

Sachverständigenbüro Oskoui
Eckerkamp 8 in 22391 Hamburg



Amtsgericht Hamburg
- Abteilung 71 -
Caffamacherreihe 20

20355 Hamburg

Nader Oskoui
Dipl.-Wirtschafts-Ing.
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

eMail: info@oskoui.de

Datum: 13.09.2024

Az.: 156/24

GUTACHTEN im Zwangsversteigerungsverfahren

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute
Grundstück in **22459 Hamburg-Niendorf, Graf-Anton-Weg 32.**



Der **lastenfreie Verkehrswert**¹ **aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag **28.08.2024** ermittelt mit rd.

575.000,00 €

Aktenzeichen des Gerichts: 71 K 12/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf die Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 27.05.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 71 K 12/24.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Das Grundstück wurde lediglich straßenseitig in Augenschein genommen.

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf den 28.08.2024 um 10.30 Uhr. Dem Gläubiger, den Schuldner sowie den Prozessbevollmächtigten wurde die Terminfestsetzung am 14.08.2024 schriftlich mitgeteilt. Die Schreiben wurden per Einschreiben/ Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin waren die Parteien nicht anwesend.

Kurzprofil

Das **Grundstück: Flurstück 10602** mit **611 m² Grundstücksgröße** belegen: **Graf-Anton-Weg 32** in **Hamburg-Niendorf** ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Bauwerk ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr/Modernisierungen etc.: Gemäß den Informationen aus der Bauakte wurde das Bauwerk ca. 1964 errichtet. Zu durchgeführten Modernisierungen wurden keine Informationen übermittelt.

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes (Erd- und Dachgeschoss) exklusive Terrassen und Balkon - flächen beträgt aufgrund der Maßangaben in den vorliegenden Grundrissplänen gesamt **rd. 131 m²**.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt²:

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Kellerflur, Abstellraum, Heizungskeller und Öllager.

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Aufgang in das Dachgeschoss, Flur, Küche, Bad mit WC, Abstellraum, Garderobe, Schlafzimmer und Wohn-/Eßbereich.

Dachgeschoss: Flur, 3 Zimmer, Bad+WC. Die ehemalige Küche wurde zu einem Zimmer umfunktioniert.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde dem Sachverständigen nichts mitgeteilt.

Das Gebäude wird, soweit augenscheinlich ersichtlich, zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

² Gemäß vorliegenden Grundrissplänen aus der Bauakte.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
	Inhaltsverzeichnis	3
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Besonderheiten des Auftrags	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.2	Mikro-/Makrolage	9
2.3	Straßenbeschreibung	11
2.4	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	12
2.4.1	Übersichtskarte	13
2.4.2	Stadtplan	14
2.4.3	Luftbild	15
2.4.4	Auszug aus der Flurkarte	16
2.5	Erschließung	17
2.6	Privatrechtliche Situation	17
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.7.1	Baulasten	18
2.7.2	Bauplanungsrecht	18
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	20
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
3	Ökonische Rahmenbedingungen	23
4	Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	23
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	23
4.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	25
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	25
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	26
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
4.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche	26
4.2.5	Fenster	30
4.2.6	Wasserversorgung	30
4.2.7	Besondere Bauteile	30
4.2.8	Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung	30
4.3	Außenanlagen	30
4.4	Beurteilung der Gebäudes und des Grundstücks	31
5	Ermittlung des Verkehrswerts	31
5.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
5.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt	32
5.3	Ableitung der erforderlichen Daten	33
5.4	Bodenwertermittlung	33

5.4.1	Allgemeines	33
5.4.2	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	34
5.4.3	Bodenwertermittlung	35
5.5	Sachwertermittlung	37
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
5.5.2	Sachwertberechnung.....	38
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	39
5.6	Ertragswertermittlung.....	44
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
5.6.2	Ertragswertberechnung.....	45
5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	45
5.7	Ableitung des Verkehrswertes.....	52
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	52
5.7.4	Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	53
5.8	Verkehrswert des Grundstückes	53
6	Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes	54
7	Sensitivitäts- und Risikoanalyse.....	57
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	58
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	58
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a	59
9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Einfamilienhaus.

Objektadresse:

Graf-Anton-Weg 32 in 22459 Hamburg-Niendorf.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg; Grundbuch von Niendorf; Band 490; Blatt 15639. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben:

Gemarkung: Niendorf; Flurstück 10602; Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Graf-Anton-Weg 32 / Seesrein mit 611 m².

1.2 Besonderheiten des Auftrags

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Eigenständige Erkenntnisse des Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand der baulichen Anlagen, Gebäudeausstattung etc. sind daher nicht möglich. Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen sowie auf Basis der Außenbesichtigung erstellt.

Für die Wertermittlung wird ein normaler Zustand, ohne gravierende Baumängel, -schäden bzw. sonstigen Besonderheiten angenommen. Unterlagen und Informationen wurden trotz schriftlicher Anforderung bis zum Zeitpunkt der Abgabe des Gutachtens nicht übersandt.

Demzufolge basiert diese Wertermittlung auf der Grundlage folgender Annahmen:

- baujahrestypischer Ausstattungsstandard des Gebäudes,
- Mangel- und Schadensfreiheit sowohl des Gebäudes und des Grundstücks,
- Keine rechtlichen Verpflichtungen Dritten gegenüber, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind,
- Keine aktuellen Instandsetzungsarbeiten am Gebäude und am Grundstück
- Es wird angenommen, dass keine Mietverhältnisse bestehen.

Ggf. bestehende Abweichungen können durchaus bestehen und wären demnach zusätzlich zu würdigen. Für das Wagnis, das der für die Wertermittlung unterstellte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweichen kann, wird ein **Risikoabschlag** vorgenommen.³

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg
Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg.

Auftrag vom 30.05.2024 (Datum des Auftragsschreiben);
Eingang des Auftragsschreibens: 04.06.2024.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

³ Da der Zutritt zum Versteigerungsobjekt nicht erzwungen werden kann, ist es nicht immer vermeidbar, dass das Gutachten auf der Grundlage unvollständiger oder ungesicherter Tatsachen bzw. aufgrund von Unterstellungen erstattet werden muss (vgl. BGH Urteil vom 20.05.2003 – VI ZR 312/02, Stöber, ZVG, 20 Aufl. § 74a Anm. 10,5 und 10.6).

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zum Zwecke der Vorbereitung zur Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 28.08.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 28.08.2024. Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Nader Oskoui und Sabine Oskoui.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: **Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:**

- Kopie aus dem Grundbuch von Hamburg – Niendorf; Band 490, Blatt 15639 vom 22.04.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 05.06.2024;
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 05.06.2024;
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Eimsbüttel vom 10.06.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Bauakte;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 15.07.2024;
- Übersichtskarte; Stadtplan; Luftbild; Informationen zur Mikrolage;
- Miet- und Preisinformationen (IZ-Analyse, on-geo);
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Aktueller LBS-Immobilienmarktatlant für Hamburg und Umgebung;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da der Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminierungen

u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/ Schäden nach ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Be-sichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Niendorf im Bezirk Eimsbüttel.

Eimsbüttel ist der flächenmäßig kleinste Hamburger Bezirk und präsentiert wie kein anderer die Vielfalt des Hamburger Stadtgebiets. Von noblen Stadt villen an der Alster über Mietshausblöcke bis hin zu schlichten Einfamilienhaussiedlungen sind alle städtebaulichen und sozialen Strukturen vorhanden.

Insgesamt hat der Bezirk einen für eine hochverdichtete Großstadt relativ hohen Grünanteil aufzuweisen – u.a. das Niendorfer Gehege und die benachbarte Eidelstedter Feldpark, Hagenbecks Tierpark und das Alsterufer.

In Stellingen und Niendorf, teilweise auch noch in Eidelstedt, schränkt Fluglärm die Wohnqualität ein. Diese Gebiete liegen in der Einflugschneise des Flughafens Fuhlsbüttel.

Den **Stadtteil Niendorf** prägen reiches Grün und gepflegtes Wohnen. Nachbar Flughafen stört dabei die Ruhe weniger, als viele denken. Lebendiges Zentrum ist die Fußgängerzone „Tibarg“.

Mit der U-Bahn und Busverbindungen oder per Auto ist Niendorf sehr gut angebunden. Die Bahn fährt vom Markt bis zum Jungfernstieg rund 20 Minuten.

Wichtigste Hauptverkehrsachse ist die vier- bis sechsspurig ausgebaute B 447 Friedrich-Ebert-Straße/Kollaustraße, davon abzweigend am Niendorfer Marktplatz der Garstedter Weg mit seiner Anbindung an den Ring 3.

Trotz des Flughafens und einiger Hauptverkehrsstraßen ist Niendorf ein beliebter Wohnort. Am schönsten und teuersten ist es selbstredend im Bereich Niendorfer Gehege und am Bondenwald.

Neben den großen Genossenschafts-Siedlungen auch mit viel Grün und Spielplätzen wird das Gesicht Niendorfs vorwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt.

Das Niendorfer Gehege ist ein ideales stadtnahes Ausflugsziel u.a. mit Waldspielplätzen, Wildgehege.

Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, schulische Einrichtungen, Ärzte und Apotheken sind im Stadtteil vorhanden. Das Einkaufszentrum Niendorf Nord, die U-Bahn Station Niendorf-Markt sowie Bushaltestellen sind in naher Erreichbarkeit.

Bundesland: Hamburg.

Stadtteil und Einwohnerzahl: Hamburg: rd. 1,8 Mio. Einwohner;

Bezirk Eimsbüttel: 276.000 Einwohner. Stand: 31.12.2023;

Stadtteil Niendorf: 42.000 Einwohner. Stand: 31.12.2023.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Bundesstraße B 447 (Friedrich-Ebert-Straße)</u> in rd. 100 m. <u>Autobahnauffahrt A 7 (Hamburg- Schnelsen)</u> : rd. 7 km entfernt. <u>Flughafen Fuhlsbüttel</u> : ca. 7 - 8 km entfernt; <u>Hamburg- Hauptbahnhof</u> : ca. 10 - 12 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Im nord-westlichen Bereich von Hamburg gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 10 - 11 km.
Wohnlage:	Gute Wohnlage. ⁴
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße/direkten Umgebung:	1-2-geschossige offene Bauweise. Vorherrschend wohnbauliche Nutzungen. Meist Einzelhaus- bebauung. Mehrfamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Topographische Grundstückslage:	ebene Topographie soweit augenscheinlich erkennbar.
Beeinträchtigungen:	Normal - entsprechend der Umgebung/Umfeld.

2.2 Mikro- / Makrolage

MIKROLAGE

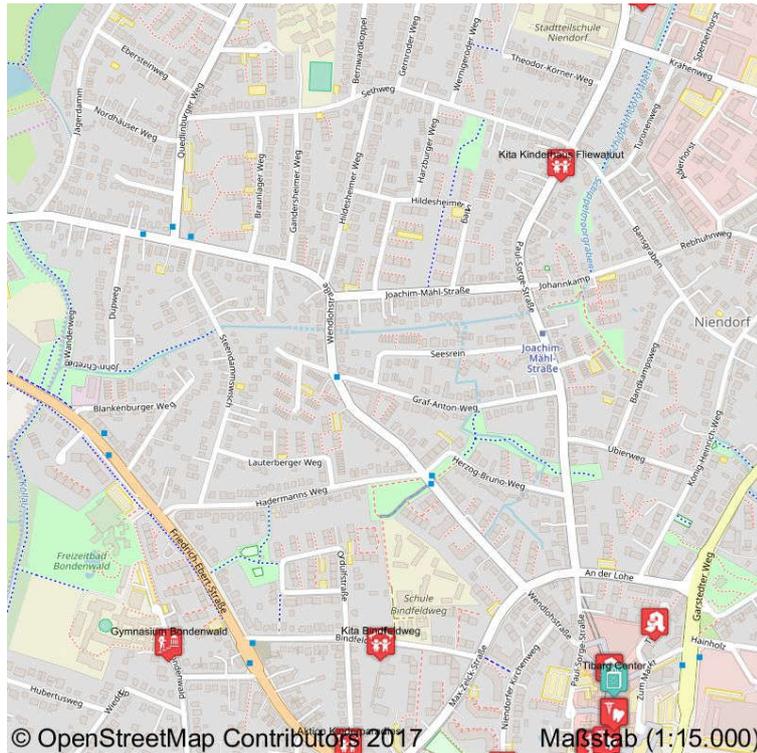
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Mittelstand in älteren Quartieren.
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser.

