00	= 14,47	x 1,00	=	14,47	
Zimmer 2	11,07	x 1,00	= 11,07	x 1,00	=	11,07	
Zimmer 3	9,02	x 1,00	= 9,02	x 1,00	=	9,02	
Zimmer 4	10,94	x 1,00	= 10,94	x 1,00	=	10,94	
Flur	9,63	x 1,00	= 9,63	x 1,00	=	9,63	
Bad	6,94	x 1,00	= 6,94	x 1,00	=	6,94	
			(62,07)			(62,07)	
Sonstige							
Terrasse	4,20	x 5,00	= 21,00	x 0,25	=	5,25	
			1 21,00)			(5,3)	
	Nutz-/Mietfläche, rd.					=	116,5
	Nebennutzfläche						
			Grund- fläche	Nutz- faktor		NF in qm	
Sonstige							
KellersatzR	6,40	x 1,00	= 6,40	x 1,00	=	6,40	
HZG	1,90	x 1,00	= 1,90	x 1,00	=	1,90	
Gartenhaus ca.	2,00	x 2,00	= 4,00	x 1,00	=	4,00	
			(12,30)			(12,30)	
	Nebennutzfläche					=	12,3
	Zusammenstellung						
				Anteil			
	Gesamt WNF, rd.			100,0%	=	128,80	
	Anteil WF, rd.			90,5%	=	116,50	
	EG			42,2%	=	49,14	
	OG			53,3%	=	62,07	
	Sonstige			4,5%	=	5,25	
	Anteil NNF, rd.			9,5%	=	12,30	
	Sonstige			100,0%	=	12,30	



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

		Grund-	Nutz-		GF in qm
KS32d	<u>(Voll-)Geschossfläche (V/GF)</u>	fläche	faktor	=	
EG	74,71 x 1,00	= 74,71	x 1,00	=	74,71
OG	85,88 x 1,00	= 85,88	x 1,00	=	85,88
-	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
-	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
		(160,59)			(160,59)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG				
DG ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
DG Gauben ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Spitzboden ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
KG ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
		(0,00)			(0,00)
				=	160,59
	<u>Grundfläche (GR I+II)</u>	Grund-	Nutz-		GR in qm
Gebäude/GR I	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)	fläche	faktor	=	74,71
Sonstiges/GR II	Versiegelungen / Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO / ggfs. nur nachrichtlich				
Garage/STPL ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Wege/Zufahrt ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Terrasse ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Nebengeb. ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Anlagen/§14* ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
	* Gartenschuppen, Lauben, Kleinställe etc.	(0,00)			(0,00)
				=	74,71
	<u>Bruttogrundfläche (BGF)</u>	Grund-	Nutz-		BGF in qm
KS32d		fläche	faktor		
EG ca.	74,71 x 1,00	= 74,71	x 1,00	=	74,71
OG's ca.	85,88 x 1,00	= 85,88	x 1,00	=	85,88
KG ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
DG+Gauben ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
SB ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
		(160,59)			(160,59)
Sonstiges	z.B. Bauteile, "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich				
Treppen ca.	0,00 x 0,00	= 0,00	x 0,00	=	0,00
Carport ca.	2,50 x 5,50	= 13,75	x 0,00	=	0,00
		(13,75)			(0,00)
				=	160,59

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ 1986 = GF / Grundstück	= 160,6 / 2.485	=	0,06
GFZ BauNVO = GF / Grundstück	= 160,6 / 2.485	=	0,06
GRZ I = Grundfläche (Bauwerk)/Grundstück	= 74,7 / 2.485	=	0,03
GRZ II = Grundfläche (Sonstiges)/Grundstück	= 0,0 / 2.485	=	0,00
GRZ nach BPVO / BauNVO	74,7		0,03
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	116,5 / 160,6	=	0,73
WMF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	128,8 / 160,6	=	0,80



