

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Radenwisch 13 in 22457 Hamburg-Schnelsen
zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024

695.000,- EURO

71 K 1/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: 1 / III mit 45 Seiten zuzüglich 18 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Radenwisch 13 in 22457 Hamburg-Schnelsen“. Typologisch handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 2010 mit 1 Vollgeschoss und Satteldach.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Schnelsen, Blatt 5121 und besteht aus dem Eigentum an dem 501qm großen Flurstück 8567 / Gemarkung Schnelsen. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht. Das Haus verfügt über eine tw. gehobeneren Ausstattung und befindet sich in einem (knapp) durchschnittlichen Zustand mit teilweise Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Sole-/Wasser-Wärmepumpe von 2010. Die Wohnfläche beträgt rd. 140qm; sie ist verteilt auf 4,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und Hobbyraum. Nutzflächen existieren im Spitzboden.

Es wurden keine Mietverhältnisse bekannt/mitgeteilt; das Objekt wird auskunftsgemäß von den Antragsgegnern genutzt. Das Grundstück liegt etwa 250m westlich der BAB 7 und es sind noch Erschließungsbeiträge fällig.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	695.000,- € *	
	715.000,- €	nachrichtlich: ohne Sonderwerte
Kennzahlen*:	4.957,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	50,2 %	Bodenwertanteil, relativ
	348.746,- €	Bodenwertanteil, absolut
	66 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	21.06.2024	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	21
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	24
4.2 Sachwertermittlung	27
4.3 Ertragswertermittlung	31
4.4 Vergleichswertermittlung	36
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	38
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	44
7. Verzeichnis der Anlagen	45



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg, Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg vom 05.04.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG Hamburg	Schnelsen / Blatt 5121 / Bestandsverzeichnis
-------------------	---

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Schnelsen
• Flurstück	5867
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche Radenwisch 13
• Größe	501qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 21.06.2024. Anwesend zum Termin waren ein Eigentümer (Abt. I/Nr. 5b) und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen vom o.g. Eigentümer einige, tw. mündliche Angaben zu Gebäude- bzw. Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

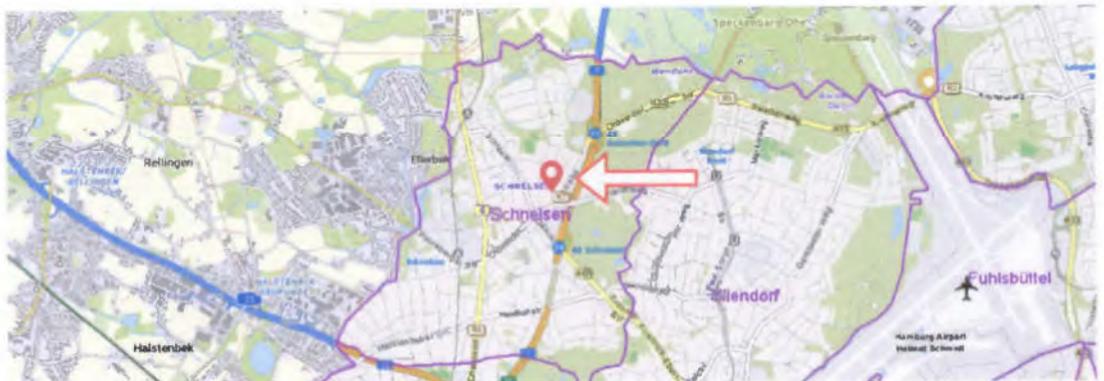


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Schnelsen, ca. 11,0km nordwestlich des Stadtzentrums, ca. 1,1km östlich der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein und ca. 0,5km nördlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil ist der sog. „Äußerer Stadt“ zuzurechnen und wird geprägt durch zahlreiche Ein-/Mehrfamilienhäuser, die Großwohnsiedlung „Vörn Brook“, einige größere Gewerbeareale (> Flagentwiete, IKEA), die Hauptverkehrsstraßen „BAB 7“, „B4“ und „Ring 3“ sowie die Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet östlich der BAB 7. In Schnelsen leben rd. 30.690 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein i.W. durchschnittliches Profil. Im Stadtteil-/zentrum und entlang der Frohmestraße befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 2,9km entfernt liegt das EKZ „TibargCenter“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der Wassermann Park an (ca. 0,5km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,5km, zur Autobahn ca. 0,8km (A7: Schnelsen), zur Bahnhaltestelle ca. 2,0km (U2: Niendorf Nord) und zum Linienbus ca. 0,3km (284, 21: Modering). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Oldesloher Straße/Ring 3 (ca. 160m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im zentral-nördlichen Teil von Schnelsen zwischen der Grundschule Anna-Susanna-Stieg im Norden, der Trasse der BAB 7 im Osten und dem Gewerbepark „Modering“ nach Süden.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmalkartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Radenwisch“ zweigt im Süden von der Oldesloher Straße ab und ist am Standort als 1-spurige Einbahnstraße mit wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch 1-/2-geschossige Einzel-/Doppelhäuser verschiedener Baujahre zwischen 1960–2000f und eine aufgelockerte Blockbebauung auf i.W. kleineren Grundstücken. Etwa 250m nach Osten liegt die Trasse der BAB 7; im Umkreis befinden sich mehrere Reihenhäuser, ein 9-stöckiges Hochhaus sowie o.g. Gewerbepark. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend vorhanden.

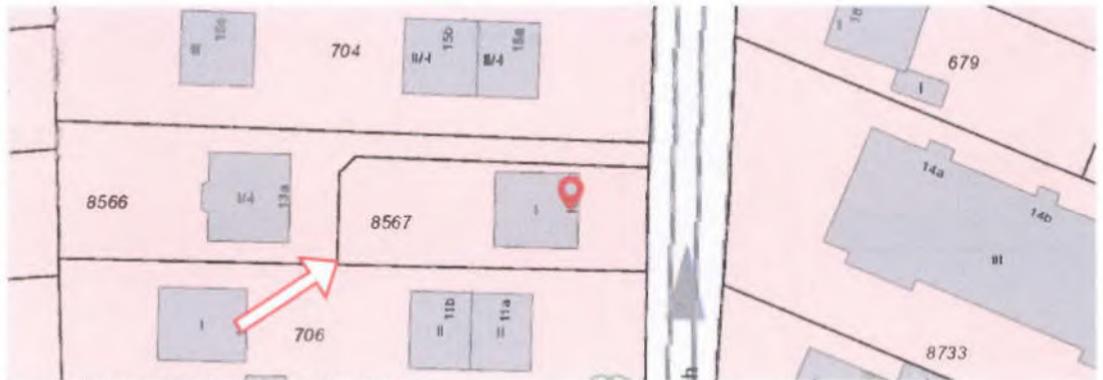
Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind Bereiche zwischen der Wählingsallee und der Heidlohstraße sowie beiderseits vom Dachsberg. Ein recht verkehrsarmer, i.W. gering verdichteter Quartierscharakter und die Nähe zu ÖPNV-/Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen sind positiv; nachteiliger sind das baulich heterogene und tw. einfachere Umfeld, die Nähe zur BAB sowie eine gering ausgeprägte Zentralität.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 535,15; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Einfamilienhäuser in Hamburg eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine mittlere, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 8567 der Gemarkung Schnelsen wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 501qm und unter der Nutzungsbezeichnung „Wohnbaufläche/offen“ geführt. Es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Schnelsen“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 8567 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem/rechteckigem, tw. abgeschrägtem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront zum „Radenwisch“ beträgt rd. 13m, die maximale Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 38m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 1 Wohngebäude. Der Baukörper befindet sich ca. 12m ab Fahrbahn Radenwisch im östlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist nicht angebaut/grenzstehend. Der Hauszugang erfolgt zentral von Osten. Insgesamt liegen am nördlichen Grenzverlauf tw. beengte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 02.05.2024 liegt das Flurstück 8567 an der öffentlichen Erschließungsanlage Radenwisch. Die Straße ist mit Asphaltbelag sowie Beleuchtung, aber ohne Gehwege ausgebaut und auskunftsgemäß nicht endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind keine Sielbau-, jedoch noch Erschließungsbeiträge fällig. Vorbehaltlich der Festsetzung durch die Finanzbehörde werden ein Beitragssatz von etwa 15,- €/qm Grundstücksfläche, eine Fälligkeit in 15 Jahren und ein Abzinsungsfaktor von 0,6419 (bei 3,0 % Kapitalisierungszinssatz) unterstellt:

Erschließungsbeitrag (= 501qm x 15,- €/qm x 0,6419) **rd. -5.000,- €**



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 8567 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadt-/Einbahnstraße, ca. 150m nördlich der stark frequentierten „Oldesloher Straße“ (> Verbindung „B4“ im Westen und A7/Auffahrt Schnelsen-Nord im Norden) sowie ca. 250m östlich der BAB 7.



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist im östlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 55–59 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 50–54 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm gering erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 4,0–7,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 6,0m uG ein sandig/schluffiger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Aus der Bauakte liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Weitere Erkundungen sind nicht erfolgt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 14.02.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Schnelsen / Blatt 5121
--------------	--------------------------------------

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| • Nr. 5/BV 1 | Anordnung der Zwangsversteigerung |
|--------------|-----------------------------------|

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 5/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 8567 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg (FNP) die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Niendorf-Lokstedt-Schnelsen“
• Ausweisung	W – I – o
• Feststellung	14.01.1955
• Planrecht i.V.m.	Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise; es sind hier keine Baukörperbegrenzungen ausgewiesen oder Mindestgrundstücksgößen bestimmt. Weitere, hier relevante Ausführungsvorschriften bestehen gemäß Legende zum Bauleitplan nicht.

Nach §10 (4) BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; Einzel- und auch Doppelhäuser sowie bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe sind u.U. zulässig. Laut Bauprüfdienst 7/2016 schließt der Begriff „Wohnbedürfnisse“ auch solche Nutzungsarten ein, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden können bzw. mit ihm verträglich sind. Zur Konkretisierung können §§ 3+4 der Baunutzungsverordnung als Anhaltspunkt herangezogen werden. Im Übrigen ergeben



sich die bebaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung nach der BPVO i.V.m. festgesetzten Grenzabständen gemäß Baustufentafel zu §11 BPVO (> bebaubare Fläche: 2/10; Bauwuch: 2,50m /).

Im Bewertungsfall besteht durch die Bestandsbebauung m.A.n. keine wesentliche Unter- bzw. keine ungenehmigte Überausnutzung (> Abschnitt 2.2.3; laut Bauakte wurde für die Unterschreitung des nördlichen Grenzabstands eine Baulast eingetragen). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

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

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

Ökologische Schutzgebiete Das Flurstück 8567 befindet sich gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiet; es gilt jedoch die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 04.06.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt

Radenwisch 13

- **01.2010** (01034/09) Genehmigung/Neubau Einfamilienhaus mit 2 PKW-Stellplätzen (Eine Fertigstellungsmitteilung lag in der Akte nicht vor; der Baubeginn wurde für den 18.04.2010 bzw. ein Bezug des Hauses im Oktober 2010 mitgeteilt und wird hier als Baujahr unterstellt)

Anmerkung

Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück vor. Für o.g. Genehmigung wurden keine hier relevanten Befreiungen/Ausnahmen vom Planungsrecht erteilt.