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hamburg-Schnelsen (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Eidelstedt (4,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Dammtor/Universität (8 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Graf-Anton-Weg (0,1 km).

⁴ Gemäß Wohnlagenverzeichnis der Freie und Hansestadt Hamburg.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



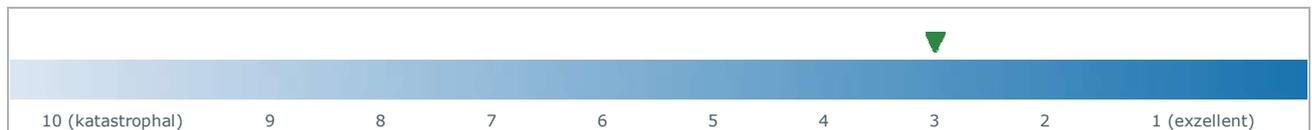
	Allgemein_Arzt	(0,8 km)
	Zahnarzt	(0,8 km)
	Krankenhaus	(1,1 km)
	Apotheke	(0,7 km)
	EKZ	(0,8 km)
	Kindergarten	(0,5 km)
	Grundschule	(1,6 km)
	Realschule	(6,9 km)
	Hauptschule	(8,2 km)
	Gesamtschule	(10,8 km)
	Gymnasium	(0,7 km)
	Hochschule	(6,0 km)
	DB_Bahnhof	(4,3 km)
	Flughafen	(4,0 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(8,0 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH
Stand: 2024

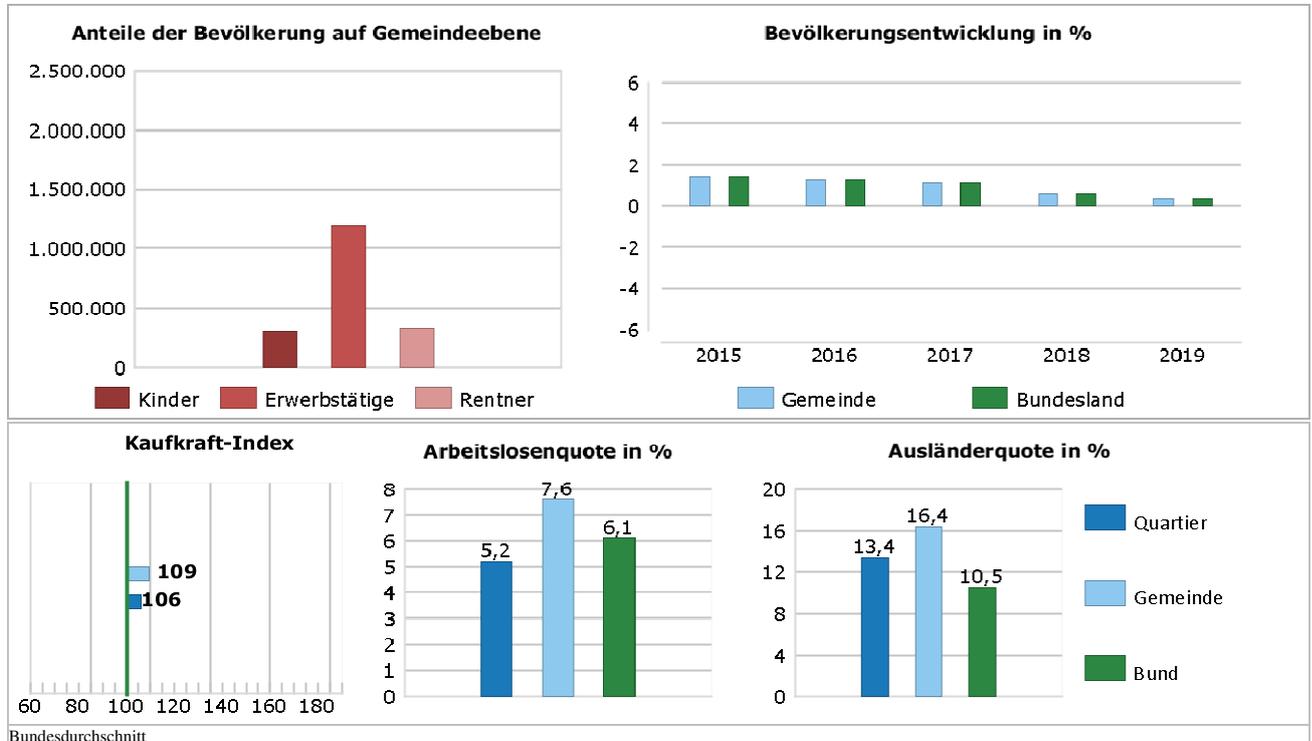
Quelle Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz
Bevölkerungsentwicklung: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg, Freie und Hansestadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hamburg (8,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schenefeld, Stadt (7,9 km)

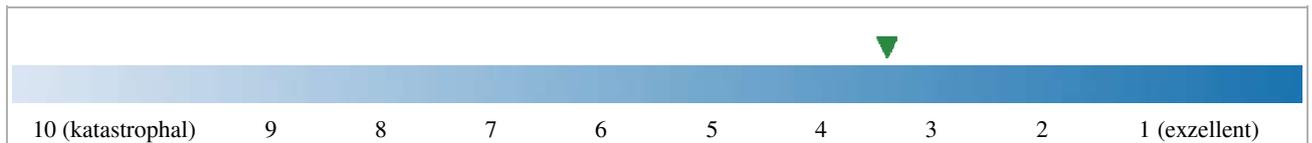
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.841.179	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.475
Haushalte (Gemeinde)	1.023.869	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.747



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



2.3 Straßenbeschreibung

Straßenbeschreibung:

Die Straße: Graf-Anton-Weg verläuft - auf rd. 450 m Länge – als Verbindungsstrasse zwischen der Paul Sorge Straße und der Wendlohstraße.

Die Straße ist eine Anliegerstraße und in beide Richtungen befahrbar. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Fahrbahnbelag: Asphalt.⁵

Gehwege sind, im Bereich des Bewertungsgrundstückes, einseitig vorhanden.

⁵ Quelle: Online-Street Hamburg.



2.4 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 10602 Größe: 611 m².⁶

Straßenfront: ca. 19,5 m.

Mittlere Tiefe: ca. 29 m.

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform.
Eckgrundstück.

⁶ Gemäß Grundbuchauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

2.4.1 Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



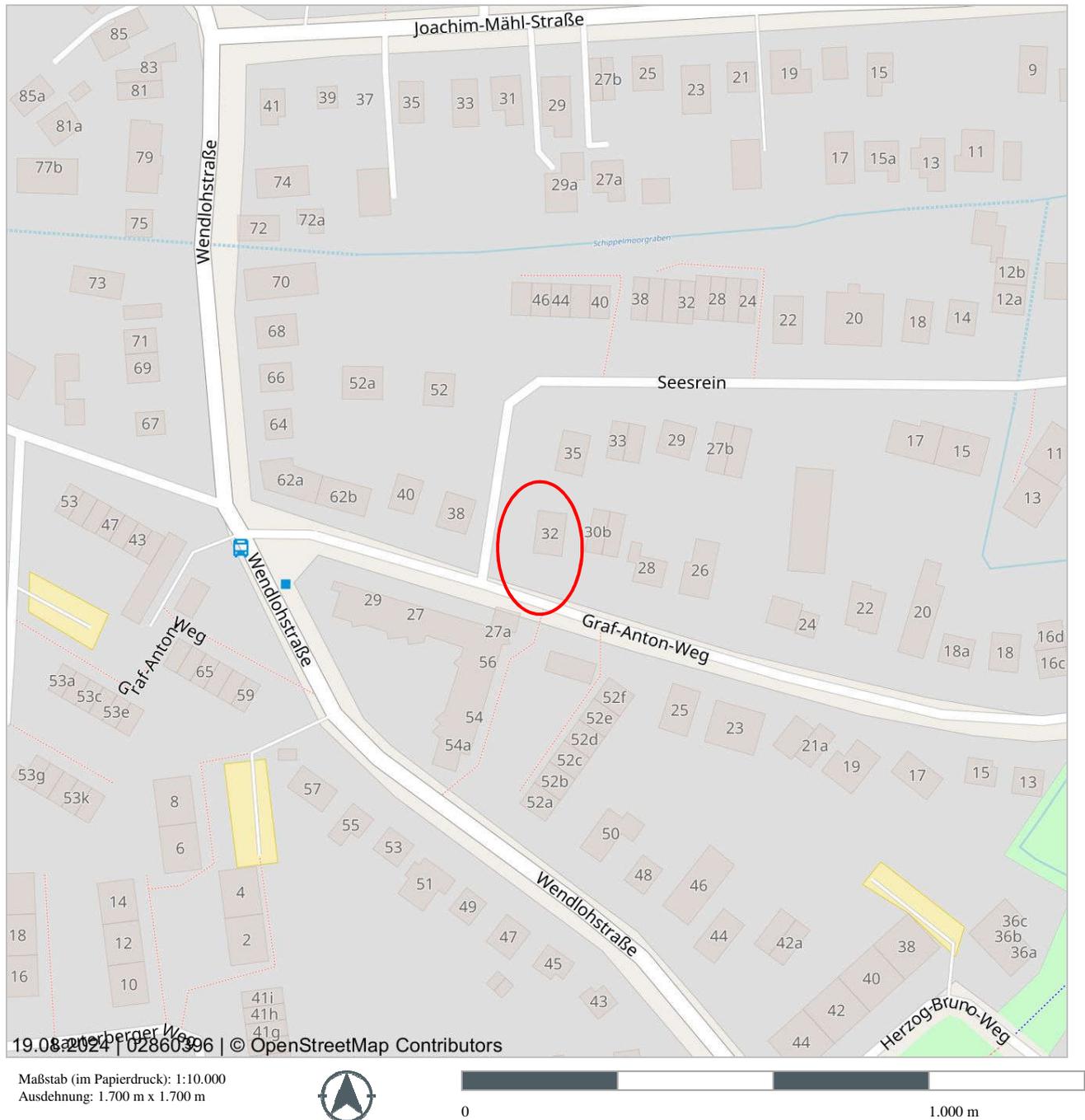
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