Ausstattung und GND

Anlage 4.1

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

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

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
			1,00	
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
			1,00	
Fenster- und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
1-fach Verglasung, einfache Holztüren	2-fach Verglasung, Kunststoff, Fenster + Haustür vor 1995	2-fach Verglasung, Holz, Rollläden (man.), Haustür nach 1995	3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, bessere Haustüranlage	Spezialglas / -format, Sonnenschutzsysteme Verbund-Material
		1,00		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte l.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	1,00			
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Tritt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
		1,00		
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
	0,50	0,50		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen- Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
		1,00		
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung, Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
		1,00		
0,00%	13,50%	48,50%	38,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	13,5%	x 2,00 =	0,3
	Standardstufe 3	48,5%	x 3,00 =	1,5
	Standardstufe 4	38,0%	x 4,00 =	1,5
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe		=	3,25



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser (Endreihenhaus)
 Gebäudetypologi 1-seitig angebaut, 2 Vollgeschosse, kein KG, kein DG (Flachdach)
 NHK-Typ-Nr. 2.33

Grundwert 2010 / BGF	735 €/qm	820 €/qm	940 €/qm	1.135 €/qm	1.415 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%				1,00	261,05 €	261,05 €/qm
Dach 15%				1,00	170,25 €	170,25 €/qm
Fenster 11%			1,00	103,40 €		103,40 €/qm
I.-Wände 11%	1,00	90,20 €				90,20 €/qm
Decken 11%			1,00	103,40 €		103,40 €/qm
Fußböden 5%	0,50	20,50 €	0,50	23,50 €		44,00 €/qm
Sanitär 9%			1,00	84,60 €		84,60 €/qm
Heizung 9%			1,00	84,60 €		84,60 €/qm
Sonstiges 6%			1,00	56,40 €		56,40 €/qm
Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF						997,90 €/qm
Anpassung Objekt	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region HH	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
	Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt		x	1,00	
	Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt		x	1,00	
Objektbezogene NHK / BGF						997,90 €/qm
Anpassung Stichtag	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 23}}{2010} = \frac{171,80}{100,00} =$			x	1,718
Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.						1.714,0 €/qm





■ | Straßenraum Kirchdorfer Straße





■ | Eingangs-/Westfassade

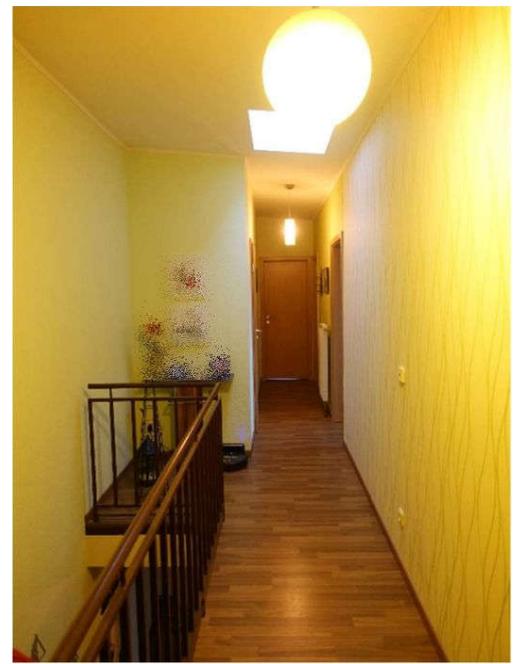
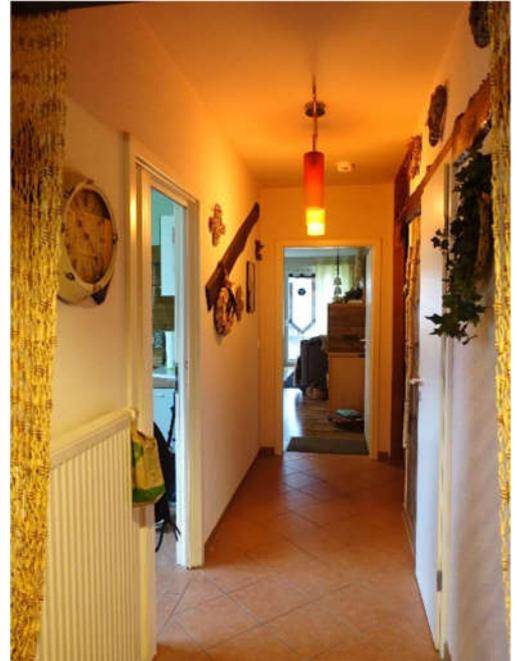