Erwähnt wird, dass keine Vorgänge/Genehmigungsbescheide für die Nutzung des Spitzbodens als Arbeits- bzw. Schlafzimmer vorlagen. Laut „Grünvermerk“ auf dem Bauantragsplan handelt es sich bei der Fläche nicht um einen Aufenthaltsraum; die entsprechenden Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung an Rettungswege und Treppenerschließung werden nicht erfüllt. Diesbezüglich bestehen Nutzungsvorbehalte/Untersagungsrisiken (> § 75f HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für o.g. Flurstück ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 21.02.2024 keine belastende, jedoch eine begünstigende Baulast verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

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

Laut Baulastenblatt Nr. 930-975 besteht für das Flurstück 8566 der Gemarkung Schnelsen die Verpflichtung einen Teilbereich von 10,31m x 1,50m auf der Zufahrt als Abstandsfläche nach §6 HBauO zugunsten des Flurstücks 8567 zur Verfügung zu stellen. Die Baulast begründet keine wesentlichen Qualitätsänderungen/Störfaktoren für das Bewertungsgrundstück; Hinweise auf vereinbarte Entschädigungs-/Zahlungsverpflichtungen liegen mir nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß von den Antragsgegnern genutzt und nicht vermietet. Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mietpreisbindungen oder Mietverträge liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Mietfreiheit unterstellt.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

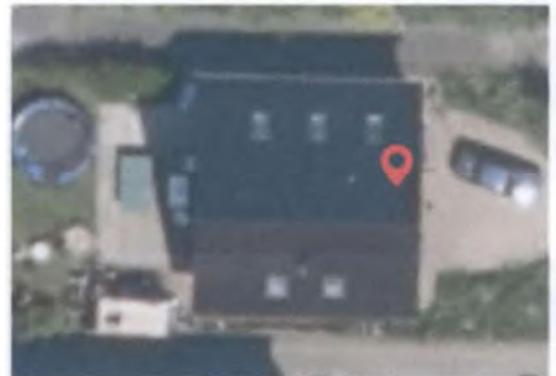
■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 2010 mit 1 Vollgeschoss und Satteldach. Der Spitzboden wurde zu Wohnzecken ausgebaut und ist über eine Geschoss-/Holztreppe zu erreichen; ein Kellergeschoss oder eine Garage sind nicht vorhanden. Es handelt sich um ein Typenhaus eines Bauträgers.

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



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude/Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Segmentbogenstürze und ein Mauergesims gegliedert. Die Fassadenansichten sind in hellrotem, strukturiertem Vormauerziegel ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände: 45,0cm (= 15cm Kalksandstein + 18,0cm Dämm-/1cm Luftschicht + 11,5cm Verblender). Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. EG-Wände auf Massivfundament/frostfrei gegründete Stahlbetonsohlplatte. Geschossdecken als Stahlbetonkonstruktion über EG/DG (laut Bauakte: mit Trittschallschutz/schwimmendem Estrich) bzw. als Holzbalkendecke (über DG).

Dach/-indeckung Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung/ca. 87cm Drempel, Tonpannendeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachraum/-ausbau zu Wohnzwecken und mit 16-28cm Mineralwolle/Dämmung (laut Akte). Spitzboden mit Dämmung und Ausbau zu Arbeits-/Schlafzwecken.

Fenster Wohnraumfenster mit Holzrahmen in üblichen/tw. größeren Formaten und 3-fach-Isolierverglasung von 2010 (Dreh-/Kippflügel ohne Sprosse). Es existieren mehrere 2-flügelige Fenstertüren im EG bzw. im DG mit Metallstabbrüstung/-gitter.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Holz-/Rahmentür mit Isolierglasfüllung von 2010, Sprosse und Zierleisten/Kassetten. Haupttreppe EG-DG als Holzwangenkonstruktion (Stufen, Stabgeländer und Handlauf in Holz).

Sonstige Bauteile Nicht vorhanden

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit hellen Keramikfliesen als Fußboden und Rauhfasertapete/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenhausflur (DG) mit Korkfliesenboden, Wand-/Deckenbelag wie vor und Dachflächen-/Kunststofffenster von ca. 2010.

Innentüren Zimmertüren als leichtere Spankonstruktionen mit Kassetten, heller Beschichtung und in glatten Zargen; im EG/zum Wohnzimmer als 2-flügelige Tür mit Glasfüllung/Sprossen und im Spitzboden als glatte, leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen.

Oberflächen Wohnräume mit Eichenparkett (Dielenverband) bzw. Korkfliesenboden (DG/SB) und Rauhfasertapete/hellem bzw. farbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär Nasszellen mit hellem Keramikfliesenboden, weiße Keramikfliesen als Wandschild (umlaufend 1,50m bis türhoch mit Bordüre, sonst Rauhfasertapete/Anstrich) und mit mittlerer Ausstattung: eingeflieste Eckwanne, bodengleiche ¼-Runddusche, Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken (2 Stück im DG) und übliche Armaturen.

Küche Ausbau mit hellem Keramikfliesenboden, Rauhfasertapete/Anstrich als Wand-/Deckenbelag und mit mittlerer Ausstattung: Arbeitsflächen mit Kunststoffbeschichtung, Unter-/Oberschränke in Holzfurnier, Metallspüle und bessere Elektrogeräte.



Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Sole-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant Vitocal 300-G, Bj. 2010). Ausbau mit Fußbodenheizung im EG sowie mit Konvektor-/Röhrenheizkörper (DG-Bad) und Steig-/Leitungen i.W. als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung über die Zentralheizung mit Speicher (ca. 200 Liter). Entwässerung vermutlich ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im EG; Unterverteilung mit Automatenicherungen/Schrank, Unterputzinstallation, einfache Klingelanlage und mit üblicher Ausstattung/guter Schalter-/Steckdosenanzahl. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fensterlüftung; Küche mit Dunstfilter. Im Gebäude existiert eine kontrollierte Be-/Entlüftungsanlage (SB).

Nebenflächen Hausanschluss-/Heizraum: Zugang vom EG-Flur; Ausbau mit hellem Keramikfliesenboden, Rauhfaser/Anstrich an Wänden/Decke, Spantür, isolierverglastem Holzfenster wie vor und Ausgussbecken mit kleinem Fliesenschild.

Spitzboden: Treppenzugang vom DG-Flur über Holzwangenkonstruktion (Stufen, Stabgeländer und Handlauf in Holz; die Tritt-/Steigungsmaße entsprechen keiner „baurechtlich notwendigen Treppe“ nach DIN 18065); Ausbau zu Wohn-/Arbeitszwecken mit Korkfliesenboden, Rauhfaser/Anstrich an Dachschrägen, glatte/einfache Spantüren/Zargen mit Folienbeschichtung, 2-flügelige Dreiecks-/Holzfenster wie vor und Dämmung (laut Akte). In einem kleinem Schrankraum existiert o.g. Lüftungsanlage.

Sonstige Bauteile Separate WLAN-Anschlüsse in Wohn-/Schlafzimmern, Schrankräume/Nischen unter Treppenläufen und nutzungstypisches Zubehör in Bad/Küche.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen am seitlichen und hinteren Grenzverlauf (niedriger Stabmattenzaun, tw. Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangspodest/-stufe mit Granit-/Betonsteinpflaster sowie Gartenterrasse in Holzkonstruktion mit Holzdielenbelag.

Nebengebäude Einfacher Gartenschuppen in Holzkonstruktion.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 2010 Ursprungsbaujahr

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres; größere Umbauten sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis oder Wärmeschutznachweis liegt mir nicht vor.

- Die Dacheindeckung nebst Rinnen/Fallrohre stammt vermutlich aus der Zeit um 2010. Es waren keine größeren Schäden erkennbar. Es existiert eine Dachdämmung in baujahrestypischer Stärke.
- An den Fassaden sind übliche/geringe Witterungsspuren erkennbar; tw. sind Ausblünungen an der Südwestseite vorhanden (Ursache ungeprüft). Die Außenwände wurden energetisch bislang nicht verbessert. Die Fensterrahmen/Isolierverglasungen sind von 2010 und wärmetechnisch noch zeitgemäß; diverse Beschläge/Dichtungen sind schwergängig bzw. defekt.
- Die Haupteingangstür von ca. 2010 weist einige/übliche Gebrauchsspuren auf und entspricht sicherheits-/wärmetechnisch noch heutigen Anforderungen. In Treppenhaus/-fluren sind einige Gebrauchsspuren sowie ein Holzschaden an der Treppenwange vorhanden; die Oberflächengestaltung ist etwas älter, aber noch zeitgemäß.
- Die Raumbooberflächen und Innentüren weisen diverse, tw. überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf; im DG existieren mehrere Risse. Neben einigen vertikalen, mutmaßlichen Putz- und m.A.n. üblichen Fugenrissen an Übergängen zwischen Wänden/Dachschrägen existiert in der gartenseitigen DG-Zimmertrennwand ein langer treppenförmiger, u.U. baulastischer Mauerriß (Ursache ungeprüft). Auskunftsgemäß wurde er vor ca. 1,5 Jahren gespachtelt; aktuell betrug die sichtbare Rissbreite <2mm. Die Oberflächengestaltung ist älter/baujahrestypisch, aber i.W. noch lagegerecht/marktgängig.



- Die Sanitärausstattungen stammen aus der Zeit um 2010 und sind an Raumboflächen/Wandfliesen i.W. marktgängig. Im DG-Bad existieren ein Regenwasserschaden am Dachflächenfenster und Schimmelbefall/Silikonrisse im Bereich der Dusche; größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten inkl. der Elektrogeräte sind aus älterer Zeit (ca. 2010) und weisen recht deutliche Gebrauchsspuren auf.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; Hauptanschlüsse, Grund-/Strangleitungen/Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Heizung/Elektro (inkl. Sicherungen) sowie Heizkörper vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr. Das Ausdehnungsgefäß der Heizungsanlage wurde auskunftsgemäß um 2023 erneuert. Über defekte Kleinteile hinaus wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt.

Sonstiges Dach-/Spitzboden: Der Ausbau ist etwas älter und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf (eine Nutzung als Aufenthaltsraum ist nicht zulässig).

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich tw. in einem knapp durchschnittlichen Zustand. Die Terrassendielen weisen recht deutliche Witterungsspuren auf und an der Straße existiert keine Einfriedung. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen bzw. Hinweise auf größeren Reparaturbedarf liegen mir nicht vor.