2.4.2 Stadtplan



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

2.4.3 Luftbild



19.08.2024 | 02660396 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

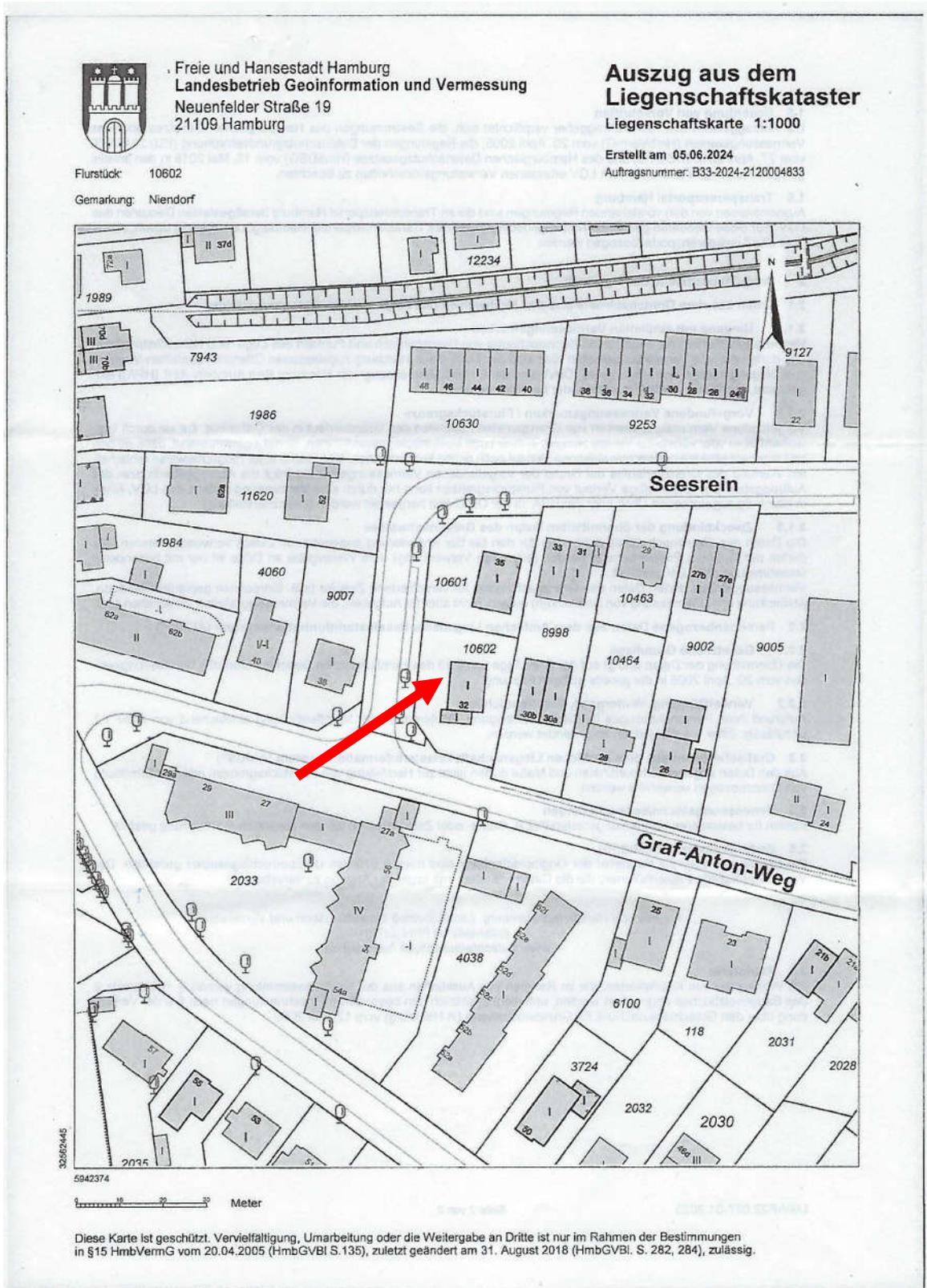
Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Freie und

2.4.4 Auszug aus der Flurkarte

– nicht maßstäbliche Darstellung



2.5 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:⁷

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung. Anschluss an Schmutzwassersiel.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Hamburg- Niendorf, Band 490, Blatt 15639 vom 22.04.2024 vor.

Demnach ist in Abteilung II des Grundbuchs nachfolgende Eintragung vorhanden.⁸

Lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az. 71 K 12/24, ON 19); eingetragen am 22.04.2024.⁹

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös)Aufteilung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuches keine diesbezüglichen Eintragungen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B.

⁷ Soweit offensichtlich feststellbar/erkundbar.

⁸ Es wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

⁹ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Altlasten/Kontaminierungen) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind aus vorliegenden Informationen nicht ersichtlich bzw. wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Mietbindungen:

Keine bekannt.

Das Objekt wird augenscheinlich zum Wertermittlungstichtag, eigen genutzt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

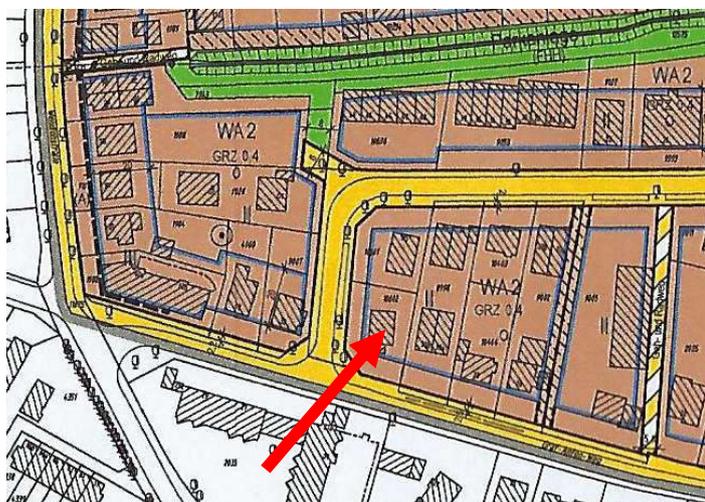
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 10602 der Gemarkung Niendorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.¹⁰

2.7.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Baustufenplan:¹¹

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan - Festsetzungsdatum: 11.04.2024 – Niendorf 93 - mit den Festsetzungen:



¹⁰ Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 05.06.2024.

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein.

¹¹ Gemäß schriftlicher Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Eimsbüttel vom 07.06.2021.

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2-geschossige Bauweise;
o = offene Bauweise;
GRZ: 0,4.

Folgende Unterlagen/Pläne waren, zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht, vorhanden:

- Bauantrag vom 8. Januar 1963 Errichtung eines Einfamilienhauses
- Baugenehmigungsbescheid Nr. 53/63 für ein 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baubeginnanzeige vom 19.05.1964 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
- Rohbauschein vom 28. Mai 1965 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Gebrauchsschein vom 29. Dezember 1965 für das 1-geschossige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Bescheinigung A über Untersuchung der Schornsteinanlagen im Rohbau vom 5.5.1965
- Bauantrag vom 16.8.65 Einbau einer Ölfeuerungsanlage
- Baugenehmigungsbescheid Nr. 1137/65 für eine Heizungsanlage mit Ölfeuerung einzubauen und 3 Tanks – je 2000 l – im Keller aufzustellen
- Abnahmebescheinigung vom 20.10.65 für die Rohrleitungen und Lagerbehälter einer Ölfeuerungsanlage, die Anlage ist dicht
- Gebrauchsschein vom 29.12.65 für die Ölheizungsanlage und 3 Tanks a 2000 l
- Bauantrag vom 10. Oktober 1980 Umbau des vorhandenen offenen Treppenaufgang als geschlossener Windfang zum Zwecke der Wärmedämmung als energiesparende Maßnahme
- Baugenehmigungsbescheid vom 20. November 1980 die vorhandene Hauseingangstreppe als geschlossenen Windfang zu überbauen
- Schlussabnahmeschein vom 8. Februar 1982 Windfangaufbau auf vorhandener Hauseingangstreppe
- Baugenehmigungsbescheid vom 10.05.1984 Anlegung eines offenen Kfz.-Stellplatzes im Vorgarten
- Bauantrag vom 9.2.88 Einbau 2 Dachgauben im vorhandenen Wohnhaus als Ersatz für Velux-Dachflächenfenster sowie Verklinkerung und Vollwärmedämmung des vorhandenen Putzmauerwerk mit rotem Vormauerziegel, Handformat DF
- Baugenehmigungsbescheid vom 11.4.88 Einbau 2 Dachgauben im vorhandenen Wohnhaus sowie Verklinkerung und Vollwärmedämmung des vorhandenen Putzmauerwerk
- Mitteilung über den Baubeginn vom 9.2.88 Einbau 2 Dachgauben, Verklinkerung und Vollwärmedämmung des vorhandenen Putzmauerwerk.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der verfügbaren Informationen aus der Bauakte sowie aufgrund von Eindrücken beim Ortstermin durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden. Ihre Prüfung ist auch nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzungen vorausgesetzt.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist tlw. beitragspflichtig (gem. BauGB) und zum Wertermittlungsstichtag tlw. beitrags- bzw. abgabepflichtig (gemäß HWG).¹²

Erschließungsbeiträge: Die Straße Graf-Anton-Weg ist auf der Teilstrecke Paul-Sorge-Straße bis Seesrein ausschl. noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Die Straße Seesrein ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor den Fronten Graf-Anton-Weg und Seesrein liegt jeweils ein Schmutzwassersiel.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor einem Teil der Front Graf-Anton-Weg liegt ein Regenswassersiel.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung dieses Siels können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

Sielanschlussbeiträge: Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Würdigung der Erschließungsbeitragssituation

Die Straße Graf-Anton-Weg ist von Paul-Sorge-Straße bis Seesrein noch nicht endgültig hergestellt, dies gilt für alle Teileinrichtungen der Straße: Fahrbahn, Nebenflächen (Gehweg, Grünflächen, etc.), Parkflächen, Beleuchtung, Entwässerung der Straße sowie Grunderwerb.

Für die endgültige Herstellung könnten daher noch Erschließungsbeiträge erhoben werden.

¹² Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 15.07.2024.

Hinweis: Die Erschließungspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 133 Abs. 2 BauGB). Demgegenüber entsteht die Abgabenschuld jedoch erst zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erschließungsbeitrags- oder sonstigen Abgabenbescheids.

Abgabenschuldner gegenüber der Gemeinde (d.h. persönlicher Schuldner) ist (und bleibt auch bei einem danach erfolgten Eigentümerwechsel) wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer oder dinglicher Nutzungsberechtigter (§ 134 Abs. 1 BauGB) des Grundstücks ist.

Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch.

Nach vorliegender Bescheinigung ist ein entsprechender Ausbau zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage derzeit nicht in Planung. Erschließungsbeiträge sind daher zurzeit nicht zu zahlen. Ob bzw. in welchem Zeitraum diesbezügliche Maßnahmen ausgeführt werden könnten ist nicht bekannt. Zur Fälligkeit sowie zur Beitragshöhe können daher, zum Wertermittlungsstichtag, keine Angaben gemacht werden.

Die Kosten für die Erschließung eines Grundstücks sind abhängig von den konkreten Maßnahmen, die erforderlich sind. In der Regel werden die Kosten auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt, wobei die genauen Regelungen hierzu in den jeweiligen **Kommunalabgaben - gesetzen** der Bundesländer festgelegt sind. Die Höhe der Kosten kann sich dabei aus verschiedenen Faktoren ergeben, wie z.B. der Art und dem Umfang der Erschließungsmaßnahmen, der Größe des Grundstücks oder der Anzahl der erschließungspflichtigen Grundstücke. Auch mögliche Förderungen oder Zuschüsse können die Kosten beeinflussen.

Gemäß Angabe der Bezirksverwaltung ist im Fall einer durchgeführten Erschließung mit zu erwartenden Erschließungskosten zwischen € 35,00/m² bis € 40,00/m² Grundstücksfläche zu rechnen, wobei aufgrund der zusätzlichen Erschließung durch die Straße Seesrein eine Eckermäßigung in Höhe von 40% gewährt wird. Nach der Berechnung der Bezirksverwaltung können so Erschließungskosten zwischen € 12.831,00 und € 14.664,00 entstehen.