Objektdokumentation (Außenbereiche)



■ | Eingangssituation / Terrasse / Carport

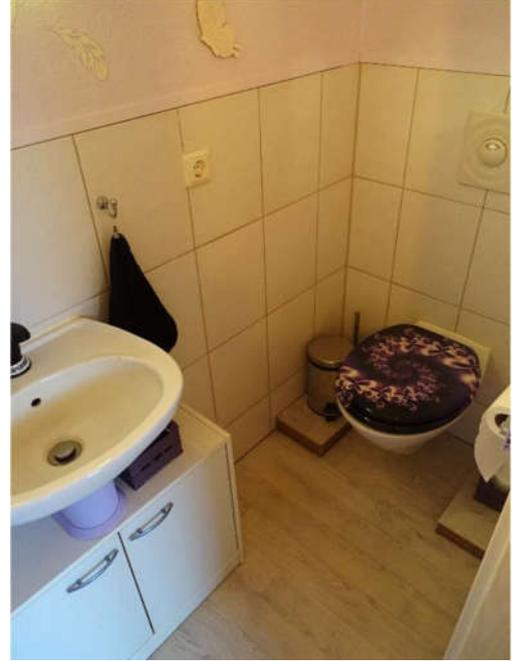




■ | Eingang / EG-Flur / Treppe / OG-Flur



Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Küche / WC-EG / Bad-OG

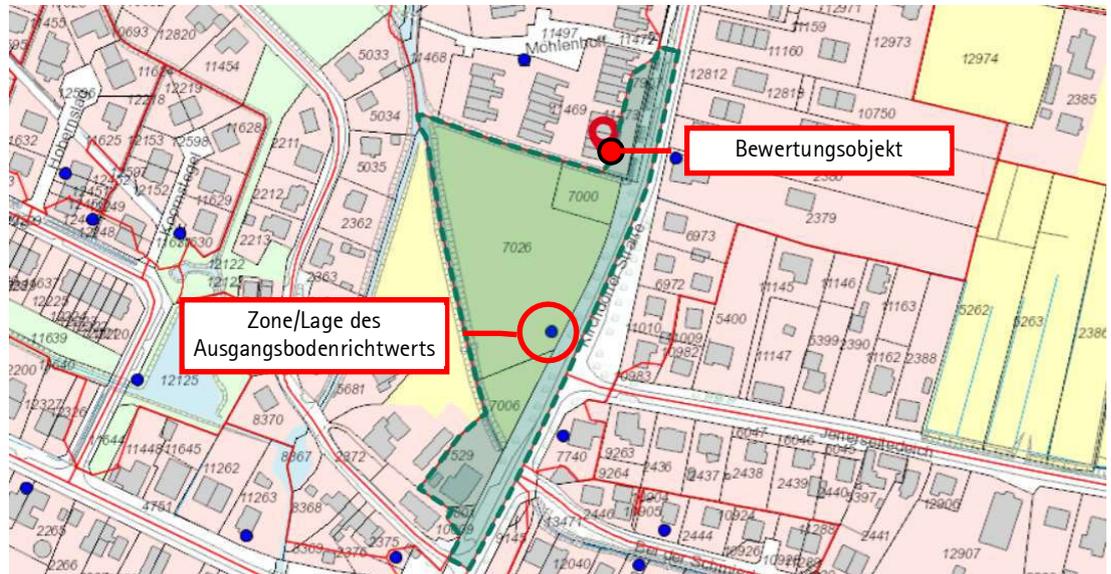


Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Baudetails / Haustechnik





Bodenrichtwertnummer: 01114862

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	500
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	387,86 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	re Reihendhaus
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	250
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	485,35 €/m ²