Schadensbilder Hinsichtlich o.g. Rissbildungen und Ausblühungen ist zu beachten, dass Schadensursachen hier nicht zu analysieren bzw. Untersuchungen gesondert zu veranlassen sind (> Seite 5).

Allgemein entstehen Risse durch Setzungen, Bauteilspannungen bzw. thermische Formveränderungen; treppenförmige Rissverläufe sind meist gründungsbedingt oder auf Schubspannungen infolge von z.B. Durchbiegungen von Geschossdecken zurückzuführen. Ausblühungen sind durch Salze, Kalk oder Gips verursachte weißliche Beläge, die sich infolge Regen oder Gebäudefeuchtigkeit aus dem Mörtel bzw. aus Ziegeln lösen und an Oberflächen abtrocknen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

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



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

Gesamtbeurteilung Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem altersgemäßen (außen) bzw. innen einem tw. knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand; es wurden vergleichsweise deutliche/viele Gebrauchsschäden/-spuren an Raumbooberflächen, Innentüren, Fenstern und Außenanlagen bekannt.

Für (m.A.n. baualterstypische) Fugenrisse im Dachgeschoss halte ich keinen Wertabschlag für marktgerecht; für den treppenförmigen DG-Mauerriss erfolgt ein Nutzwertabschlag. Seine Höhe orientiert sich nicht an den Kosten einer (m.A.n. selten ertragswirksamen) Sanierung, sondern würdigt verkürzte Renovierungsintervalle und Gebrauchsdefizite. Sonstiger/kleinerer Reparaturbedarf ist in der Alterswertminderung berücksichtigt.

Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad i.W. durchschnittlich. Eine (wirtschaftliche) Überalterung besteht m.A.n. im DG-Sanitärraum/Dusche; hier sind Maßnahmen absehbar und werden vom Geschäftsverkehr (anteilig) eingepreist.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Einfluss-/Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Raumbooberflächen/Innentüren	1,00	6.000 €	6.000 €
• Fensterbeschläge/-dichtungen	1,00	1.000 €	1.000 €
• DG-Sanitärraum (disponibel)	0,68	2.000 €	1.360 €
• Außenanlagen	1,00	1.500 €	1.500 €
• Risiko-/Nutzwertabschlag Mauerriss	1,00	5.000 €	5.000 €
Summe		=	14.860 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,68
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,75	0,11
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	1,00	0,15

Wertminderung, gerundet (= 107,- €/qmWF) -15.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse zum Gebäude mit recht detaillierten Maßketten und Berechnungen/Aufstellungen zur Wohn- bzw. Nutzfläche. Danach wird die Wohnfläche mit rd. 133,2qm beziffert (nach Putzabzug; inkl. Hausanschluss-/Technikraum zu 100% und unter Berücksichtigung der Dachschrägen, aber ohne Spitzbodenfläche). Die Eigentümer haben keine Angaben zur Wohn-/Miet-/Nutzfläche gemacht.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Tw. sind kleinere Strukturänderungen erfolgt; flächenrelevante Abweichungen des Baubestands wurden mir nicht bekannt. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen.

• Die Grundfläche des Spitzbodens erfüllt nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Belichtung/Belüftung bzw. Erschließung/Rettungswegen und ist nicht für Wohnzwecke genehmigt. Die Raumflächen werden ausbau-/nutzwertabhängig anteilig zu 25% bzw. 50% als Wohnfläche bewertet sowie unter Berücksichtigung der Dachschrägen/Raumhöhe anteilig auf die Bruttogrundfläche angerechnet. Dies gilt auch für den Haustechnik- sowie den Abstellraum unter dem EG-Treppenlauf.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)	97 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	181 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)	204 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,36
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,19

• Wohnfläche (inkl. anteiliger Abstell-/Hobby-/Technikräume, rd.)	88,8%	140,2 qm
• Nutzfläche (Spitzboden anteilig, rd.)	11,2%	17,6 qm
Summe	100,0%	157,8 qm
Nutzfläche, sonstiges (Gartenschuppen)		3,0 qm

Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **140,2 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 2010 mit 2 Wohngeschossen (EG/ausgebautes DG/SB). Es umfasst rd. 140qmWF verteilt auf 4,0 Zimmer, offene Wohnküche, 2 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen und Hobbyraum im Spitzboden (> Anlage 2).

Aufteilung Die Grundrisse sind über Geschosstreppen und Zentral-/Innenflure erschlossen. Der Wohnraum ist mit dem Esszimmer verbunden und nach Südwesten ausgerichtet; hieran schließt eine Terrasse an. Die Wohnküche ist nach Südosten/zum Eingang orientiert und über das Esszimmer zugänglich. Im EG ist ein Gäste-WC, im DG ein Vollbad vorhanden. Es existieren ein Kellerersatz-/Technikraum und ein Spitzboden mit Treppenzugang; hier befinden sich ein Galerie-/Hobbyraum mit Fenster/Beheizung sowie die Lüftungsanlage.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Einzelwohnhaus mit baujahrestypischen, i.W. konventionellen Stilelementen in noch mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist v.a. im Vorgarten einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine tw. gehobeneren Ausstattung, eine durchschnittliche Wohnfläche und genügt mittleren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Gesamteindruck ist im Eingangsflur kompakt; im Wohnbereich offen strukturiert. Aus typologischer Sicht sind normal bis gut bemessene Wohn-/Schlafzimmer, guter Bewegungsraum im DG-Bad und übliche Raumhöhen vorhanden; aufgrund des Spitzbodenausbaus bzw. fehlenden Kellers existiert vergleichsweise wenig Abstellfläche. Die Wohnräume sind i.W. gut belichtet; die Sanitärräume verfügen über Fenster. Die Aussichten sind von Vegetation/Nachbarbebauung geprägt. Es existieren Garten-/Terrassenflächen mit üblichem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen, Zugang) sowie 2 offene Stellplätze im Vorgarten. Die strukturelle Konzeption ist i.W. marktgerecht:

- Konventionelle Architektur und durchschnittliche Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Kompakte Eingangs-/offene Wohnbereiche mit baujahrestypischen Raumproportionen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: 2,49m (EG/DG; Dachschrägen niedriger) / 2,34m (SB, max.)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist m.A.n. objektbedingt schon erhöht. Die architektonische Gestaltung passt zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 2010 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 66 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 14 Jahren Baualter).

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **66 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

■ Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Ein-/Zweifamilienhäuser / Einzelhäuser
• Grundstücksfläche / Merkmale	850qm / -
• Richtwertgrundstück	Radenwisch 53
• BRW-Nr.	011 24 121

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage) 605,43 €/qm

■ Objektspezifischer Bodenwertansatz

Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der EFH-Richtwert „011 24 121“ wie folgt entwickelt: 01.2023: 710,- €/qm; 01.2022: 783,- €/qm; 12.2020: 616,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.



Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamt-/Flurstück 8567 angesetzt; separat verwertbare Teilflächen existieren nicht. Da Preise von Einzelwohnhausbauplätzen von ihrer Grundstücksgröße und der Bebauungsart bzw. Gebäudestellung abhängen, sind die Ausgangsbodenrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die Bewertungsfläche (501qm) und bezogen auf die Bauart als freistehendes Einfamilienhaus zunächst 696,10 €/qm.

Lageanpassung Die Bodenrichtwertzone umfasst einen längeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmale. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt oder Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall ist keine Anpassung erforderlich; dies gilt auch für die vergleichsweise größere Nähe zum Gewerbegebiet am Modering.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine typologische Alternative zur vorhandenen Bestandsbebauung wird zustandsbedingt bzw. gemäß der Ausweisung im Bauleitplan nicht unterstellt. Zusammenfassend wird als nutzungs-spezifischer Bodenwert angesetzt:

Bodenwertansatz **696,10 €/qm**



4.1.3 Bodenwertermittlung (EFH)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **605,43 €**

1. Eingangsdaten		
Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	850,00
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	501,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	696,10
Ausgangswert (€/qm)	=	605,43
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	696,10
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	696,10
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	696,10

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	348.746,1
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	501,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	696,10
Sonstiges (€)	=	0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **348.746,1 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	348.746 €
--	---	------------------



4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der in Anlage 4/§12 ImmoWertV veröffentlichten NHK, die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung basieren. Die Ausgangswerte sind ggfs. an zeitliche, ausstattungspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls nach unterstellt durchgeführten Investitionen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag des Marktanpassungs-/Aktualisierungsfaktors des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultieren (s. Anlage):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
EFH (EG, DG)	204qm	100,0%	3.510,- €/qm	3.510,- €/qm
-	0qm	0%	0,- €/qm	0,- €/qm
Gesamt, rd.	204qm	100,0%		rd. 3.510,- €/qm
Plausibilisierung: $(3.510,- \text{ €/qm} \times 204\text{qm BGF}) : 140\text{qm WF} =$				rd. 5.115,- €/qmWF

Baunebenkosten (BNK)

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

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



Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

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

NHK-Zuschläge Ein Bauteil-Zuschlag wird nicht angesetzt; das Bewertungsobjekt ist über die NHK/BGF hinreichend gewürdigt. Ein Zeitwertansatz für besondere Einbauten ist hier nicht anzusetzen/marktgerecht.