Situation: Die Straße: Graf-Anton-Weg befindet sich im „vorläufigen Ausbauzustand“. Ggf. noch durchzuführende Maßnahmen, deren Ausführung sowie eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist weder geplant noch fällig.

Es besteht aufgrund der Situation: „vorläufiger Ausbauzustand“ der Straße eine Unsicherheit dahingehend wann bzw. ob ein Ausbau nach § 127 ff. BauGB erfolgt/erfolgen wird und hierfür zusätzlich Erschließungsbeiträge erhoben werden könnten. Ein wirtschaftlicher Marktteilnehmer wird diese Situation, in seiner Kaufpreisbildung, beachten. Mangels vorliegender Informationen / Daten wird hierfür ein **pauschaler Abschlag** von **rd. 10.000,00 €** bemessen.

Es verbleibt ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine Schätzung handelt. Es bleibt dem jeweiligen Bieter vorbehalten die Situation und somit den Abschlag anders zu beurteilen.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.10 Derzeitige Nutzung/Bebauung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 10602 – Graf-Anton-Weg 32 mit 611 m² Grundstücksgröße ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Gebäude dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungsstichtag, augenscheinlich eigen genutzt.



3 Ökonomische Rahmenbedingungen¹³

Hamburg ist als zweitgrößte Stadt Deutschlands sowohl das wichtigste Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum in Norddeutschland als auch Drehscheibe der nordeuropäischen Verkehrs- und Handelsströme. Der Containerhafen ist der zweitgrößte in Europa.

Die Stadt Hamburg ist der Wirtschaftsmotor für die Metropolregion mit rd. 4 Mio. Menschen und für den gesamten norddeutschen Raum.

Prägend für den Standort Hamburg sind Betriebe der Logistik- und Handelsbranche sowie Dienstleistungen im Technologie- und Mediensektor.

Hamburg zählt durch die Luftfahrt-, Konsumgüter- und chemischen Industrie zu den großen Industriestandorten.

Durch die Vielfalt der Branchenstrukturen erweist sich der Standort Hamburg auch in Krisenzeiten als robust und wachstumsstark.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Hamburg höher als im Bundesdurchschnitt. Demzufolge ist die Arbeitslosenquote im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt geringer. Insbesondere zu den Stadtstaaten Bremen und Berlin weist Hamburg einen deutlich geringeren Wert auf.

Die Kaufkraft liegt wegen der größeren Zahl wohlhabender Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Die Bevölkerungszahl steigt in der Stadt seit Mitte der 80er Jahre unaufhaltsam und hat mittlerweile 1,8 Mio. überschritten. Seit Anfang der Jahrtausendwende hat Hamburg 90.000 neue Einwohner aufgrund der guten Arbeits- und Ausbildungsbedingungen gewonnen. Die Zunahme liegt bei 5%, die Zahl der Haushalte bei 9%. Prognosen zufolge soll Hamburg bis 2030 auf 1,85 Mio. Einwohnern anwachsen.

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien führt zu einem verschärften Preisdruck. Hiervon ausgenommen sind die energetisch unzureichend ausgestatteten Häuser aus den 60er und 70er Jahren oder Lagen mit einer schlechten ÖPNV Infrastruktur.

Die Hansestadt Hamburg wird auch zukünftig weiter wachsen und damit bleibt der hohe Bedarf nach Wohnimmobilien und der Preisdruck weiterhin erhalten.

Anlässlich des Tempos der Preisentwicklung der vergangenen Jahre stellt sich die Frage, der Nachhaltigkeit des Preisniveaus. Die Anstiege im Miet- und Preisbereich basierten bisher auf fundamentalen Marktdaten und zeigen keine spekulativen Übertreibungen auf.

Daher ist bei einer Marktabschwächung das Risiko eines deutlichen Preisrückgangs in kurzer Zeit gering.

4 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und des Grundstücks hat nicht stattgefunden.

Der tatsächliche Ausbau- bzw. Innenzustand konnten nicht festgestellt werden - eigenständige Erkenntnisse des Sachverständigen sind daher nicht möglich.

Die Beschreibung erfolgt auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme. Unterschiede zwischen der Beschreibung aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme und den tatsächlichen Eigenschaften sind daher nicht auszuschließen. Dies sollte der Bieter bei seinem Bieterverhalten berücksichtigen. Die Möglichkeit, daß sich das Gebäude in einem abweichenden Zustand befindet, ist dem Risiko der

¹³ HypoVereinsbank: Wohn-Immobilienmarkt Übersicht Hamburg.

Außenbesichtigung geschuldet.

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- Informationen aus der Bauakte;
- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁴

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen dem Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche aufgrund ihrer Möblierung etc. nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Mangelhaftigkeiten etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhl (Dachunterschicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.ä. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/ erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Für die Wertermittlung wird eine sogenannte „besenreine Übergabe“ angenommen.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

¹⁴ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme des Grundstücks von der Straße Graf-Anton-Weg und der Straße Seesrein aus.

4.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus.

Das Gebäude wurde in 1-geschossiger Bauweise erstellt.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude ist unterkellert.

Außenansicht:

Rotbraune Klinkerfassade.



Baujahr/Anbauten:

Gemäß den Informationen aus der Bauakte: ca. 1964.

1980 wurde der vorhandene Treppenhauseingang als geschlossener Windfang umbaut.

Nach Einsicht in die Bauakte und der dort vorhandenen Dokumenten erfolgte ca. 1988 eine Herstellung von 2 Dachgauben und Verklinkerung der Putzfassade mit Wärmedämmung.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Mangels einer Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage gemacht werden.

Modernisierungen:

Maßgebliche Modernisierungsmaßnahmen o.ä. wurden gemäß vorliegenden Informationen nicht getätigt.

4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ¹⁵

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise.
Dach:	Annahme: Dachkonstruktion: Holz. Dachdeckung: Pfannen.
Decken:	Annahme: Betondecken.
Wände:	Annahme: Mauerwerk, Leichtwände.

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	<u>Annahme</u> : baujahrestypische Ausstattung; Klingelanlage, Telefonanschluss; übliche Medienanschlüsse.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas).
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung.
Warmwasserversorgung:	<u>Annahme</u> : Zentral über die Heizungsanlage.

4.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- Nutzfläche

Die **Wohn- Nutzfläche** des Gebäudes (Erd-, Dachgeschoss) exklusive Terrassen und Balkonflächen beträgt gemäß den Maßangaben aus den Grundrissen **rd. 131 m²**.

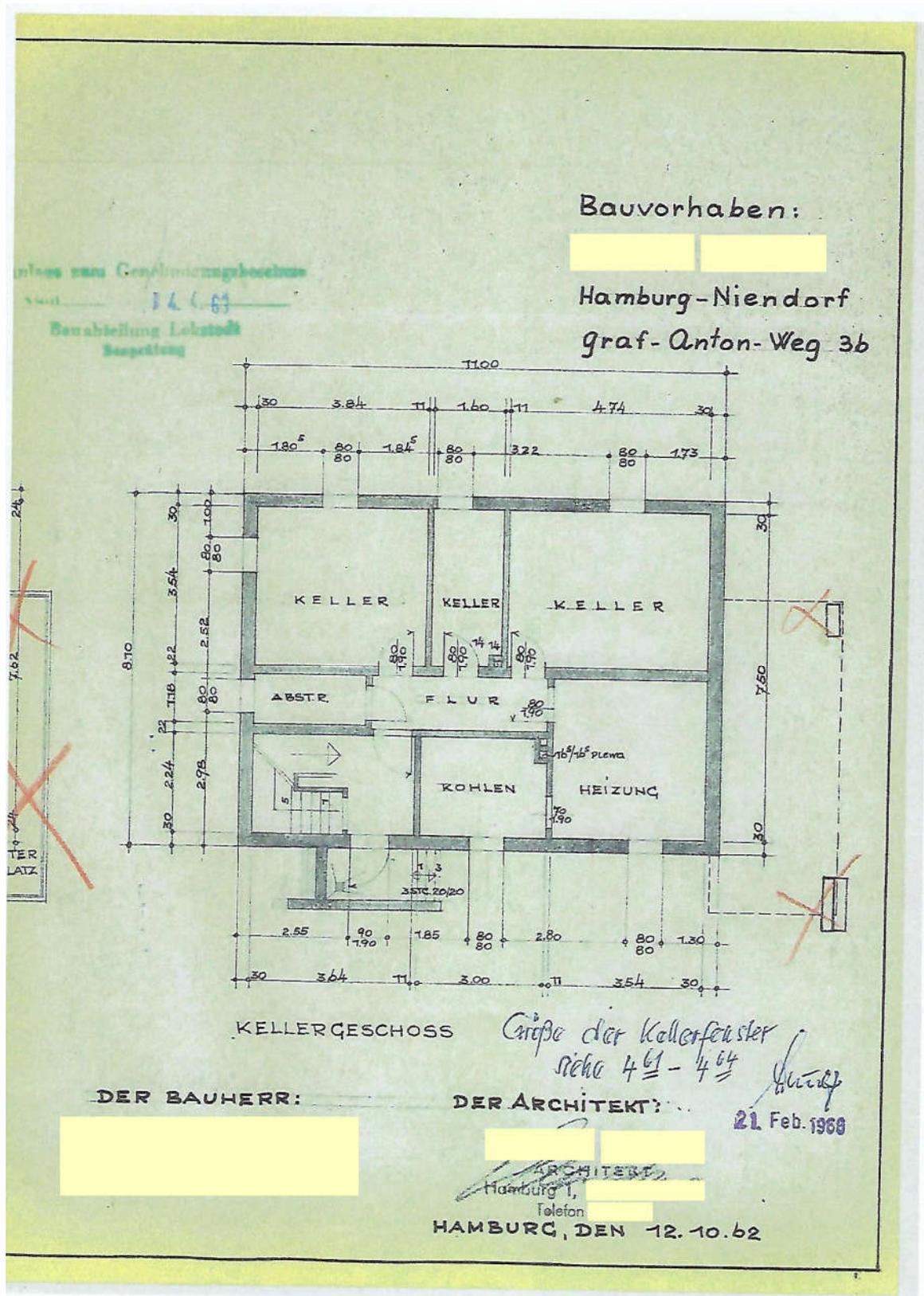
Grundrisszeichnungen/Schnitte etc. waren in der Bauakte vorhanden.