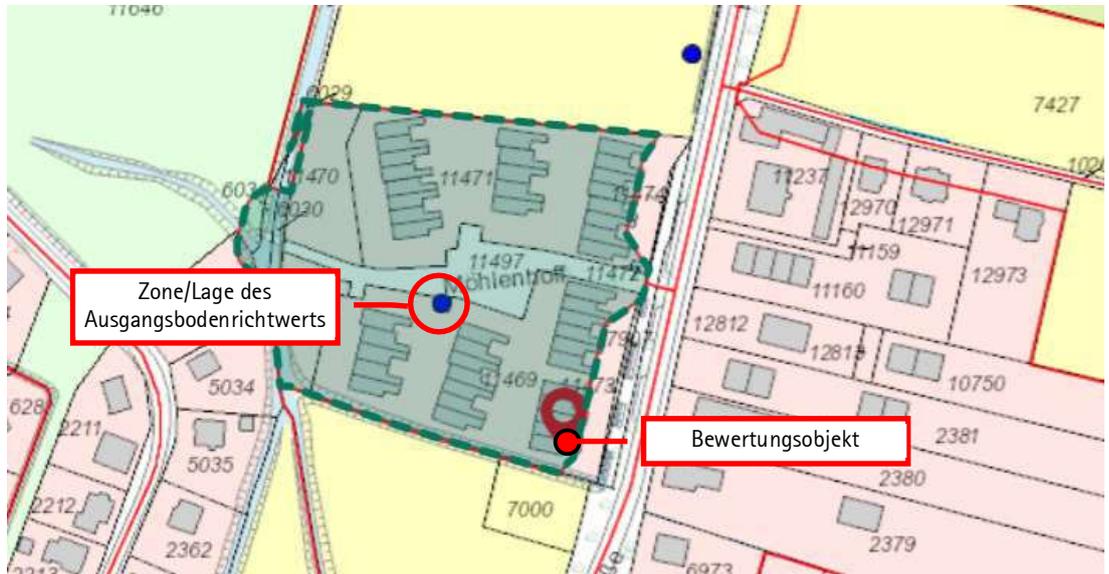
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kirchdorfer Straße 38ca.
PLZ, Gemeinde	21109 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Wilhelmsburg
SGE (Stat. Gebietseinheit)	16011
Baublock	136039

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Kirchdorfer Straße/ERH“ (Auszug)

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





Bodenrichtwertnummer: 01114863

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	dh Doppelhaushälften
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	500
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	467,71 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	re Reihenendhaus
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	250
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	585,28 €/m ²

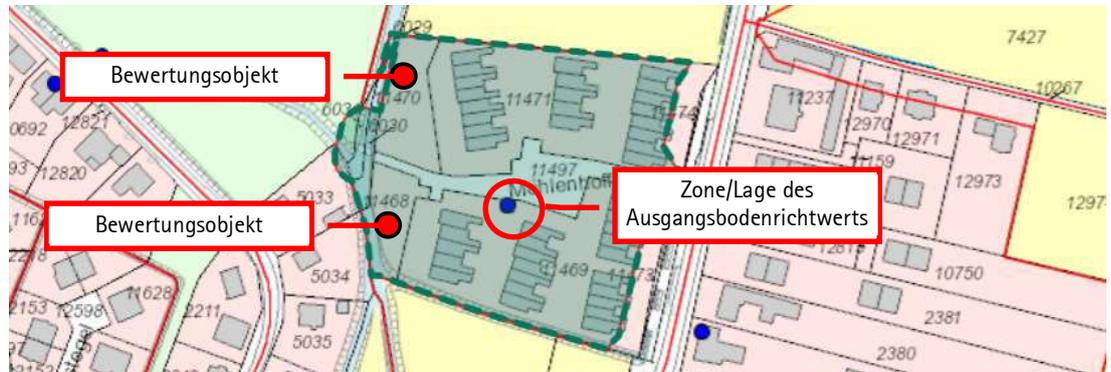
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Möhlenhoff 4
PLZ, Gemeinde	21109 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Wilhelmsburg
SGE (Stat. Gebietseinheit)	16011
Baublock	136039

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Möhlenhof/ERH“ (Auszug)

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





Bodenrichtwertnummer: 09214863

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	GR Grünland
Grundstücksfläche	1200
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	6,86 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Grundstücksfläche	746
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	7,07 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Grundstücksfläche	1015
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	6,93 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Möhlenhoff 4
PLZ, Gemeinde	21109 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Wilhelmsburg
SGE (Stat. Gebietseinheit)	16011
Baublock	136039

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Möhlenhoff/Grünland“ (Auszug)

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