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

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

Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 538 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „1-(RND / Übliche Gesamtnutzungsdauer)“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	0,1750
-----------------------------------	--------

Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

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



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

Ausgangswert	(Modellvorgabe)		0,7880
• Lagefaktor	(= 590,- €/qm Norm-BRW / 630,- €/qm) ^{0,1902} (bezogen auf 1.000qm zum 31.12.2020)	x	0,9876
• Sachwerthöhenfaktor	(Vorläufiger Sachwert IST / Normsachwert 2024) ^{-0,3558} (939.479,- € / 915.202,- €)	x	0,9907
• BW-Anteilsfaktor	(0,67318 + 0,5447 * Bodenwertanteil: 37,12%)	x	0,8754
• Grundstücksfaktor	(Grundstücksfläche 501qm / 600 qm) ^{-0,1138}	x	1,0207
• Stadtteilfaktor	(Schnelsen)	x	1,0180
• Baujahrsfaktor	(bei Baujahresklasse ab 1990)	x	1,0180
• RND-Faktor	(16-50 Jahre: -0,0013 * RND: 66 + 1,065; > 50 J.: 1,0)	x	1,0000
• Kellerfaktor	(wenn Keller vorhanden: 1,054; hier kein KG)	x	1,0000
• Wohnflächenfaktor	(wenn >300qm=1,427, sonst WF=140qm/120qm) ^{0,3881}	x	1,0622
• Modernisierung	(1+ 0,0076 * (0,00 - 0,00); wenn BJ > 2009 = 1,00 (IST-Punkte = 0,00; Mittel BJ-Klasse ab 2009 = 0,00)	x	1,0000
• Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,976; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wohnungszahlfaktor	(wenn 2 Wohnungen: 0,895; sonst 1,0)	x	1,0000
• Einbauküchenfaktor	(wenn sachgerecht: max. 1,049; sonst 1,0)	x	1,0000
• Dachfaktor	(wenn 1-geschossig mit Dachausbau)	x	1,0000
• Heizungsfaktor	(wenn Fußbodenheizung: 1,068; sonst 1,0; hier ca. 50%)	x	1,0340
• Solarenergiefaktor	(wenn Fotovoltaik/Solarthermie: 1,043; sonst 1,0)	x	1,0000
• Wärmepumpenfaktor	(wenn WärmeP. ohne Solarenergie: 1,020; sonst 1,0)	x	1,0200
• Stellungsfaktor	(wenn freistehend/Einfamilienhaus)	x	1,0000
• Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.01.2024; Modellvorgabe)	x	0,9710
Sachwertfaktor	gerundet	=	0,78

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

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor **0,78 / -22,0 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertmindernd (> Abschnitt 2.1 + 3.2.2) **-20.000,- €**



4.2.3 Sachwertermittlung

I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen		=	716.040 €
		R13	
NHK (€/qm/m ³)		3.510	
BGF / BRI (qm/m ³)	x	204	
Besondere Bauteile (€)	+	0	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		716.040	
1. Altersminderung (€)		=	-125.307
GND (Jahre)		80	
RND (Jahre)		66	
Alterswertminderungsfaktor		0,1750	
2. Besondere Zeitwerte (€)		=	0
Bauteile (€)		0	
Einrichtung (€)		0	
3. Außenanlagen (€)		=	0
Zeitwert-Anteil (%)		0,0	
II. Gesamt-/Zeitwert		=	590.733 €
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
III. Sachwert (vorläufig)		=	939.479 €
Gesamtzeitwert der Anlagen (€)			590.733
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€; = 37,1%)	+	348.746	
IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)		=	732.794 €
Vorläufiger Sachwert (€)			939.479
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,780	
Zwischensumme		732.794	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0	
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	-20.000 €
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)			-20.000
Sachwert		=	712.794 €
Sachwert, gerundet		=	713.000 €



4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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



Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1994-2010 / Feld „M4“)	ab 91	9,13	14,50
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/- 15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	11,16	17,57	12,04	-6,5%	12,04
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	12,78	-0,7%	12,78
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	10,00	19,40	12,43	-3,5%	12,43
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	14,85	15,3%	
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	12,60	15,91	13,91	8,0%	13,91
mcmakler (WHG, alle Größen)	10,56	12,95	11,68	-9,3%	11,68
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	12,19	17,89	12,43	-3,5%	12,43
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			12,87		12,55
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,06	0,77
Unter-/Obergrenze				11,78	13,31
Mietspanne; €/qm					1,54

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,50	0,19
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	20%	0,00	0,00
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	1,00	0,31
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	1,00	0,23
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	1,00	0,31
Summe Zu-/Abschläge			1,04

II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Objektart (EFH+Garten), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad	15,0%	1,88
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%	-0,31
Summe Zu-/Abschläge		1,57
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		2,60
Wohnmiete (wohnerwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		15,15

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

Mietansatz / Monat (nettokalt) 2.150,- € (= 15,34 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0–5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 650,- € (= rd. 2,50%) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 516,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

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

Bewirtschaftungskosten

3.101,- € / 12,0 %



■ Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

Steigt die Risikoeinschätzung wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Der Zinssatz ist niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist; umgekehrt steigt er bei strukturellen Risiken und längerer Restnutzungsdauer. Nach den Empfehlungen der Fachliteratur ergeben sich für Wohngrundstücke ohne Gewerbeanteil mittlere Zinssätze zwischen rd. 0,50 – 4,00% [L1-3, 9].

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für Einzelwohnhäuser liegen vom Gutachterausschuss Hamburg keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Ersatzweise wird der Zinssatz durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens anhand von lokalen Kauf- und Mietpreisen aus dem Stadtteil ermittelt (> Iteratives Rechenverfahren). Danach resultiert ein EFH-Zinssatz im Mittel von rd. 2,75%. Da sich für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt ergeben können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

Im Bewertungsfall sind der Objekttyp und der (unterstellte) Modernisierungsgrad positiv für das Risikoprofil; Lageverhältnisse, Nachfrage, Ertragssituation und Laufzeit werden als neutral bis erhöhend für die Renditeerwartung eingestuft. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,0%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-EFH (stadtteilbezogen) = 2,75%		Zinsspanne		1,00
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko	(Entwicklungspotential/Qualität der Mikrolage)	25%	0,50	0,13
Objekttyp	(Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	15%	-1,00	-0,15
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe)	10%	0,50	0,05
Modernisierungsrisko	(Überalterung von Gestaltung/Grundrissstruktur)	10%	-1,00	-0,10
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00	0,00
Laufzeitrisko	(Restnutzungsdauer/Zinsänderungsrisiko)	25%	1,50	0,38
Summe		100%	=	0,30
LSZ-EFH Näherung	(%, objektspezifisch)		=	3,05

Ausgehend vom o.g. lagebezogenen EFH-Zinssatz (2,75%) ist das Ergebnis der Ableitung für den Bewertungsfall m.A.n. plausibel; unter Würdigung des Markt- und Verwertungsrisikos wird als objektspezifischer Zinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **3,00 %**



4.3.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	25.800 €
	Qm- / Ertragsanteil		WMF/qm	€/qm	monatl.		
R13	100,0%	100,0%	140,2 x	15,34 =	2.150,0		
STPL inkl.		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	140,2	15,34	2.150,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-12,0 % =	-3.101
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,5 % =	650
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	516
Instandhaltung (W)	13,80 €/qm	7,5 % =	1.935
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 22.699

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -10.462
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 3,00
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 348.746

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **12.237 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **349.913 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 12.237
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 66 x 28,595

IV. Ertragswert (vorläufig) = **698.660 €**

Gebäudeertragswert (€) 349.913
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 348.746
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

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

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -20.000

Ertragswert = **678.660 €**

Ertragswert, gerundet	=	679.000 €
------------------------------	---	------------------



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.4.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

Gebäudeverhältnisse Das Ursprungsbaujahr wird analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; etwaige Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Die Beurteilung der Ausstattung bzw. der Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 differenziert nach Bauteilgruppen (> Gutachten Anlage 4).

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

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

Hier erfolgt für den Nutzwert in Anlehnung an das Sachwertverfahren keine Anpassung (0,0% / > Abschnitt 3.4). Als Grundstücksfläche ist für diese Formel die Fläche nach Abschnitt 4.1 (501qm) maßgeblich; im Übrigen sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen (-20.000,- €).



4.4.3 Vergleichswertermittlung

I. Basis- Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = **5.206,16 €**
Ausgangswert €/qm **5.355**

Lagefaktor		
(BRW2020 bei 1.000qm = 590 / 630) ^{0,6798}	=	0,956
Altersfaktor		
(Alter >30 = 1,0, sonst 1,09 - 0,003 x Alter 14)	=	1,048
Grundstücksgrößenfaktor		
(0,9109 + 0,0001485 x Grundstücksfläche 501)	=	0,985
Baujahresfaktor	BJ-Klasse ab 1990	= 1,000
Kellerfaktor	(wenn >75% d. Grundfläche 1,042, sonst 1,0)	= 1,000
Garagenfaktor	(EFH/DHH: 1,008; MRH/ERH: 1,026)	= 1,000
Ausstattungsfaktor	(0,8452+0,0516*AS-Stufe 3,47)	= 1,024
Ecklagenfaktor	(wenn Ecklage: 0,987, sonst 1,0)	= 1,000
Wohnungszahlfaktor	(2 WHG: 0,897; 3 WHG: 0,818)	= 1,000
Einbauküchenfaktor	(wenn zeitgemäß: 1,03; sonst 1,0)	= 1,000
Geschosshahlfaktor	(bei 1 Vollgeschoss + DG-Ausbau)	= 1,000
Fußboden-HZG-Faktor	(wenn vorhanden: 1,022; sonst 1,0)	= 1,011
Solarenergiefaktor	(wenn vorhanden: 1,021; sonst 1,0)	= 1,000
Rechtsform-/WEG-Faktor	(Normaleigentum: EFH)	= 1,000
Stellungs-/Bauart-Faktor	(EFH)	= 1,000
Stadtteilfaktor	(Schnelsen)	= 0,985
Aktualisierungsfaktor	(zum Modellstichtag 01.01.2024)	= 1,009
Wohnflächenfaktor	(EFH)	
(wenn > 260qm = 0,802, sonst 140,2 / 120) ^{-0,2855}	=	0,957

II. Vergleichswert (vorläufig) = **729.903 €**

Spezifischer Gebäudefaktor (€)		5.206,16
Objektgröße / qmWF	x	140,20
Anpassung Nutzwert/Struktur/Modernisierungsgrad	x	1,000

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

Werterhöhend (€)	0,0%	=	0
Wertmindernd (€)	-2,7%	=	-20.000
Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€)	0,0%	=	0

Vergleichswert = **709.903 €**

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = **710.000 €**



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

• Sachwert		713.000,- €
• Vergleichswert	-0,4 %	710.000,- €
• Ertragswert	-4,8 %	679.650,- €
Verkehrswert (vorläufig)	5.071,- €/qm	711.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	5.213,- €/qm	731.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

■ Gebäudefaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 5.071,- € (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von 1-/2-Familienhäusern in Schnelsen im Jahr 2023 i.M. 566.000,- € (= 4.717,- €/qm bei rd. 120qmWF); für „Freistehende Einfamilienhäuser der Ursprungsbaujahre 2000-2010 in mittlerer Lage“ werden 5.949,- €/qm genannt (Spanne aus 13 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 2.083,- bis 8.335,- €/qm; [L4]).