Das Bauwerk ist wie folgt aufgeteilt:

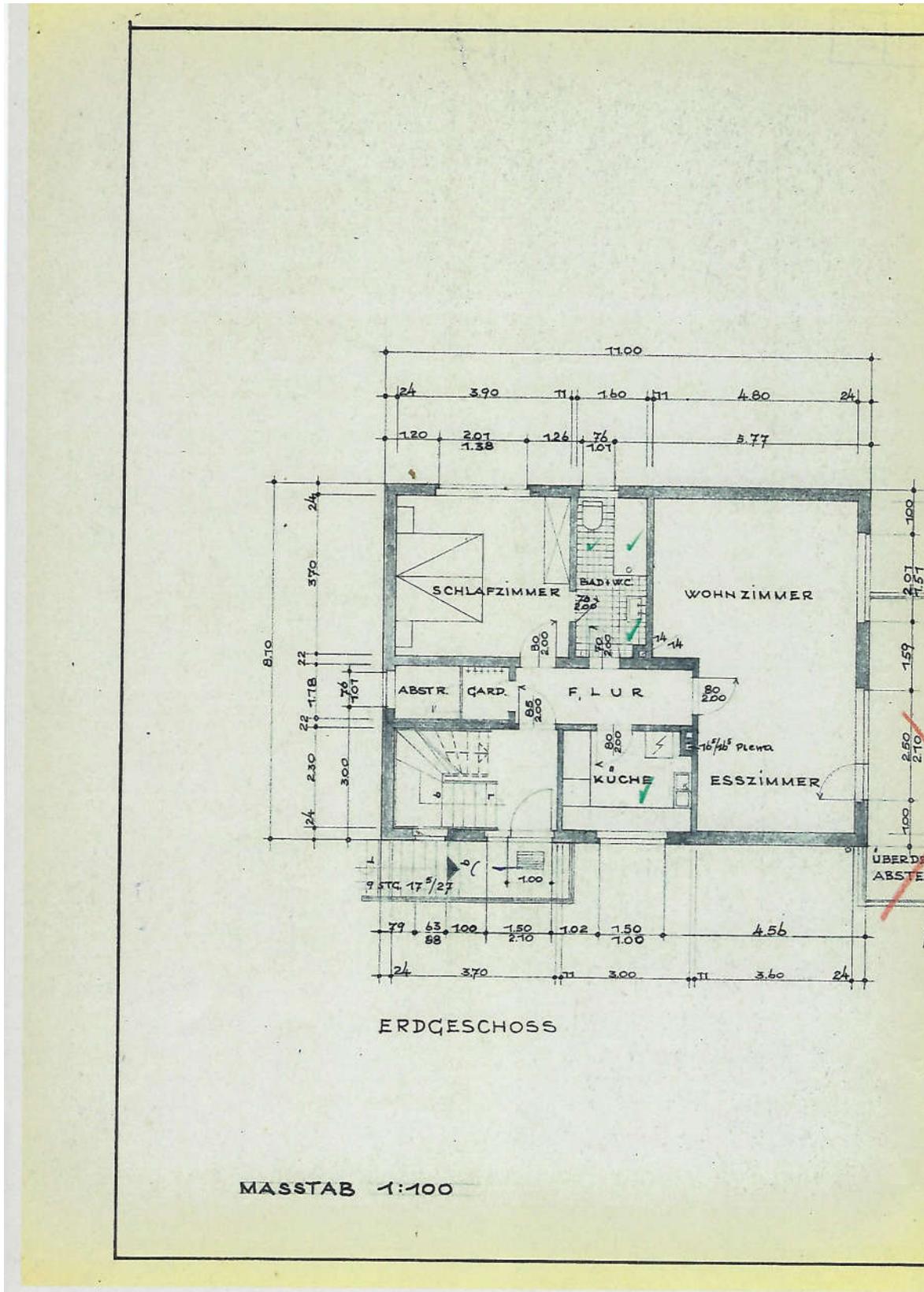
¹⁵ Basierend auf der übermittelten Beschreibung des Objektes - und soweit augenscheinlich, beim Ortstermin, ersichtlich.

Für die Richtigkeit der Angaben - insbesondere in Bezug auf nicht sichtbare/nicht besichtigte Bauteile o.ä. - wird vom Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

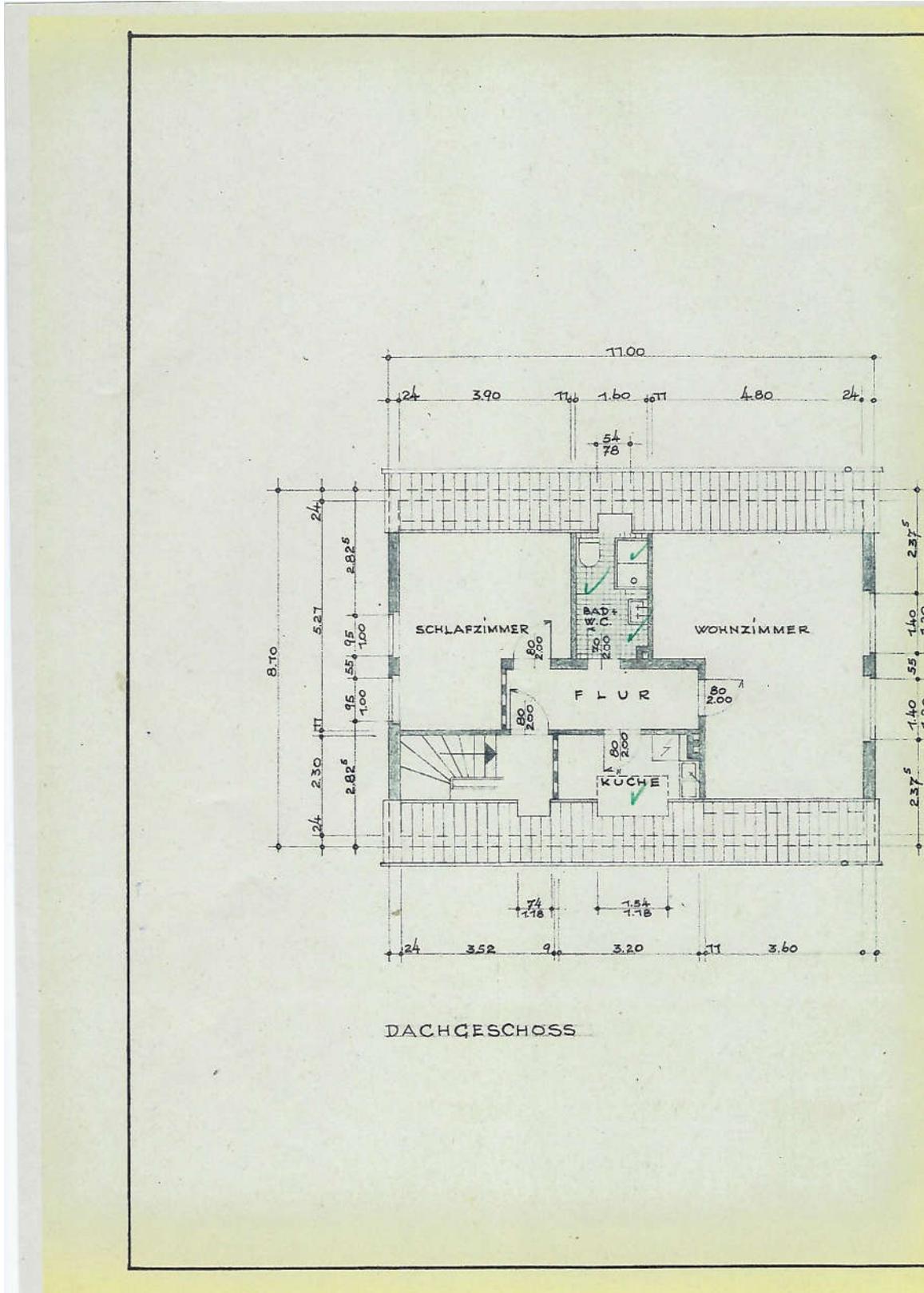
Kellergeschoss: 3 Räume, Kellerflur, Heizungsraum und Öllagerraum (Kohlen). Kellerausgang.



Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Aufgang in das Obergeschoss, Flur, Garderobe, Abstellraum, 2 Zimmer (Schlafzimmer und Wohn-Eßzimmer, Küche und Bad.



Dachgeschoss: Flur, 3 Zimmer und Bad. Die Küche wurde gemäß Information aus der Bauakte zu einem Zimmer umfunktioniert..



4.2.5 Fenster

Fenster: Bedingt durch die heruntergelassenen Außenjalousien war nicht erkennbar, aus welchem Material die Fensterrahmen sind.
Lediglich im rückwärtigen Bereich des Gebäudes waren zwei Fenster im Dachgeschoß frei einsehbar, bei diesen Fenstern handelte es sich um Kunststofffenster.

4.2.6 Wasserversorgung

Heizung: Annahme: Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Heizkörper.
Gemäß den vorliegenden Informationen des Schornsteinfegers wurde die Heizung 1991 eingebaut. Der Hersteller ist die Firma Weishaupt. Es handelt sich um eine Gaszentralheizung mit Brauchwasser.
Auswirkung des Gebäudeenergiegesetz (GEG): Es wird unterstellt, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der GEG 2020 entspricht.
Gemäß Aussage des Schornsteinfegers besteht aktuell keine gesetzliche Austauschpflicht.
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.2.7 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Keine ersichtlich.

4.2.8 Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung

Baumängel/Bauschäden Unzulänglichkeiten etc.: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/ Analyse.
Aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme ist hierzu keine Aussage möglich.

Besonnung/Belichtung: Die Aufenthaltsräume verfügen über Fenster, so dass davon auszugehen ist, dass insgesamt eine annehmbare Besonnung/ Belichtung besteht.

Grundrissgestaltung Die Grundrissgestaltung ist insgesamt zweckmäßig.

Allgemeinbeurteilung: Das Bauwerk befindet sich - soweit äußerlich ersichtlich - in einem normalen/befriedigendem Zustand, entsprechend dem Baujahr.

4.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Weg- Zugangsbefestigungen. Gartenanlage, Büsche, Pflanzungen. Einfriedungen (u.a. Pflanzungen, Zaun), befestigte Stellplatzfläche.

4.4 Beurteilung der Gebäudes und des Grundstücks

Das Gebäude und das Grundstück machen insgesamt aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme einen gepflegten Eindruck.

5 Ermittlung des lastenfreien Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie¹⁶ Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **22459 Hamburg-Niendorf, Graf-Anton-Weg 32** zum Wertermittlungsstichtag **28.08.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Niendorf	15639	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Niendorf	10602	611m ²
Fläche insgesamt:		611 m ²

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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”.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.¹⁷ Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

¹⁶ In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

¹⁷ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

5.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Eine Immobilie ist jedoch kein Fließbandprodukt, es kann daher kaum gelingen, Vergleichspreise heranzuziehen, die völlige Identität mit den Zustandsmerkmalen des zu wertenden Grundstücks aufweisen und zudem sich auch noch auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag beziehen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichsobjekte nicht hinreichend differenziert übermittelt werden. So wird zwar die Lage der Vergleichsobjekte übermittelt, detaillierte Hinweise zur Mietsituation, zu bestehenden Beschränkungen (Dienstbarkeiten etc.), zur Wohnungs-/Gebäudeausstattung oder zu vorhandenem besonderen Einrichtungen, Renovierungsstau bzw. Bauschäden/Baumängel erfolgen zum Teil nicht bzw. nicht hinreichend differenziert. Unterschiede in den wesentlichen Zustandsmerkmalen können demnach nicht fachgerecht beurteilt werden.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde ursprünglich 1964 erbaut. Aus vorgenannten Gründen wird hier das Vergleichswertverfahren nicht angewandt.

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.¹⁸ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt.

Handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern - wie bei dem Bewertungsobjekt - vorherrschend zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, ist das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts.

¹⁸ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktconforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

5.3 Ableitung der erforderlichen Daten

Mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts ist die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst worden. Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021- ImmoWertV 21 – in Kraft getreten.

- Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Zur Ableitung der Daten ist folgendes zu beachten: gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21 sind bei der Wertermittlung in Anwendung des Grundsatzes der **Modellkonformität** die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 21).

Konkret bedeutet dies, das genutzte Wertermittlungsverfahren muss „exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem methodisch definierten Bewertungsmodell praktiziert worden ist.“

Da bisher nach ImmoWertV 21 keine Datenableitungen vorliegen - können die Vorgehensweise/ Definitionen etc. von denen der ImmoWertV 21 abweichen.