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

5.2.2 Wohnwertverfahren

■ Multifaktorenanalyse

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

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden anhand eines empirischen Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$) berücksichtigt. Analog zum Vergleichswertverfahren erfolgen Korrekturen für den Nutzwert bzw. die junge Baujahresklasse (+10,0%) sowie zusätzlich den fehlenden Keller (-3,5%).
- Die Marktdaten beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2023; die Aktualisierung zum Stichtag erfolgt in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.; -3,0%).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -29.000,- € bzw. -3,97% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

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

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	2,77
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		60,8 Pkt.
1 - Lage	3,00		55,0 %	30,6		
Beliebtheit der Stadtteillage	3,00	5,0	30,0	16,7		
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,00	5,0	10,0	5,6		
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8		
2 - Gebäudetyp	2,69		20,0 %	12,5		
Bauart / Repräsentationswert	2,50	6,0	7,50	5,0		
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,00	7,0	5,00	3,9		
Eingang / Treppenhaus	3,50	4,0	5,00	2,2		
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50	1,4		
3 - Ausstattung	2,31		25,0 %	17,7		
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9		
Küchenausstattung	2,50	6,0	3,00	2,0		
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3		
Raumoberflächen	2,00	7,0	2,50	1,9		
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9		
Innentüren	2,00	7,0	2,50	1,9		
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,50	6,0	2,50	1,7		
Abstell- und Nebenräume	3,50	4,0	2,00	0,9		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1		

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	4.004,16 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		45 Pkt.	4.004 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		65 Pkt.	4.811 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	636,66 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)			=	807 €	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	807 /	20,00	=	40,35 €	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	60,78	=	15,78 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen				+	365,74 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)				4.641 €	
Anpassung: - Kein Keller		-3,5 %	=	-162,43 €	
Anpassung: Baujahresklasse		10,0 %	=	464,08 €	
Anpassung: Modernisierungsgrad		0,0 %	=	0,00 €	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		0,0 %	=	0,00 €	
Wohnflächen-Anpassung (Quotient Y1 / Y2)		1,0138	=	64,09 €	
"Y 1" / WF Bewertungsobjekt	140,20 qm =			4,69	
"Y 2" / WF Standard	150,00 qm =			4,62	

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV) 5.006,57 €/qm

Marktpreis / IVD	140,20 qmWF =	702.000 €
------------------	---------------	-----------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 715.231,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -15.769,- € bzw. -2,16%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=		3,50%						
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)		715.231 €								
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)	7,50%	53.642 €								
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)		768.873 €								
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK					
	0,0%	0,0%	25.800 €	12,0%						
Änderungsraten/Jahr			1,50%	1,5%	3,0%					
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK		348.746 €			420.127 €					
Eigenkapital			30,0%		230.662 €					
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,45%		18.568 €					
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		10.764 €					
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)		538.211 €			412.223 €					
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		29.333 €					
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	25.800	26.187	26.580	26.979	27.383	27.794	28.211	28.634	29.064	29.499
BWK	-3.096	-3.189	-3.285	-3.383	-3.485	-3.589	-3.697	-3.808	-3.922	-4.040
Reinertrag	22.704	22.998	23.295	23.595	23.899	24.205	24.514	24.826	25.142	25.460
- Zinsen	18.568	18.197	17.813	17.415	17.004	16.579	16.139	15.684	15.213	14.726
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe (CF)	4.136	4.801	5.483	6.180	6.894	7.626	8.375	9.143	9.929	10.734
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	4.136	4.801	5.483	6.180	6.894	7.626	8.375	9.143	9.929	10.734
- Tilgung	10.764	11.136	11.520	11.917	12.328	12.754	13.194	13.649	14.120	14.607
Summe	-6.629	-6.334	-6.037	-5.737	-5.434	-5.128	-4.818	-4.506	-4.191	-3.873
Abzinsung	0,966	0,934	0,902	0,871	0,842	0,814	0,786	0,759	0,734	0,709
Barwert T0	-6.404	-5.913	-5.445	-5.000	-4.575	-4.171	-3.787	-3.422	-3.075	-2.745
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					715.231	x	1,1605 =			830.055 €
II-Exitkosten T10					830.055	x	3,57% =			-29.633 €
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-412.223 €
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					388.198	x	0,709 =			275.201 €
Investiertes Eigenkapital in T0										-230.662 €
Summe der Barwerte (B) in T0										-44.539 €
Nettobarwert (NPV)										0 €



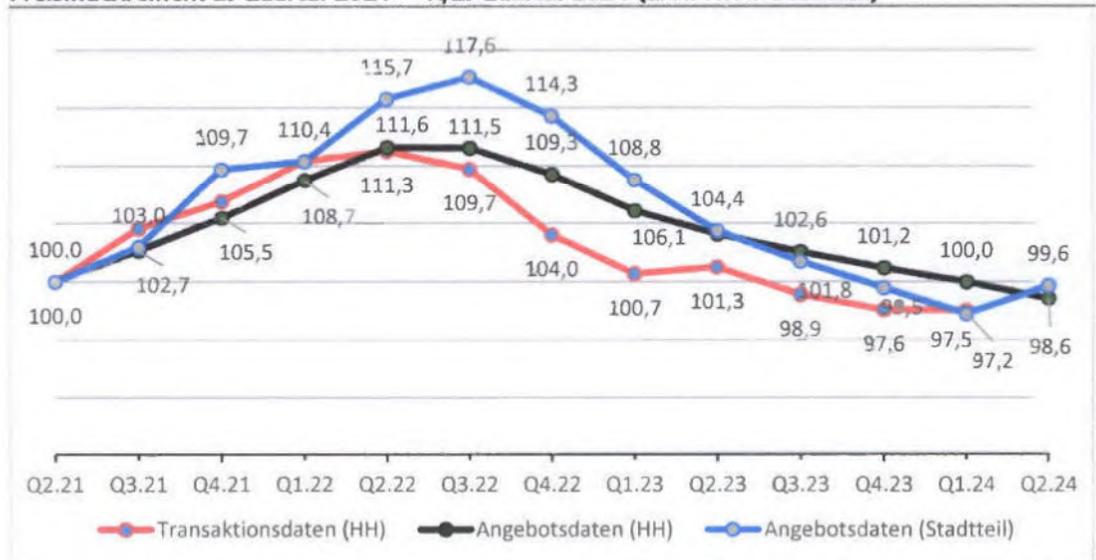
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. § 57 ImmoWertV

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

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

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



Erkennbar sind die flacheren Indexverläufe im Zeitraum Q2/2023 – Q2/2024, deutliche Preisrückgänge seit Mitte 2022 um rd. -13,8% bzw. von Q1/2023 zu Q1/2024 um rd. -3,2% sowie die geringe Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -1,0%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in i.W. normal gefragter Lage und verfügt strukturell über einen durchschnittlichen Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Wohn-/Gartenfläche und Baujahresklasse/Energieeffizienz; nachteilig sind der fehlende Keller und ein recht großes Angebot an vergleichbaren Bauträger-/Objekten. Dies dämpft die Nachfrage.

Im Hinblick auf das Risikoprofil, die Bodenpreisentwicklung (hier: -14,7%, 01.2023-01.2024) und die Plausibilitätsprüfung ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -2,5% marktgerecht; demnach resultiert ein Betrag von rd. 695.000,- € (= 711.000,- € x 0,975).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (695.000,- €) für marktgerecht.

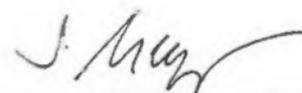
Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Schnelsen, Blatt 5121 eingetragenen und mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, belegen „Radenwisch 13 in 22457 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 gerundet auf:

695.000,- EURO (Verkehrswert)

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

Hamburg, den 02.07.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter Denkmalpflger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 10
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 18

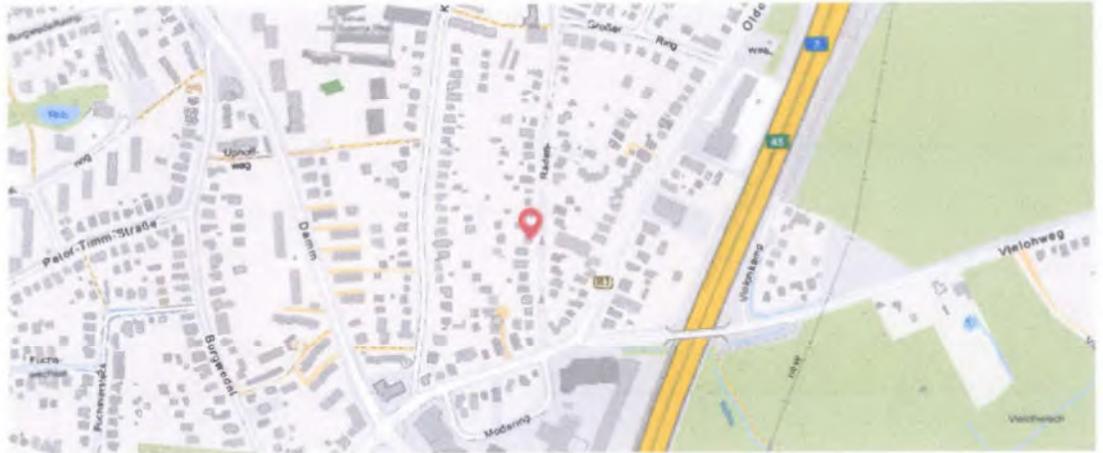
Gesamtseiten: 18





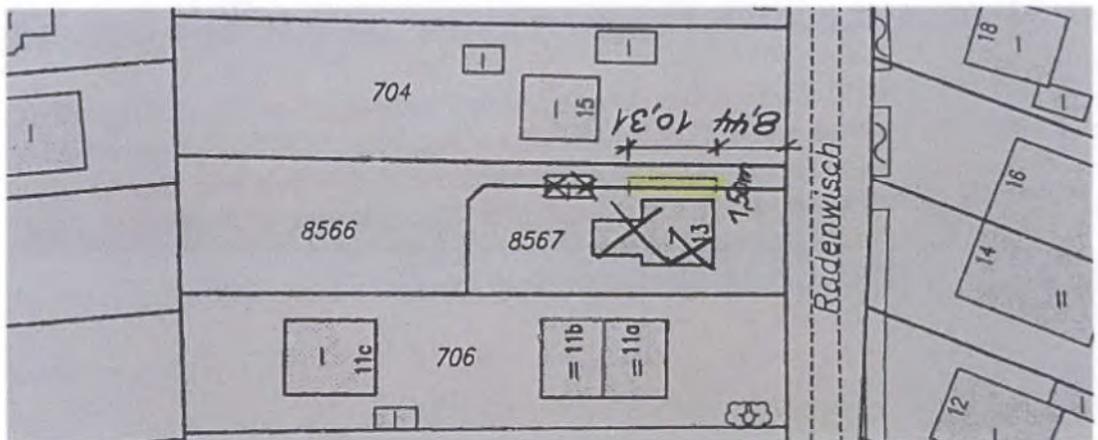
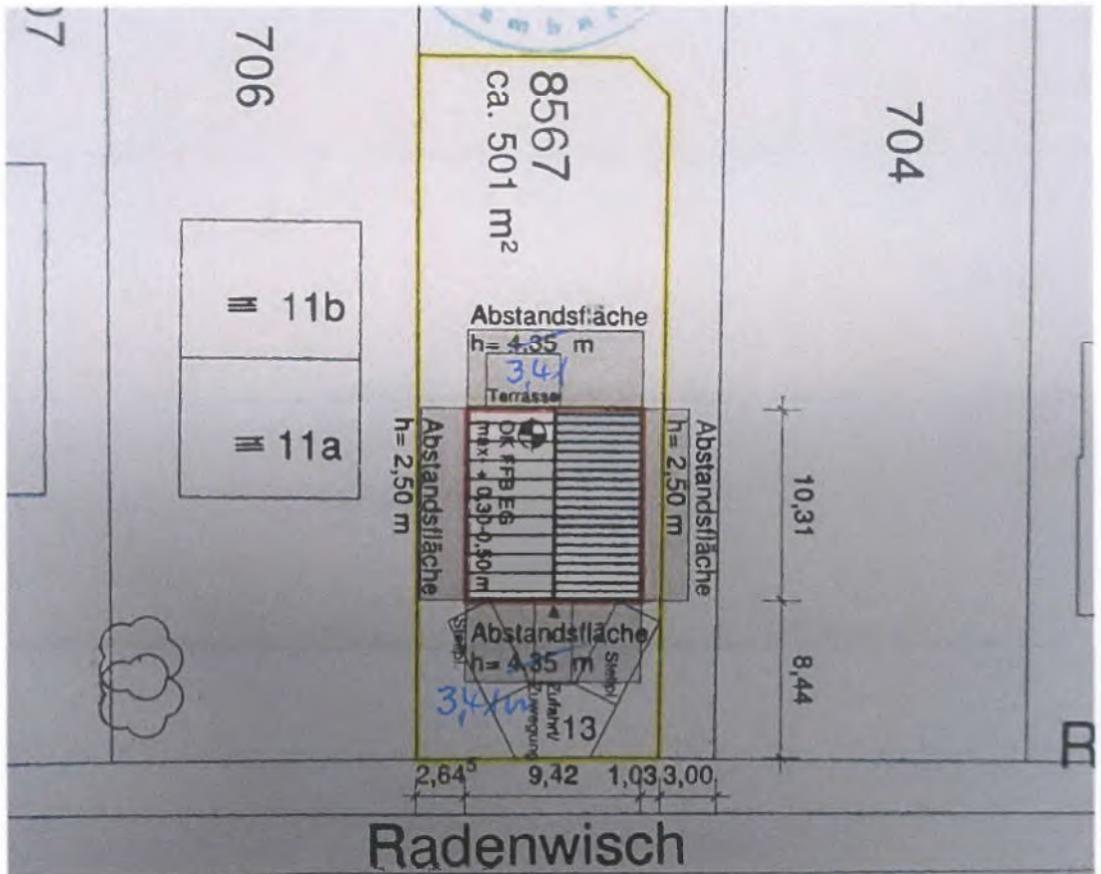
Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoptal-hamburg.de © FHH, LGV).





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



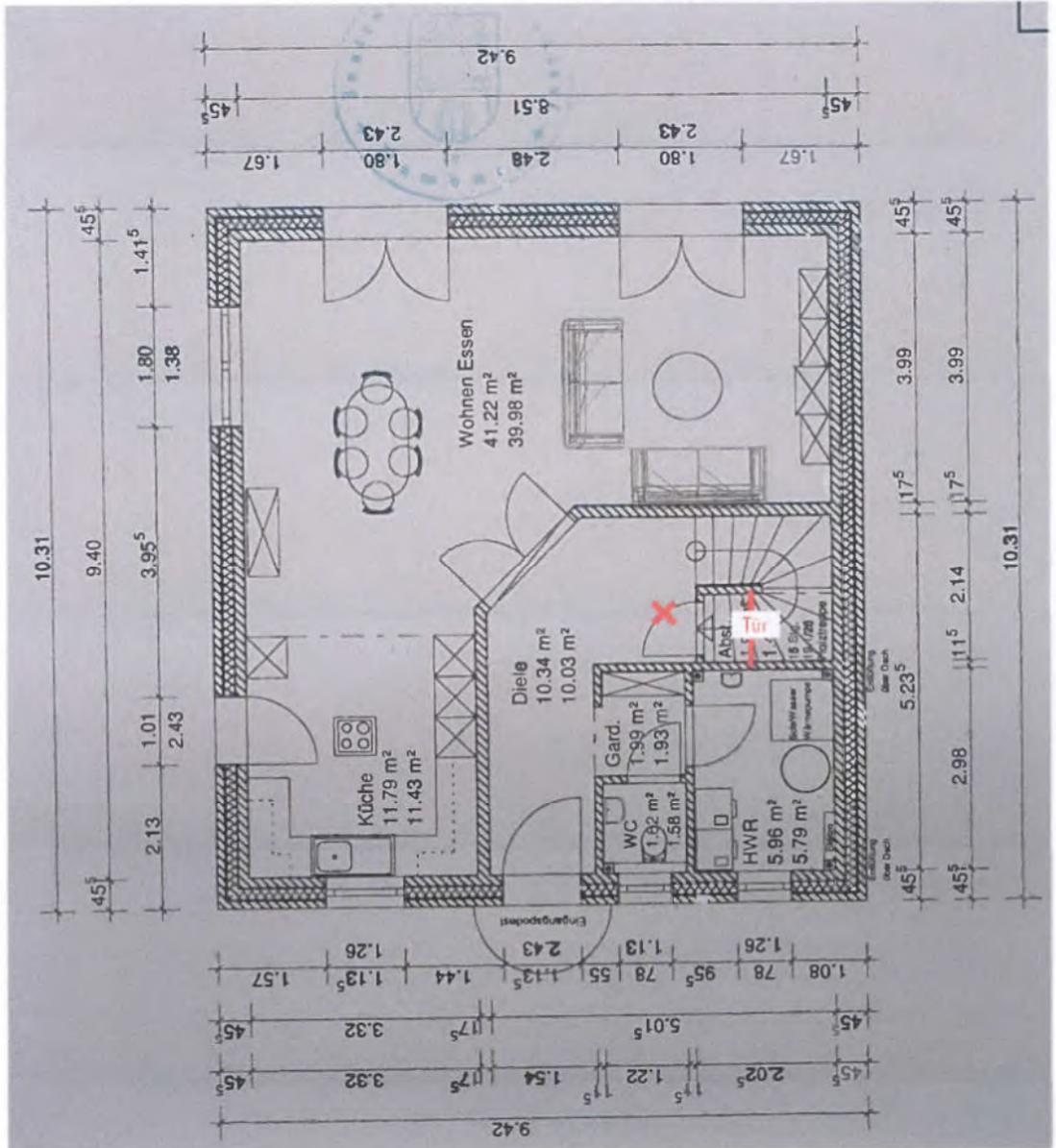


Lagepläne (unten: Lage/Abmessungen der Abstandflächenbaulast)

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



Bau-/Aufteilungspläne

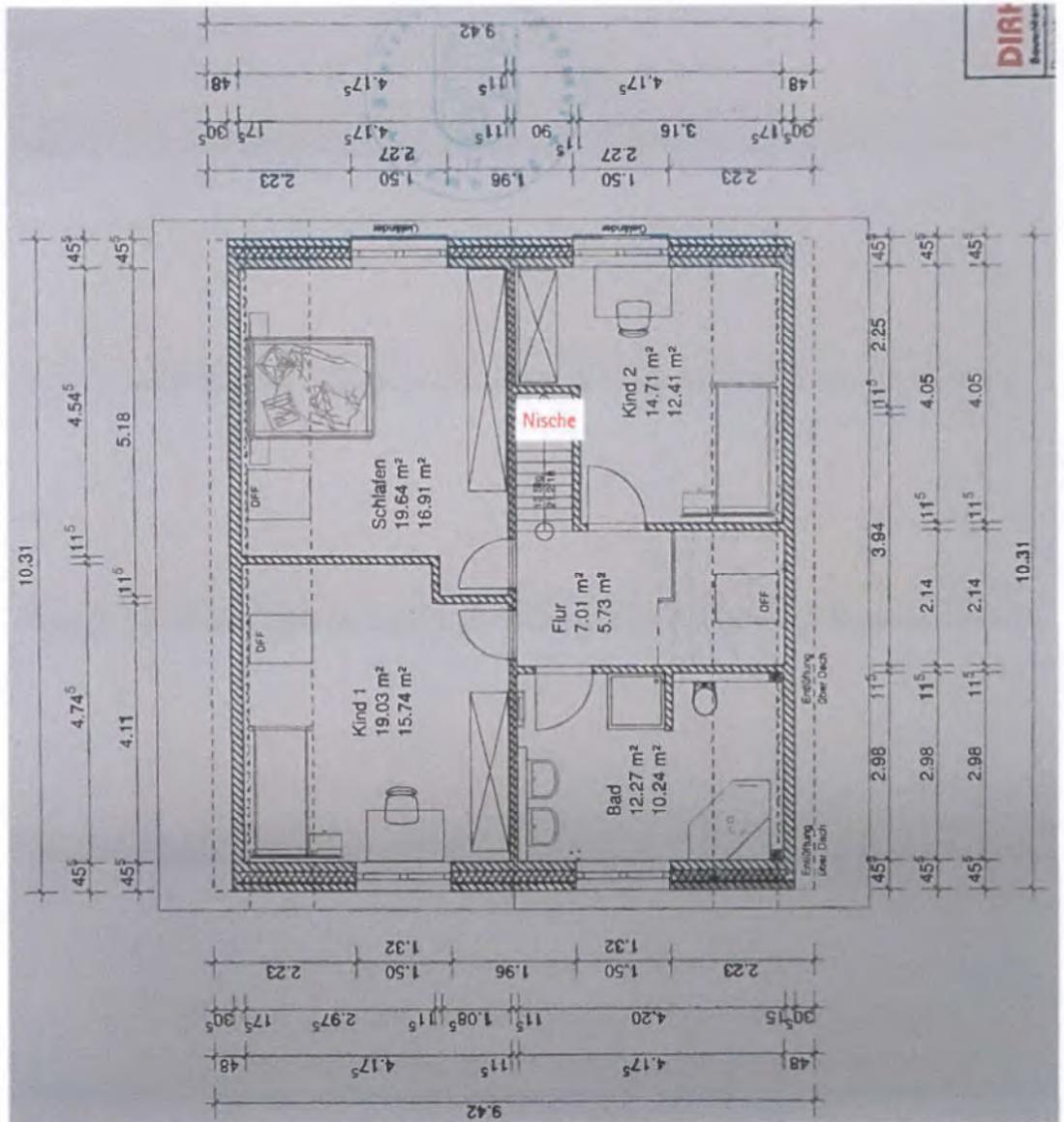


Erdgeschoss / Stand 2009 (Bauantrag)