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

5.4.2 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes: **798,39 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land.
Art der Nutzung	= Ein- Zweifamilienhausbebauung.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach KAG.
Anbauart	= Einzelhäuser.
Grundstücksfläche	= 750 m ² .
Lage zur Straße	= Frontlage.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg



5.4.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung und Anpassung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.08.2024.
Entwicklungszustand	=	baureifes Land.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei.
Anbauart	=	Einzelhausbebauung (freistehend).
Grundstücksfläche	=	611 m ² .
Lage zur Straße	=	Frontlage.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabefreien</u> Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 798,39 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.08.2024	× 1,00 ¹⁹
zeitlich angepasster Bodenwert			= 798,39 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 798,39 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Wohnbebauung	Wohnbebauung	× 1,00
Bauweise	Einzelhausbebauung	Einzelhausbebauung	× 1,00
Fläche (m ²)	750	611	× 1,06 ²⁰
Lage zur Straße	Straßenfront	Straßenfront	× 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 846,29 €/m²

¹⁹ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Verlässliche Informationen zu Bodenwertänderungen liegen aktuell nicht vor.

²⁰ Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das definierte Richtwertgrundstück.

Es erfolgt eine Anpassung mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses –
Quelle: BORIS.HH.

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 846,29 €/m²
Fläche	× 611 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 517.083,19 € <u>rd. 517.000,00 €</u>

Der **Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich A beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024:
rd. 517.000,00 €.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	805,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	267,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	214.935,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.08.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.948,58 €
Regionalfaktor	x	1,750
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	673.660,02 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	168.415,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		168.415,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen²¹	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	168.415,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	515.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	683.415,00 €
Sachwertfaktor	×	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	662.912,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	652.912,55 €
	rd.	653.000,00 €

²¹ Entsprechend dem Modell des Gutachterausschuss Hamburg zur Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt kein gesonderter Zuschlag für Außenanlagen, diese sind im üblichen Umfang enthalten.

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde - entsprechend den wertbezogenen Vorgaben der Sachwertrichtlinie/Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - aus vorliegenden Unterlagen ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche: Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Bei der Berechnung der BGF wurden die Grundrissebenen Keller-, Erd- und Dachgeschoßebene berücksichtigt. Auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse aus der Bauakte ergibt sich eine Bruttogrundfläche von rd. 267 m².

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.²² Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

²² Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude. Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur²³ entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG
Anbauweise: Freistehend

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	69,5	503,88
3	835,00	26,0	217,10
4	1.005,00	4,5	45,23
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 766,21 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 766,21 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
 (Um-)Nutzung als Zweifamilienhaus möglich x 1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 804,52 €/m² BGF
 rd. 805,00 €/m² BGF.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Stichtag (bzw. des dem Stichtag vorausgehenden Quartals) und dem Baupreisindex aus dem Basisjahr 2010 (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

²³ Sachwerttrichtlinie/Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien.

Für die besonderen Bauteile erfolgt kein gesonderter Ansatz, da Anlagen in einem üblichen Umfang enthalten sind.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwert -berechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.

Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden.

Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Für das Gebäude wird eine übliche Gesamtnutzungsdauer – entsprechend den Modellvorgaben zum Sachwertfaktor - von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell (gem. § 23 ImmoWertV und Sachwertrichtlinie (SW-RL)).

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt - analog dem Modell des Gutachterausschusses, zur Ableitung des Sachwertfaktor - kein gesonderter Ansatz. Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Höhe des Marktanpassungsab- bzw. -zuschlags ist bei genauerer Betrachtung nicht nur von „der Lage auf dem Grundstücksmarkt“ sondern vor allem durch die im Einzelfall zu Grunde gelegte Sachwertermittlungsmethodik abhängig, denn die Höhe des Sachwerts ist von einer Vielzahl von Wertermittlungsparametern abhängig, insbesondere von

- den zu ihrer Ableitung herangezogenen Normalherstellungskosten und ihrem Bezugsjahr;
- der zur Anwendung kommenden Alterswertminderungskurve;
- der angesetzten Gesamtnutzungsdauer;
- der zur Anwendung kommenden Baupreisindexreihe;
- den Abschlägen für Baumängel und Bauschäden sowie
- der wirtschaftlichen Wertminderung bzw. Werterhöhung und schließlich
- dem angesetzten Bodenwert.

Demgemäß wird der Sachwertfaktor seine Funktion nur dann erfüllen, wenn der Sachwert mit der gleichen Methodik unter Verwendung der Einflussgrößen ermittelt wurde, die bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren/Sachwertfaktoren maßgeblich waren.

Der Sachwertfaktor ist in erster Linie abhängig von

- der Gebäudeart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke oder Wohnungseigentume anders als für Geschäftsgrundstücke oder Teileigentume)
- dem Gebäudealter
- der Höhe des (vorläufigen) Sachwerts
- der Lage in der Gemeinde und im Einzugsbereich größerer Gemeinden und Städte (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen)
- den Besonderheiten des Gebäudes.

In seinem Immobilienmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss in Hamburg eine Regressionsgleichung zur Bestimmung des Sachwertfaktors für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Dieser wurde in folgendem Modell abgeleitet:

- Bodenwert: objektspezifischer Bodenwert zum Stichtag;
- Normalherstellungskosten/Standardstufe: gemäß Sachwert-Richtlinie;
- Baupreisindex: des dem Stichtag vorausgehenden Quartals - für Wohngebäude in Deutschland;
- Besondere Bauteile: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr;
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre;
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierter Restnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie;
- Alterswertminderung: linear;
- Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten;

- Garagen: Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stück (2010); Carports: Ansatz mit Kostenkennwert 3.000,00 €/Stück (2010).

Keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben: Bodenwertanteil am Sachwert (%); Restnutzungsdauer (Jahre).

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 16\%$.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Gleichung bestimmt und auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepasst. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der übrigen Wertermittlungsparameter zugrunde liegt.

Gemäß der veröffentlichten Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,97, der dieser Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Gebäude aus der Nachkriegszeit werden aufgrund der hohen energetischen Anforderungen aktuell vom Markt nicht mehr in der Höhe der vergangenen Jahre nachgefragt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Marktanpassungsfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Es wurde keine zusätzliche Marktanpassung notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Es wird hier der mögliche Erschließungsbeitrag in Höhe von € 10.000,- berücksichtigt.

• Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte das Bewertungsobjekt lediglich von außen und nicht von innen besichtigt werden. Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf- oder Bietinteressenten, welcher das Risiko dass das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte entsprechend zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand bekannt ist, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt. Ist - wie im vorliegenden Fall – nur eine eingeschränkte Begutachtung möglich, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass der tatsächliche Objektzustand von dem für die Wertermittlung angenommenen Zustand abweicht.

Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann der Sachverständige die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung quantifizieren. Der Abschlag wird, mangels der Kenntnis der technischen Anlagen sowie des tatsächlichen Ausstattungsstandards und Zustands mit rd. 10 % geschätzt.

Wobei dem potentiellen Käufer/ Bieter es vorbehalten bleibt, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG	68,00	9,50	646,00	7.752,00
	Wohnung DG	63,50	10,50	666,75	8.001,00
Summe		131,50		1.312,75	15.753,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **15.753,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – **2.833,14 €**

jährlicher Reinertrag = **12.919,86 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,20 % von **515.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert
(beitragsfrei)) – **6.180,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **6.739,86 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **1,20 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer × **17,687**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **119.207,90 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **515.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **634.207,90 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **634.207,90 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **10.000,00 €**

Ertragswert = **624.207,90 €**

rd. 624.000,00 €

5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohn- Nutzfläche wurde aus den vorliegenden Grund - risszeichnungen aus der Bauakte errechnet.

Die Wohnfläche dient als Grundlage zur Bestimmung der marktüblichen Miete im Ertragswert - verfahren und ist nicht anderweitig verwendbar. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Sachverständige keine Gewähr.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

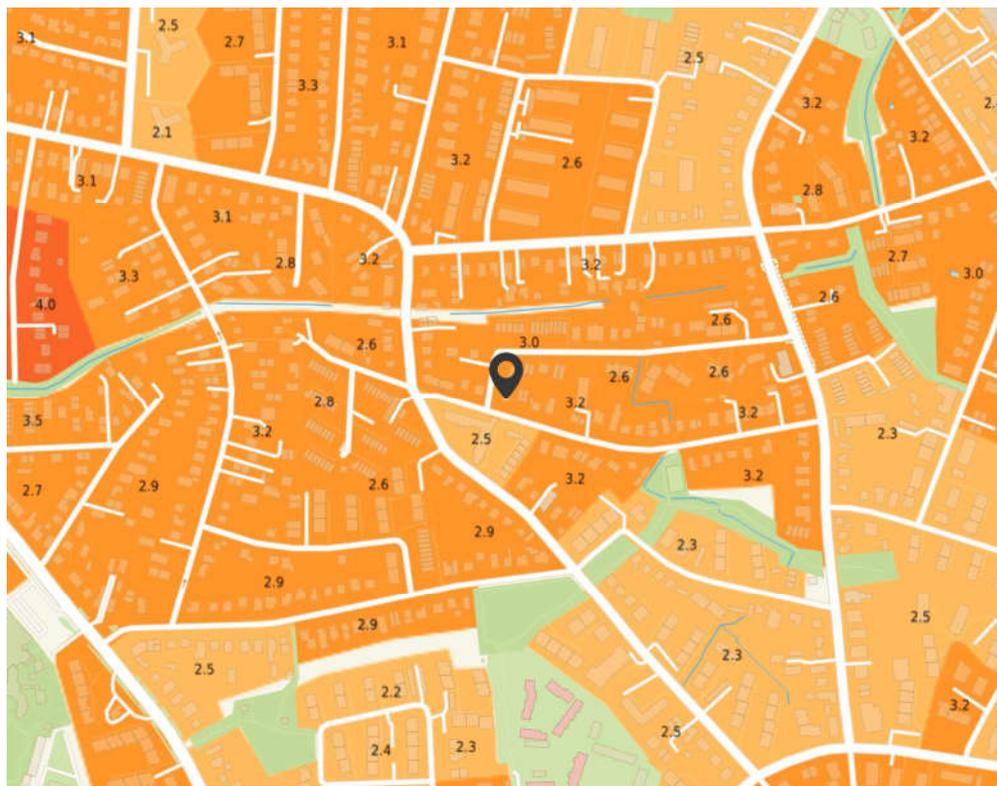
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a. aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen sowie auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet), als mittelfristiger Durchschnittswert, abgeleitet.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden beim Ansatz der marktüblichen Nettokaltmiete berücksichtigt u.a. die Umgebung, Art und Baujahr und Ausstattungsstandard des Gebäudes sowie die Gebäude- und Grundstücksgröße.

In angeführten Mietpreisdarstellungen handelt es sich um Angebotsmieten. Grundlage sind Bestandsimmobilien wie auch Neubauobjekte - was die großen Spannbreiten erklärt und bei der Beurteilung der marktüblich erzielbaren Miete zu beachten ist.

Lagequalität im näheren Umfeld:

Die nachfolgend dargestellte Quartier- und Lagequalität basiert auf den zuordenbaren Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen. Berücksichtigt werden dabei Bestands- und Neubauobjekte, soweit vorhanden.