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



Bau-/Aufteilungspläne

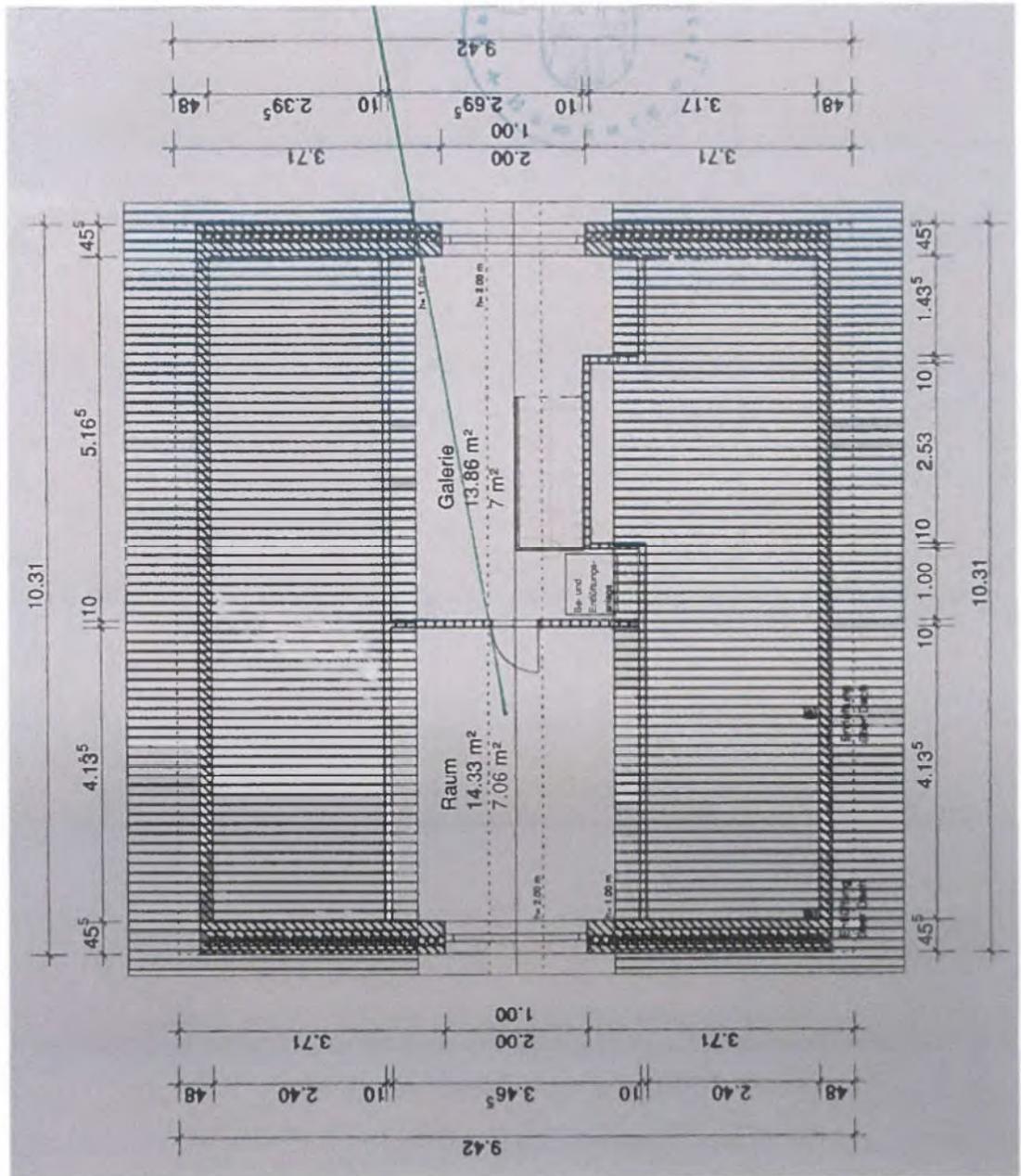


Dachgeschoss / Stand 2009 (Bauantrag)

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



Bau-/Aufteilungspläne

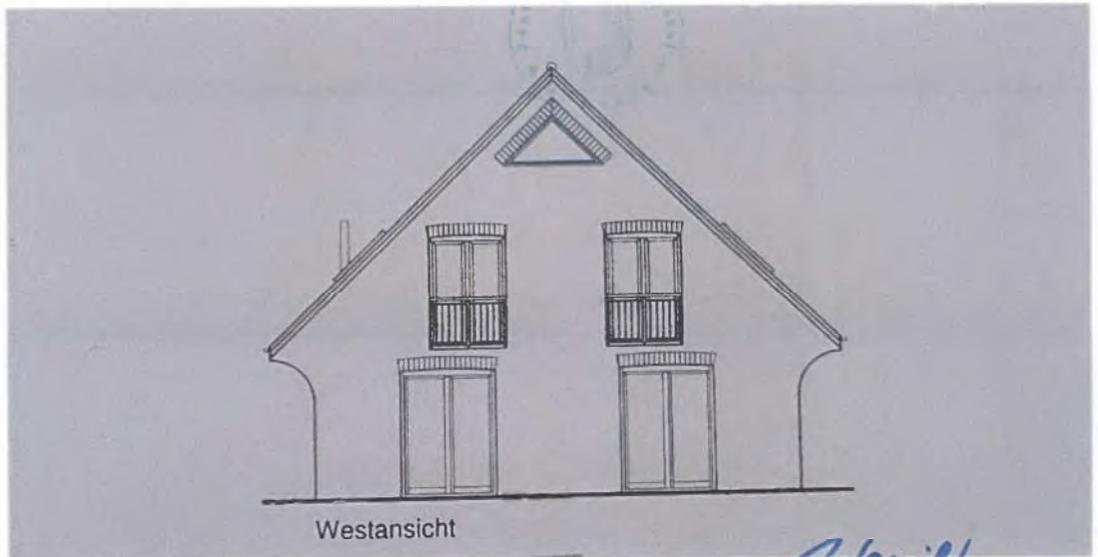
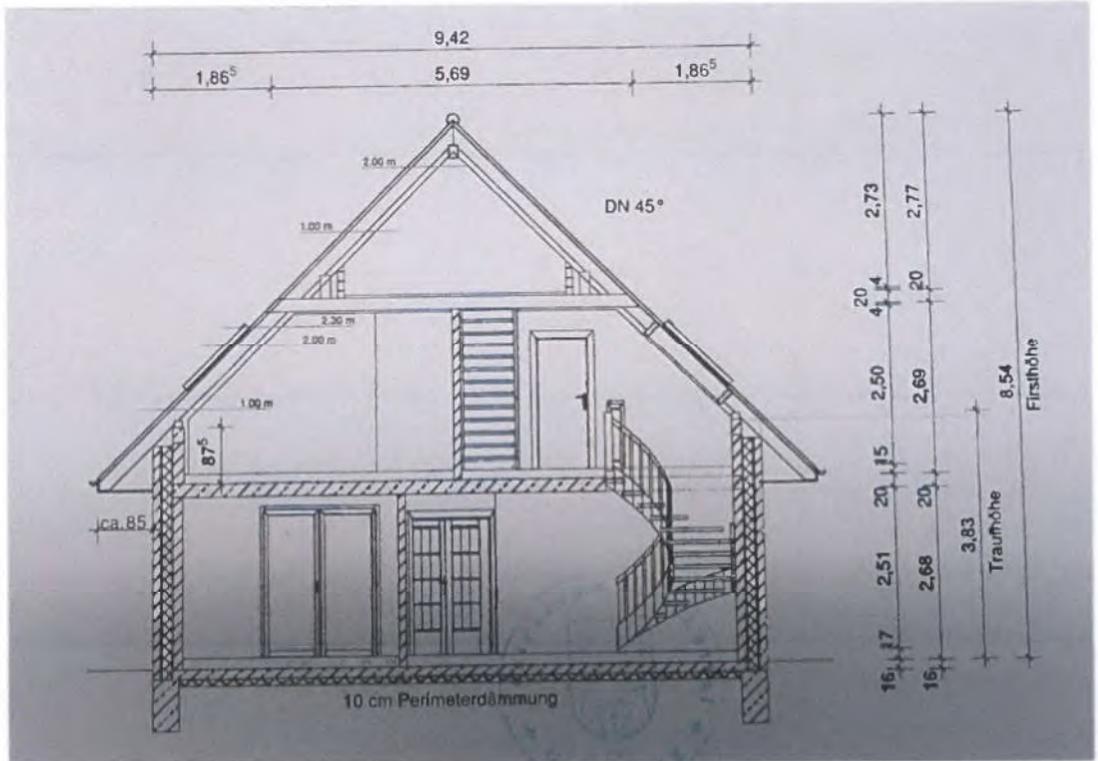


Spitzboden / Stand 2009 (Bauantrag)

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



Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt / Fassadenansicht / Stand 2009

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1

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

	Wohnfläche, ca.		Grundfläche	Nutzfaktor	WF in qm
R13					
EG					
Wohnen/Essen	39,98	x 1,00	= 39,98	x 1,00	= 39,98
Diele	10,03	x 1,00	= 10,03	x 1,00	= 10,03
Küche	11,43	x 1,00	= 11,43	x 1,00	= 11,43
WC+Garder.	1,58	x 1,00	+ 1,93	x 1,00	= 3,51
HWR+AbstR	5,79	x 1,00	+ 1,40	x 1,00	= 7,19
			(72,14)		(68,55)
OG					
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			(0,00)		(0,00)
DG					
Flur	5,73	x 1,00	= 5,73	x 1,00	= 5,73
SZ 1	15,74	x 1,00	= 15,74	x 1,00	= 15,74
SZ 2	16,91	x 1,00	= 16,91	x 1,00	= 16,91
SZ 3	12,41	x 1,00	= 12,41	x 1,00	= 12,41
Bad	10,24	x 1,00	= 10,24	x 1,00	= 10,24
			(61,03)		(61,03)
Sonstiges					
SB Galerie ca.	13,86	x 1,00	= 13,86	x 0,25	= 3,47
SB Hobby ca.	14,33	x 1,00	= 14,33	x 0,50	= 7,17
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			1 28,19)		(10,63)
	Wohn-/Mietfläche, rd.				140,2
	Nutzfläche, ca.		Grundfläche	Nutzfaktor	NF in qm
Haupthaus					
SB Galerie	13,86	x 1,00	= 13,86	x 0,75	= 10,40
SB Hobby	14,33	x 1,00	= 14,33	x 0,50	= 7,17
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
			(28,19)		(17,56)
Schuppen ca.	1,50	x 2,00	= 3,00	x 1,00	= 3,00
	Nutzfläche				20,6
Zusammenstellung					Anteil
Anteil WNF (Haupthaus), rd.					100,0% = 157,80
Anteil WF, rd.					88,8% = 140,20
EG					48,9% = 68,55
OG					0,0% = 0,00
DG					43,5% = 61,03
Sonstiges					7,6% = 10,63
Anteil NF (vom Haupthaus), rd.					11,2% = 17,60
Gesamt WNF (inkl. Nebengebäude), rd.					160,80



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

		(Voll-)Geschossfläche (GF)		Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm
R13						
EG		9,42	x 10,31	= 97,12	x 1,00	= 97,12
EG Anbau		0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-		0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-		0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
-		0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
				(97,12)		(97,12)
Sonstiges		NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG				
DG abzügl.	ca.	97,12	x 1,00	= 97,12	x 1,00	= 97,12
H<1,50m	ca.	1,25	x 10,31	= 12,89	x -1,00	= -12,89
Gaiben	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
				(110,01)		(84,23)
						= 181,35

		Grundfläche (GR)		Grund- fläche	Nutz- faktor	GR in qm
Gebäude		(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)				= 97,12
Sonstige		(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)				
Tief-/Garage	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
Terrasse/Balk.	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
Anlagen/§14*	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
				(0,00)		(0,00)
						= 97,12

		Bruttogrundfläche (BGF)		Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm
R13						
EG	ca.	9,42	x 10,31	= 97,12	x 1,00	= 97,12
EG Anbau	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
DG abzügl.	ca.	9,42	x 10,31	= 97,12	x 1,00	= 97,12
H<1,50m	ca.	1,25	x 10,31	= 12,89	x -1,00	= -12,89
Gaiben	ca.	0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
SB abzügl.	ca.	3,67	x 10,31	= 37,79	x 1,00	= 37,79
H<1,50m	ca.	1,31	x 10,31	= 13,51	x -1,00	= -13,51
Treppe	ca.	0,94	x 2,10	= 1,97	x -1,00	= -1,97
				(260,39)		(203,66)
Sonstige		(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)				
Außentrepp.		1,50	x 2,50	= 3,75	x 0,00	= 0,00
-		0,00	x 0,00	= 0,00	x 0,00	= 0,00
				(3,75)		(0,00)
						203,66

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	= 181,4	/	501	=	0,36
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 97,1	/	501	=	0,19
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	= 0,0	/	501	=	0,00

WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	140,2	/	203,7	=	0,69
WNF (MF Gebäude) / BGF (Gebäude)	161,3	/	203,7	=	0,79



Ausstattungsstandard

Anlage 4.1

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

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, ZMW, Putz, Verkleidung mit Faserzement / Bitumen, Dämmung vor 1980	1-/2-schaliges MW, Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz, Dämmung vor 1995	1-/2-schaliges MW, Edelputz, WDVS oder Wärmedämmputze nach 1995	2-schaliges MW, Verblend, hinterlüftete Vorhangsfassade, Dämmung nach 2005	komplexe Fassaden, Naturstein-, Metall-, Glas-, Sichtbeton, Passivhaus-Dämmung
			1,00	
Dach (Wägungsanteil 15%)				
Dachpappe, Well- / Faserzementplatten, keine Dämmung	einf. Betondachsteine, Tonziegel, Bitumen, Dämmung vor 1995	beschich. Betondach- / Tonziegel, Dachfolie, Metallentwässerung, Dämmung nach 1995	glasierte Tonziegel, komplexere Dachform, (Mansarde, Kr.üWalm) Dämmung nach 2005	Metall- / Glasdach, Begrünung, befahrbar, Passivhaus-Dämmung
		0,75	0,25	
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
		0,25	0,75	
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)				
Fachwerk, Putz, einfache Füllungstüren, gestrichen	Leichtbau- / Ständerw, GK, leichte Türen Glaseinsatz, Stahlzarge	schwere, schallgedämmte i.-Wände, schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholz-, Glas-, Schiebetüren, profiliert	Wand-/Pfeilervorlagen Brandschutz, raumhohe Türelemente
	0,25	0,75		
Deckenkonstruktionen + Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalken o. Füllung, Putz, einfache Weichholztreppe	Holzbalken m. Füllung, Kappendecke, einfache Stahl-/ Holztreppe	Betondecken, Trltt- / Schallschutz, STB-/ Stahl / Hartholztreppe	wie vor mit Deckenbekleidung, gewendelte (Massiv-) Treppen	wie vor mit besseren Deckenvertäfelungen, hochwertige Treppen
		1,00		
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
ohne Belag	Tepp., Linoleum, PVC, Laminat, Holzböden (einfache Art)	Textil, PVC, Kork, Weichholz, Keramikfliesen, Kunststein (mittel)	Naturstein, Steinzeug, Terrazzo, Fertigparkett, gute Holzböden / UKD	hochwertige Beläge, gedämmte Unterkonstruktion (UKD)
		1,00		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				
Stand-WC, Installation auf Putz, Anstrich, PVC-Böden	Bad: WC, Dusche oder Wanne, einfache Fliesen / tw. gefliest	1 Bad + 1 WC: Dusche + Wanne / WE, mittlere Fliesen, raumhoch	1-2 Bäder, Gäste-WC, gute / diverse Objekte, gehobene Fliesen	>2 Bäder, hochwertige Objekte, Armaturen, Fliesen, Ausstattung
		1,00		
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung, Boiler für Warmwasser	Fern-, Zentral-, Strom-, Warmluft-, Thermen-Heizung vor 1995	elektron. Steuerung, Niedertemperatur, Brennwertkessel	Fußboden-HZG, Öfen, Solarkollektoren (SK) für Warmwasser (WW)	wie vor mit SK für HZG, Wärmepumpe, Hybridsystem, Kamine
			1,00	
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige + alte Ausstattung/ Sicherung Leitungen auf Putz	wenige + ältere Ausstatt. / Sicherung Leitungen tw. auf Putz	zeitgemäße Ausstattung ab 1985 mit Unterverteilung	zahlreiche + gute Ausstattung. Lüftung mit Wärmetauscher, LAN / CAT, Aufzüge	wie vor mit Video-, Alarm-, Klimaanlage, komplexe Netzwerk- und Aufzugstechnik
			1,00	
0,00%	2,75%	47,25%	50,00%	0,00%
	Standardstufe 1	0,0%	x 1,00 =	0,0
	Standardstufe 2	2,8%	x 2,00 =	0,1
	Standardstufe 3	47,3%	x 3,00 =	1,4
	Standardstufe 4	50,0%	x 4,00 =	2,0
	Standardstufe 5	0,0%	x 5,00 =	0,0
	Gewichtete Ausstattungsstandardstufe			= 3,47



Normalherstellungskosten

Anlage 4.2.1

Gebäudegruppe: Einfamilien-/Wohnhäuser
 Gebäudetypologi Freistehende Einfamilienhäser
 NHK-Typ-Nr. 1.21 (EG, DG mit Ausbau)

**Grundwert
2010 / BGF**

790 €/qm	875 €/qm	1.005 €/qm	1.215 €/qm	1.515 €/qm	
Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	Summe

Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung

Fassade 23%				1,00	279,45 €	279,45 €/qm
Dach 15%		0,75	113,06 €	0,25	45,56 €	158,63 €/qm
Fenster 11%		0,25	27,64 €	0,75	100,24 €	127,88 €/qm
l.-Wände 11%	0,25	24,06 €	0,75	82,91 €		106,98 €/qm
Decken 11%			1,00	110,55 €		110,55 €/qm
Fußböden 5%			1,00	50,25 €		50,25 €/qm
Sanitär 9%			1,00	90,45 €		90,45 €/qm
Heizung 9%				1,00	109,35 €	109,35 €/qm
Sonstiges 6%				1,00	72,90 €	72,90 €/qm

***Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF** **1.106,43 €/qm**

**Anpassung
Objekt**

Korrekturfaktor Gebäudeart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Gebäudeart	Wenn ohne Spitzbodenausbau	x	1,00
Korrekturfaktor Region HH	laut Gutachterausschuss HH	x	1,75
Korrekturfaktor Region Ortsteil	in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00
Korrekturfaktor Dachbauart	in NHK berücksichtigt	x	1,00
Objekt- Größe, i.M.	in SW-Faktor berücksichtigt	x	1,00
Grundrissart (bei MFH)	in NHK berücksichtigt	x	1,00

Objektbezogene NHK / BGF **1.936,24 €/qm**

**Anpassung
Stichtag**

Baupreisindex $\frac{\text{zum Modelstichtag MAF}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Jan 24}}{2010} = \frac{181,30}{100,00} = x \quad 1,813$

Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd. **3.510,0 €/qm**





■ | Straßenraum Radenwisch





■ | Eingangs- und Gartenfassaden





■ | **Eingangs-/Treppen-/Flursituationen**



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Küche / DG-Vollbad



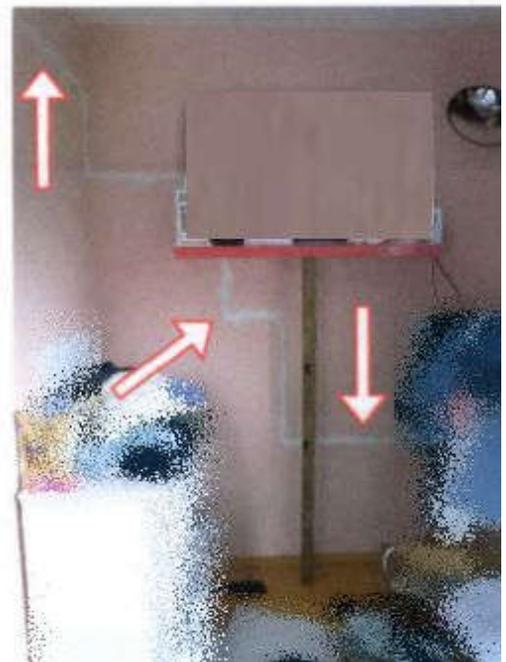
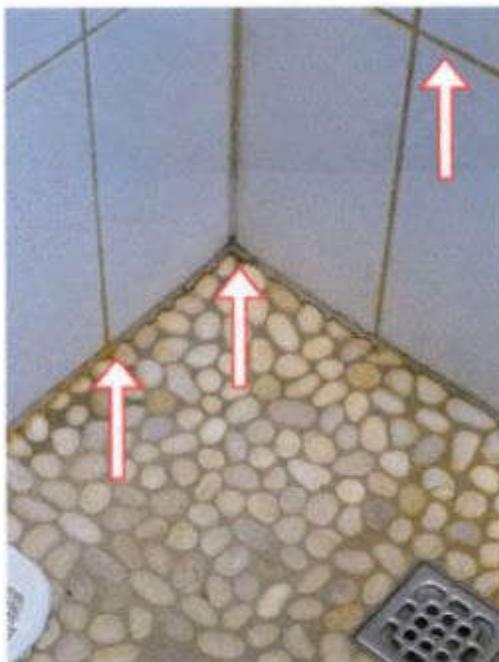
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Gäste-WC (EG) / Lüftungsanlage (SB) / Haustechnik (EG-HAR)



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Spitzboden und Zugang / DG-Dusche / DG-Zimmer (Mauerriss)





Bodenrichtwertnummer: 01124121

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	850	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	605,43 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	501	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	696,1 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Radenwisch 53
PLZ, Gemeinde	22457 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Schnelsen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	41005
Baublock	319106

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Radenwisch (EFH)“

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