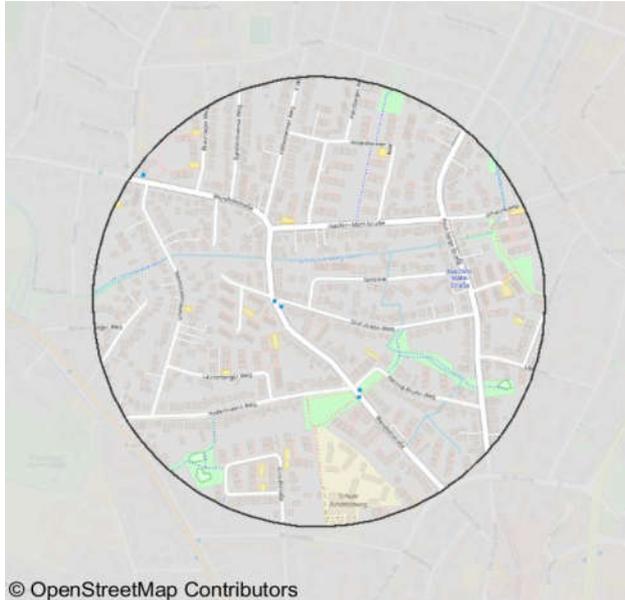


Bewertungsskala nach Punkten



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien - Auswertungszeitraum: Januar 2024 - Juni 2024

Ortsübersicht Umkreis 500 Meter / Umkreis 2000 Meter



© OpenStreetMap Contributors
Umkreis 500 Meter



© OpenStreetMap Contributors
Umkreis 2000 Meter

Mietpreise: Umkreis 500 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	23	13,56 €	10,88 € - 16,50 €	6.944
Wohnungen	23 (100%)	13,56 €	10,88 € - 16,50 €	6.540 (94,2%)
>60 - 90 m ²	14 (60,9%)	13,28 €	10,87 € - 16,54 €	4.646 (66,9%)

Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 500 Meter

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	10,88 €	12,04 €	13,63 €	14,59 €	16,50 €
Wohnungen	10,88 €	12,04 €	13,63 €	14,59 €	16,50 €
>60 - 90 m ²	10,87 €	11,90 €	13,53 €	14,54 €	16,54 €

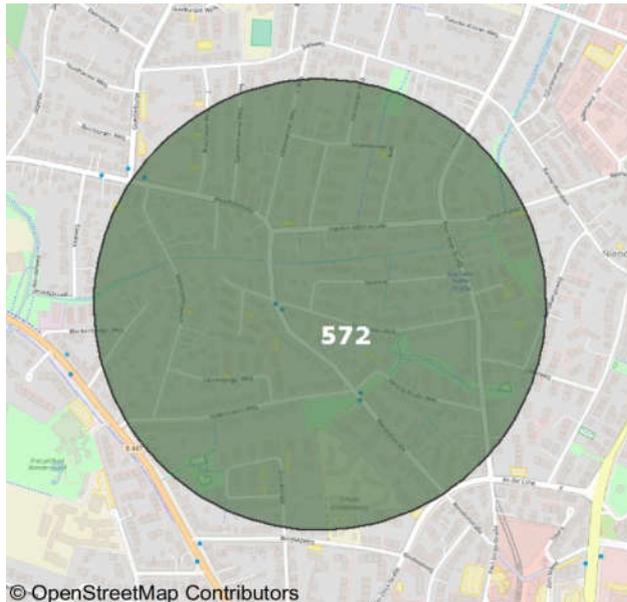
Mietpreise: Umkreis 2000 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	210	14,18 €	9,26 € - 20,07 €	40.225
Wohnungen	199 (94,8%)	14,01 €	8,47 € - 20,07 €	38.089 (94,7%)
>60 - 90 m ²	103 (49%)	13,95 €	8,47 € - 20,07 €	27.641 (68,7%)

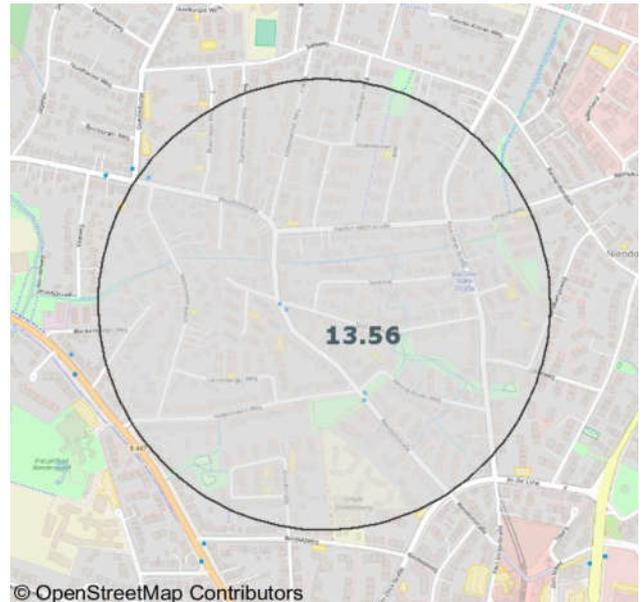
Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 2000 Meter

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	9,26 €	12,41 €	13,75 €	15,44 €	20,07 €
Wohnungen	8,47 €	12,29 €	13,71 €	15,22 €	20,07 €
>60 - 90 m ²	8,47 €	11,94 €	13,75 €	15,31 €	20,07 €

Ortsübersicht Umkreis 500 Meter



© OpenStreetMap Contributors
Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 572

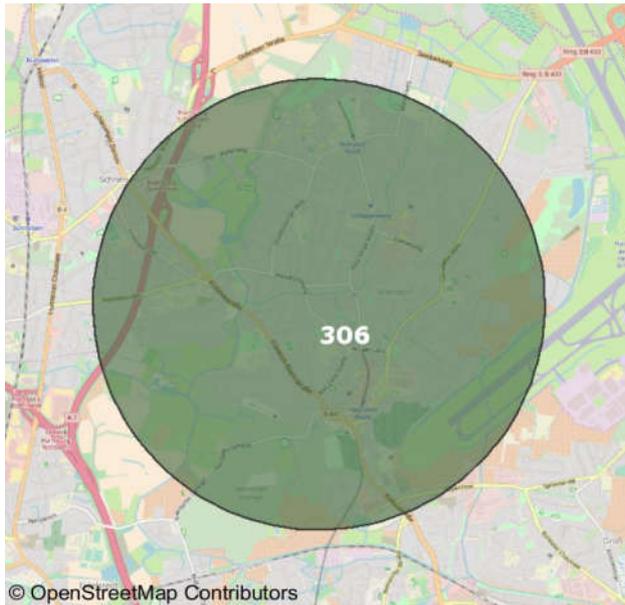


© OpenStreetMap Contributors
Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 13.56

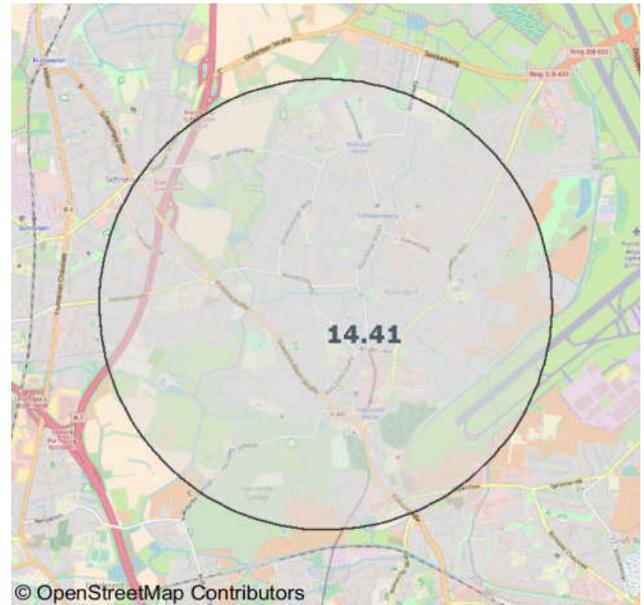
Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Marktübersicht Umkreis 2000 Meter



© OpenStreetMap Contributors
 Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 306



© OpenStreetMap Contributors
 Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 14.41

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle
 ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2024

Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg

Mietenspiegel 2023
 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
 (Erhebungstermin 01.04.2023)

Baualterklasse/Bezugsfertigkeit		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betrie			
		bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967
Ausstattung		mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche	C	F	H	I
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	Mittelwert: 13,06 Spanne: 10,64-15,70 Anzahl: 1	Mittelwert: 10,22 Spanne: 9,22-12,46 Anzahl: 14*	Mittelwert: 9,53 Spanne: 8,20-11,89 Anzahl: 1	Mittelwert: 9,01 Spanne: 7,28-11,78 Anzahl: 1
	41 m² bis unter 66 m²	Mittelwert: 11,28 Spanne: 9,01-13,96 Anzahl: 2	Mittelwert: 9,38 Spanne: 7,92-10,83 Anzahl: 1	Mittelwert: 8,70 Spanne: 7,40-10,62 Anzahl: 1	Mittelwert: 7,54 Spanne: 6,76-8,35 Anzahl: 1
	66 m² bis unter 91 m²	Mittelwert: 11,57 Spanne: 8,97-14,71 Anzahl: 3	Mittelwert: 8,71 Spanne: 7,10-10,00 Anzahl: 1	Mittelwert: 8,49 Spanne: 7,27-9,99 Anzahl: 1	Mittelwert: 6,93 Spanne: 6,11-8,03 Anzahl: 1
	ab 91 m²	Mittelwert: 10,80 Spanne: 9,07-13,11 Anzahl: 4	Mittelwert: 9,19 Spanne: 6,89-12,74 Anzahl: 16*		
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	Mittelwert: 10,64 Spanne: 6,80-15,02 Anzahl: 5	Mittelwert: 11,27 Spanne: 9,64-13,03 Anzahl: 28*	Mittelwert: 12,39 Spanne: 9,49-14,72 Anzahl: 1	Mittelwert: 10,64-15,21 Spanne: 9,21-11,78 Anzahl: 27*
	41 m² bis unter 66 m²	Mittelwert: 12,82 Spanne: 10,57-15,32 Anzahl: 6	Mittelwert: 11,09 Spanne: 8,87-13,33 Anzahl: 1	Mittelwert: 10,16 Spanne: 7,35-12,62 Anzahl: 1	Mittelwert: 10,57 Spanne: 7,87-13,12 Anzahl: 1
	66 m² bis unter 91 m²	Mittelwert: 13,62 Spanne: 11,04-16,30 Anzahl: 7	Mittelwert: 12,00 Spanne: 9,30-14,67 Anzahl: 1	Mittelwert: 11,13 Spanne: 8,82-14,00 Anzahl: 1	Mittelwert: 9,21 Spanne: 6,81-11,52 Anzahl: 1
	91 m² bis unter 131 m²	Mittelwert: 12,54 Spanne: 10,13-15,27 Anzahl: 8	Mittelwert: 12,29 Spanne: 10,00-15,30 Anzahl: 1	Mittelwert: 12,19 Spanne: 10,07-15,11 Anzahl: 1	Mittelwert: 11,05 Spanne: 8,81-13,81 Anzahl: 13*
	ab 131 m²	Mittelwert: 12,94 Spanne: 10,84-15,74 Anzahl: 9	Mittelwert: 12,73 Spanne: 10,42-14,52 Anzahl: 28*		

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
 * Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf Basis der Ertragswertrichtlinie, als pauschaler Prozentansatz angenommen.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die üblichen Bewirtschaftungskosten belaufen sich in funktionaler Hinsicht vergleichbarer Objekte auf rd. 18 %.²⁴

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.“

Die gesetzliche Definition drückt aus, dass

- der Liegenschaftszinssatz vorrangig nur eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

²⁴ Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten:

➤ Instandhaltungskosten: Bewertungsansatz 13,80 €/m ² WF/NF x 131 m ²	rd.	1.816,08 €
➤ Mietausfallwagnis: Bewertungsansatz: prozentual 2 % vom Rohertrag	rd.	315,06 €
➤ Verwaltungskosten: 2 x € 351,00 / Whg.		702,00 €
➤ <u>Bewirtschaftungskosten insgesamt:</u>		<u>2.833,14 €</u>

= prozentual rd. 18,00 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig.

Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss in Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser in folgendem Modell abgeleitet:

- Mieten: marktübliche Mieten zum Modellstichtag;
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie;
- Restnutzungsdauer 70 Jahre - Baualter (mindestens aber 30 Jahre);
- Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist gekoppelt an das Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 37 %.

- Der nach dem Modell des Gutachterausschusses Hamburg ermittelte Liegenschaftszinssatz bemisst sich auf 1,22 %.

Der Gutachterausschuss spricht zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes folgende Empfehlung aus: Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser wird nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses empfohlen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.

Für diese Verkehrswertermittlung werden daher zusätzlich bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze²⁵ herangezogen. Die Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie nach Objektgröße und sind im Modell ImmoWertV/Ertragswertrichtlinie abgeleitet. Die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze werden für den örtlichen Grundstücksmarkt als allgemein anwendbar beurteilt, auf den regionalen Markt und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag angepasst bzw. modifiziert der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Dies wird wie folgt begründet: Liegenschaftszinssätze sind als Durchschnittswerte zu verstehen. Sie sind bezogen auf mittlere Lage- und Ausstattungsqualität sowie auf übliche Gebäudestrukturen. Einzelfallspezifische, objektbezogene Besonderheiten sind demnach zusätzlich zu berücksichtigen. In vorliegendem Bewertungsfall u.a.

- das Bodenwertniveau und das Wohnumfeld;
- die Gebäudeart/-größe und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes.²⁶

Alles in allem entsprechend berücksichtigt wird der aus empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen ermittelte und gemäß obigen Ausführungen entsprechend modifizierte Liegenschaftszinssatz mit rd. 1,20 % angenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale/Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

²⁵ Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien.

²⁶ Je niedriger die Restnutzungsdauer desto niedriger der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

5.7 Ableitung des Verkehrswertes

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind.

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **653.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **624.000,00 €**

5.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[653.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 624.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,900 = \text{rd. } 639.000,00 \text{ €}$.

5.7.4 Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung

Vorläufiger Wert des Grundstücks aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme = **639.000,00 €**

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 5.5.3 des Gutachtens – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) pauschal mit 10 % – **63.900,00 €**

Wert des Grundstücks²⁷ = **575.100,00 €**
rd. 575.000,00 €

5.8 Verkehrswert des Grundstückes

Der lastenfreie **Verkehrswert** aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **22459 Hamburg-Niendorf, Graf-Anton-Weg 32**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
Niendorf	15639

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Niendorf	10602	611m ²

Fläche insgesamt: 611 m²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **28.08.2024** geschätzt mit rd.

575.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfsiebzigttausend Euro.

Der Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 13. September 2024

Dipl. Ing., Dipl. Wirtschafts Ing. Nader Oskoui

Der Verkehrswert wurde in Ermangelung einer Innenbesichtigung aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme geschätzt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert nach einer Innenbesichtigung wertmäßig von dem hier geschätzten Verkehrswert abweichen kann.

²⁷ Auf der Basis der äußeren Inaugenscheinnahme.

6 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken kann auch das Vergleichswertverfahren als Grundlage dienen.

Damit das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken marktkonforme Ergebnisse liefert, muss eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorhanden sein, die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst gleichartig sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungsstichtag auftreten. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert.

Daher ist die Verkehrswertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf die große Marktnähe dieses Verfahrens vielfach eine Wunschvorstellung, die zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise scheitert.

Zur Erkundung des Grundstückmarkts können (bedingt) auch Verkaufsangebote für bebaute Grundstücke in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet sowie Grundstücksmarktberichte z.B. der Gutachterausschüsse herangezogen werden.

Diese Preisveröffentlichungen können, aufgrund der nicht vorhandenen Differenzierungsmöglichkeiten, nicht als Grundlage für eine begründete Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Sie sind jedoch zur Plausibilitätsprüfung hinreichend geeignet.

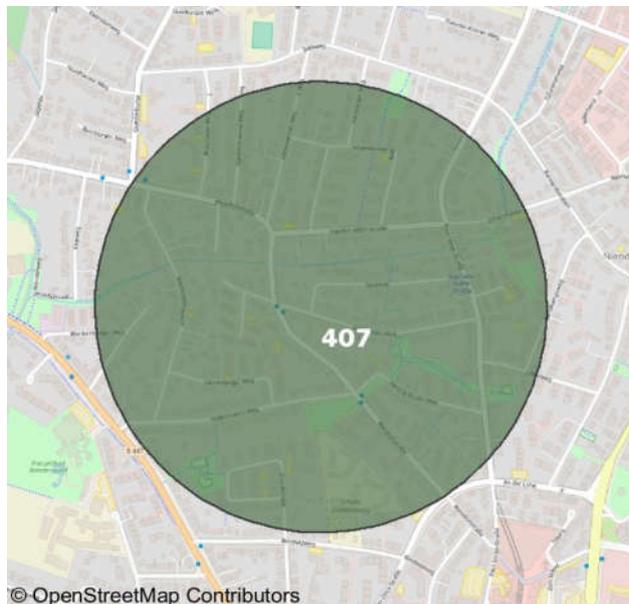
Anzumerken ist, dass die in Zeitungsangeboten/Internetangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkauflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) um rd. 10 – 20 % von den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen abweichen (können).

IS24 - Kaufpreise für Wohnimmobilien - Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis Juni 2024

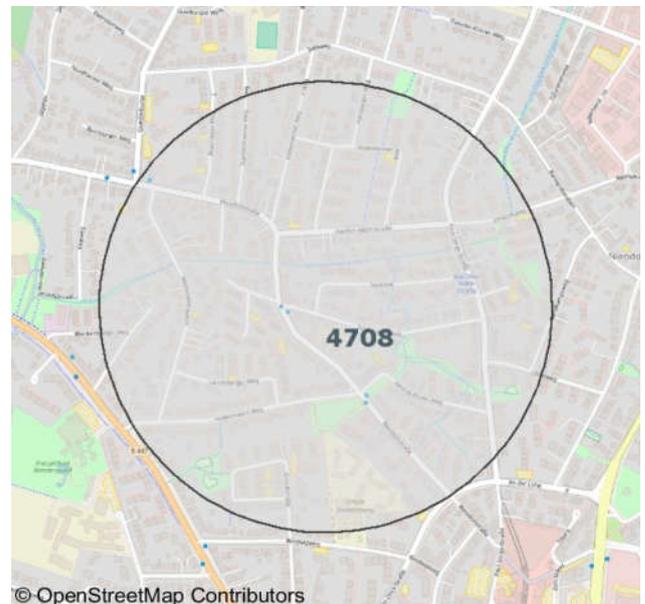
Kaufpreise für Häuser gesamt: Umkreis 500 Meter				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	12 (100%)	4.699 € 700.611 €	3.326 €-6.369 € 449.000 €-1.400.000 €	2.066
<=90 m ²	-	- -	- -	1.564 (75,7%)
>90 - 120 m ²	2 (16,7%)	5.665 € 575.567 €	5.416 €-5.914 € 550.000 €-601.133 €	1.419 (68,7%)
>120 - 160 m ²	8 (66,7%)	4.568 € 632.150 €	3.326 €-6.369 € 449.000 €-898.000 €	1.164 (56,3%)
>160 - 300 m ²	1 (8,3%)	4.932 € 799.000 €	4.932 €-4.932 € 799.000 €-799.000 €	1.031 (49,9%)
>300 m ²	1 (8,3%)	3.581 € 1.400.000 €	3.581 €-3.581 € 1.400.000 €-1.400.000 €	1.016 (49,2%)

Streuungsintervall und Perzentile: Umkreis 500 Meter					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Häuser	3.326 € 449.000 €	4.191 € 582.400 €	4.714 € 619.500 €	5.135 € 762.250 €	6.369 € 1.400.000 €
<=90 m²	- -	- -	- -	- -	- -
>90 - 120 m²	5.416 € 550.000 €	5.540 € 562.783 €	5.665 € 575.567 €	5.789 € 588.350 €	5.914 € 601.133 €
>120 - 160 m²	3.326 € 449.000 €	4.159 € 557.150 €	4.479 € 619.500 €	5.010 € 696.750 €	6.369 € 898.000 €
>160 - 300 m²	4.932 € 799.000 €	4.932 € 799.000 €	4.932 € 799.000 €	4.932 € 799.000 €	4.932 € 799.000 €
>300 m²	3.581 € 1.400.000 €	3.581 € 1.400.000 €	3.581 € 1.400.000 €	3.581 € 1.400.000 €	3.581 € 1.400.000 €

Marktübersicht aller Angebote (Wohnungen und Häuser) PLZ-Bezirk 22459



© OpenStreetMap Contributors
Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)=



© OpenStreetMap Contributors
Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 4.708

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Datenquelle

ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2024

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück ohne besondere Grundstücksmerkmale und Abschlag aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme** wurde mit rd. **649.000,00 €** geschätzt.

Der m²-Preis entspricht – bei rd. 131 m² nutz-/ertragsrelevanter Fläche – **rd. 4.954,00 €/m²**.

Entsprechend den angeführten Publikationen ist der ermittelte Verkehrswert - unter Würdigung der Objektgröße, des Baujahres/ Ausstattung und Gebäudezustand und der äußeren Inaugenscheinnahme etc. - plausibel.

7 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

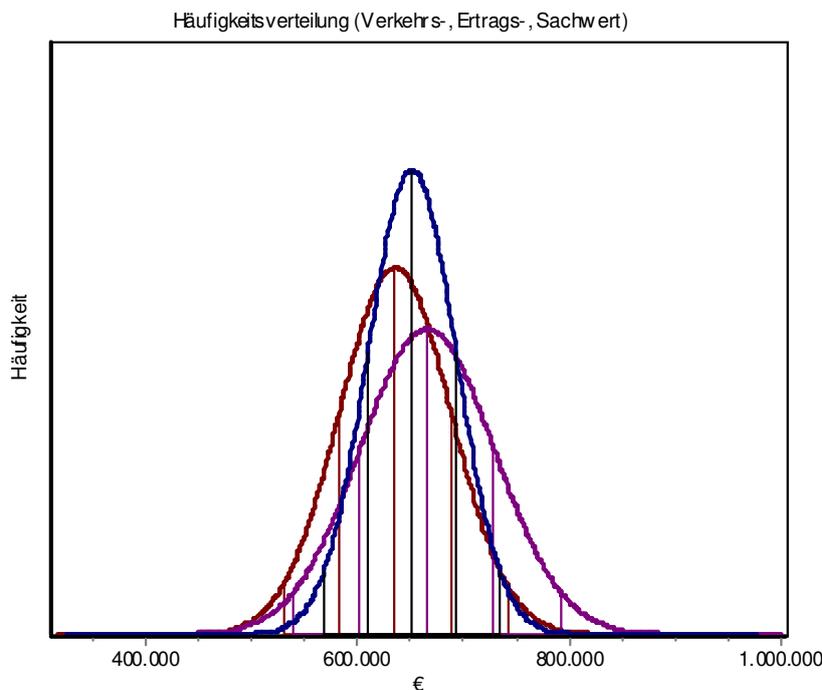
Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung/Versteigerung genau den ermittelten Wert erzielen.

Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.²⁸

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.

Demnach besteht eine Spanne von € 500.000,- bis € 790.000,-.



Quelle: Sprengnetter/ProSa: Sensitivitäts- und Risikoanalyse.

²⁸ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. I S. 1250)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [8] **Schönhöfer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Eduard Mändle/Jürgen Galonska:** Wohnungs- und Immobilienlexikon
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung

9 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.